

**VORLAGE**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft**  
**am 14.04.2016**

Betr.: **Bauantrag Neubau Mehrfamilienhaus, Ecke Parkstr./Fr.-Reuter-Str.**  
**Flurstücke 61/11, 61/12, Graal 1**

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

**Zu A)**

Nachdem im Bauausschuss am 12.11.15 über eine Bauanfrage für das geplante Vorhaben die Zustimmung erteilt wurde, liegt jetzt der Bauantrag zum Neubau eines MFH (10 WE) vor, der im Wesentlichen nicht von der Bauanfrage abweicht.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Bauantrags werden die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Graaler Bereich bzgl. Fassade, Fenster und Dach eingehalten. Eine Baufluchteinhaltung kann für das Eckgrundstück nicht festgesetzt werden.


**Zu B)**

Der Überschreitung der GRZ von zulässigen 0,4 auf 0,46 (s. Anlage) empfiehlt die Verwaltung zuzustimmen, da keine Außenstellplätze und Nebengebäude geplant sind. Der Bauherr hat versichert, dass keine Ferienwohnungen geplant werden. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

**Zu C und D)** entfällt

**Zu E) Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau Mehrfamilienhaus“, Az.: 1765-16-117, wird erteilt.

  
Giese  
Bürgermeister

**Abstimmungsergebnis:**

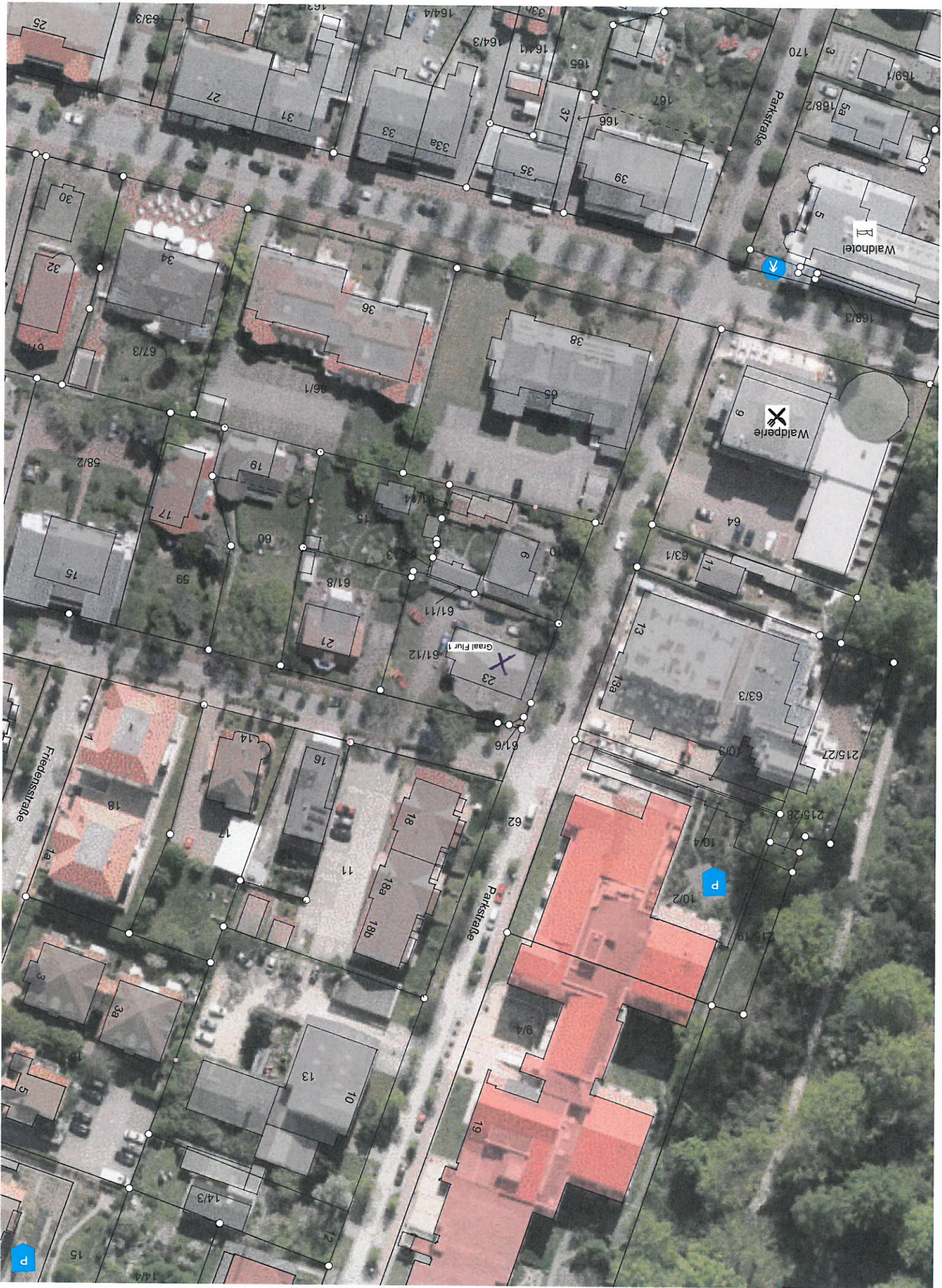
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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

