

Gemeinde Aumühle

Beschlussvorlage 12/367/2015	AZ:	10.11.2015
Status voraussichtlich: öffentlich Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
Bau- und Grundstücksangelegenheiten Bauvoranfrage Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses Am Riesenbett 1		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.11.2015	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

Sachverhalt:

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für den Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses sowie die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes mit Abstellraum auf dem Grundstück der Exklave „Am Riesenbett“.

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im F-Plan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt, besteht nur die Möglichkeit der Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 5. BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist hier gesichert. Die öffentlichen Belange sind in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführt. Betroffene öffentliche Belange könnten in diesem Fall die Punkte 1 und 5 sein. Unter Punkt 1 wird die Darstellung im Flächennutzungsplan aufgeführt. Die beabsichtigte Wohnnutzung widerspricht der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft. Unter Punkt 5 werden u. a. die Belange des Naturschutzes aufgeführt. Ob diese betroffen sind, kann seitens der Gemeinde wahrscheinlich nicht beurteilt werden und obliegt der Überprüfung der Bauaufsicht. Die Randbereiche des Sachsenwaldes sind überwiegend als FFH-Gebiete und der Sachsenwald als Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Einem sonstigen Vorhaben kann gemäß Abs. 4 nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des F-Planes widerspricht, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich ist, also keine weiteren öffentlichen Belange negativ beeinflusst. Bei dem beantragten Vorhaben der Erweiterung des Wohnhauses müssen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass das Gebäude nicht zulässigerweise errichtet worden ist. Das jetzige Gebäude hat mit dem Anbau eine Grundfläche von 106,98 m². Von diesem Bestand sollen 44,68 m² abgebrochen werden und insgesamt 125,01 m² wieder

angebaut werden, sodass die neue Grundfläche 187,31 m² beträgt. Die Grundfläche des Hauses wird durch den Abriss und Neubau um zusätzliche 80,63 m² vergrößert. Ob diese Vergrößerung noch im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, jetzt 106,98 m², ist, könnte kritisch hinterfragt werden. Zulässige Vorhaben sind nach § 35 Abs. 5 BauGB flächensparend, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und dem Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der bestehende überdachte Stellplatz hat eine Größe von 21 m² und soll um einen Carport mit Abstellraum um weitere 21 m² vergrößert werden.

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB für den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienhauses sowie der Errichtung eines Carports auf dem Grundstück „Am Riesenbett 1“.

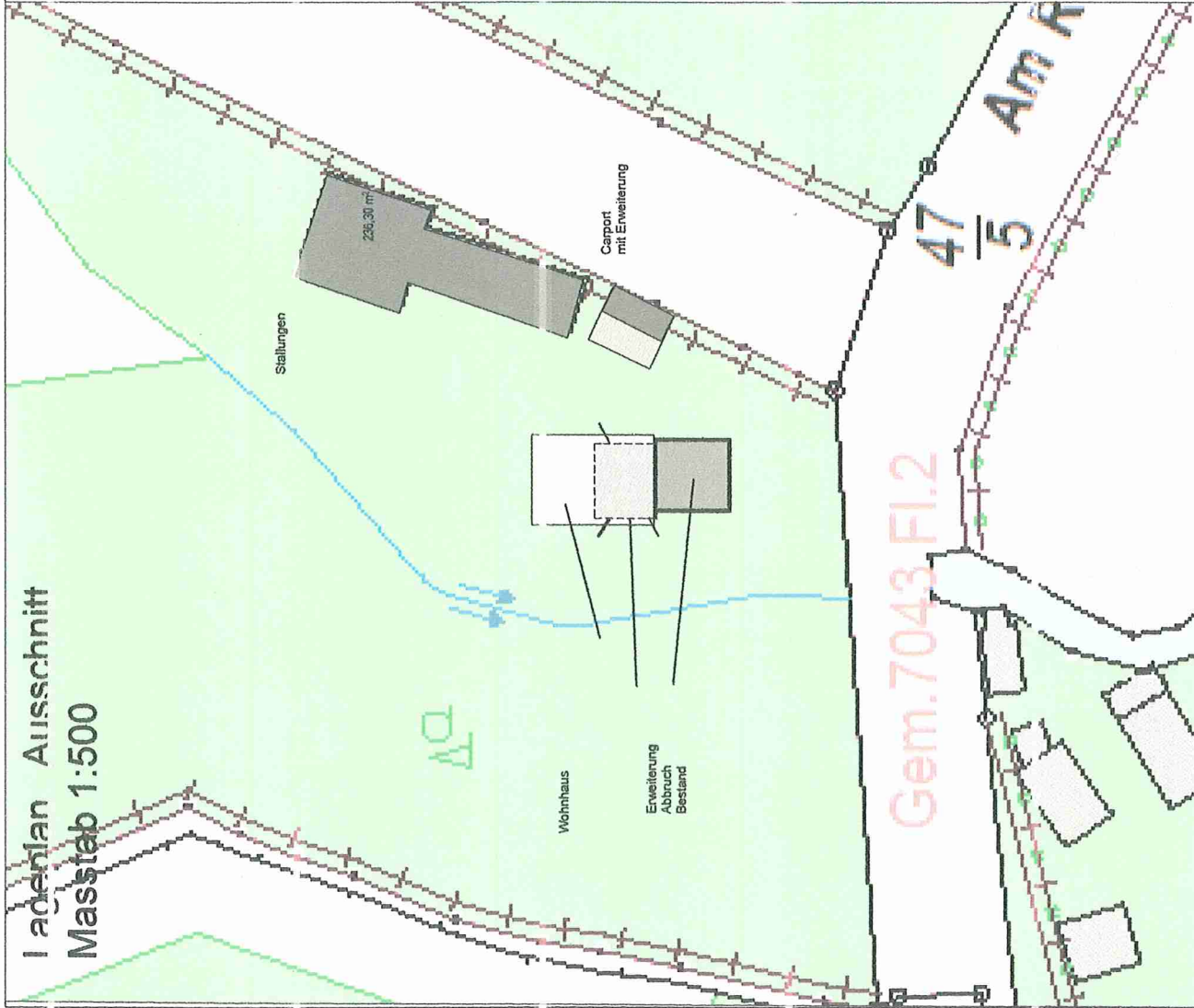
Anmerkung:

