

Gemeinde Aumühle

| | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Beschlussvorlage 12/308/2015 | AZ: | 13.08.2015 |
| Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich | Federführend: | Fachdienst II,3 - Planung und Bauen |
| Bau- und Grundstücksangelegenheiten Schulstraße / Am Geleise Bauvoranfrage Errichtung Pfadfinderheim | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 03.09.2015 | Bauausschuss der Gemeinde Aumühle | Entscheidung |

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Pfadfinderhauses auf dem gemeindlichen Grundstück Alte Schulstraße / Am Geleise. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 12.

Das Gebäude hat die Abmessungen 7,00 x 12,00 m und eine Höhe von 5,50 m. Die Außen- und Innenwände sollen als Holzrahmenbauwände ausgebildet werden. Als Dachkonstruktion ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° mit einer anthrazitfarbenen Dachdeckung angedacht. Für die Errichtung des Gebäudes sind gemäß Lageplan keine Bäume zu fällen.

Von den Eigentümern des benachbarten Grundstücks gibt es den Hinweis, dass beim Ausbau der L 314 auf dem Grundstück Straßenmaterial zumindest zwischengelagert worden ist. Es besteht aber Unklarheit, ob das Material entfernt wurde oder noch der alte Straßenbelag unter dem Oberboden vorhanden ist. Da die Gemeinde Eigentümer des Grundstückes ist, beauftragt sie ein Gutachten für die Untersuchung des Bodens. Gleichzeitig soll in diesem Zusammenhang die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die Oberflächenentwässerung untersucht werden. Insgesamt sind ca. 10 Bodenproben zu entnehmen. Hierfür werden Kosten in Höhe von ca. 1.500 € netto anfallen.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m § 34 BauGB zur Bauvoranfrage für die Errichtung des Pfadfinderhauses auf dem gemeindlichen Grundstück Alte Schulstraße / Am Geleise.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister eine Ausnahme von der Veränderungssperre des Bebauungsplanes Nr. 12 für die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pfadfinderhauses auf dem gemeindlichen Grundstück Alte Schulstraße / Am Geleise zu erteilen.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

Anlage/n:

| | |
|--------|---------------|
| Datum: | Unterschrift: |
|--------|---------------|

1. Vorhaben

Bauvoranfrage zwecks Klärung der Bebauungsfähigkeit des genannten Grundstücks.

2. Grundstück

Unbebautes freies Grundstück,
Ecke Alte Schulstraße / Am Geleise,
Flurstück 123 der Flur 47,
Gemarkung Sachsenwald,
Aumühle – Kreis Herzogtum Lauenburg

Gesamtgröße = **840 m²**

Hierzu siehe beigefügte Flurkarte und Lageplan.

3. Grundstückserschließung

Die Erschließung wurde bisher nicht näher überprüft. Auf dem benachbarten Flurstück 57/26 befindet sich ein Wohngebäude, welches allem Anschein nach an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen ist.

Es wird daher davon ausgegangen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Anliegerstraße Alte Schulstraße vorhanden sind, an die angeschlossen werden kann.

Im ostseitigen Teil des Grundstücks sollen Stellplätze für Pkw eingerichtet werden, die von der Alten Schulstraße befahren werden können.

Für die Abfallbeseitigung sind Abfallbehälter auf dem Grundstück vorgesehen.

4. Vorläufig geplante Bebauung

4.1 Wohngebäude

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Pfadfinderheimes auf dem Flurstück

Für den Untergrund wird ein gut tragfähiger, sandiger bzw. bindiger Baugrund angenommen. Bodenaustauschmaßnahmen sind vorerst nicht vorgesehen. Höhere Grundwasserstände werden nicht berücksichtigt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Boden nicht durch wasser- oder bodenbelastende Ablagerungen belastet ist. Es wird jedoch empfohlen, ein Bodengutachten erstellen zu lassen, da es Vermutungen gibt, dass Rückstände der alten Straße oder ähnliches eventuell im Untergrund noch vorhanden sind.