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

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

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





Landkreis Rostock  
 Der Landrat  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 SG Vermessungsstelle

Außenstelle Bad Doberan  
 August-Bebel-Straße 3  
 18209 Bad Doberan  
 Tel.: 03843-75562200  
 Fax: 03843-75562800

### Lageplan

Maßstab: 1:250  
 Baugenehmigungsbehörde: Landkreis Rostock  
 Gesch.-B.-Nr.:  
 Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses  
 Bauherr:

Flurstück	Fläche		Grundbuch Blatt	Eigentümer
	ha	m <sup>2</sup>		
61/12	8	26	1309	
61/11		7		

Gemarkung: Graal		Flur: I	
Flurstück	Fläche	Grundbuch Blatt	Eigentümer
61/12	8,26	1309	
61/11	7		

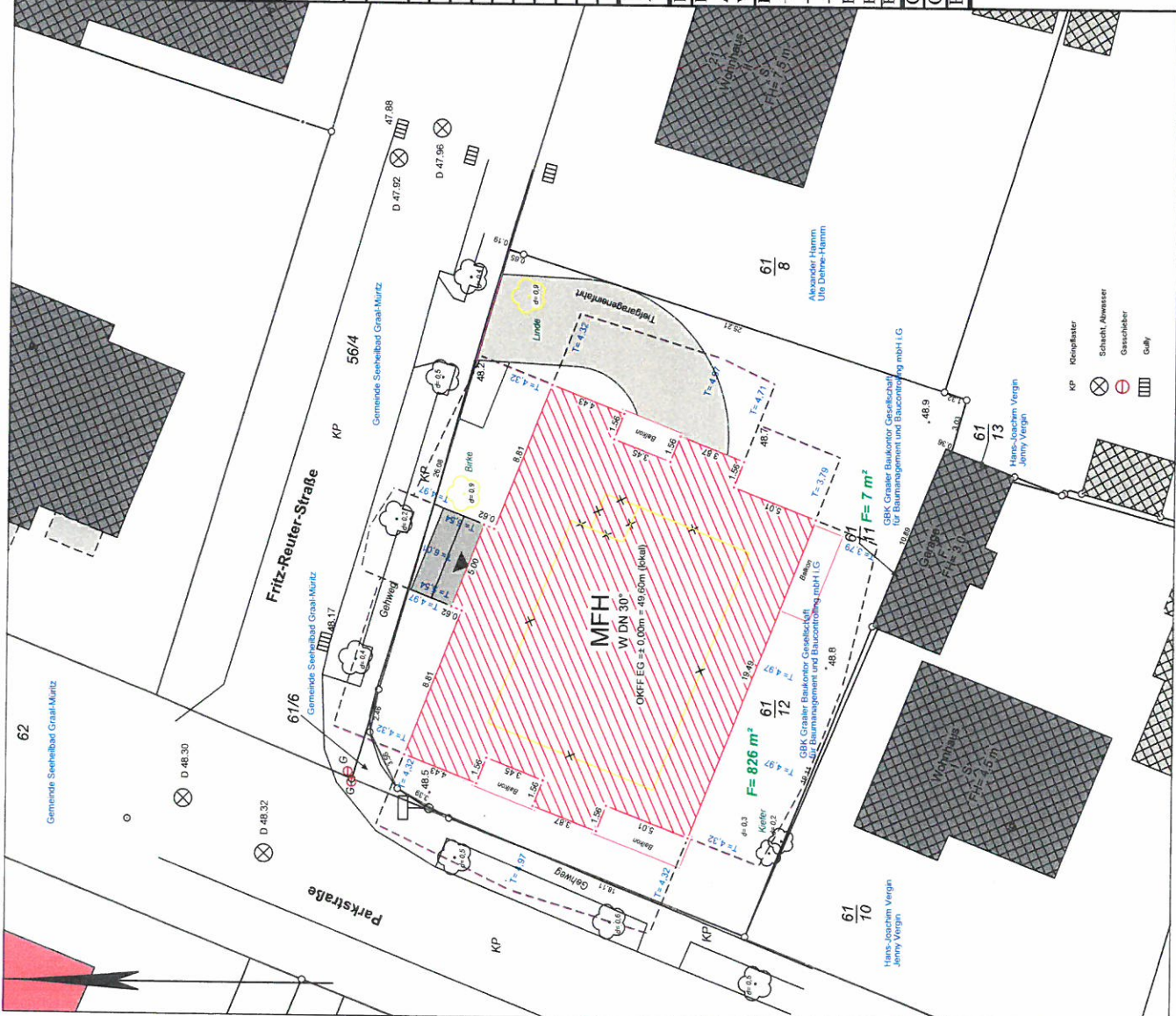
### Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr.	Baugebiet	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Fläche des Flurstücks	+Zuschlag n. §21a, Abs.2 BauNVO	-Fläche vor der Straßengrenzlinie	-Tiefenflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§19, Abs.3 BauNVO)	Baulandfläche	Fläche des Baugrundstückes	Grundflächen-Geschossflächenzahl		bauliche Nutzung	
									zulässig	beansprucht	zulässig	beansprucht
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0,8	0,58	666	0
			833								482	
												482

