

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 12.11.2015**

Betr.: **Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Rostocker Str.**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) Beschlussvorschlag

**Zu A)**

Für das z.Z. noch unbebaute Grundstück in der Rostocker Str. (Lücke zwischen Haus Nr. 36 und 38) liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines MFH (8 WE) vor.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Landkreis ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu prüfen.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan im Wohngebiet. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

**Zu B)**

Im Ergebnis der Prüfung des Einfügungsgebotes ist festzustellen, dass mit dem geplanten Baukörper die lt. BauNVO zulässige GRZ von 0,4 mit 0,33 und mit Nebenflächen die 0,6 nicht überschritten und eingehalten werden.

Der Grundriss mit 26 x 12 m ist in unmittelbarer Nachbarschaft in vergleichbarer Größe von 29 x 15 m vorhanden.

Der Baukörper ist in der Fassade durch Vorbau, Giebel und Balkone gegliedert. Die Anordnung des Gebäudes ist zurückgesetzt und orientiert sich an der Bauflucht der Einfamilienhäuser.

Die Firsthöhe von 11,10 m überschreitet die Umgebungsbebauung, ist aus Sicht der Verwaltung aber kein Ablehnungsgrund.

Unter Berücksichtigung aller Kriterien empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Zu C u. D)** entfällt