Die geplante Bebauung mit den Grundabmessungen von ca. 7,00 m x 12,00 m und einer Höhe von etwa 5,50 m bis zum First ist nicht unterkellert und in die Gebäudeklasse 1 gemäß LBO-SH einzuordnen. Im Erdgeschoss soll ein Vollgeschoss entstehen, welches zu etwa 80 Prozent durch eine Deckenkonstruktion für die Nutzung im Dachgeschoss überspannt wird. Die Nutzung des Erdgeschosses ist geprägt durch einen großen Wohn- und Aufenthaltsbereich mit angrenzenden Sanitär-, Küchen- und Lagerräumen. Eine hölzerne Treppe führt in das durch ein Satteldach überspannte Dachgeschoss mit Schlaf- und Nebenräumen.

Die Fundamentierung soll als Flachgründung in Form einer Stahlbetonbodenplatte mit umlaufenden Streifenfundamenten als Frostschräge erfolgen. Die sonstigen Konstruktionen des Hauses sind in Holzbauweise vorgesehen. Die erdgeschossigen Außen- und Innenwände sollen als Holzrahmenbauwände ausgebildet werden. Auf Ihnen lagern die Balken für die Deckenkonstruktion. Das Satteldach soll als Sparren- bzw. Pfettendach mit einer Neigung von ca. 35 Grad konstruiert und mit einer anthrazitfarbenen Dachdeckung versehen werden.

In Bezug auf die technische Gebäudeausrüstung soll die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon sowie der Anschluss an die Entwässerungsleitungen gewährleistet werden.

4.2 Wohn- und Nebenraumflächen

Wohnfläche Erdgeschoss, ca. = 70 m²

Wohnfläche Dachgeschoss, ca. = 30 m²

Nebenraumflächen befinden sich im Dachgeschoss des Gebäudes.

4.3 Stellplätze

Es ist geplant, im ostseitigen Bereich des Grundstücks zwei Pkw-Stellplätze mit einer Grundfläche von ca. 40 m² einzurichten. Diese können von der Alten Schulstraße angefahren werden.

4.4 Grundstücksausnutzungen

Flurstück 123 der Flur 47:

Größe Grundstück = 840 m²

Überbaute Grundstücksfläche:

Wohngebäude (7,0 m x 12,0 m) = 84 m²

Stellplätze = 40 m²

Grundflächenzahl, GRZ = 0,148
< zul. GRZ

Geschossfläche ca. = 84 m²

Geschossflächenzahl, GFZ = 0,100
< zul. GFZ

4.5 Grundstücksgestaltungen

Zurzeit ist das Grundstück stark bewachsen mit Büschen und kleineren Bäumen.

Im Bereich der südwestseitigen Grundstücksgrenze zur Alten Schulstraße besteht eine dichte hohe Hecke aus Bäumen und Büschen, die als Schutz vor Lärmbelastungen bestehen bleiben soll.

An der nordseitigen Grundsgrenze befindet sich ein abfallender Hang zum benachbarten Grundstück, an dem Büsche und einzelne Bäume stehen, die erhalten bleiben sollen.

An der Grenze zum Nachbargrundstück ostseitig steht ein hölzerner Jägerzaun.

Der Bewuchs im Bereich der zu bebauenden Flächen soll entfernt werden. Soweit erforderlich werden hierzu Genehmigungen eingeholt.

Die freien Grundstücksflächen werden mit Rasenflächen, Busch- und Zierpflanzungen sowie mit Solitärbäumen ausgestaltet.

Die Hof-, Stellplatz- und Wegeanlagen werden befestigt mit Grantflächen bzw. graufarbigem Natursteinpflasterungen in Magerbeton mit Seitenkanten. Die Flächen erhalten deutliche Gefälle sowie Hofeinläufe mit Anschlüssen an die Regenwasserleitungen bzw. Versickerungsanlagen des Regenwassers im Untergrund.

Eventuell zu errichtende Begrenzungs- und Toranlagen bestehen aus Holzkonstruktionen.

In nordöstlichen Bereich des Grundstücks können Kinderspielplatzflächen mit Sandkiste, Klettergerüsten, Schaukeln sowie hölzernen Spielhäusern entstehen.

5. Bauleitplanung der Gemeinde Aumühle

Für das Gebiet, zu dem auch das Flurstück 123 (Gemarkung Sachsenwald, Flur 47) zählt, wird zurzeit der Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Aumühle entwickelt.

Demnach ist für den geplanten Neubau ein Bauantrag nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 69 LBO SH) zu stellen.

