

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/306/2015	AZ:	13.08.2015
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Bismarckallee 20 c</b> <b>Bauvoranfrage Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung</b> <b>Befreiungsantrag Abweichung von der Dachneigung</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.09.2015	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“ in Aumühle. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“.

Für das Grundstück liegt bereits ein Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses von Juni 2013 vor. Der jetzt geplante Bau weicht aber von dem Bauvorbescheid vollständig ab. Für das Grundstück gilt: WR, II, GRZ 0,15, GFZ 0,2 und eine Mindestgrundstücksgröße von 1.300 m<sup>2</sup>.

Zur Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße ist im Vorbescheid aufgeführt, dass die Flurstücke 92/15 und 92/16 baurechtlich ein Grundstück sein müssen.

Der Antragsteller beantragt eine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes bezüglich der Dachform/Dachneigung. Im B-Plan ist festgesetzt, dass nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig sind. Geplant ist aber ein Flachdach. Begründet wird dies mit dem Schutz von zwei Buchen sowie zur Verminderung der Beschattungssituation des Nachbargebäudes (siehe Begründung).

Im Bebauungsplan Nr. 7 sind im Bereich der Auffahrt des Grundstückes vier geschützte Bäume eingezeichnet. Auf dem Grundstück stehen entlang der Auffahrt zahlreiche Bäume. Eine genaue Zuordnung welcher Bäume geschützt ist, ist nicht bei jedem Baum eindeutig zu klären, da die Bäume im Plan nicht eingemessen sind. Es könnte sich bei einem der beiden Bäume durchaus um einen der geschützten Bäume handeln.

Eine Birke, die sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet, soll gefällt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zu der Bauvoranfrage für die Errichtung des Einfamilienhauses

mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“. Die Gemeinde stimmt dem Abweichungsantrag bezüglich der Dachform und Dachneigung aus Gründen der Erhaltung des schützenswerten Baumes und der Verschattungssituation zum Nachbargebäude zu. Das Gebäude darf mit einem Flachdach mit extensivem Gründach errichtet werden.

Zur Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße müssen die Flurstücke 92/15 und 92/16 baurechtlich ein Grundstück sein. Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der GRZ und GFZ nachvollziehbar nachweisen. Dies gilt insbesondere für die GRZ 2.

Die vier geschützten Bäume entlang der Auffahrt sind während der Bauphase besonders zu schützen.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Alte Hege“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung mit Flachdach auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“ 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:
--------	---------------

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2015

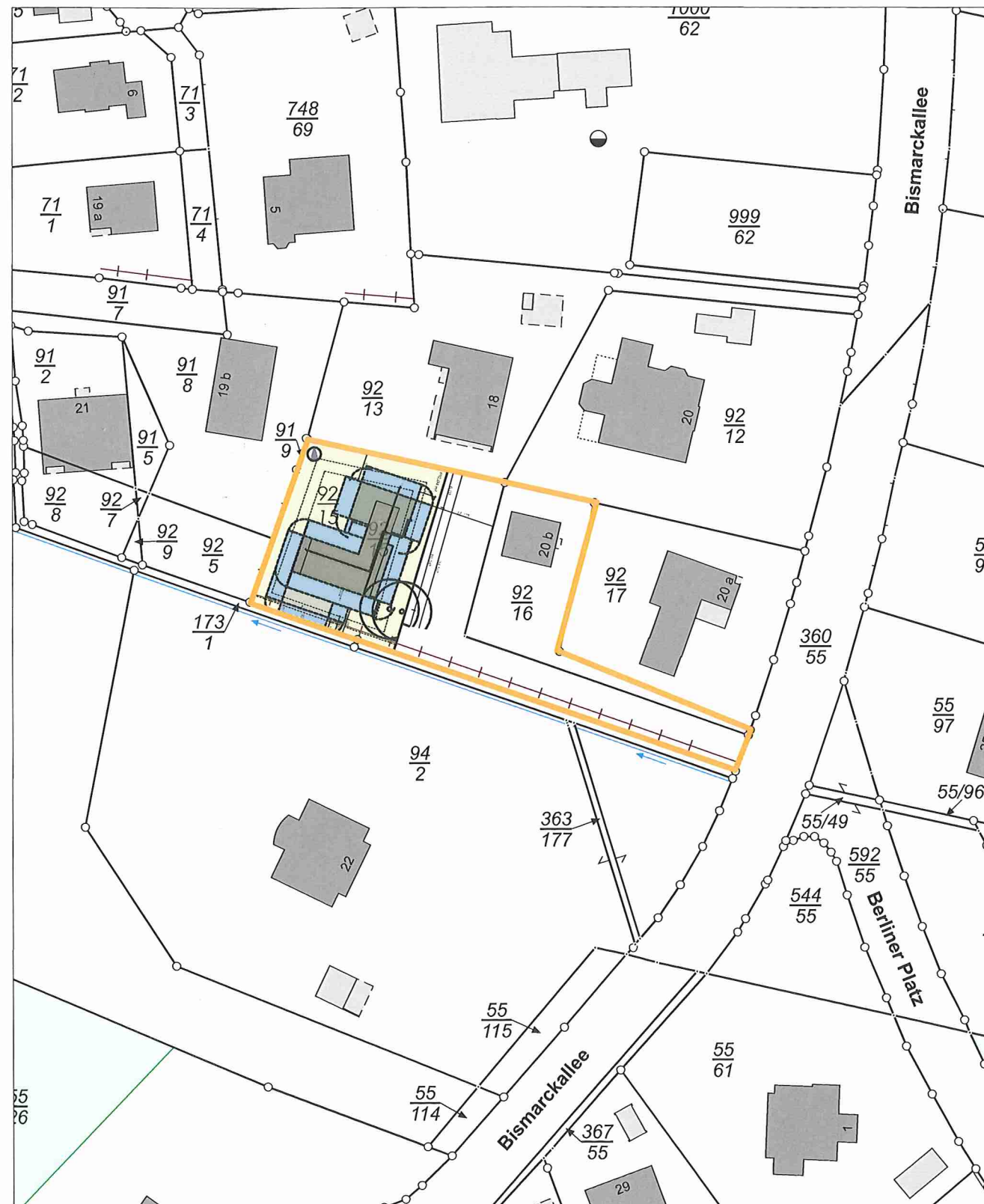
Flurstück: 92/15  
 Flur: 48  
 Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Aumühle  
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