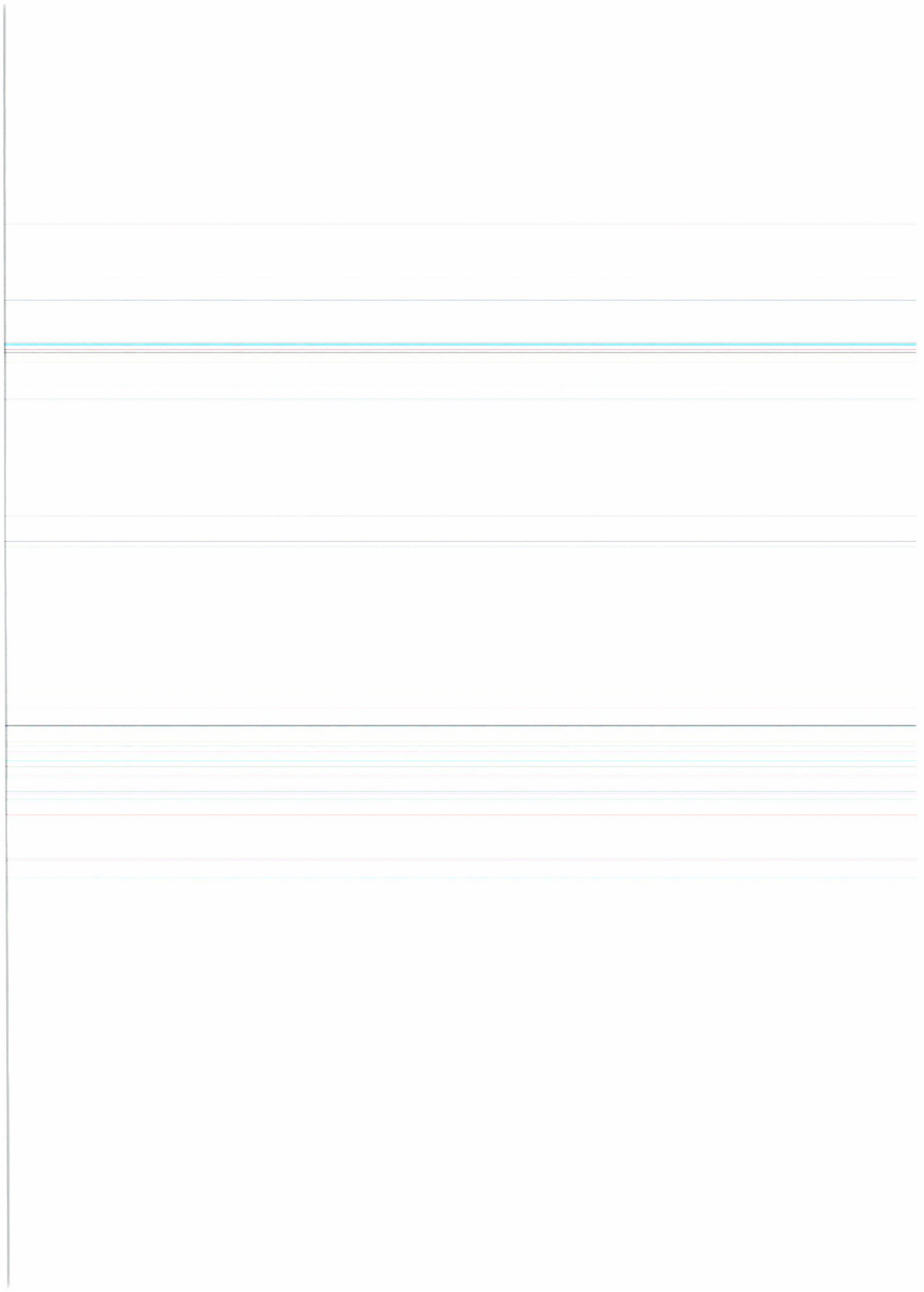
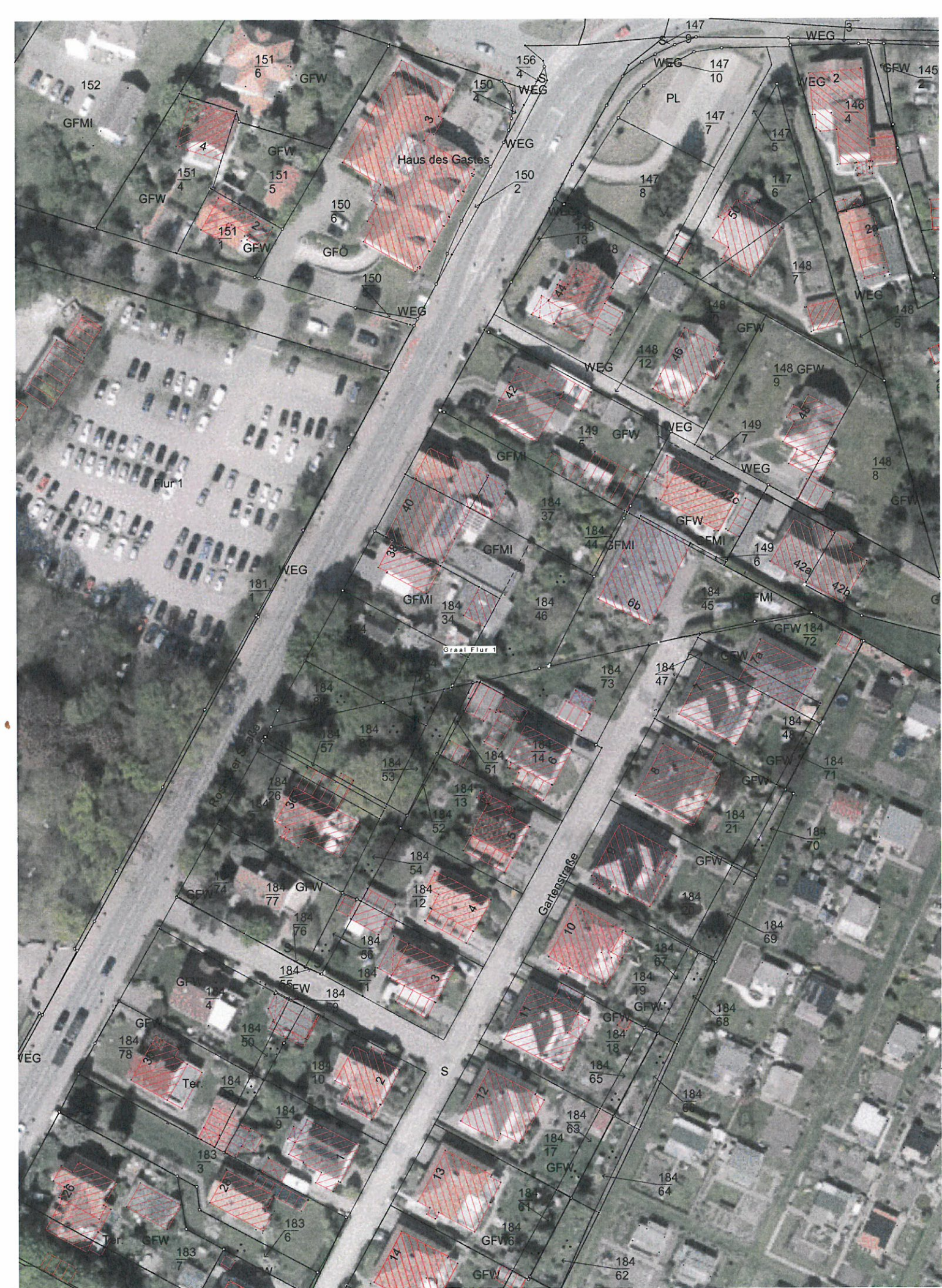
**Zu E) Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 WE“ wird erteilt.

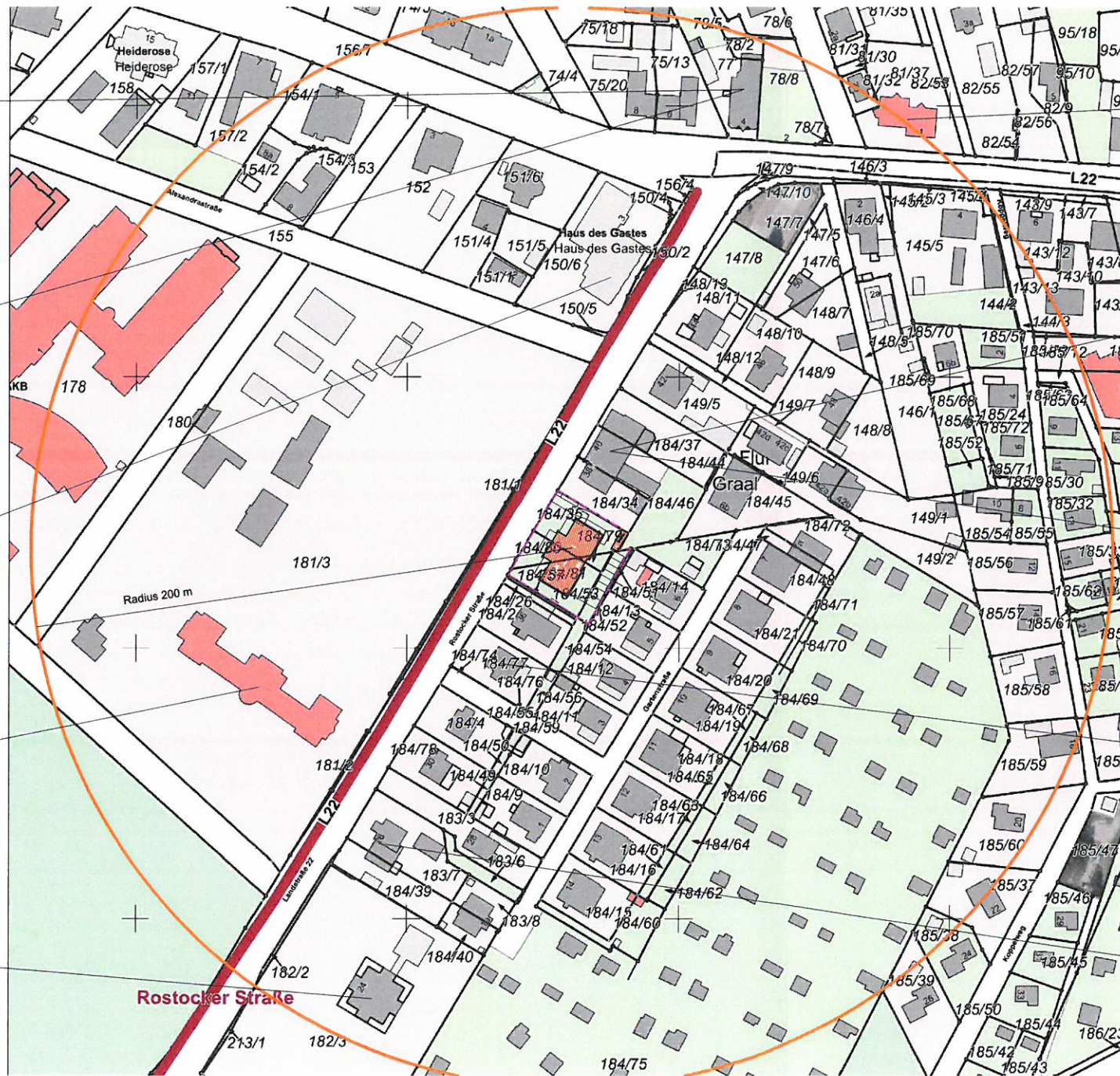
  
Giese  
Bürgermeister











Strassenansicht, M 1:250  
(DNG: 38°, TH=6,53 m, FH=11,11m)

Gemeinde :	Graal-Müritz	RK :	
Gemarkung :	Graal	Flur :	1
Flurstück	L.B.Nr.	Grundbuch Blatt	Fläche ha a qm
184/35			>1246
184/36			
184/37			
184/38			
184/39			
184/40			
184/41			
Eigentümer > Herr Philipp Krüger			

Art und Maß der baulichen Nutzung							
Bauebiet:	Grundflächen- Geschäftflächen- Baumassenzahl	bauliche Nutzung (m2 bzw. (m3)					
		zulässig	vorhanden bzw. verbleibend	geplant	beansprucht		
Fläche des Baugrundstückes:	1246 m2	0.40	0.33	498.40	0.00	406.63	406.63
Grundfläche: + 50% Überschreitung		0.60	0.57	747.60	0.00	710.23	710.23
Geschossfläche:							
Baumasse							

Zeichenerklärung			
⊗	Holzmast	—	Einfriedung
○	Stahlrohrmast	—	Straßenbegrenzungslinie
⊙	Baum	—	Grundstücksgrenze
⊖	Strauch	—	Baulinie
○	Laternen	—	Baugrenze
⊗	Schacht (rund)	—	Schmutzwasserleitung
⊗	Schacht (eckig)	—	Regenwasserleitung
⊗	Vorhandene bauliche Anlage	—	Abstandsflächen BauÜ M-V
⊗	Geplante bauliche Anlage	—	Abbruch
⊗	Zu beseitigende bauliche Anlage	—	

Index Datum Bearbeiter Zeichner Änderung

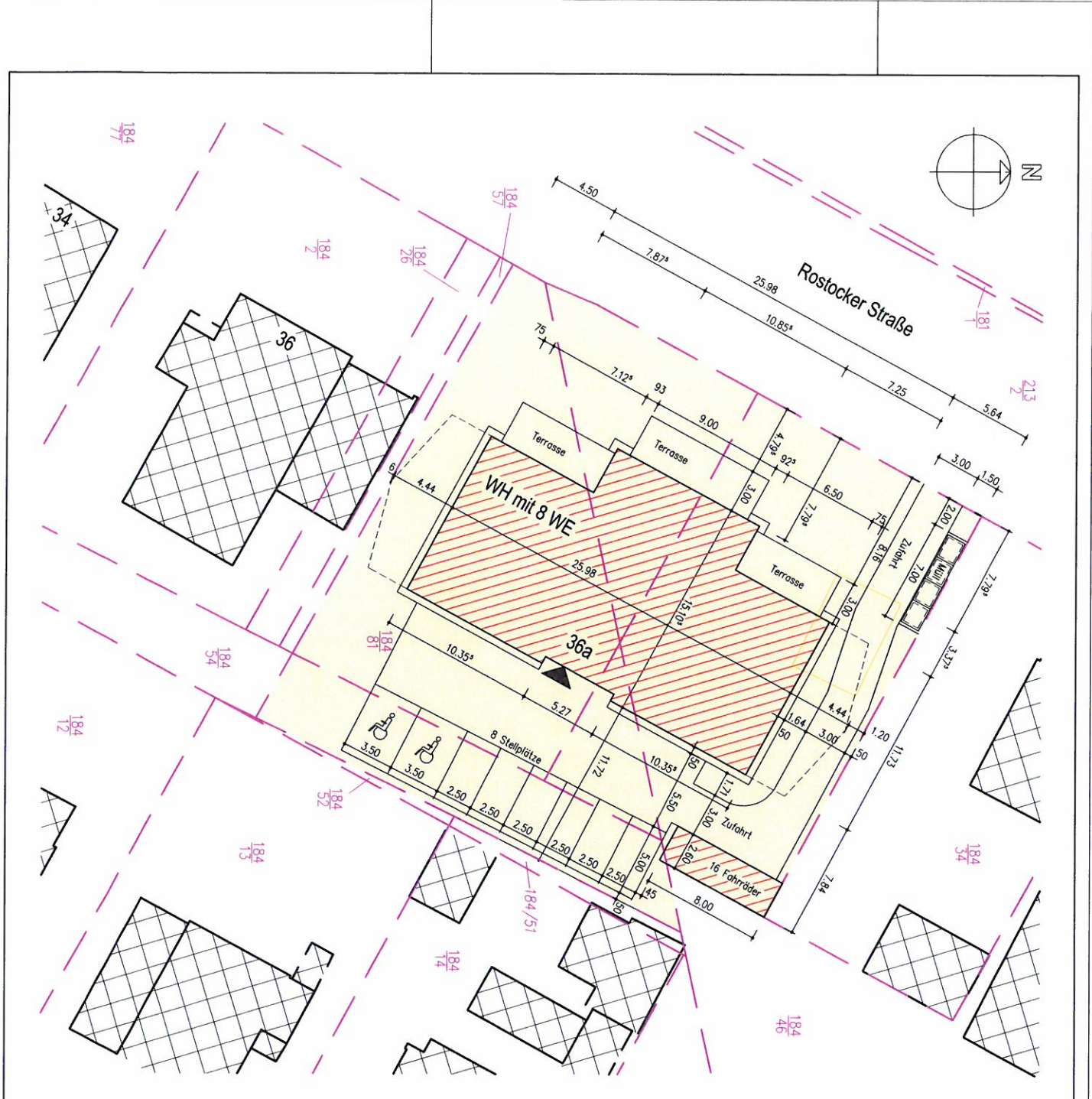
**INGENIEURBÜRO BAUPARTNER**  
Architektur  
Statik · Baubetreuung

Grüne Straße 1, 18273 Güstrow, Tel.: 03843/7216-0, Fax: 03843/7216-19  
mail@ib-baupartner.de, www.ib-baupartner.de

Projekt/Projekt-Nr.: **Neubau WH mit 8 WE**  
Planinhalt: **Umgebungsanalyse**

Bauherr: Schulz  
Bearbeiter: Schulz  
Zeichner: Schulz  
Datum: 28.10.2015  
Mößstab: 1:1000, 1:250  
Blatt-Nr.: 0.64 x 0.42 = 0.353 m²





Gemeinde :	Grod-Müritz	RK :	
Gemarkung :	Grod	Fur :	1
Furstück	LB.Nr.	Grundbuch	Fläche
184/75		h/a	qm
184/53		1246	
184/79			
184/80			
Eigentümer Herr Philipp Krüger			

Art und Maß der baulichen Nutzung			
Bebauplungs-Nr.:	Baugetb- Baugruben- Baugrundstück:	Grundflächen- Bauweise:	Bauliche Nutzung (m <sup>2</sup> ) bzw. (m <sup>3</sup> )
	olig. Wohngeliet	zulässig	498,40
	1246 m <sup>2</sup>	neu	406,63
		0,40	710,23
		0,33	710,23
	Grundfläche: ± 50% Überschreitung	0,60	747,60
		0,57	710,23
	Bauweise:		