Es wurde eine Veränderungssperre erlassen. Daher ist weiterhin ein formloser Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre einzureichen.

Außerdem sind die Satzungen der Gemeinde Aumühle zu beachten. Im Besonderen sind dies die Satzung zum Schutze des Baumbestandes und die Niederschlagswassersatzung.

6. Fragen der Antragsteller

1. Ist die geplante Bebauung zulässig bzw. bei Vorlage fachgerechter Baugenehmigungsunterlagen genehmigungsfähig?
3. Werden zurzeit städtebauliche oder sonstige Verfahren in dem Siedlungsgebiet betrieben?
4. Ist ein kompletter zeitgemäßer Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Bundesstraße vorhanden oder ist in den nächsten Jahren mit anteiligen Kosten aus einem Leitungsausbau zu rechnen?

Hamburg, den 10.08.2015
Co. 12-1055



7. Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000
- Baubeschreibung
- Lageplan zum Flurstück 123 im Maßstab 1:200
- Perspektive Entwurfs
- Grundriss Erdgeschoss im Maßstab 1:100

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Erstellt am 5.8.2014

Flurstück: 122

Flur: 47

Gemarkung: Sachsenwald

32687300

Gemeinde: Aumühle

Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt

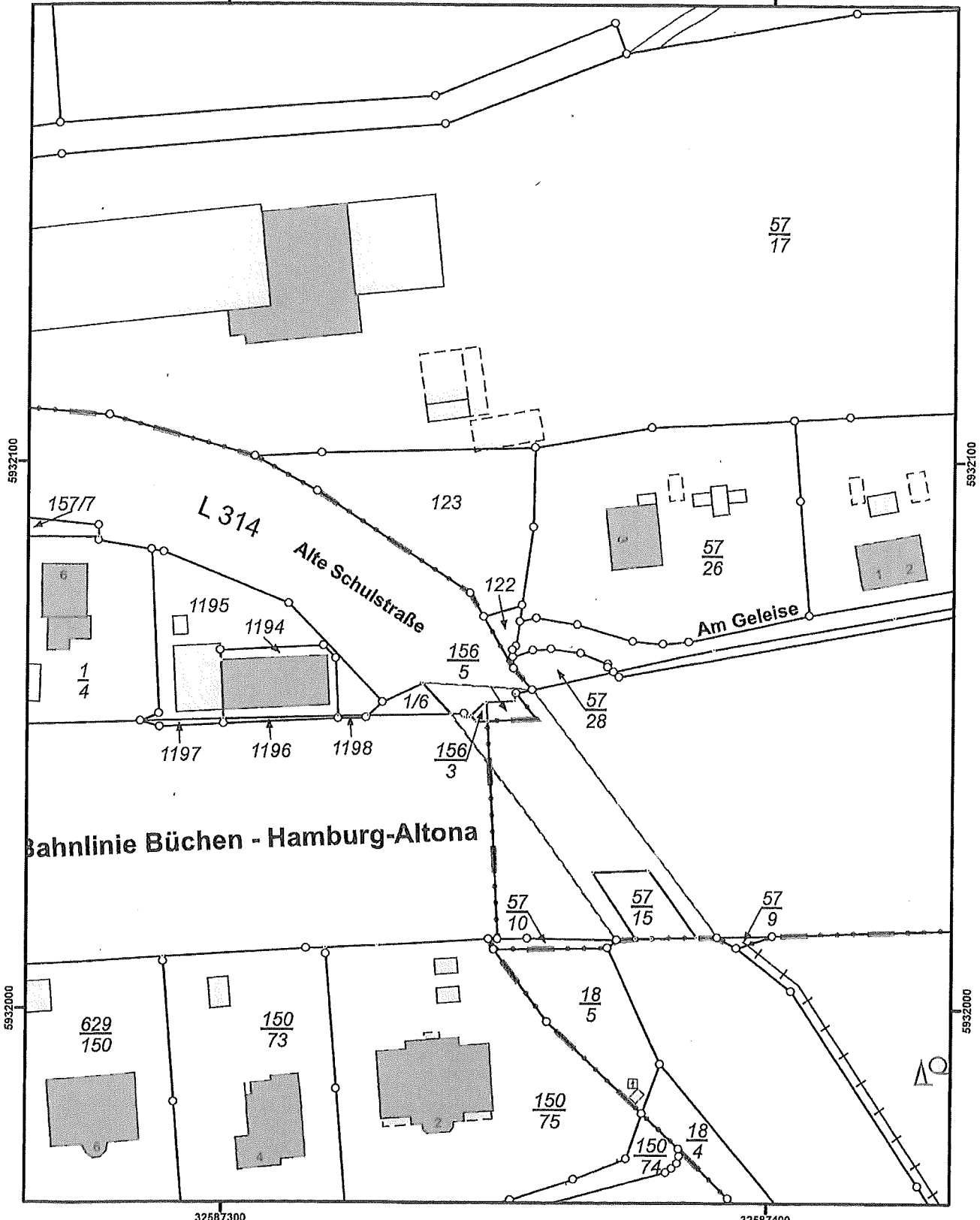
Brolingstraße 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de