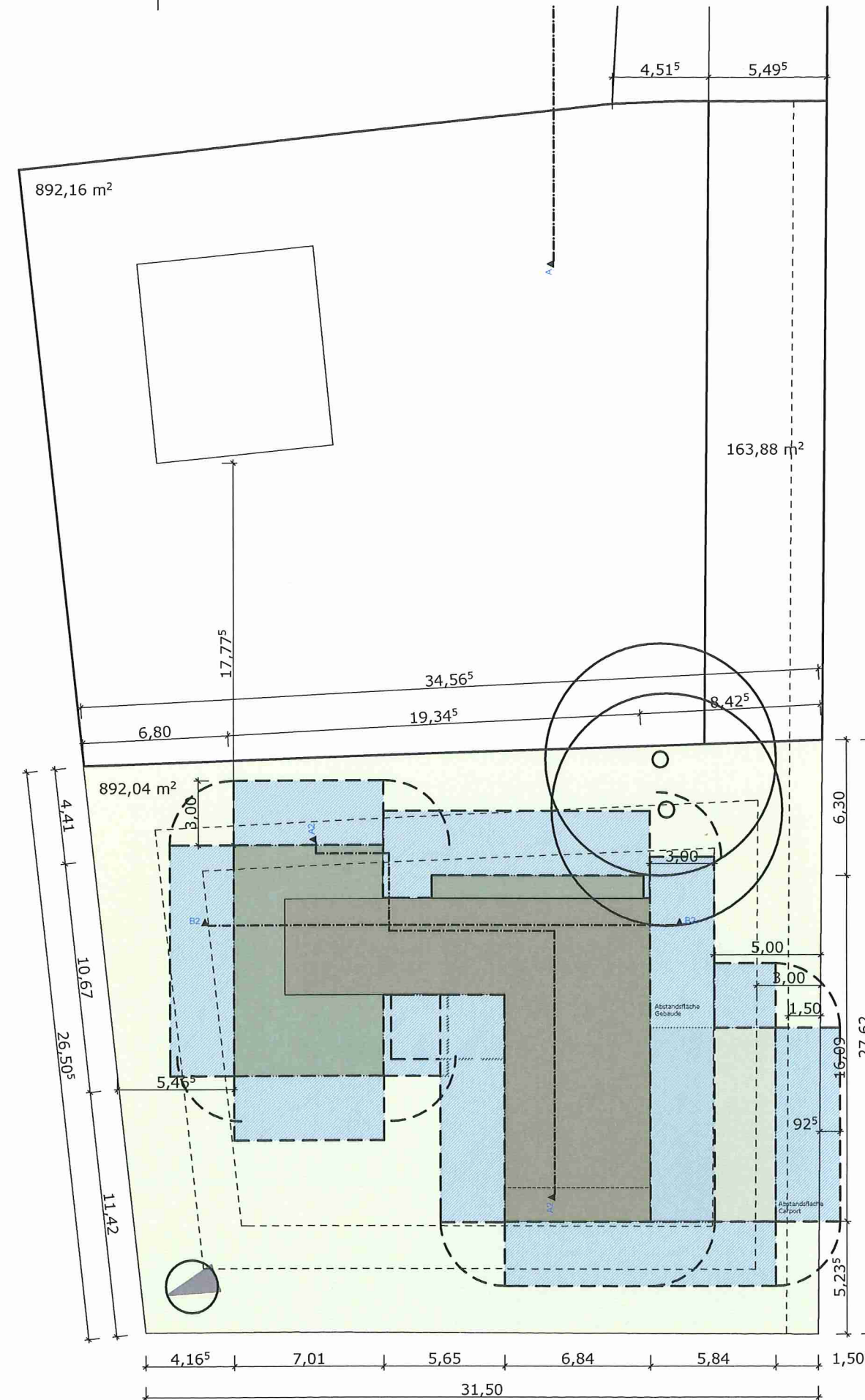
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
 Broilingstr. 53 b-d  
 23554 Lübeck  
 Telefon: 0451-30090-0  
 E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Lageplan M 1: 1000



Lageplan M 1: 250

Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung  
 Bismarckallee 20c  
 21521 Aumühle