Zeichenerklärung	
⊕	Holzrost
⊙	Stahlrost
⊖	Baum
○	Strauch
⊗	Latente
⊘	Schicht (rund)
⊙	Schicht (eckig)
⊗	Vorhandene bauliche Anlage
⊘	Gepannte bauliche Anlage
⊙	Zu beseitigende bauliche Anlage

Index	Datum	Bearbeiter	Zeichner	Änderung

**INGENIEURBÜRO BAUPARTNER**  
 Architektur  
 Statik • Baubetreuung

Grüne Straße 1, 18273 Güstrow, Tel.: 03843/7216-0, Fax: 03843/7216-19  
 mobil: 0170-3090171, www.b-aupartner.de

Projekt/Projekt-Nr.: **Neubau WH mit 8 WE**

Projekt-Nr.: 150904

Architekt: Grod-Müritz

Statik: Baubetreuung

Datum: 15.10.2015

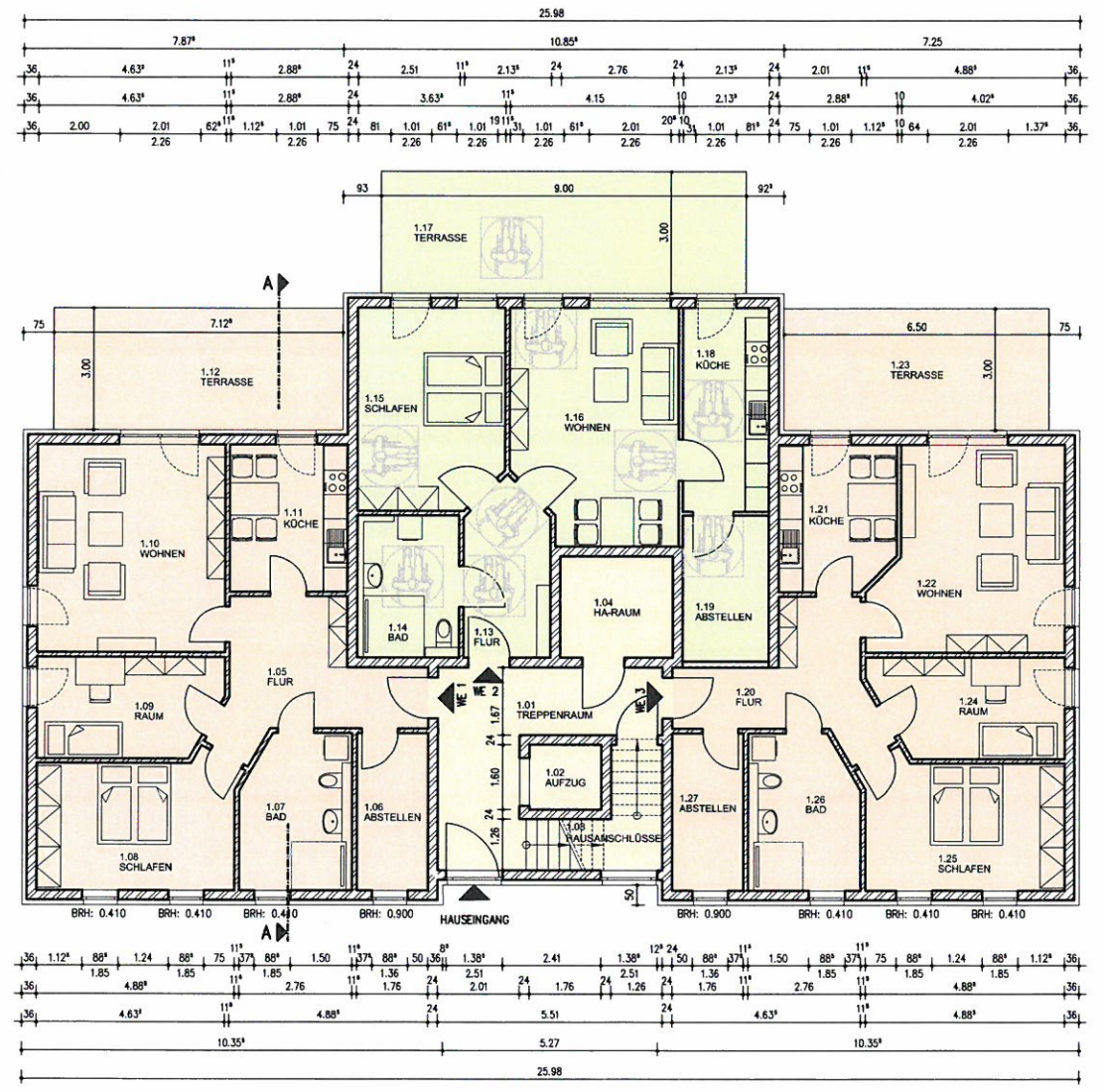
Modell: 1:200

Blatt-Nr.: 1

0,56 x 0,37 = 0,207 m<sup>2</sup>





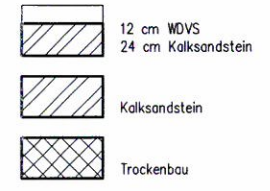


Räume - WoFV - WE 1					
Allgemein		Fläche & Umfang			
Nummer	Name	Fläche Brutto	Wohnfläche	Umfang	Anrechenbarkeit
1.05	FLUR	13.51 m <sup>2</sup>	13.24 m <sup>2</sup>	18.11 m	100 %
1.06	ABSTELLEN	6.84 m <sup>2</sup>	3.33 m <sup>2</sup>	11.29 m	50 %
1.07	BAD	10.14 m <sup>2</sup>	9.88 m <sup>2</sup>	12.69 m	100 %