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:
--------	---------------

**I anlagen Ausschnitt
Masstab 1:500**



BAUVORHABEN:

Sanierung und Erweiterung

ERM MVS

21521 Aurmühle Am Riesenbett

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000
Ersch. am 08.10.2016
Blatt: 1/1
Zur
Übersicht: Blattplan

Gemeinde Amt für
Karte: **RECHENLAUBEN**

Veranstaltung und Geoinformation
Systeme
E-Mail: Postfach-Lauben@vernetzt.at
E-Mail: Postfach-Lauben@vernetzt.at
E-Mail: Postfach-Lauben@vernetzt.at
E-Mail: Postfach-Lauben@vernetzt.at



Vermaßstab: 1:1000
Datum: 15.10.2015
Blattgröße: 420x297 A3
Maststab: 1:1000

Bauvoranfrage

Lageplan

AR-R I anlagen gesamt

Maststab

420x297 A3

Blattgröße

Datum

15.10.2015

Planersteller

jo

Betr. Bauvoranfrage für Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses
Lage : Die neue Wiese Am Riesenbett 21521 Aumühle
Liegenschaft : Gemarkung Sachsenwald Flur 38 Flurstück 15/1

Grundstück

Das Grundstück liegt in einer Enklave der Gemeinde Aumühle im Aussenbereich im Sachsenwald. Grundstückseigentümer ist

Die Grundstücksgröße beträgt 20.308 m². Auf dem Grundstück liegt ein kleines Wohnhaus sowie untergeordnete Nebengebäude mit Stallungen. Alle Gebäude sind in der Flurkarte eingetragen. Das Grundstück wird über die Strasse am Riesenbett erschlossen.

Die Versorgungsanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze mit Strom und Trinkwasser sind vorhanden. Für die Wärmeversorgung ist ein Flüssiggasbehälter auf dem Grundstück vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine 3-Kammerkläranlage, die nach den geltenden Vorschriften 2014 erneuert wurde. Das Regenwasser versickert über Versickerungssystem auf dem Grundstück.

Das Grundstück ist landschaftlich geprägt und soll in seiner Gestaltung erhalten werden.

Wohnhaus - Bestand

Das Wohnhaus wurde vermutlich zwischen 1920 und 1930 gebaut. Planunterlagen liegen nicht vor.

Das Gebäude wurde langjährig vermietet. Der Mieter ist vor einigen Monaten ausgezogen und der Eigentümer möchte das Gebäude künftig innerhalb der Familie als Einfamilienhaus nutzen. Hierzu soll das Gebäude umgebaut und energetisch saniert sowie nach heutigem Standard familiengerecht erweitert werden.

Das Wohnhaus ist eingeschossig mit Satteldach und einer Deckung aus roten Tonpfannen. Die Aussenwände bestehen aus einfachem verputzten Fachwerk im Erdgeschoß. Die Dachgiebel sind mit Holz verschalt.

Im Dach sind 2 Räume ausgebaut, die über eine schmale und steile Treppe erschlossen werden. In einem Anbau an der Westseite liegen Küche und Bad.

Das Baustandard ist niedrig und entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen.

Wohnhaus -neu-

Der vorhandene westliche Anbau soll abgebrochen und durch einen neuen Eingangsbereich ersetzt werden. Hieran schließt sich der neue Wohnbereich mit Küche und Hauswirtschaftsraum sowie ein neuer Elternschlafbereich im Obergeschoß an.

Das EG und OG des Bestandsgebäudes wird künftig als Kinder- und Gastbereich genutzt. Im Bestand wird eine neue Treppe eingebaut.

Alle Bauteile und Haustechnikanlagen werden nach den geltenden Vorschriften energetisch saniert bzw. neu gebaut.

Die Gesamtgestaltung des Gebäudes berücksichtigt die landschaftlich geprägte Architektur der vorhandenen Bebauung.

Aussenanlagen

Die Aussengestaltung wird ebenfalls dem vorhandenen landschaftlichen Charakter angepasst. Der vorhandene überdachte Stellplatz soll durch einen weiteren Stellplatz und Abstellraum ergänzt werden. Die vorhandenen Nebengebäude mit Stallungen, Pferdeboxen, und Nebenräumen (s. Lageplan) bleiben erhalten.

Der vorhandene Wasserlauf auf dem Grundstück und die vorhandene Vegetation bleiben erhalten. Ein Eingriff in geschützten Baumbestand ist nicht geplant.

Fächenberechnung

Grundstücksfläche 20.308,00 m²

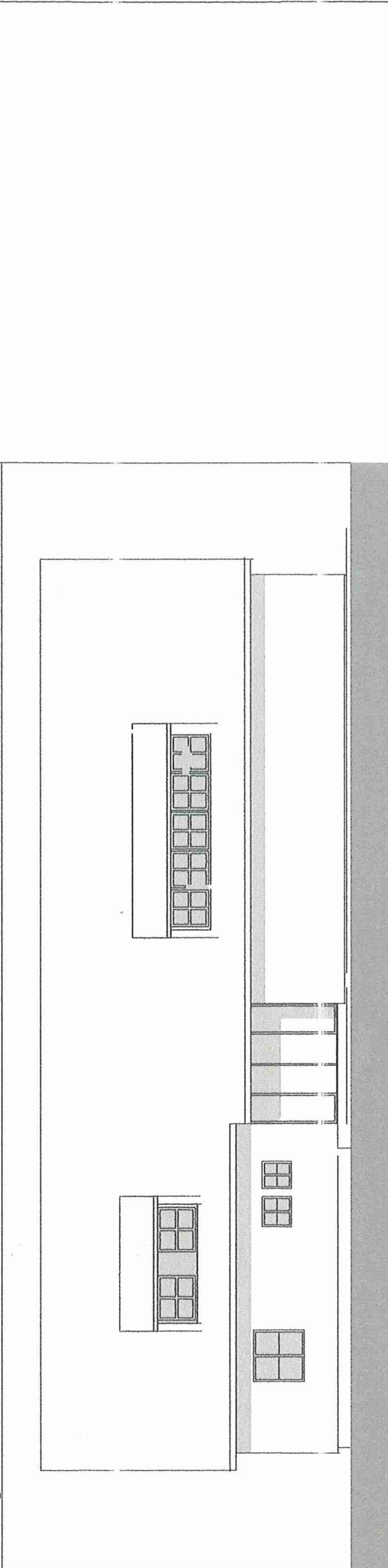
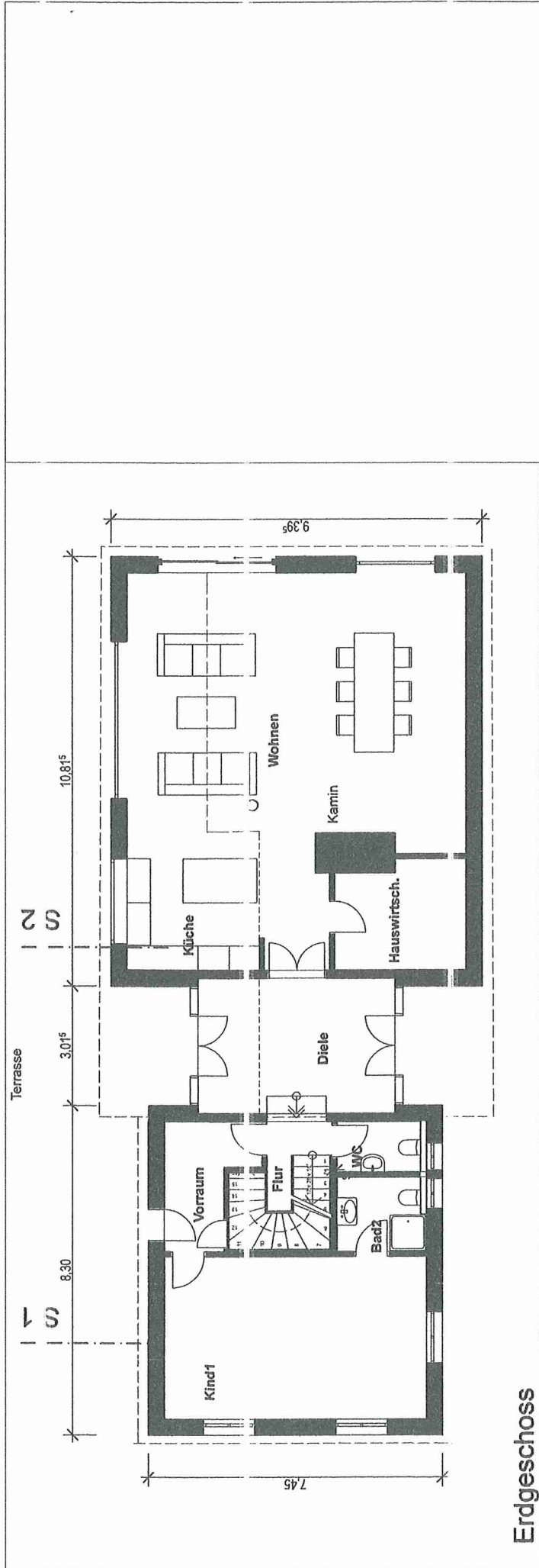
Grundfläche Bestand	Wohnhaus	a	87,40	m ²
		b	19,58	m ²
			<u>106,98</u>	m ²
	Carport		21,00	m ²
	Zufahrt		50,00	m ²
	Nebengebäude		<u>236,30</u>	m ²
gesamt				414,28 m²

Grundfläche Abbruch Bestand	a	25,10	m ²
	b	19,58	m ²
gesamt			-44,68 m²

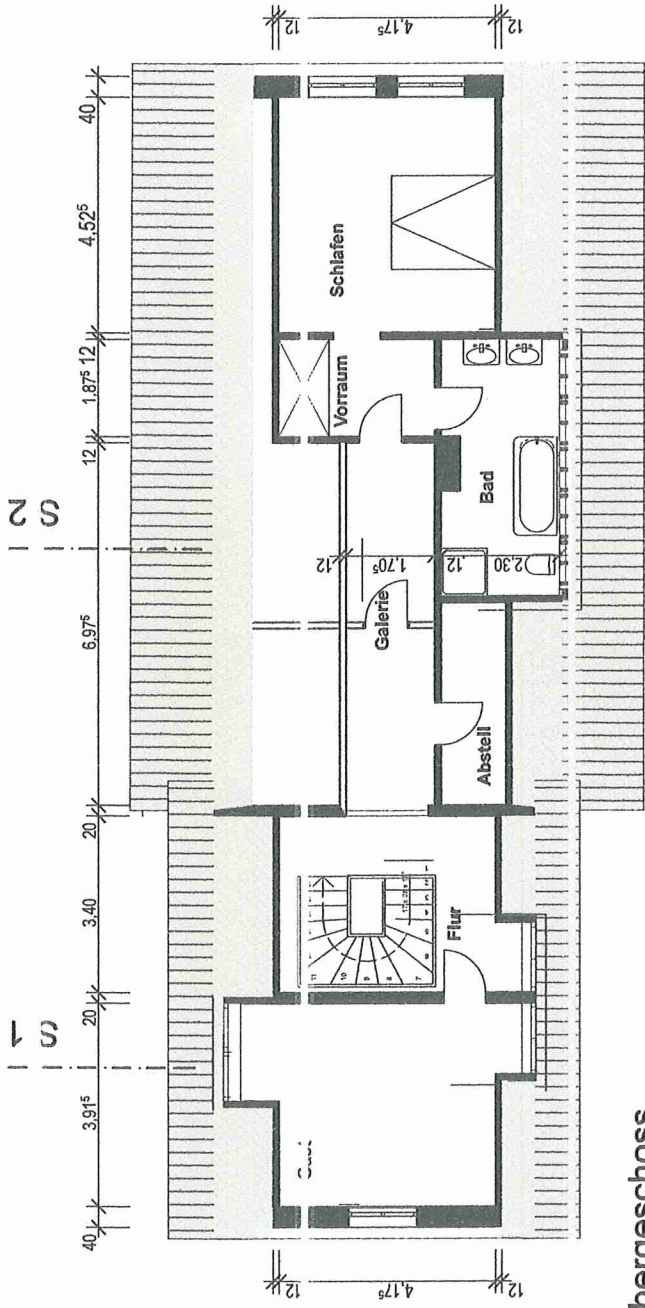
Grundfläche Erweiterung	Wohnhaus	a	117,53	m ²
		b	6,24	m ²
			<u>123,77</u>	m ²
	Carport		21,00	m ²
gesamt				144,77 m²

Grundfläche incl. Erweiterung -gesamt-				514,37 m²
---	--	--	--	-----------------------------

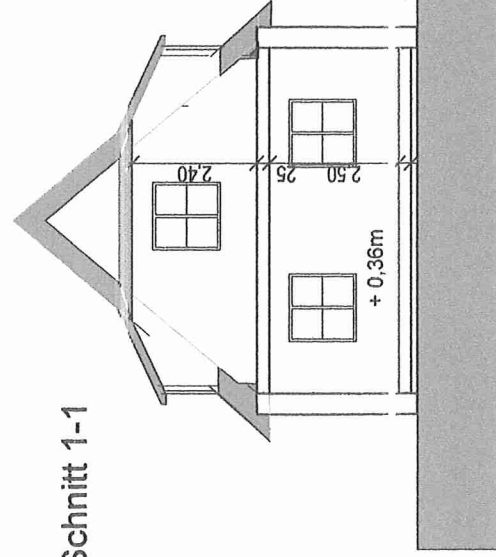
Die Flächen wurden mit CAD ermittelt



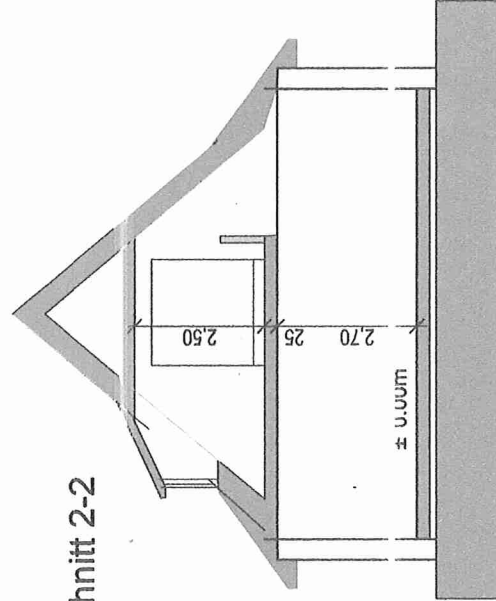
BAUVORHABEN: Sanierung und Erweiterung EFH MVB 21521 Aumühle Am Riesenbett		ARCHITEKT		Bauvoranfrage		EG Ansicht Nord	
AUFTRAGGEBER:		AR-05 AP-06		Blattgröße		Datum	
		1 : 100		420*297 A3		15.10.2015	
				Maßstab		Planersteller	
				1 : 100		jo	



Obergeschoss



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

BAUVORHABEN:

Sanierung und Erweiterung ERH MvB
21521 Aumühle Am Riesenbett

AUFTRAGGEBER:

ARCHITEKT

Bauvoranfrage

OG, S1, S2

AR-07 AR-04 AR-03

Maßstab
1 : 100

Blattgröße
420*297 A3

Datum
15.10.2015

Planersteller
jo