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen sowie unter Verwendung der Ergebnisse der örtlichen Vermessung vom 08.03.2016 hergestellt. Die Richtigkeit der Entragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.  
 Der Projektentwurf lag den Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und 1:150 vor.  
 Der Architektbüro PILOTE, Am Randell 8, 18211 Ostseebad Nienhagen zu Grunde.  
 Der dargestellte Baumbestand resultiert aus der örtlichen Vermessung vom 06.03.2016.  
 Das Höhensystem ist als lokal zu betrachten.

Bad Doberan, 24.03.2016

i. A. J. J. J.





+12.85  
4 Dach

+9.48  
3 DG

+6.32  
22.0G

+3.16  
11.0G

+0.00  
0 EG

*Fritz-Reuter-Str.*

ANSICHT NORDOST



+12.85  
4 Dach

+9.48  
3 DG

+6.32  
22.0G

+3.16  
11.0G

+0.00  
0 EG

-3.03  
-1 Tiefgarage

*Reuter-Str.*

ANSICHT NORDWEST

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden OKFF EG  $\pm 0.00m \pm 49.60m$  (lokale Höhe)  
 Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt  $\pm -1.40m \pm 46.20m$  (lokale Höhe)

BAUVORHABEN		NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES - VILLA 23	
BAUGRUNDSTÜCK	FRITZ-REUTER-STRASSE 23	BAUHER	
GEMARKUNG: 132300/GRAL: FLUR: 1: FLURSTÜCK: 61/1, 61/12		ENTWURFSVERFASSER	
PLANUNGSPHASE		GENEHMIGUNGSPLANUNG	
PLANNUMMER		PROJEKTANT	
ANSICHTEN NORDOST U. NORDWEST	BLATTGRÖSSE	PROJEKT	1522
DATUM	24.03.2016	MASSSTAB	1:150
		BLATTGRÖSSE	A3- 420 x 297
		PROJEKTANT	KH
		PROJEKTANT	106