1.08	SCHLAFEN	15.63 m <sup>2</sup>	15.38 m <sup>2</sup>	16.63 m	100 %
1.09	RAUM	10.93 m <sup>2</sup>	10.73 m <sup>2</sup>	13.63 m	100 %
1.10	WOHNEN	23.80 m <sup>2</sup>	23.51 m <sup>2</sup>	19.54 m	100 %
1.11	KÜCHE	10.49 m <sup>2</sup>	10.29 m <sup>2</sup>	13.04 m	100 %
1.12	TERRASSE	21.37 m <sup>2</sup>	5.34 m <sup>2</sup>	20.25 m	25 %
		112.70 m <sup>2</sup>	91.71 m <sup>2</sup>	125.18 m	

Räume - WoFV - WE 2 (Rollstuhlfahrer)					
Allgemein		Fläche & Umfang			
Nummer	Name	Fläche Brutto	Wohnfläche	Umfang	Anrechenbarkeit
1.13	FLUR	8.54 m <sup>2</sup>	8.36 m <sup>2</sup>	12.08 m	100 %
1.14	BAD	8.80 m <sup>2</sup>	8.56 m <sup>2</sup>	12.04 m	100 %
1.15	SCHLAFEN	17.70 m <sup>2</sup>	17.45 m <sup>2</sup>	16.70 m	100 %
1.16	WOHNEN	22.93 m <sup>2</sup>	22.64 m <sup>2</sup>	19.41 m	100 %
1.17	TERRASSE	27.00 m <sup>2</sup>	6.75 m <sup>2</sup>	24.00 m	25 %
1.18	KÜCHE	10.73 m <sup>2</sup>	10.51 m <sup>2</sup>	14.32 m	100 %
1.19	ABSTELLEN	7.69 m <sup>2</sup>	3.76 m <sup>2</sup>	11.47 m	50 %
		103.38 m <sup>2</sup>	78.03 m <sup>2</sup>	110.02 m	