Flur 48, Flurstück 92/15+16

Antrag auf Bauvorbescheid

Baugenehmigungsplanung zum Vorbescheid  
 3301-0035 360 20c

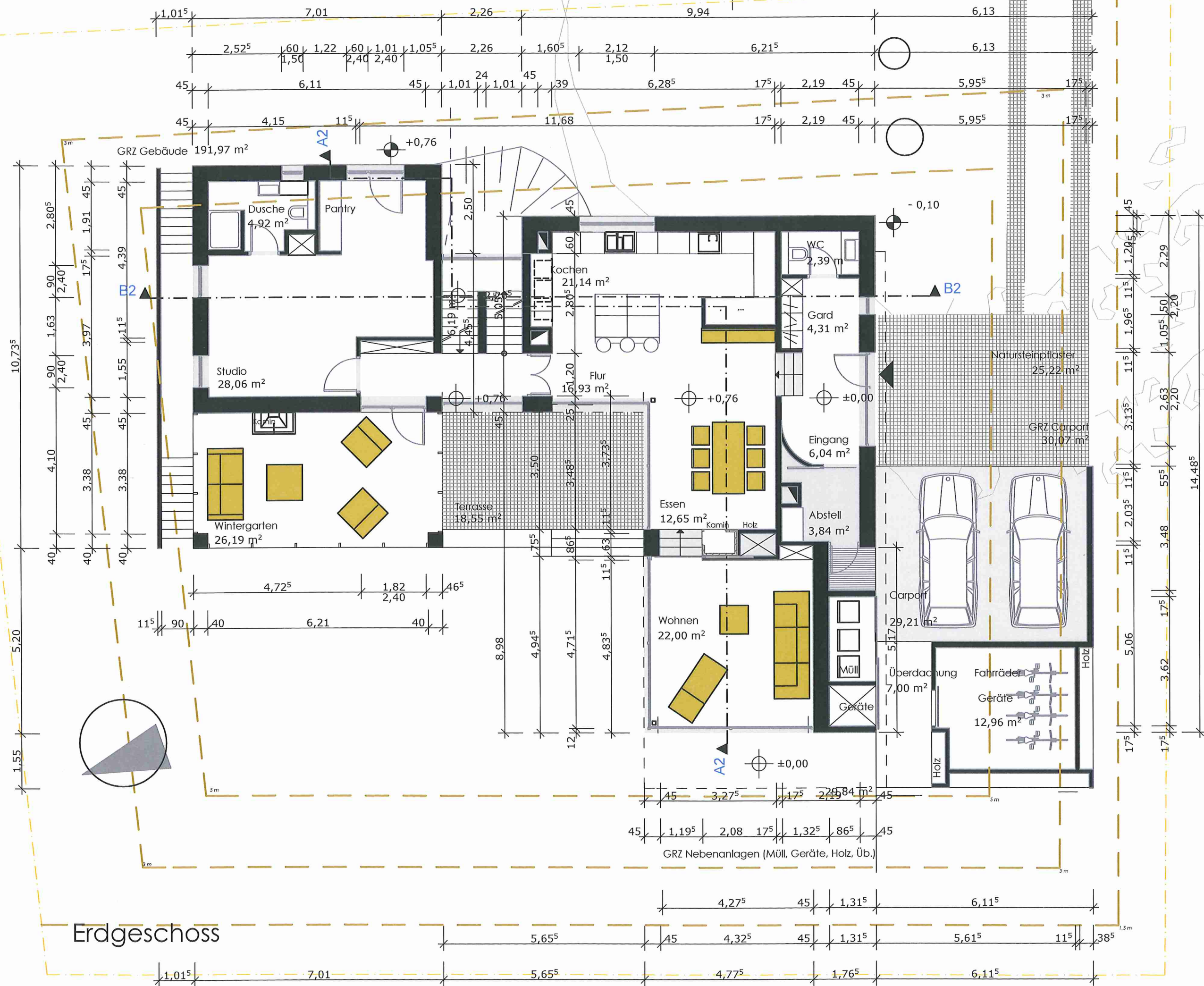
Genehmigungsplanung

Lageplan

Blatt 1 / 11

M 1: 100

Datum: 25.06.2015  
 Index a 24.08.2015



Erdgeschoss

Neubau eines Wohnhauses  
mit Einliegerwohnung  
Bismarckallee 20c  
21521 Aumühle

Flur 48, Flurstück 92/15+16

Antrag auf Bauvorbescheid

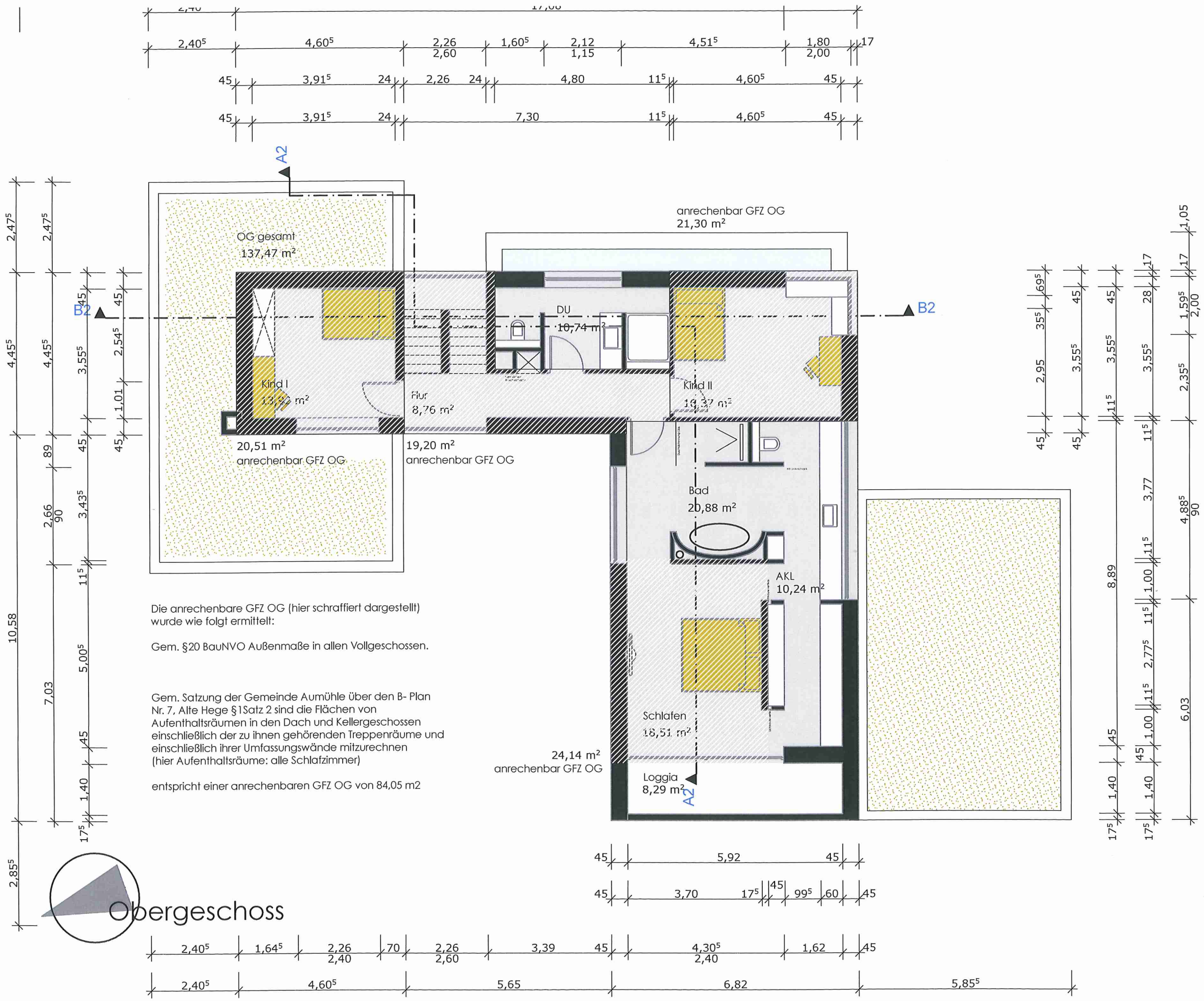
Baugenehmigungsplanung  
zum Vorbescheid  
3301-0035 360 20c

— Genehmigungsplanung  
— Erdgeschoss

— Blatt 2 / 11

— M 1: 100

Datum: 25.06.2015  
Index a 24.08.2015

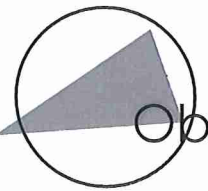


Die anrechenbare GFZ OG (hier schraffiert dargestellt) wurde wie folgt ermittelt:

Gem. §20 BauNVO Außenmaße in allen Vollgeschossen.

Gem. Satzung der Gemeinde Aumühle über den B-Plan Nr. 7, Alte Hege §1 Satz 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (hier Aufenthaltsräume: alle Schlafzimmer)

entspricht einer anrechenbaren GFZ OG von 84,05 m<sup>2</sup>



## Obergeschoss

Neubau eines Wohnhauses  
mit Einliegerwohnung  
Bismarckallee 20c  
21521 Aumühle

Flur 48, Flurstück 92/15+16

Antrag auf Bauvorbescheid

Baugenehmigungsplanung  
zum Vorbescheid  
3301-0035 360 20c

\_Genehmigungsplanung

\_Obergeschoss

\_Blatt 3 / 11

\_M 1: 100

Datum: 25.06.2015  
Index a 24.08.2015



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 27.01.2015

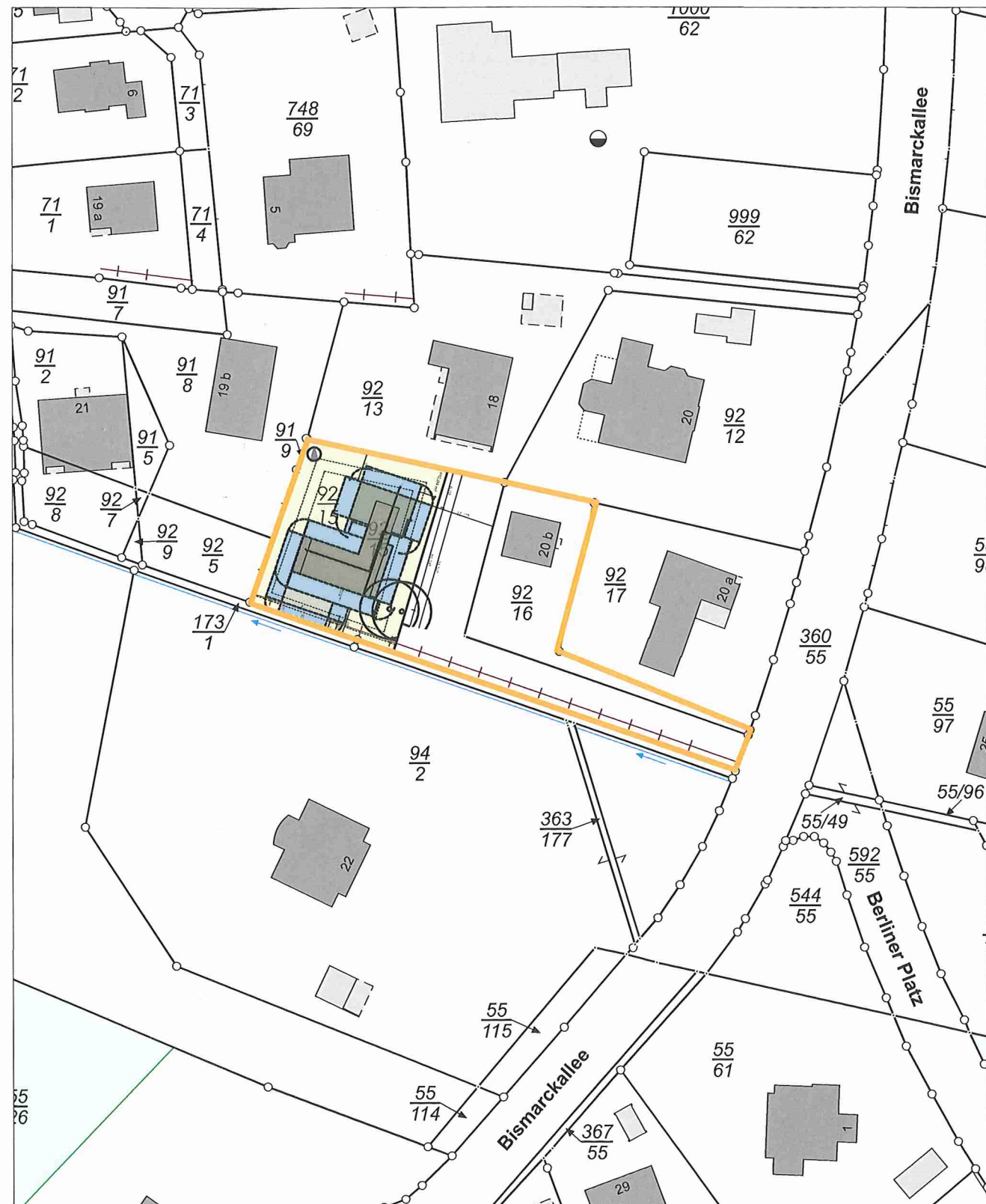
Flurstück: 92/15  
 Flur: 48  
 Gemarkung: Sachsenwald

Gemeinde: Aumühle  
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

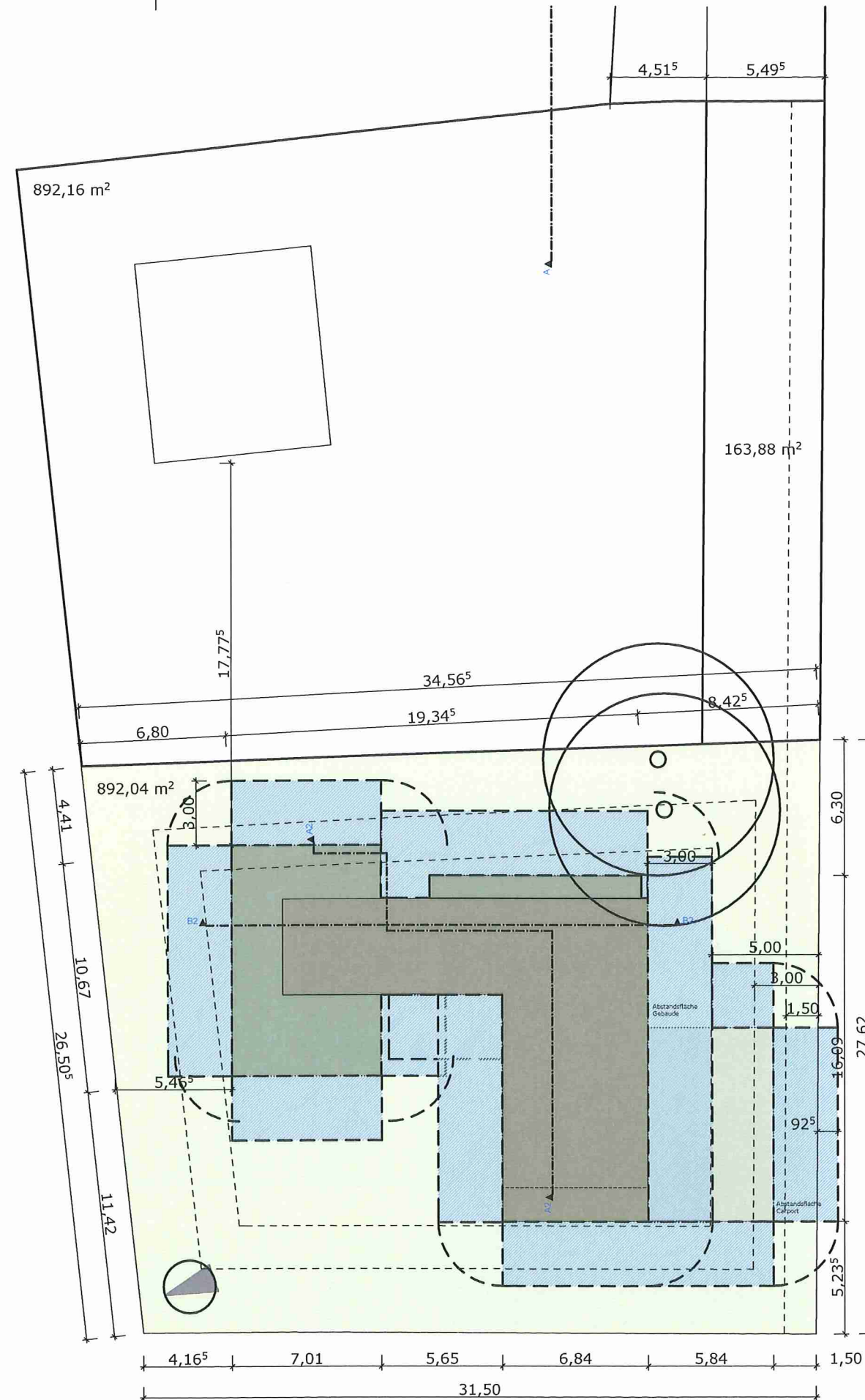
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt  
 Broilingstr. 53 b-d  
 23554 Lübeck  
 Telefon: 0451-30090-0  
 E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Lageplan M 1: 1000



Lageplan M 1: 250

**Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung Bismarckallee 20c 21521 Aumühle**

Flur 48, Flurstück 92/15+16

**Antrag auf Bauvorbescheid**

Baugenehmigungsplanung zum Vorbescheid  
**3301-0035 360 20c**

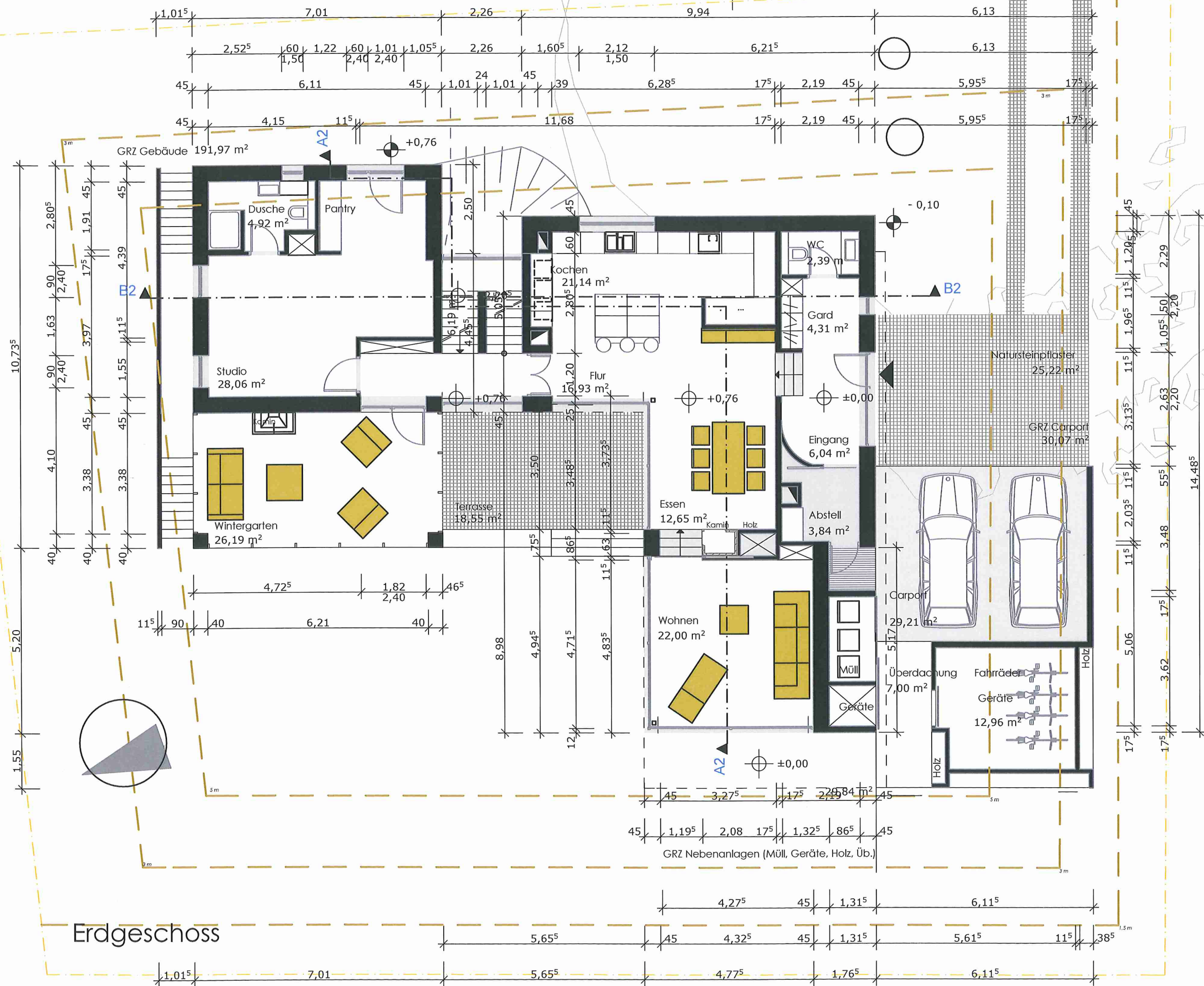
\_\_Genehmigungsplanung

\_\_Lageplan

\_\_Blatt 1 / 11

\_\_M 1: 100

Datum: 25.06.2015  
 Index a 24.08.2015



Erdgeschoss

Neubau eines Wohnhauses  
mit Einliegerwohnung  
Bismarckallee 20c  
21521 Aumühle

Flur 48, Flurstück 92/15+16

Antrag auf Bauvorbescheid

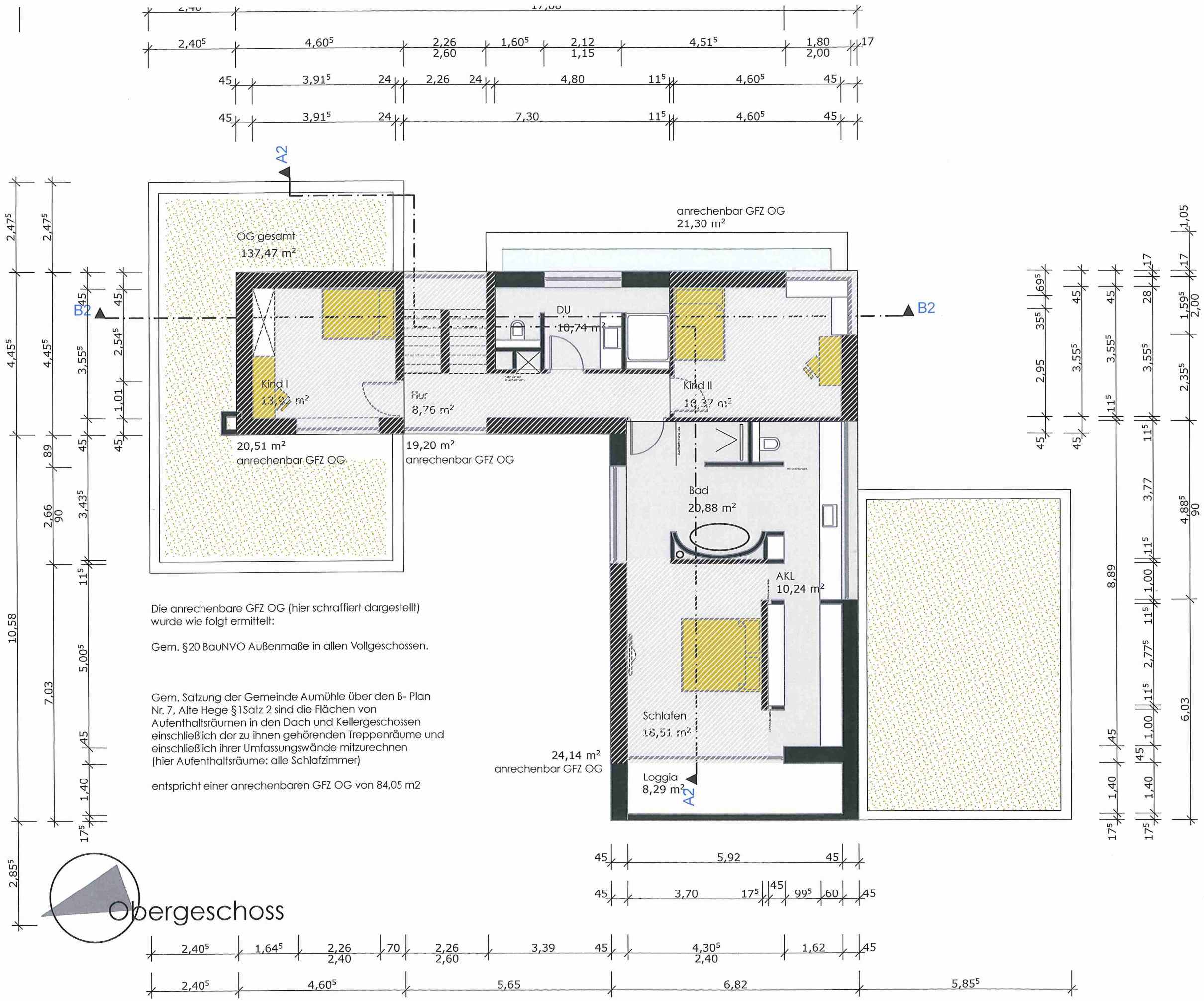
Baugenehmigungsplanung  
zum Vorbescheid  
3301-0035 360 20c

— Genehmigungsplnung  
— Erdgeschoss

— Blatt 2 / 11

— M 1: 100

Datum: 25.06.2015  
Index a 24.08.2015

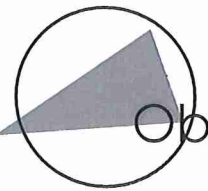


Die anrechenbare GFZ OG (hier schraffiert dargestellt) wurde wie folgt ermittelt:

Gem. §20 BauNVO Außenmaße in allen Vollgeschossen.