32687400



32687300

Maßstab 1 : 1000



Meter

32687400

Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§ 9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).



Baubeschreibung

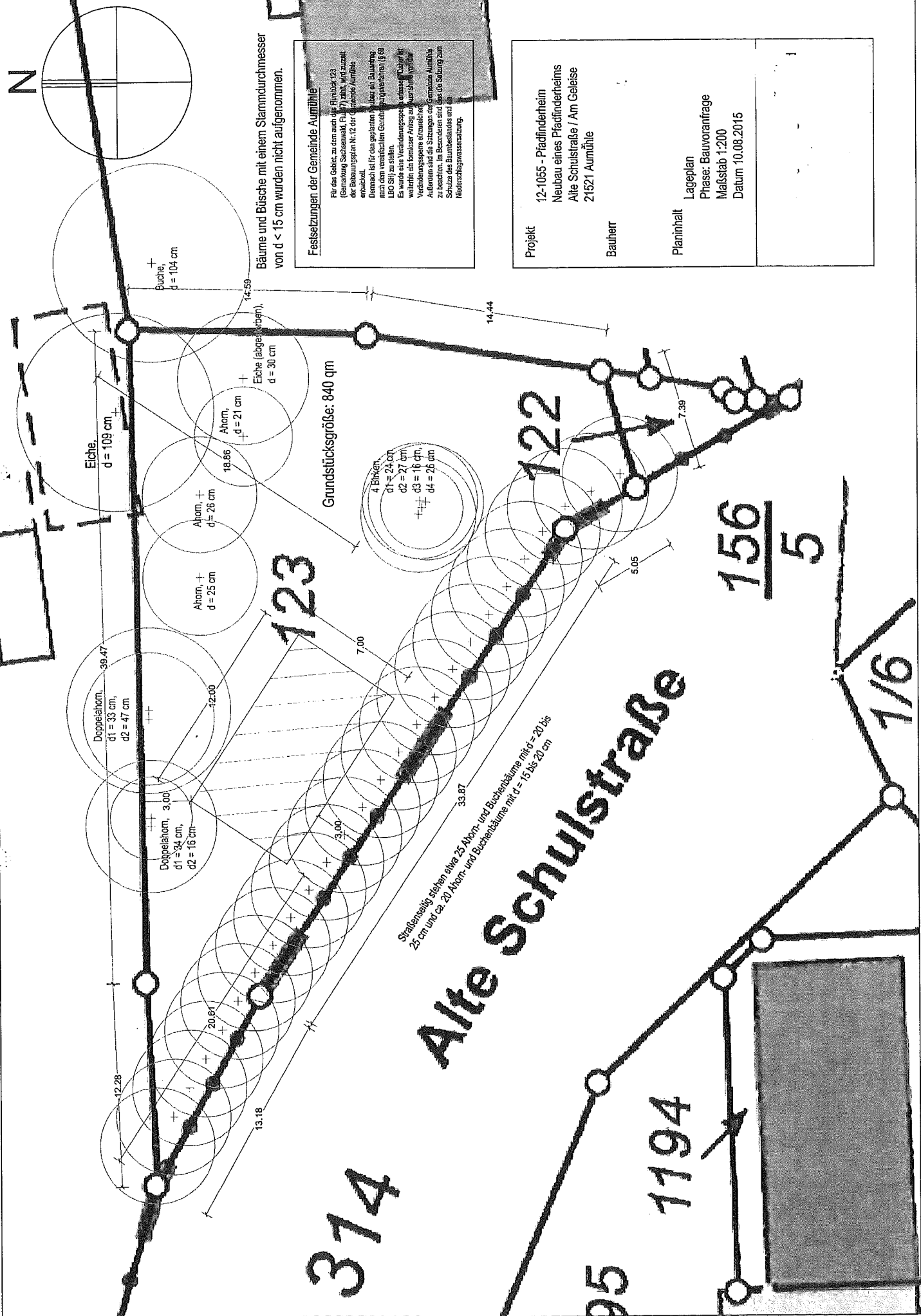
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Pfadfinderheimes in Aumühle auf dem Flurstück 123 der Flur 47 (Gemarkung Sachsenwald) mit einer Größe von 840,00 m².

Für den Untergrund wird ein gut tragfähiger, sandiger bzw. bindiger Baugrund angenommen. Bodenaustauschmaßnahmen sind vorerst nicht vorgesehen. Höhere Grundwasserstände werden nicht berücksichtigt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Boden nicht durch wasser- oder bodenbelastende Ablagerungen belastet ist. Es wird jedoch empfohlen, ein Bodengutachten erstellen zu lassen, da es Vermutungen gibt, dass Rückstände der alten Straße oder ähnliches eventuell im Untergrund noch vorhanden sind.

Die geplante Bebauung mit den Grundabmessungen von ca. 7,00 m x 12,00 m und einer Höhe von etwa 5,50 m bis zum First ist nicht unterkellert und in die Gebäudeklasse 1 gemäß LBO-SH einzuordnen. Im Erdgeschoss soll ein Vollgeschoss entstehen, welches zu etwa 80 Prozent durch eine Deckenkonstruktion für die Nutzung im Dachgeschoss überspannt wird. Die Nutzung des Erdgeschosses ist geprägt durch einen großen Wohn- und Aufenthaltsbereich mit angrenzenden Sanitär-, Küchen- und Lagerräumen. Eine hölzerne Treppe führt in das durch ein Satteldach überspannte Dachgeschoss mit Schlaf- und Nebenräumen.

Die Fundamentierung soll als Flachgründung in Form einer Stahlbetonbodenplatte mit umlaufenden Streifenfundamenten als Frostschränke erfolgen. Die sonstigen Konstruktionen des Hauses sind in Holzbauweise vorgesehen. Die erdgeschossigen Außen- und Innenwände sollen als Holzrahmenbauwände ausgebildet werden. Auf ihnen lagern die Balken für die Deckenkonstruktion. Das Satteldach soll als Sparren- bzw. Pfettendach mit einer Neigung von ca. 35 Grad konstruiert werden.

In Bezug auf die technische Gebäudeausrüstung soll die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon sowie der Anschluss an die Entwässerungsleitungen gewährleistet werden.



Festsetzungen der Gemeinde Aumühle

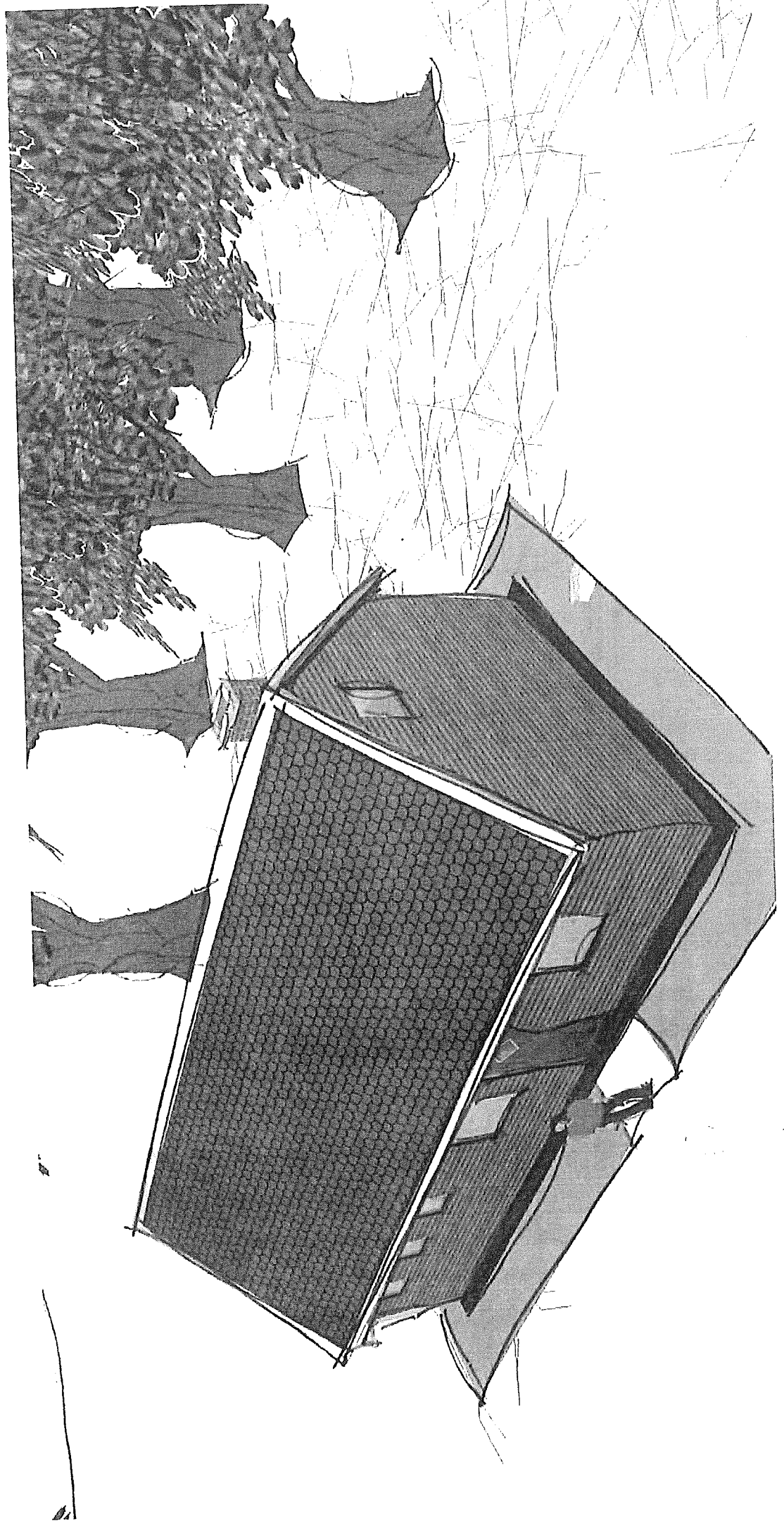
Für das Gebiet zu dem auch der Flurstück 03 (Gründungsfläche des ehemaligen Schulhauses) der Baulandzone Nr. 12 der Gemeinde Aumühle einbezogen ist, ist die Anlage von Bäumen und Büschen für den geplanten Ausbau der Baulandzone nach dem vereinfachten Grundbauverfahren (68 LBO S.11) zu stellen.

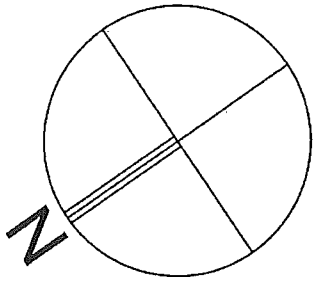
Es wurde eine Verankerungssperre einseitig (Ahnung) an der Längsachse der Straße angebracht. Außerdem sind die Sitzungen der Gemeinde Aumühle zu beachten. Im Besonderen sind dies die Sitzung zum Schutz des Baumbestandes und die Niederschlagsvernetzung.

| | |
|------------|--|
| Projekt | 12-1055 - Pfadfinderheim Neubau eines Pfadfinderheims Alte Schulstraße / Am Geleise 21521 Aumühle |
| Bauherr | |
| Planinhalt | Lageplan Phase: Bauvoranfrage Maßstab 1:200 Datum 10.08.2015 |
| | |

Bäume und Büsche mit einem Stammdurchmesser von $d < 15$ cm wurden nicht aufgenommen.

Perspektive Entwurf





| | |
|------------|--|
| Projekt | 12-1055 - Pfadfinderheim Neubau eines Pfadfinderheims Alte Schulstraße / Am Geleise 21521 Aumühle |
| Bauherr | |
| Planinhalt | Grundriss Erdgeschoss Phase: Bauvoranfrage Maßstab 1:100 Datum 10.08.2015 |
| | |