Räume - WoFV - WE 3					
Allgemein		Fläche & Umfang			
Nummer	Name	Fläche Brutto	Wohnfläche	Umfang	Anrechenbarkeit
1.20	FLUR	11.86 m <sup>2</sup>	11.59 m <sup>2</sup>	17.94 m	100 %
1.21	KÜCHE	10.08 m <sup>2</sup>	9.89 m <sup>2</sup>	12.51 m	100 %
1.22	WOHNEN	22.33 m <sup>2</sup>	22.04 m <sup>2</sup>	19.54 m	100 %
1.23	TERRASSE	19.49 m <sup>2</sup>	4.87 m <sup>2</sup>	19.00 m	25 %
1.24	RAUM	11.12 m <sup>2</sup>	10.91 m <sup>2</sup>	13.95 m	100 %
1.25	SCHLAFEN	15.63 m <sup>2</sup>	15.38 m <sup>2</sup>	16.63 m	100 %
1.26	BAD	10.14 m <sup>2</sup>	9.88 m <sup>2</sup>	12.69 m	100 %
1.27	ABSTELLEN	6.84 m <sup>2</sup>	3.33 m <sup>2</sup>	11.29 m	50 %
		107.48 m <sup>2</sup>	87.90 m <sup>2</sup>	123.54 m	

Räume - DIN 277					
Allgemein		Fläche & Umfang			
Nummer	Name	Fläche Brutto	Fläche Netto	Umfang	Anrechenbarkeit
1.01	TREPPENRAUM	16.12 m <sup>2</sup>	15.82 m <sup>2</sup>	21.36 m	100 %
1.02	AUFZUG	2.82 m <sup>2</sup>	2.82 m <sup>2</sup>	6.72 m	100 %
1.03	HAUSANSCHLÜSSE	6.18 m <sup>2</sup>	6.18 m <sup>2</sup>	12.33 m	100 %
1.04	HA-RAUM	6.93 m <sup>2</sup>	6.77 m <sup>2</sup>	10.54 m	100 %
		32.05 m <sup>2</sup>	31.59 m <sup>2</sup>	50.96 m	



Index	Datum	Bearbeiter	Zeichner	Änderung

**INGENIEURBÜRO BAUPARTNER**  
Architektur  
Statik · Baubetreuung

Grüne Straße 1, 18273 Güstrow, Tel.: 03843/7216-0, Fax: 03843/7216-19  
mail@ib-baupartner.de, www.ib-baupartner.de

Projekt/Projekt-Nr. <b>Neubau WH mit 8 WE</b>	Planinhalt <b>Grundriss Erdgeschoss</b>
Projekt-Nr.: 150904	Entwurf
Bauherr Schulz	Bearbeiter Schulz
Zeichner Schulz	Datum 15.10.2015
Maßstab 1:100	Blatt-Nr. 3

0,75 x 0,297 = 0,223 m<sup>2</sup>

# NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 8 WE

18181 Graal-Müritz, Rostocker Straße

## BERECHNUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG

### Berechnung der zu erwartenden GRZ+GFZ

#### Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ- Vorgabe nach § 34 BauGB; BauNVO **0,4**  
zulässige Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO 50,0%  
Grundstücksgröße 1.246 m<sup>2</sup>

(I) Grundfläche	Mehrfamilienhaus	338,75 m <sup>2</sup>
(I) Grundfläche	Terrassen	67,88 m <sup>2</sup>
(I) Grundfläche	Sonstige Gebäude	0,00 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Carport	0,00 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Fahrradschuppen (8,00 m x 2,60m)	20,80 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Zufahrt Haus und Stellplätze (Verbundpflaster)	234,80 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	2 Rolli-Stellplätze (2 x 3,50 m x 5,00 m, Verbundpflaster)	35,00 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	6 Stellpl. (6 x 2,50 m x 5,00 m, Rasengitter, Ansatz 50%)	37,50 m <sup>2</sup>
(II) Grundfläche	Befestigung Müllplatz (1,50 m x 7,00 m, Verbundpflaster)	10,50 m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{406,63 \text{ m}^2}{1.246,00 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,33}}$$

$$\text{GRZ (I)} \quad \underline{\underline{0,33}} \leq \text{GRZ (zul.)} \quad \underline{\underline{0,4}}$$

$$\text{GRZ (I+II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I+II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{710,23 \text{ m}^2}{1.246,00 \text{ m}^2} = \underline{\underline{0,57}}$$

$$\text{GRZ (I+II)} \quad \underline{\underline{0,57}} \leq \text{GRZ (zul.)} \quad \underline{\underline{0,60}}$$

Güstrow, den 15.10.2015

Der Planverfasser: