

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,**  
**Umwelt und Wirtschaft**  
**am 11.02.2016**

Betr.: **Bauantrag Neubau Hausmeisterservice, Heidelbeerweg in Graal-Müritz**  
**Flurstück 55/23, Graal 2**  
**Hier: Antrag auf Ausnahme von den B-Planfestsetzungen „Koppenheide“**

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

**Zu A)**

Es ist geplant die vorhandenen Baulichkeiten auf dem o.g. Flurstück (s. Anlage 1) durch einen Neubau mit der Zweckbindung „Hausmeisterservice“ zu ersetzen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Koppenheide“. Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des B-Plans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorgesehene Nutzung – Büro, Lager, Aufenthalt – und Zahl der Vollgeschosse entspricht den textlichen Festsetzungen. Eine Grundfläche ist nicht festgesetzt. Die mit der Baugrenze (12,5 m x 8 m = 100 m<sup>2</sup>) zugelassene Überbauung wird mit dem geplanten Vorhaben von 96 m<sup>2</sup> eingehalten.

Die Baugrenzen werden um 1,50 m in östliche und 1,20 m in südliche Richtung überschritten.

Da dies als nicht mehr geringfügig gesehen wird, kann die Abweichung nur über eine Befreiung von der B-Planfestsetzung (s. Anlage 2 – Teil B Pkt. 1.4) nach § 31 BauGB zugelassen werden.

Der vorliegende Antrag auf Abweichung wird begründet mit der erforderlichen Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück (s. Anlage 3).

**Zu B)**

Die Abweichung ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar, weil das Planungskonzept und die Bebauungsstruktur des Gebietes nicht gestört werden und städtebaulich vertretbar wären.

Der Überschreitung nach Süden sollte auf Grund der Tatsache, dass dort in Grabennähe mit Vernässungsproblemen zu rechnen ist, nicht zugestimmt werden.

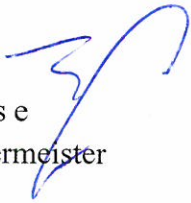
Aus Sicht der Verwaltung ist die Abstandsfläche als Begründung für die Befreiung kein Grund, der zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

**Zu C u. D) entfällt**

**Zu E) Beschlussvorschlag**

Bezüglich des Bauantrags „Neubau Hausmeisterservice“, Flurstück 55/23, Graal 2, wird dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen Teil B Nr. 1.4 des B-Plans Nr. 3-11b „Koppenheide“ i.d.F. der 4. Änderung zugestimmt.

Giese  
Bürgermeister



**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: \_\_\_\_\_

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_

Page 1  
TOP 6.1 - BA H.02.16



28.01.16

# TEIL B: TEXT

Anlage 2  
TOP 6.1. - BA H.02.16

Bestandteil der Satzung über die Ergänzung und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3-11b -Teil B- sind nur die im folgenden blau hervorgehobenen textlichen Festsetzungen und Streichungen

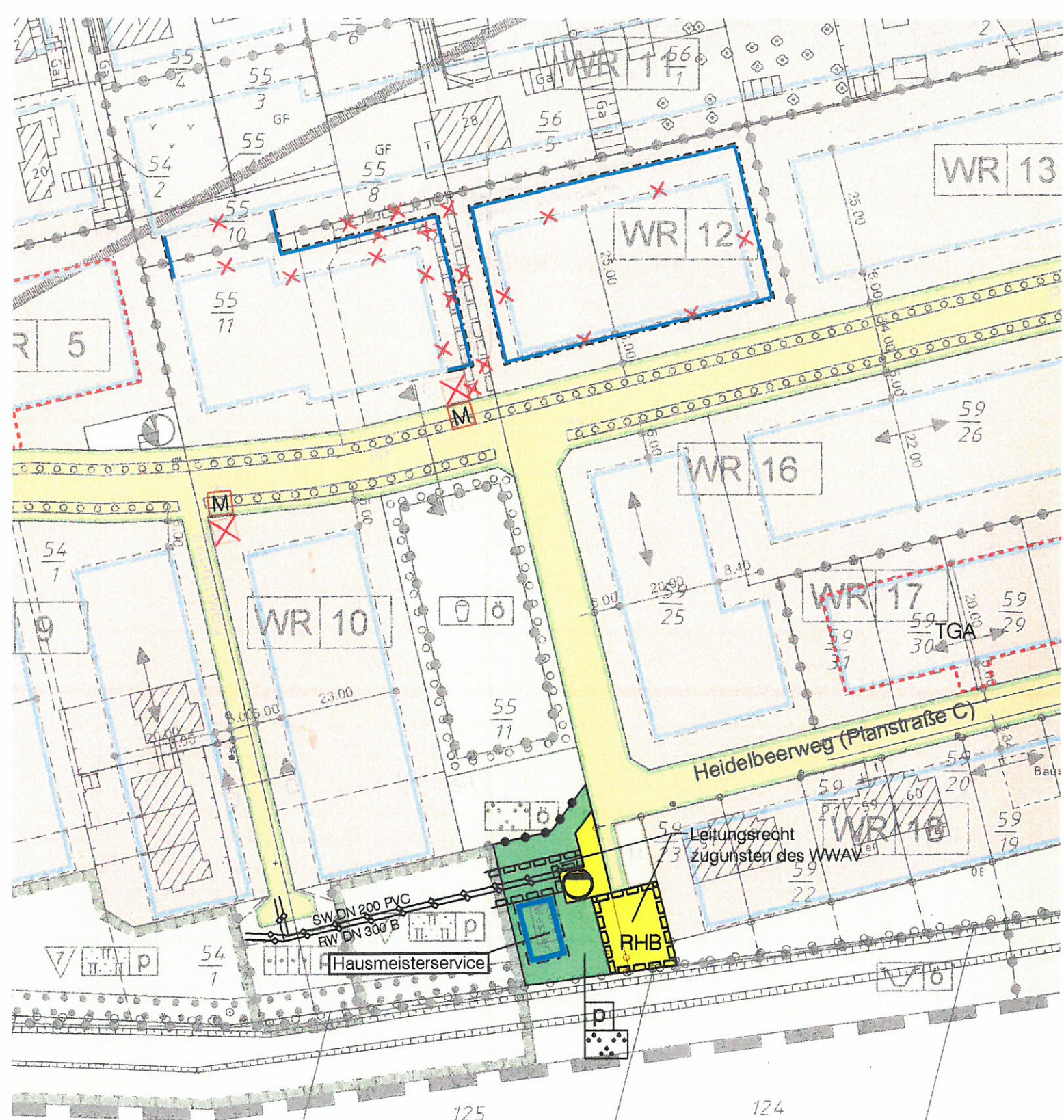
## Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlage

1. 1. Art der baulichen Nutzung: § 1 Abs. 2 und 3 BauGB
  - 1.1 Für die Baufläche sind reine Wohngebiete (WR / § 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (WA / § 4 BauNVO) festgesetzt.
  - 1.2 Zulässig sind für die festgesetzten reinen Wohngebiete:
    - Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal bis zu vier Betten. § 1 Abs. 6 BauNVOUnzulässig sind für reine Wohngebiete:
    - nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. § 1 Abs. 6 BauNVO
  - 1.3 Zulässig sind für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete
    - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 1 Abs. 6 BauNVOUnzulässig sind für allgemeine Wohngebiete:
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. § 1 Abs. 6 BauNVO
  - 1.4 Innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck „Hausmeisterservice“ festgesetzten Baugrenze ist ausschließlich die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes für die Durchführung von Hausmeistertätigkeiten und zur Unterbringung von Geräten für die Freiflächenpflege, die Straßenreinigung und für Streu- und Räumarbeiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO
  - 2.1 Maßgeblich für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der zur Erschließung bestimmten öff. Verkehrsfläche im Anschlusspunkt des Baugrundstücks. (§18 Abs. 1 BauNVO)
3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind in den als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten nicht zulässig.  
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Ableitung von Abwasser etc.) sind zulässig
4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten eines bestimmten Personenkreises zu belastenden Flächen innerhalb öffentlicher Grünflächen dienen der Aufrechterhaltung der verkehrlichen Anbindung des Kleingartengeländes westlich vom Plangebiet und der Landwirtschaftsflächen im Süden des Plangebietes für Eigentümer, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte.  
Sonstige mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen dienen der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung der anliegenden Baugrundstücke zugunsten der Eigentümer dieser Grundstücke.  
Auf den mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.
5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M/V
  - 5.1 Im gesamten Baugebiet sind nur Steildächer mit Dachneigungen zwischen 35° und ~~60°~~ 48° (Altgrad) zulässig. Die Steildächer sind mit roten bis braunen Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen können nur für untergeordnete Nebenanlagen (Garagen, Carports) in sämtlichen Baugebieten gemacht werden.
  - 5.2 Dachaufbauten (Gaupen): Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf nicht größer sein, als die Hälfte der zugehörigen Trauflänge. Der Abstand der Gaupen zum Ortsgang darf 1 m nicht unterschreiten. Je Dachseite sind nur Gaupen eines Typs zulässig.



Schnitt F - F

Schnitt

Planstraße A Koppeneide

Wiese



Anlage 3  
TOP 6.1. - BA H.02.16



Bauvorhaben: Neubau Hausmeisterservice  
Heidelbeerweg, Flurstück 55/23  
18181 Graal-Müritz

Bauherr:

**Begründung zum Antrag auf Abweichung von der Festlegung des  
Baufensters für den Hausmeisterservice gemäß dem beigelegten  
Lageplan**

Der im Bebauungsplan dargestellte Abstand des Baufensters zum  
Flurstück 55/15 beträgt circa 1,00 Meter.

Das Baufenster für den Hausmeisterservice wird um circa 1,20 m  
nach Süden und um circa 1,50 m nach Osten verschoben.

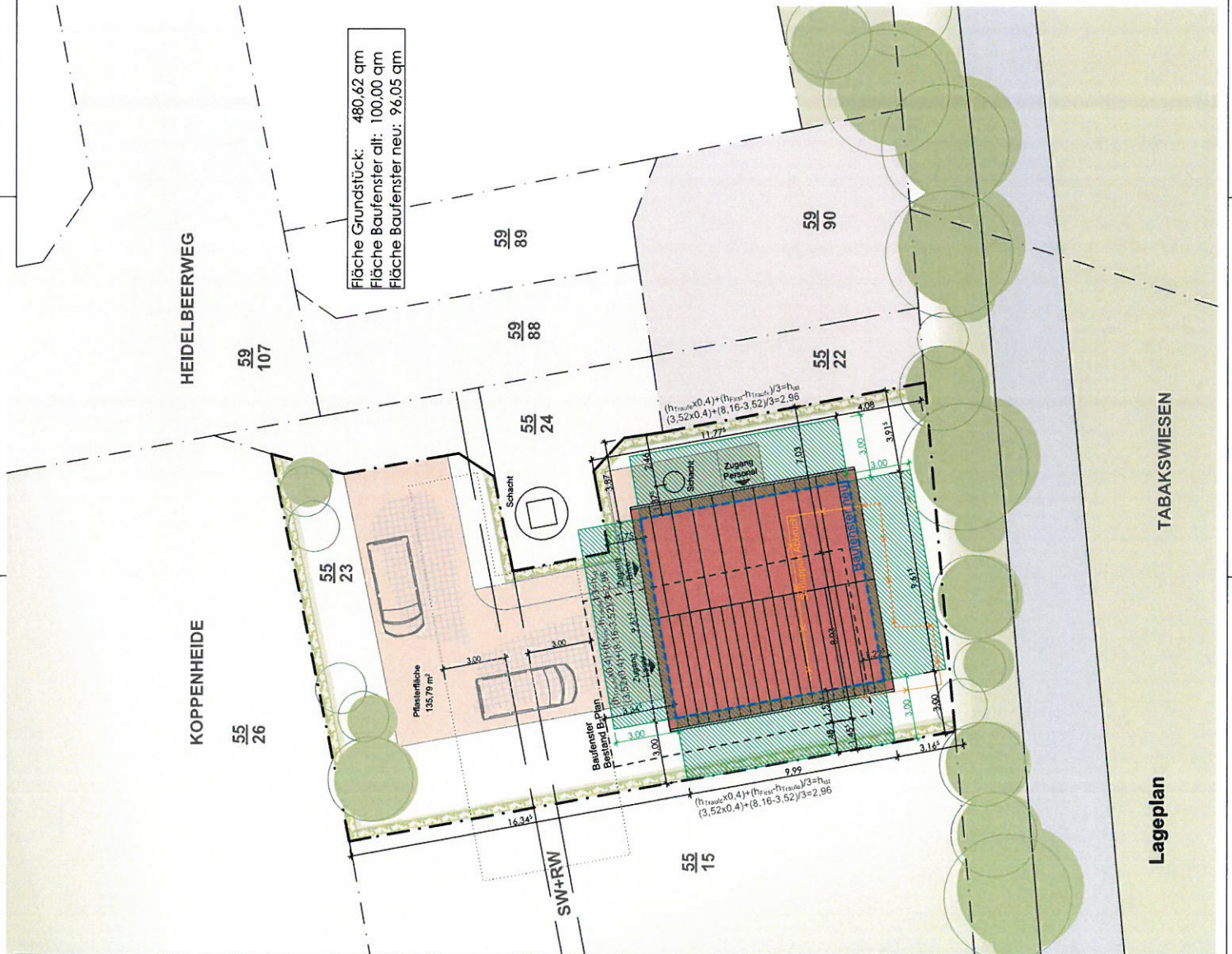
Damit entsteht ein Mindestabstand von 3,0 m zum Flurstück 55/15.  
Somit ist keine Baulast aus Abstandsflächen notwendig.

Die Größe des Baufensters wird von 100,00 qm auf 96,06 qm verringert.

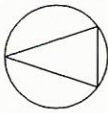
Wir bitten dem Antrag auf Abweichung stattzugeben.

Rostock, den 02.02.2016

  
ARCHITEKTURBÜRO KEIPKE



Fläche Grundstück: 480,62 qm  
 Fläche Baufenster alt: 100,00 qm  
 Fläche Baufenster neu: 96,05 qm



BAUVORHABEN:  
**NEUBAU HAUSMEISTERSERVICE**  
 Heidelbeerweg / Flurstücknr. 55/23  
 18181 Graah-Münz

BAUHERR:

PLAN-INHALT:  
**LAGEPLAN**

DATUM:  
**02.02.2016**

GEPR.:  
**A.Keipke**

**GENEHMIGUNGSPLANUNG**

BLATT-NR.:  
**MAGSTAB: 1:200**

GEZ.:  
**T.Frebel**

BAUHERR:



**A. Keipke**  
 Dipl. Ing.  
 Architekt BDA

Lindenbergrstraße 9  
 18055 Hornbuck  
 Fon: 0381-232440  
 Fax: 0381-2324403  
 a.keipke@t-online.de

Datum / Unterschrift: