

# Gemeinde Aumühle

<b>Beschlussvorlage</b> 12/366/2015	AZ:	10.11.2015
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend:	Fachdienst II,3 - Planung und Bauen
<b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b> <b>Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung</b> <b>Bismarckallee 20 c</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.11.2015	Bauausschuss der Gemeinde Aumühle	Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird ein Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“. Auf dem Grundstück steht bereits ein weiteres Haus. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Hege“.

Folgende Festsetzungen sind nach dem Plan berührt:

1. WR, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,15, GFZ 0,2, Mindestgrundstücksgröße 1.300 m<sup>2</sup>
2. Bei der GFZ-Berechnung sind Flächen von Aufenthaltsräumen im Dach- u. Kellergeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen.
3. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind in einem Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze von Bebauung freizuhalten. Pro Wohneinheit 30 m<sup>2</sup> Stellplätze und / oder Garagen
4. Garagen, Stellplätze und/oder Carports müssen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten; zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m
5. Für die Hauptgebäude ist ein Mindestabstand von 5 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.
6. Dachneigung der Hauptgebäude mind. 20° und max. 48°
7. Außenwände im zusammenhängenden Sichtmauerwerk, Putzflächen oder Holzfachwerk mit Putz- und / oder Ziegelausfachungen. Holzverkleidungen sind zulässig.
8. 4 Bäume entlang der Zufahrt sind geschützt

Die oben genannten Kriterien sind wie folgt erfüllt:

1. WR, Anzahl der Vollgeschosse und die Mindestgrundstücksgröße wird erfüllt.  
- max. zulässige Grundfläche bei einer Grundstücksgröße von 2.282 m<sup>2</sup> und einer GRZ 1 von 0,15 = 342,3 m<sup>2</sup> - geplant 342,12 m<sup>2</sup> - Vorgabe erfüllt,  
GRZ 2 von 0,225 = 513,45 m<sup>2</sup> - geplant 463,90 m<sup>2</sup> - Vorgabe erfüllt  
- max. zulässige Geschossfläche bei einer Grundstücksgröße von 2.282 m<sup>2</sup> und einer GFZ von 0,20 = 456,40 m<sup>2</sup> - geplant 436,79 m<sup>2</sup> = GFZ von 0,191 – Vorgabe erfüllt
2. Bei der Berechnung berücksichtigt.

3. Der Neubau steht mind. 5 m von der hinteren Grundstücksgrenze entfernt.
4. Auf dem Grundstück sind drei Wohneinheiten vorhanden. Zwei Stellplätze mit einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sind bereits vorhanden. Der neu geplante Carport hat eine Größe von 25,98 m<sup>2</sup> und zusätzlich sollen zwei weitere Stellplätze vor dem Carport errichtet werden. Der Abstand von 1,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze wird eingehalten.
5. Abstand eingehalten
6. Dachneigung 45 ° - eingehalten  
Im genehmigten Vorbescheid von 2013 eines anderen Antragstellers für dieses Grundstück war das Bauvorhaben ebenfalls durch einen Mitteltrack mit Flachdach verbunden.
7. Fassade mit Vollklinker – eingehalten
8. Im Plan geschützte Bäume bleiben erhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister, die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Alte Hege“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu erteilen auf dem Grundstück „Bismarckallee 20 c“ zu erteilen.

### **Anmerkung:**

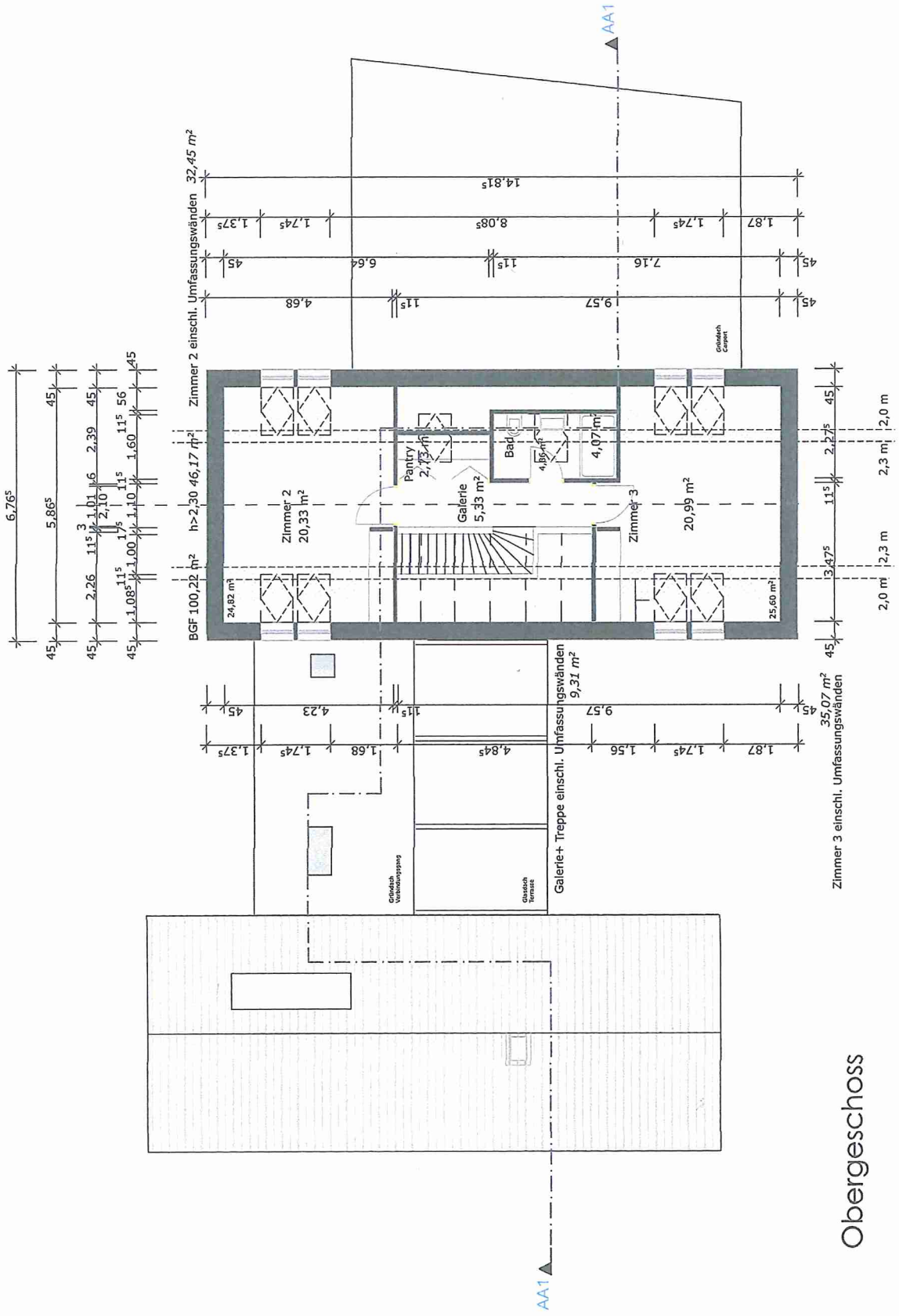
Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr \_\_\_\_\_ von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

### **Anlage/n:**

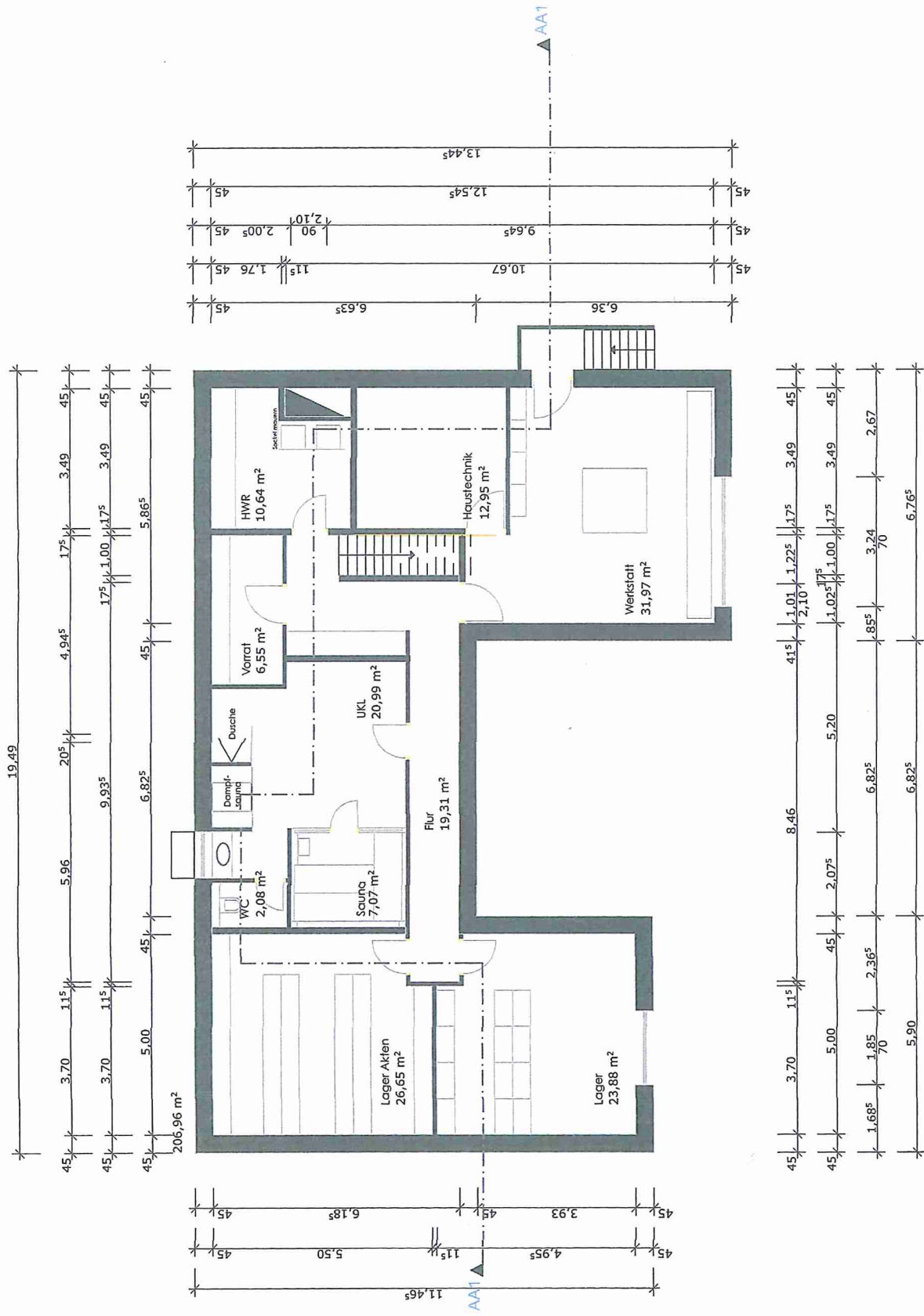
Datum:	Unterschrift:
--------	---------------



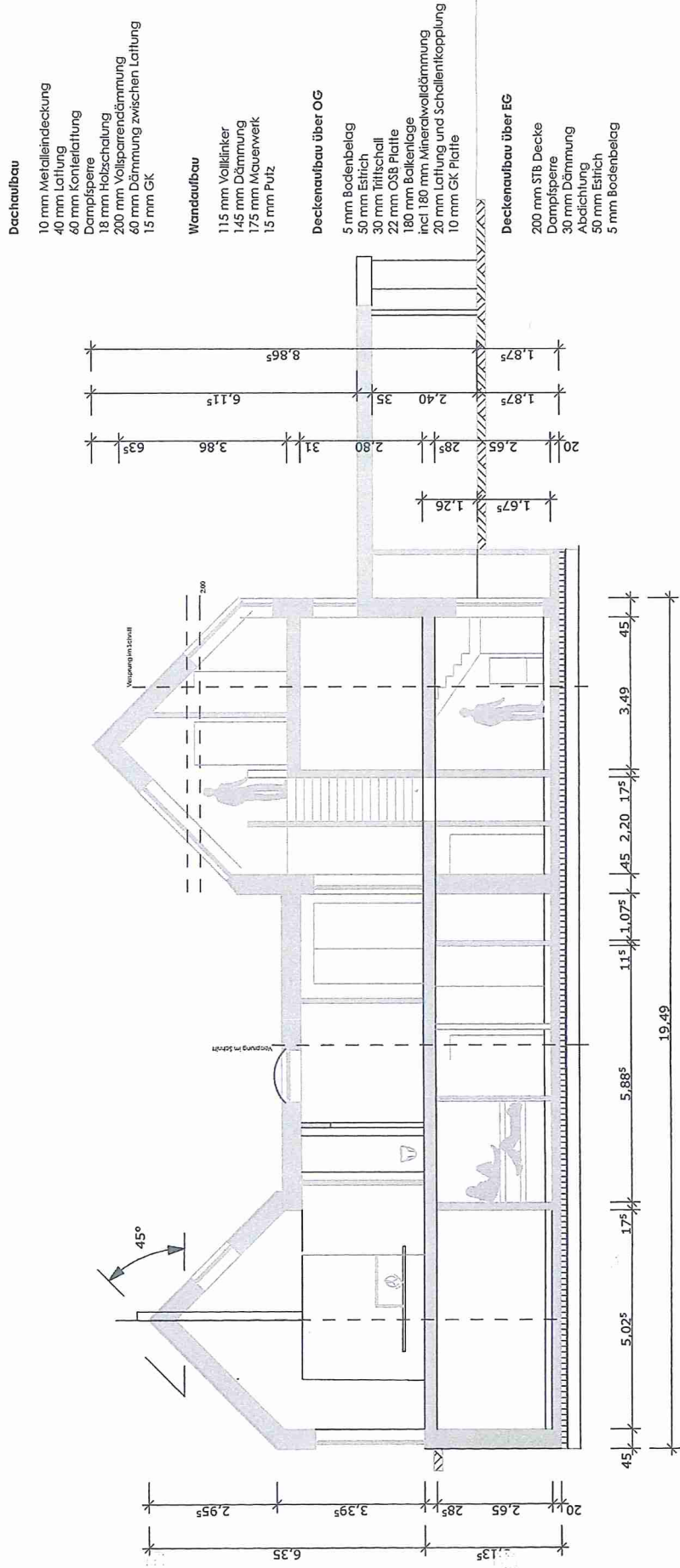




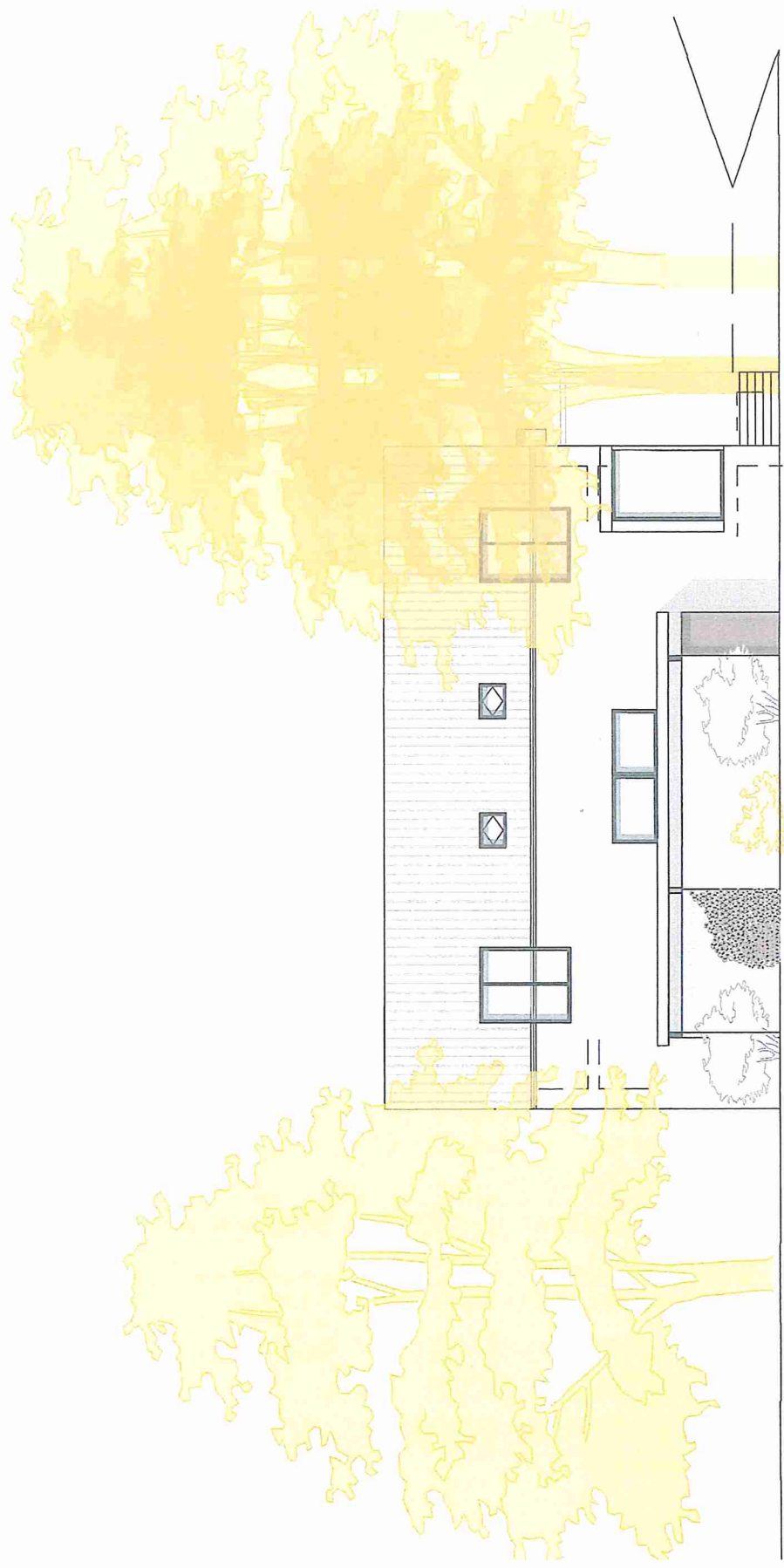
Obergeschoss



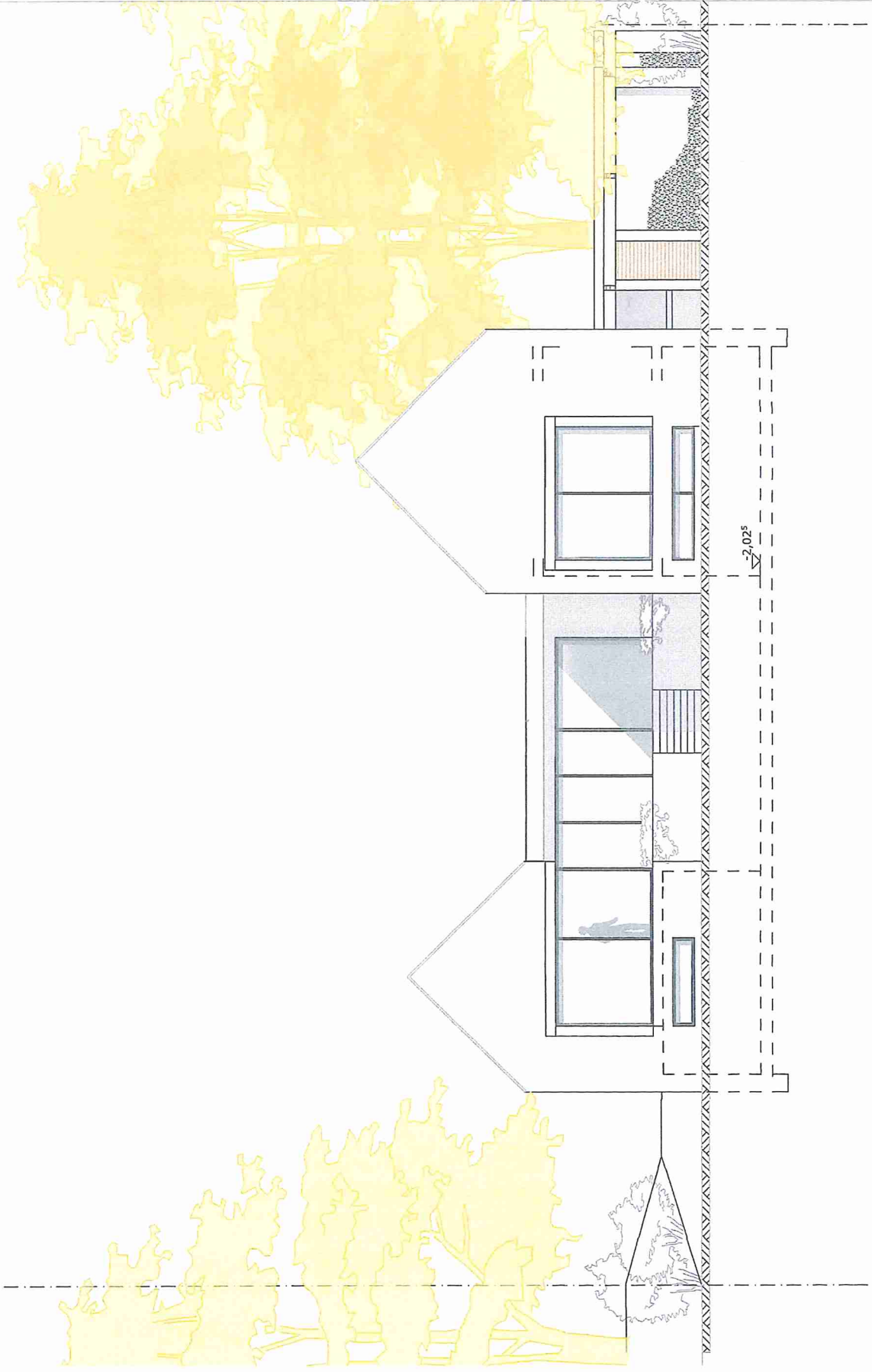
Kellergeschoss



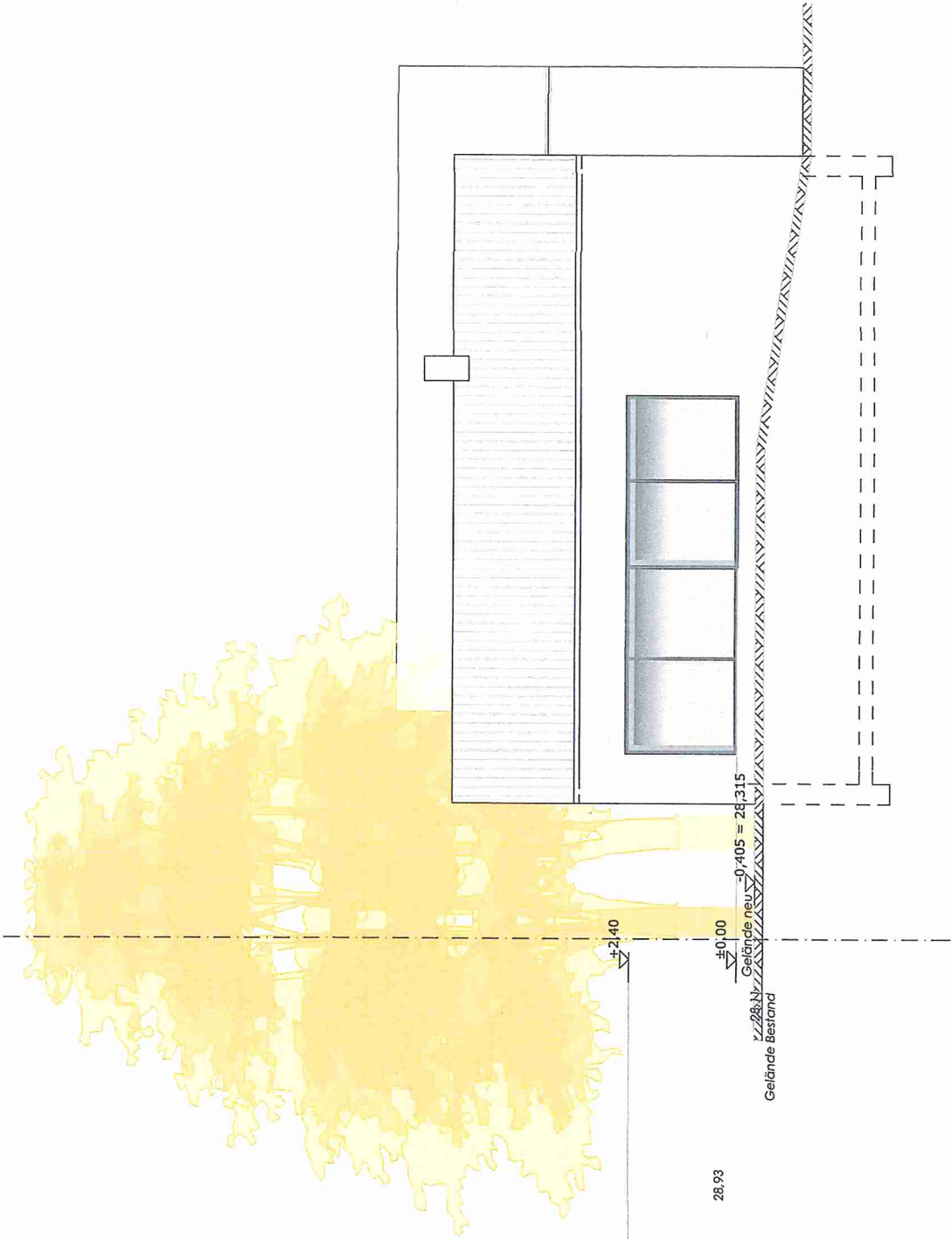
Schnitt A



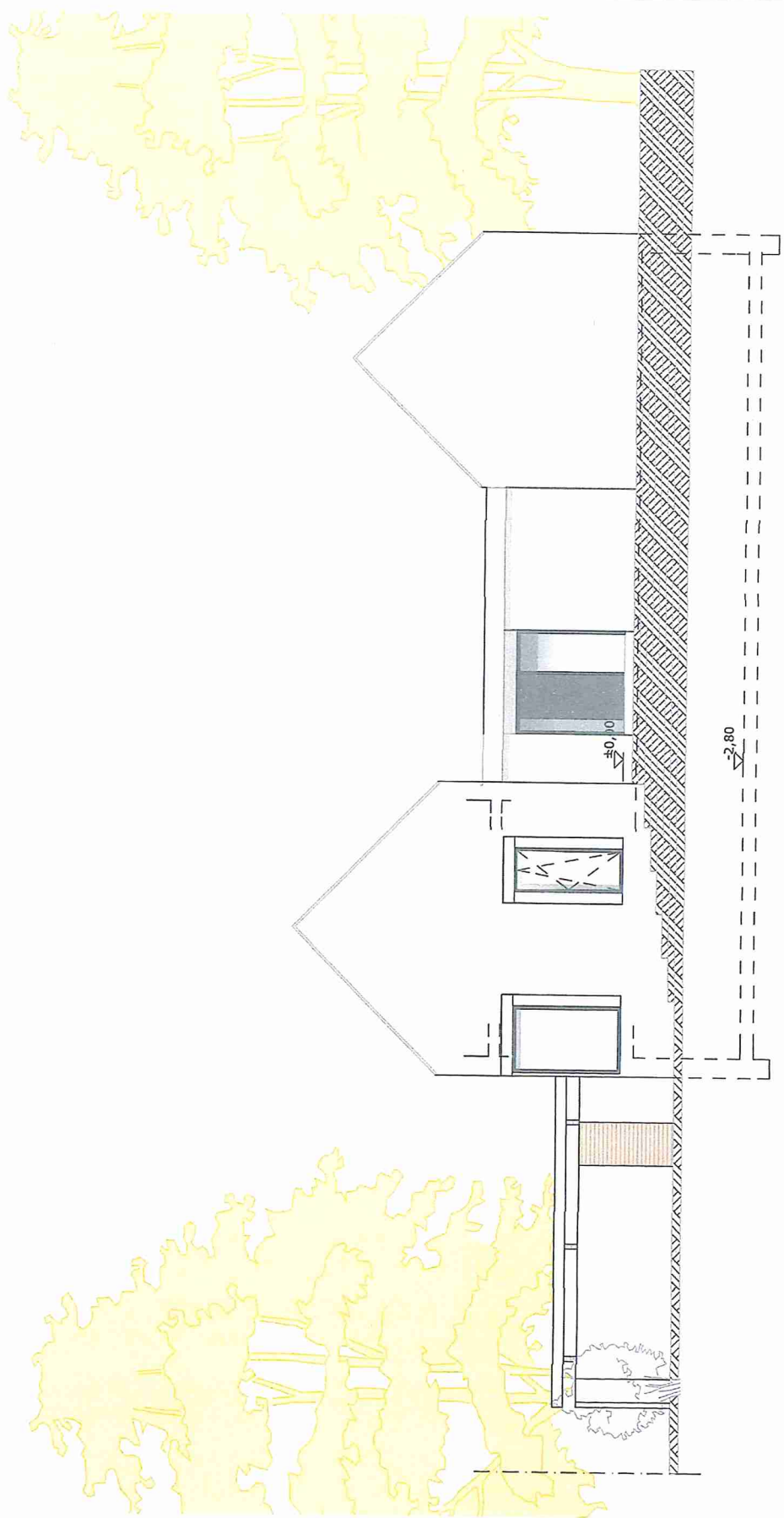
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Ost

**Flächenberechnung**

**Bismarckallee 20 c**

Hamburg, den 16.11.2015

**Baumassen**

Die Flächen wurden per CAD ermittelt

<b>BGF</b>	a	513,46 m2
	b	23,00 m2
	c	0,00 m2
		<u>536,46 m2</u>

**GRZ**

	Grundstücksfläche		2282 m2
GRZ	zulässig	0,15	342,3 m2
<b>GRZ Gebäude</b>			
vorhanden	Bestand BGF	8,28 x 9,28 =	76,84 m2
	Terrasse		36,00 m2
geplant	Gebäude		206,28 m2
	Terrasse gesamt		23,00 m2
	Gebäude gesamt		342,12 m2
GRZ zulässig	342,3 m2	>	342,12 m2 <b>erfüllt</b>
<b>GRZ 2</b>			
	gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Überschreitung der zul. GRZ um 50%, max. 0,8)		
	max. Überschreitung um 0,8 =	0,23	524,86 m2
vorhanden	Zuwegung Gebäude incl. Stellplatz		54,68 m2
geplant	Nebenanlagen gem. §14 BauNVO		35,12 m2
	Stellplätze		25,98 m2
	Zuwegung Gebäude		6,0 m2
	GRZ 2		121,78 m2
GRZ zul. gesamt	524,86 m2	>	GRZ gesamt 463,90 m2 <b>erfüllt</b>

Zuwegung Bestand entfällt 124,98 m2

Die Zuwegung zu den Grundstücken wird als luftdurchlässige und versickerungsfähige Fläche gem. den Anforderungen des B-Plans hergestellt und wird nicht auf die GRZ 2 angerechnet.

## GFZ

---

vorhanden      gesamt      153,68 m<sup>2</sup>

geplant      KG      kein Vollgeschoss, keine Aufenthaltsräume      206,96 m<sup>2</sup>

EG      Vollgeschoss      206,28 m<sup>2</sup>

OG      kein Vollgeschoss  
(3/4 A höher als 2,30 m      75,17      m<sup>2</sup>)      hier 46,17 m<sup>2</sup>      100,22 m<sup>2</sup>

gem. Festsetzungen B-Plan werden Flächen von  
Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände  
und Treppenräume auf die GFZ angerechnet

Zimmer 2      32,45

Zimmer 3      35,07

Treppenraum und Flur      9,31

76,83 m<sup>2</sup>

GFZ zulässig      0,20      GFZ gesamt      436,79 m<sup>2</sup>

436,79      /      2282 =      0,191      <      0,2      erfüllt

## Flächen nach DIN 277

---

EG	Wohnen	Garderobe	4,47		
		WC	1,8		
		Abstell	3,64		
		Kochen	19,8		
		Essen	20,05		
		Wohnen	26,16		
		Flur	31,84		
		Zimmer 1	17,78		
		Bad	14,76		
		Schlafen	16,78		
		Ankleide	9,43		
					166,51 m2
		OG	Zimmer 2	20,33	
			Flur	5,33	
Bad	4,07				
Pantry	2,73				
Zimmer 3	20,99				
				53,45 m2	
			m1		
Terrasse überdacht	23 x	0,5	11,5 m2		
<u>Wohnfläche EG und OG</u>			<u>231,46 m2</u>		

Keller	Lager	23,88	
	Lager Akten	26,65	
	WC	2,08	
	Sauna	7,07	
	UKL	20,99	
	HWR	10,64	
	Vorrat	6,55	
	Werkstatt	31,97	
	HAR	12,95	
	Flur	19,31	
<b>Keller</b>			<b>162,09 m2</b>

NGF gesamt 393,55 m2

NGF 393,55

Verkehrsflächen 56,48

Nutzflächen 324,12

TF 12,95

Wohnflächen gem. WoFIV 309,24

### Berechnung des umbauten Raumes

	Fläche	x	l	
Baukörper 1	30,05		14,34	430,9
Verbindungsgang	24,06		3,875	93,23
Baukörper 2	47,31		14,81	700,7
<b>BRI</b>				<b>1225 m3</b>

### Stellplatznachweis

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

vorhanden 1 Wohneinheit mit 2 Stellplätzen 25 m2  
geplant sind 2 Wohneinheiten mit  
1 Carport mit 25,98 m2 und zwei Stellplätzen

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