Gem. Satzung der Gemeinde Aumühle über den B-Plan Nr. 7, Alte Hege §1 Satz 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Dach und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (hier Aufenthaltsräume: alle Schlafzimmer)

entspricht einer anrechenbaren GFZ OG von 84,05 m<sup>2</sup>



### Obergeschoss

Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung  
Bismarckallee 20c  
21521 Aumühle

Flur 48, Flurstück 92/15+16

Antrag auf Bauvorbescheid

Baugenehmigungsplanung zum Vorbescheid  
3301-0035 360 20c

\_Genehmigungsplanung  
\_Obergeschoss  
\_Blatt 3 / 11  
\_M 1: 100  
Datum: 25.06.2015  
Index a 24.08.2015





1  
**WR II**  
 0.15 Mindestgrundstückgröße  
 1.300 qm

0.2  $\triangle$  O

6  
**RATHAUS I**  
 0.15 Mindestgrundstückgröße  
 1.300 qm

0.2  $\triangle$  O

2  
**WR II**  
 0.15 Mindestgrundstückgröße

BISMARCKALLEE

ALLEE

Fußgänger

Rathaus-  
 Anlagen

D

D

55/10

59/5

59/6

59/7

59/8

60

55/29

55/7

55/8

55/9

360/55

348/81

194/21

330

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

322

## **Baubeschreibung**

## **Bismarckallee 20 c**

In der Bismarckallee 20c in 21521 Aumühle, einer in Deutschland einzigartigen Allee gesäumt von Blutahornbäumen, soll ein großzügiges Einfamilienhaus im modernen Villenstil mit Einliegerwohnung errichtet werden, dass dem Anspruch von Aumühle als modernem jungen Ort gerecht wird.

### **Grundstück**

Das Grundstück liegt in leichter Hanglage mit einem Höhenunterschied von ca. 7 m unterhalb OKT Straße. Das Baufeld liegt in 3.Reihe zur Straße und ist von dieser nicht einsehbar. Die Zufahrt erfolgt über einen Pfeifenstil.  
Für das Grundstück liegt ein positiver Bauvorbescheid vor.

Das Gebäude soll mit zwei Wohneinheiten errichtet werden. Der Hauptteil soll zur privaten Nutzung dienen, die Studio- Einliegerwohnung ggf. als Wohnung für ein Aupair genutzt werden, kann aber auch dem Wohnraum zugeschaltet werden.

### **Gebäude**

Das Gebäude soll sich aufgrund der dichten Bebauung in diesem Bereich architektonisch zurücknehmen und nicht durch experimentelle Dachformen wie im bereits genehmigten Vorbescheid hervortreten.

Das Haus besteht aus schlichten Baukörpern, die ein U-förmiges Gebäude entstehen lassen. Das OG liegt als L-förmiger Riegel auf dem EG, so dass ein Staffelgeschoss entsteht. Das Treppenhaus fungiert als gläserne Fuge.

Um möglichst wenig in den erhaltenswerten Baumbestand des Grundstücks einzugreifen, soll das Dach als extensives Gründach ausgebildet werden um nicht in den Kronenbereich der Bäume eingreifen zu müssen.

Der Keller verspringt demnach auch im Wurzelbereich und soll als WU- Keller ausgebildet werden. Anschließend und integriert in die Nebenanlage ist ein Carport mit zwei Stellplätzen geplant.

Die Fassade soll im Erdgeschossbereich mit hochwertigem Naturstein verkleidet, das aufliegende Obergeschoss soll verputzt werden.

Die tragenden Wände sollen in Massivbauweise, die Treppenwände in Beton und die Trennwände in Leichtbauweise ausgeführt werden. Die Treppe ist eine Stahlholzkonstruktion. Die Decken sollen in Stahlbeton ausgeführt werden.

Die Fenster sollen als hochwertige Holz- oder Holzalufenster eingebaut werden. Als Türen sind Röhrenspanplattentüren geplant. Wände und Decken werden verputzt.

## Haustechnik

Die Trinkwasserversorgung ist durch die öffentlichen Versorger sichergestellt. Das Regenwasser soll auf dem Grundstück versickern und in einem Teich gespeichert werden. Einflüsse nach §4 Abs.1 LBO durch Wasser, Feuchtigkeit etc. liegen nicht vor. Das Schmutzwasser wird mit Hilfe einer Hebeanlage dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Altlasten liegen gem. Bodengutachten nicht vor.

Das Gebäude soll durch Geothermie beheizt werden. Eine Lüftungsanlage ist derzeit nicht vorgesehen. Das Gebäude soll zwei Duschbäder, ein Vollbad sowie eine Gästetoilette erhalten. Getrennte Wasserzähler für die zwei NE sind nicht erforderlich. Im Kellergeschoss befindet sich ebenfalls eine Sauna, die durch einen Holz- Saunaofen betrieben wird.

Im Essbereich befindet sich ein Kamin, ebenso ist für den Wintergarten ein Kamin vorgesehen.

Solarkollektoren sind aufgrund der starken Verschattung des Grundstücks nicht möglich. Der Blitzschutz wird durch entsprechende Blitzableiter und Fundamenterdler sichergestellt.

## Außenanlagen

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Stellplatz für das bestehende Gebäude. Zwei neue Stellplätze sollen in Form eines Carports erstellt werden. Für Fahrräder ist ein Abstellraum vorgesehen. Mülltonnen sind von außen unsichtbar in den Nebenanlagen untergebracht.

Die Zufahrt soll in einem offenen Natursteinpflaster hergestellt werden, ebenso der Bereich vor dem Eingang. Der Garten soll an den Grundstücksgrenzen durch große Rhododendren begrenzt werden und einen Teich erhalten.

Die erhaltenswerten Bäume sollen erhalten bleiben. Es wird ein Fällantrag für zwei Bäume eingereicht.

Der Schutz der erhaltenswerten Bäume wird durch ein Baumgutachten nachgewiesen.

