

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 12.05.2016

Betr.: **Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen Nr. 1-10 „Eselswiese“**

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

Zu A)

Aufgrund einer Beschwerde des Nachbarn wegen Sichtbehinderung wurde der Grundstückseigentümer in der Kastanienallee aufgefordert, seinen 1,80 m hohen Zaun entsprechend den im B-Plan „Eselswiese“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (s. Anlage 1) auf 1,20 m zurückzubauen.

Daraufhin wurde bei der Gemeinde ein Antrag auf Befreiung von der lt. B-Plan festgesetzten Einfriedung gestellt (s. Anlage 2).

Zu B)

Aus Sicht der Verwaltung ist die Argumentation nachvollziehbar, dass der Zaun bereits seit über 6 Jahren besteht und die Reduzierung der Zaunhöhe auf 1,20 m die kritisierten Sichtverhältnisse für die Nachbargrundstücksausfahrt nicht verbessert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Befreiungsantrag zuzustimmen, weil ein Rückbau zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Befreiung von der B-Planfestsetzung „Einfriedung“ (Pkt. 6.3. der örtlichen Bauvorschriften) wird zugestimmt.

Giese
Bürgermeister



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

einzugrünen.

Anl. 1 TOP 6.1

6. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V

- 6.1. In den Baugebieten 1, 2, 2a, 3 - 6, 7, 9 - 13, 15 ist für alle Hauptgebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen nur Steildach mit einer Dachneigung von 38 bis 55 ° festgesetzt. Die Steildächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen, Farbe rot bis braun, zu decken. Ausnahmen für die Dachneigung und -deckung können nur für untergeordnete Nebenanlagen in allen Baugebieten sowie für das Flurstück 112/3 ab einem Abstand von 15 m von der südlichen Baugrenze gemacht werden. In den übrigen Baugebieten ist für alle Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten. Für die Dachdeckung sind hier ebenfalls nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis braun zulässig.
- 6.2 Außenwände der Hauptbaukörper sind mit abgetöntem weißen Anstrich oder Putz auszuführen. Holzanteile bis zu 10 % der Fassade sind zulässig. Unzulässig ist ein Fassadenanteil über 10 % in rotem Ziegelmauerwerk. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Grelle Materialien und Farbgebungen (RAL-Nr. 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) sind unzulässig.
- 6.3 Einfriedungen sind nur als Schnitthecke, freiwachsende Strauchhecken, Staketenzaun und eingegrünter Maschendraht in einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Massive Mauern oder Einfriedungen sind nur bei notwendiger Sicherung von unterschiedlichen Terrainhöhen zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschosse zulässig, sofern sich keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben.
- 6.5 Im öffentlichen Raum, auch auf den privaten Verkehrsflächen, die mit Gehrechten festgesetzt sind, sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer anzulegen (abgesenkte Borde).
- 6.6 Innerhalb der Sichtdreiecke ist der Raum zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von sichtver-sperrenden Elementen freizuhalten. Dazu rechnen sowohl Hochbauten jeglicher Art als auch hochwüchsige Pflanzen.

HINWEIS:

Die Traufhöhe ist als die Höhe zwischen Gebäudefußpunkt und der Schnittlinie zwischen der aufgehen-den Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

~~Zur restlosen Berücksichtigung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhält-nisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB ist im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastverdachtsfläche im Zuge der durchzuführen den Bauarbeiten eine organoleptische Bewertung und Überprüfung des Bodenaushubes zum endgülti-gen Ausschluß einer Gefährdung vorzunehmen.~~

Auszug B-Plan „Eselsweise“

5.04.2016

Kastanienallee



An die Gemeinde Graal-Müritz

Abt.: Bauamt

Zu Händen Frau Taraschewski

Betrifft: Antrag auf Befreiung von der B-Plan-Festsetzung für das Grundstück Kastanienallee

Sehr geehrte Frau Taraschewski,

hiermit bitten wir um eine Ausnahme von der festgesetzten Einfriedung der Eselswiesen aus folgenden Gründen:

Wenn das Grundstück ohne Zaun angeboten wäre, hätten wir es nicht gekauft.

Auf der Ostseite liegt die viel befahrene Kastanienallee, auf der Nordseite ein unmittelbar anschließender Parkplatz für ca. 11 Autos direkt neben unserem Gartenzaun, der durch Autobewegungen, Ein- und Auspacken der Reiseutensilien der Ferienwohnungsmieter alle möglichen Geräusche verursacht. Die Kastanienallee ist im Sommer zusätzlich ein vielbenutzter Fußweg zum Strand, sodass viele Fußgänger am Grundstück vorbeigehen. Außerdem sind im gegenüberliegenden Gemeindehaus Veranstaltungen, die zusätzliche Fahrzeugbewegungen und Gästebewegungen und die damit verbundenen Geräuschkulisse entstehen lassen. Wir sind begeistert von dem kulturellen Angebot, die die Kirche und besonders das Gemeindehaus Priel bieten. Auch werden dort oft Feste gefeiert, Yoga und andere Kurse gegeben. Aber leider bringt das für unser Grundstück viel Unruhe, so dass wir froh sind, diesen Zaun in dieser Höhe zu haben.

Der vor 8 Jahren erstellte Zaun reduziert den Geräuschpegel auf ein erträgliches Maß sodass wir den Garten als Erholungsraum nutzen können. Gleichzeitig reduziert der Zaun auch die Geräusche für unserer westlichen Nachbarn.

Der Zaun an der Ecke unseres Grundstücks ist bereits von unseren Vorgängern um ½ m abgeschrägt, um eine bessere Ausfahrtssicht zu ermöglichen.

Wir bitten Sie höflichst, der zuständigen Gemeindevertretung diesen Antrag auf Ausnahme zum Beschluss vorzulegen, in unserem Fall eine Ausnahme zu gewähren und hoffen auf eine positive Antwort von Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen