

# Gemeinde Aumühle

|   |                                   |                                     |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>12/054/2016  | AZ:                               | 17.05.2016                          |
| Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b><br>Sichtbarkeit im Internet: öffentlich   | Federführend:                     | Fachdienst II,3 - Planung und Bauen |
| <b>Bau- und Grundstücksangelegenheiten</b><br><b>Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses</b><br><b>Müllerkoppel 13 a</b> |                                   |                                     |
| Beratungsfolge:   |                                   |                                     |
| Datum   | Gremium                           | Zuständigkeit                       |
| 26.05.2016  | Bauausschuss der Gemeinde Aumühle | Entscheidung                        |

## **Sachverhalt:**

Gestellt wird eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses sowie eines Doppelcarports auf dem Grundstück „Müllerkoppel 13“. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kuhkoppel“. Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt 2.800 m<sup>2</sup>. Geplant ist eine Teilung des Grundstückes. Das hintere Grundstück soll eine Größe von 1.100 m<sup>2</sup> haben, sodass die gemäß B-Plan geforderte Mindestgrundstücksgröße von 1.100 m<sup>2</sup> eingehalten wird. Das vorhandene Carport wird unterhalb des Daches geöffnet und erhält eine Durchfahrt zum rückwärtigen Grundstück.

Folgende Punkte sollen mit der Bauvoranfrage geklärt werden:

### Nr. 1 Zulässigkeit der Lage des Gebäudes auf dem hinteren Grundstück

Eine hintere Bebauung des Grundstückes ist generell möglich, da das Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück Müllerkoppel 12b sehr weit zurück errichtet ist und dieses mit dem Wohnhaus auf dem Grundstück „Auf der Koppel 55“ die überbaubare Fläche des Grundstückes bestimmt. Der im B-Plan festgesetzte Mindestabstand des Haupthauses von 5,00 zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird eingehalten.

### Nr. 2 Umfang der geplanten Bebauung

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Grundfläche von 150,24 m<sup>2</sup>. Das Grundstück soll eine Größe von 1.100 m<sup>2</sup> haben. Im B-Plan ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Die maximale Grundfläche des Wohnhauses inkl. Terrasse darf daher 165 m<sup>2</sup> betragen. Die GRZ mit den Nebenanlagen ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

### Nr. 3 Beseitigung der im Lageplan dargestellten Bäume Nr. 1 bis Nr. 5

Im Bebauungsplan sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einem Meter Höhe, zu erhalten. Eine Ersatzpflanzung ist nur notwendig, wenn diese Bäume zur Gefahrenabwehr, wegen Krankheiten oder sonstiger Schäden gefällt werden müssen. Eine Ersatzpflanzung ist dann im Verhältnis 1:2 notwendig.

Nr. 1 Buche – Stammumfang von 1,8 m,

Diese steht im Einfahrtsbereich des Grundstückes. Angaben über die Gründe der Fällung sind nicht aufgeführt.

Nr. 2 und Nr. 3 Buchen – Stammumfang von 1,8 m

Diese Bäume stehen im Zufahrtsbereich der hinteren Bebauung. Es wird nur aufgeführt, dass diese Bäume in keinem guten Zustand sind. Ein Baumgutachten liegt nicht vor. Zum Erhalt der Bäume ist eine Verwenkung der Zufahrt möglich. Dies wird aber vom Eigentümer aus Gründen der Gartengestaltung nicht gewünscht, da in diesem Bereich ein großer Gartenteich angelegt ist.

Nr. 4 Kiefer – Stammumfang von 1,60 m

Eine zwingende Notwendigkeit der Fällung ist nicht ersichtlich.

Nr. 5 Birke – Stammumfang von 1,20 m

Dieser Baum ist baubehindernd.

#### Nr. 4 Errichtung eines neuen Doppelcarports zwischen Straße und Wohnhaus

Geplant ist die Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum im vorderen Grundstücksbereich mit einer Größe von 9,00 m x 6,00 m.

Im Bebauungsplan ist unter der Ziffer Nr. 3.4 aufgeführt, dass Garagen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen müssen. Der Carport hat einen Abstand von 3,00 m. Bei der Errichtung des Carports ist darauf zu achten, dass sich dieses außerhalb des Kronenbereiches eines gemäß B-Plan geschützten Baumes befinden muss.

#### Nr. 5 Vergrößerung der Zufahrt auf eine Breite von 8,00 m

Eine Zufahrtsbreite von 8,00 m ist ortsuntypisch und nicht zwingend notwendig, um den neuen Carport anfahren zu können. Die maximal zulässige Zufahrtsbreite beträgt in diesem Bereich 6,00 m.

#### **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB für die Bauvoranfrage für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses sowie eines Doppelcarports auf dem Grundstück „Müllerkoppel 13“ zu folgenden Punkten:

1. Zulässigkeit der Lage des Gebäudes auf dem hinteren Grundstück:
2. Zulässigkeit des Umfanges der geplanten Bebauung auf dem hinteren Grundstück:
3. Beseitigung der im Lageplan dargestellten Bäume Nr. 1 Buche, Nr. 2 Buche, Nr. 4 Kiefer und Nr. 5 Birke:
4. Errichtung eines neuen Doppelcarports zwischen Straße und Wohnhaus:
5. Vergrößerung der Zufahrt auf eine Breite von 8,00 m

Zu Nr. 2: Die GRZ ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 werden nicht erteilt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Aumühle empfiehlt dem Bürgermeister die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung „Kuhkoppel“ für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Müllerkoppel 13“ 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: |
|--------|---------------|