**Flächenberechnung Bismarckallee 20 c**

**Baumassen**

Die Flächen wurden per CAD ermittelt

<b>BGF</b>	a	453,13 m <sup>2</sup>
	b	66,74 m <sup>2</sup>
		<u>519,87 m<sup>2</sup></u>

**GRZ**

Grundstücksfläche 2282 m<sup>2</sup>

GRZ zulässig 0,15 342,3 m<sup>2</sup>

gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Überschreitung der zul. GRZ durch Garagen und Stellplatz um 50%, max. 0,8)

max. Überschreitung um 0,8 = 0,23 524,86 m<sup>2</sup>

**GRZ Gebäude**

vorhanden Gebäude BGF 8,28 x 9,28 = 76,84 m<sup>2</sup>

geplant Gebäude 191,97 m<sup>2</sup>

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO 33,66 m<sup>2</sup>

Gebäude gesamt 302,47 m<sup>2</sup>

GRZ zulässig 342,3 m<sup>2</sup> > 302,47 m<sup>2</sup> erfüllt

**GRZ Stellplätze**

vorhanden Stellplatz 2,50 x 5,00 = 12,50 m<sup>2</sup>

geplant Stellplätze BGF 30,07 m<sup>2</sup>

Stellplätze und Garagen gesamt 42,57 m<sup>2</sup>

GRZ zul. gesamt 524,86 m<sup>2</sup> > BGF gesamt 345,04 m<sup>2</sup> erfüllt

**GFZ**

vorhanden	gesamt							153,68 m2
geplant	KG	kein Vollgeschoss, keine Aufenthaltsräume						
	EG	Vollgeschoss						191,97 m2
	OG	Staffelgeschoss (3/4 der Grundfläche EG) (3/4 Flächen EG = 143,98 m2) Gem. § LBO SH ist das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss, wenn ... (6) ... Oberirdische Geschosse sind Staffelgeschosse, wenn sie gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses um mindestens zwei Drittel ihrer Wandhöhe zurücktreten. ... (7) ... Staffelgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben;  gem. Festsetzungen B-Plan werden Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände auf die GFZ angerechnet						137,47 m2
		Kind 1					20,51	
		Kind 2					21,3	
		Treppenraum und Flur					19,2	
		Schlafzimmer					24,14	
								85,15 m2
GFZ zulässig	0,20					GFZ geplant		430,80 m2
	430,80	/	2282 =	0,189	<	0,2		<b>erfüllt</b>

Keller	Werkstatt	14,95	
	Lager	14,54	
	Kleider	8,47	
	Dusche	6,24	
	Sauna	7,11	
	UKL	13,33	
	Vorrat	7,23	
	Lager Akten	10,64	
	Flur	9,17	
	HAR	7,49	
	HWR	7,42	
Keller			106,59 m2
NGF gesamt			364,815 m2
Wohnflächen nach WoFIV		258,23	
NGF		364,82	
	Verkehrsflächen	47,09	
	Nutzflächen	302,82	
	TF	14,91	

### Berechnung des umbauten Raumes

	Fläche	x	h		
EG	138,27		3,01	416,2	
	54,15		3,775	204,4	
OG	137,47		3,21	441,3	
<b>BRI</b>				<b>1062</b>	<b>m3</b>

### Stellplatznachweis

gem. B-Plan Nr.7 sind je Wohneinheit max. 30 m2 für Stellplätze zulässig hier:

geplant sind 2 Wohneinheiten  
 1 Carport mit 29,21 m2 und zwei Stellplätzen  
 Nebenanlagen für Fahrräder und Geräte von 30,14 m2

Das Carport hat einen Abstand von mind. 1,5 m zur Grundstücksgrenze.

**Abweichungsantrag            Bismarckallee 20 c**

**Erläuterung zur Abweichung von § 31 Bau GB**

**Abweichung von den Vorschriften des einfachen B-Plans Nr. 7 Alte Hege**

Für das Gebiet „Alte Hege“ sind in allen Baugebieten nur geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 20° zugelassen.

**Votum:**

Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften einer Dachneigung von mind. 20°

**Erläuterung:**

Das Baugrundstück befindet sich in Hanglage in einer Art Kessel, ca. 7 m unterhalb OKGH der Bismarckallee. Das Grundstück hat einen alten Baumbestand. Einige Bäume sind schützenswert. Das Baufeld ist von der Straße nicht einsehbar.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein sogenanntes Pfeifenstiel-Grundstück. Direkt an der Straße befindet sich auf dem Flurstück 92/17 ein EFH (Nr. 20a).

Auf dem Baugrundstück befindet sich ebenfalls bereits ein zur Straße vorgelagertes Einfamilienhaus. Das Baufeld liegt somit in 3. Reihe.

Die zur Bismarckallee anliegenden Gebäude liegen aufgrund der kesselförmigen Geländeausprägung bis zu 7 m OKT oberhalb des Baufeldes.

Die Terrasse des Nachbargebäudes liegt ca. 3,5 m oberhalb des OK Terrains des Baufeldes.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Die Lage und Gründung des Gebäudes wurde so angepasst, dass es möglichst nicht in den Wurzelbereich des Baumbestandes eingreift, bzw. dieser ausreichend geschützt werden kann. Hierzu wurde ein Gutachten eines Baumbiologen eingeholt.

Um dem Nachbargebäude durch einen Dachaufbau nicht gänzlich die Besonnung der Terrasse zu nehmen und mit dem Dachstuhl nicht in den Kronenbereich der Bäume einzudringen, ist geplant das Dach als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Das Gebäude soll in einem Villencharakter erstellt werden. Da es sich trotz der Nichteinsehbarkeit des Grundstücks dennoch in das Ortsbild einfügen soll, werden für die Fassade hochwertige Materialien verwendet (siehe Anlage Fassadenbeispiel). So soll das EG in Gänze in Naturstein ausgebildet werden.

Für das Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Dieser sieht vor, das Grundstück maximal zu bebauen und das Haus mit gegeneinander verspringenden Pultdächern auszustatten. (siehe Anlage)

Der neue Entwurf nimmt sich dagegen sehr zurück und soll sich harmonisch in die Senke einfügen. Die Gebäudehöhe ist um ein vielfaches geringer. Das Dach ist aus Höhe der Straße als begrüntes Dach zu erkennen, wenngleich das Baufeld von der Straße so gut wie nicht einsehbar ist.

Mit dieser Bauvoranfrage wird gleichzeitig die Befreiung von der Erhaltungssatzung der Gemeinde Aumühle beantragt. Diese wurde erstellt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Das geplante Gebäude befindet sich im hinteren Bereich des o.g. Grundstücks und ist durch die straßenbegleitende Bebauung verdeckt. Eine Veränderung geht mit der Bebauung nicht einher.

Für die Fußgänger, welche den angrenzenden Fußweg benutzen ergibt sich eine Verbesserung zum derzeitig brachliegenden Grundstück.