+12.85  
4 Dach

+9.48  
3 DG

+6.32  
22.OG

+3.16  
11.OG

±0.00  
0 EG

ANSICHT SÜDWEST

-3.03  
-1 Tiefgarage



+12.85  
4 Dach

+9.48  
3 DG

+6.32  
22.OG

+3.16  
11.OG

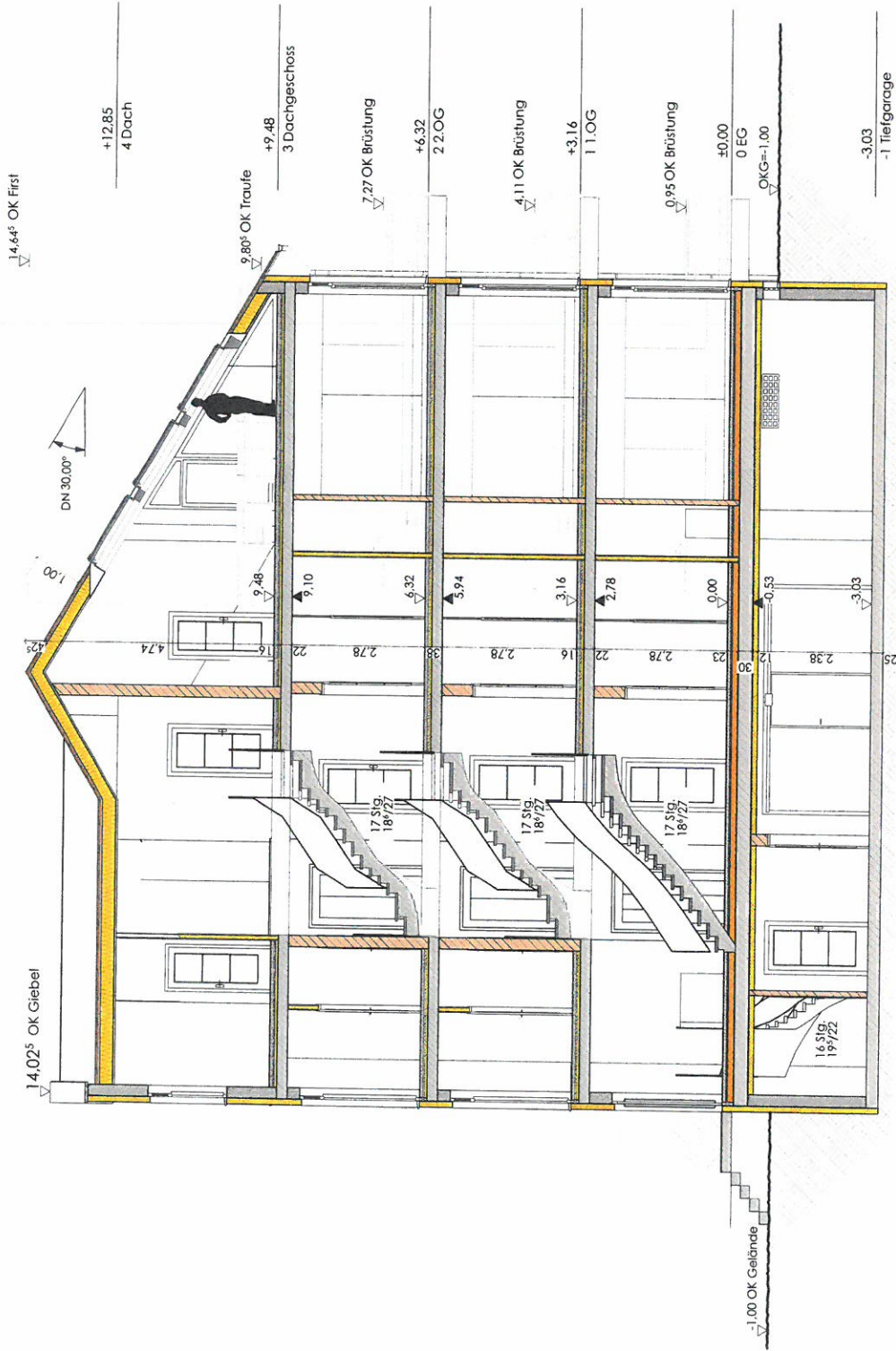
±0.00  
0 EG

ANSICHT SÜDOST

-3.03  
-1 Tiefgarage

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden OKFF EG = ±0.00m ± 49,60 m (lokale Höhe)  
 Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt = -1,40m ± 48,20 m (lokale Höhe)

BAUFORMHABEN		BA	K
<b>NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES - VILLA 23</b>		LAINZ/ALTE STRASSE 23	
BAUGRUNDSTÜCK		FRITZ-REUTER-STRASSE 23	
GEMÄRKUNG: 132300/GRAAL		FLUR: 1: FLURSTÜCK: 61/11, 61/12	
PLANUNGSPHASE		GENEHMIGUNGSPLANUNG	
PLANNUMMER		F 11/1	
ANSICHTEN SÜDWEST U. SÜDOST		BLATTGRÖSSE	
DATUM		MASSSTAB	
24.03.2016		1:150	
PROJEKT		ZEICHNER	
1522		KH	
BLATTNR.		107	



Fundamente und Sohle entspr. Statik

- Legende**
- Außenwand: Mauerwerk + WDVS
  - Innenwand: Mauerwerk
  - Innenwand: Trockenbau
  - Innenwand: Trockenbau - Installationswand
  - Stahlbeton

- Rohhöhe 5,84
- Fertighöhe 5,62
- Pflaster 6,00
- Kies 5,60
- Erdreich

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden OKFF EG = ±0,00m ± 49,40 m (lokale Höhe)  
 Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt = -1,40m ± 48,20 m (lokale Höhe)

BAUVORHABEN		<b>NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES - VILLA 23</b>	
BAUGRUNDSTÜCK	FRITZ-REUTER-STRASSE 23	DATUM	24.03.2016
GEMÄRKUNG: 132300/GRALAL	FLUR: 1: FLURSTÜCK: 61/11, 61/12	MASSSTAB	1:100
PLANNUNGSPHASE	GENEHMIGUNGSPLANUNG	BLATTGRÖSSE	A3: 420 x 297
PLANNUMMER		GEZEICHNET	KH
		PROJEKT	1522
		BLATTNR.	105

Bauvorhaben: **1522**  
 Neubau eines Mehrfamilienhauses - Villa 23  
 Fritz-Reuter-Straße 23, 18181 Graal-Müritz  
 Gemarkung: 132300 / Graal, Flur 1, Flurstück 61/12, 61/11

24.03.2016

Bauherr:

**Berechnung der GRZ**

Grundstücksgröße: 833,00 m<sup>2</sup>

<b><u>1. Grundflächenzahl:</u></b>	GRZ-Vorgabe:	0,4
	zul. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (max. 0,8):	50 %
<b><u>Grundflächen der Hauptanlagen</u></b>		
(I)	Hauptgebäude (Kellergeschoss):	366,5 m <sup>2</sup>
(I)	Hauptgebäude (Überstand Balkone über KG):	19 m <sup>2</sup>
(I)	sonst. vorh. baulicher Anlagen:	m <sup>2</sup>
	SUMME (I):	385,5 m <sup>2</sup>
<b><u>Grundflächen der Nebenanlagen/-flächen</u></b>		
(II)	Nebengebäude (Garage Nachbargrundstück):	3,8 m <sup>2</sup>
(II)	Treppe:	12 m <sup>2</sup>
(II)	Mülltonnenstellpl.:	7 m <sup>2</sup>
(II)	befestigte Zufahrten (Rampe Tiefgarage):	74 m <sup>2</sup>
	SUMME (II):	96,8 m <sup>2</sup>
GRZ I = $\frac{\text{Summe der Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{385,5}{833} = \underline{\underline{0,46}} \geq \frac{0,4}{\text{(zul. GRZ)}}$ *		
GRZ II = $\frac{\text{Summe der Grundflächen (I+II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{482,3}{833} = \underline{\underline{0,58}} \leq \frac{0,6 \leq 0,8}{\text{(zul. GRZ + zul. Überschreitung)}}$		

\*... In Abstimmung mit der Gemeinde wurde im Rahmen der Vorstellung des Projektes einer Überschreitung der GRZ I zugestimmt, da sämtliche Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden und keine zusätzlichen Außenstellplätze ausgeführt werden.