

**V O R L A G E**  
**zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,**  
**Umwelt und Wirtschaft**  
**am 10.08.2017**

Betr.: **Informelle Anfrage**  
**Ersatzneubau Wohngebäude Fritz-Reuter-Straße**

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

**Zu A und B)**

Es ist geplant auf dem Flurstück 33/2, Graal 1, das hinter liegende Hofgebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Grundfläche des Bestandsgebäudes wird geringfügig geändert übernommen. Es ist eine Aufstockung durch ein zweites Geschoss in Form eines zurückgesetzten Staffelgeschosses mit Flachdach geplant.

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

Zusätzlich sind die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Graaler Bereich einzuhalten. Weil Flachdächer, Holzverkleidung der Fassade und liegendes Fensterformat lt. Gestaltungssatzung nicht zulässig sind, stellt der Bauherr einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung mit folgender Begründung:

- Positionierung im Hinterhof
- untergeordnetes Erscheinungsbild zu den angrenzenden Gebäuden
- Verschattung und senkrechte Verdichtung soll gering gehalten werden
- Bestandsgebäude ist ein Flachdachgebäude. Dieser Charakter soll erhalten bleiben
- Obergeschoss ist Staffelgeschoss. Grundfläche beträgt 60 % vom Erdgeschoss
- Farbgestaltung im Einklang mit der Villa Baltia (cremeweiß, Sandtöne)
- Erdgeschoss mit Glattputzfassade
- Neuinterpretation der Holzveranda - Bäderstil zum Laubegang mit horizontaler Holzverkleidung im OG
- die Balkonbrüstung wird massiv hochgezogen für eine geringe Gebäudewirkung
- maritime Anmutung durch Flachdach
- längliche Fensterform, um den maritimen Charakter zu unterstützen und Einsicht vom halböffentlichen Bereich nicht zu gewähren

**Zu C u. D) entfällt**

**Zu E) Beschlussvorschlag**

Auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung wird eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung bzgl. Dachform, Fassadengestaltung und Fensterfront erteilt und das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag in Aussicht gestellt.



Giese  
Bürgermeister

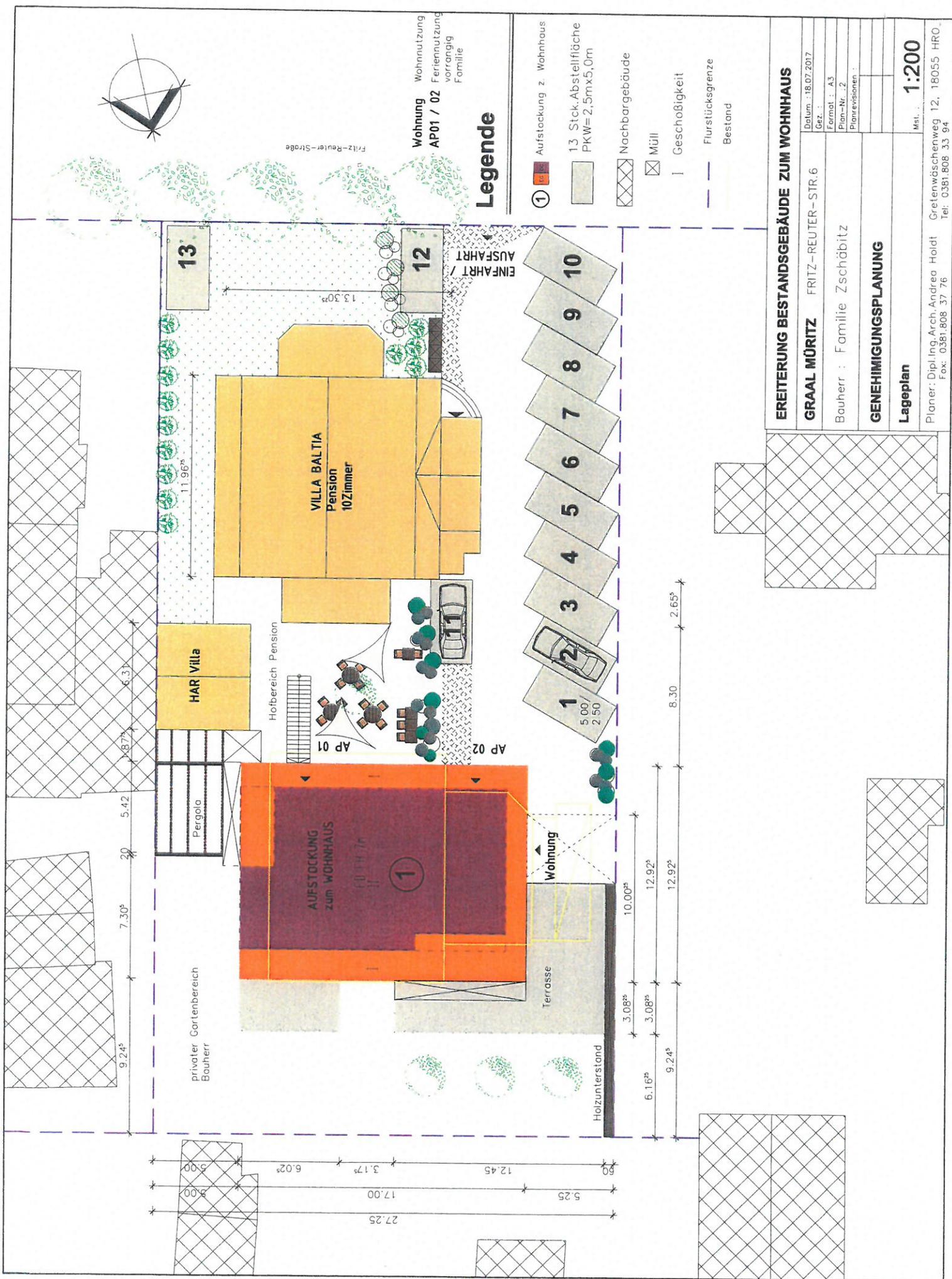
**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: \_\_\_\_\_  
Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_  
Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_  
Stimmenthaltungen: \_\_\_\_\_



# Kleine Baltia Umgebung



Wohnung  
 AP01 / 02  
 Wohnungszweck  
 Feriennutzung  
 vorrangig  
 Familie

### Legende

- 1 Aufstockung z. Wohnhaus
- 13 Stck. Abstellfläche  
PKW=2,5m x 5,0m
- Nachbargebäude
- Müll
- 1 Geschosigkeit
- Flurstücksgrenze
- Bestand

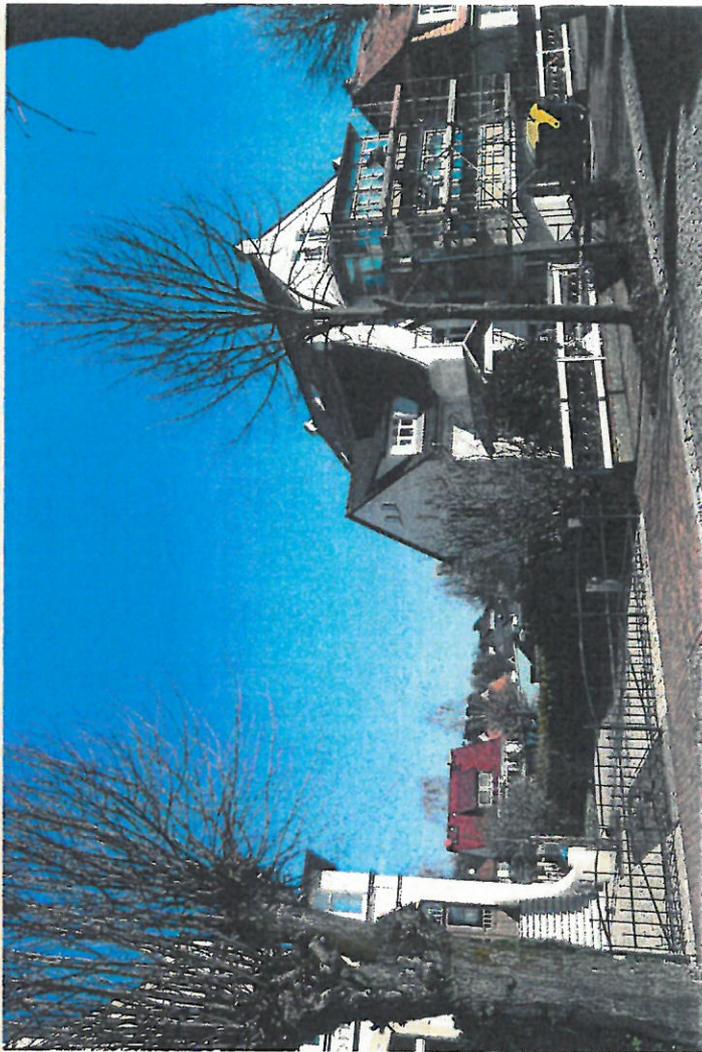
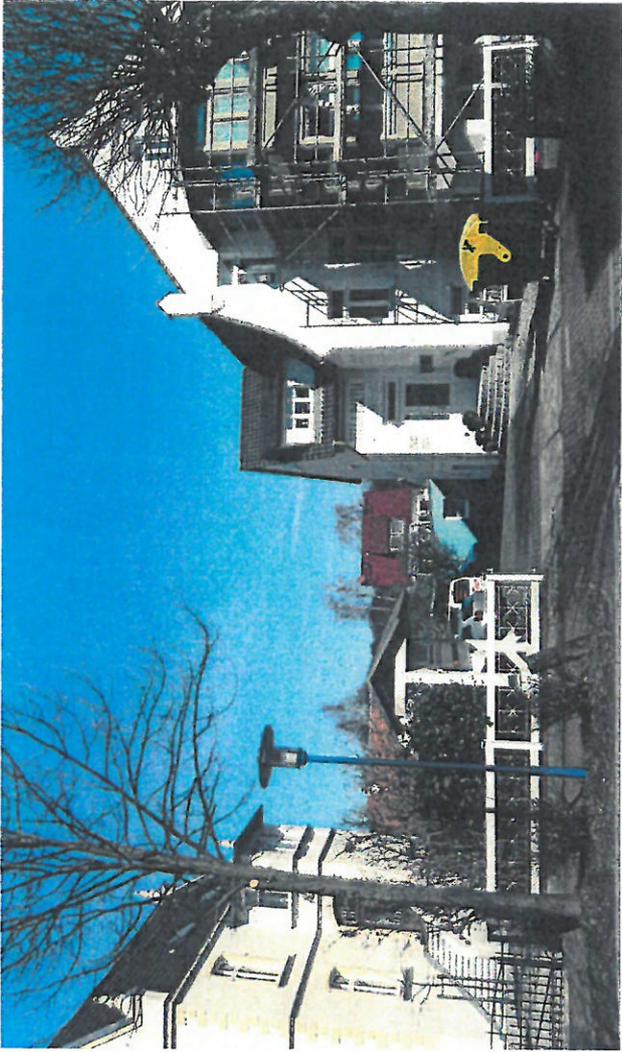
### EREITERUNG BESTANDSGEBÄUDE ZUM WOHNHAUS

|                            |                     |                   |
|----------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>GRAAL MÜRITZ</b>        | FRITZ-REUTER-STR. 6 | Datum: 18.07.2017 |
| Bauherr: Familie Zschäbitz |                     | Gez.:             |
| <b>GENEHMIGUNGSPLANUNG</b> |                     |                   |
| <b>Lageplan</b>            |                     |                   |
| Mst.:                      | <b>1:200</b>        |                   |

Ploner: Dipl.Ing.Arch. Andrea Holdt  
 Grefenwäscheweg 12, 18055 HRO.  
 Tel: 0381.808.33.76  
 Fax: 0381.808.33.94

# Kleine Baltia Umgebung

Aussicht StraÙe



# Kleine Baltia Umgebung

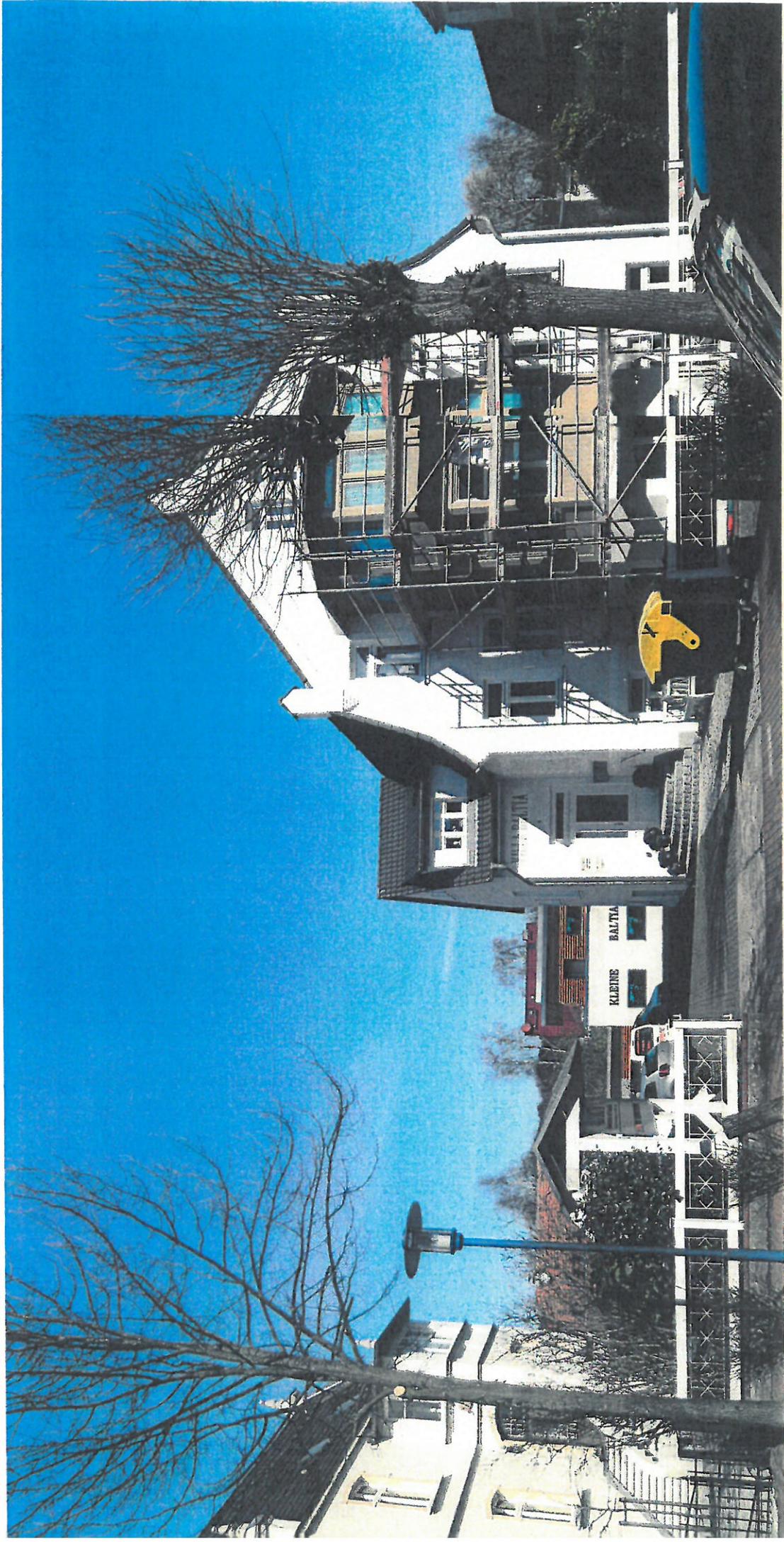


Ansicht Garten Bestandsobjekt 7/2018

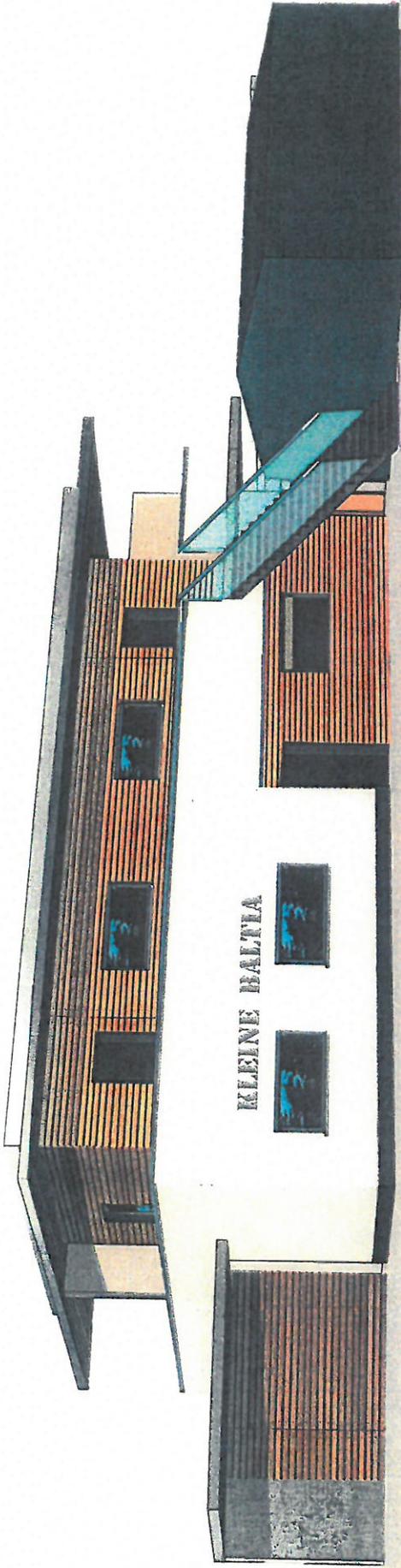




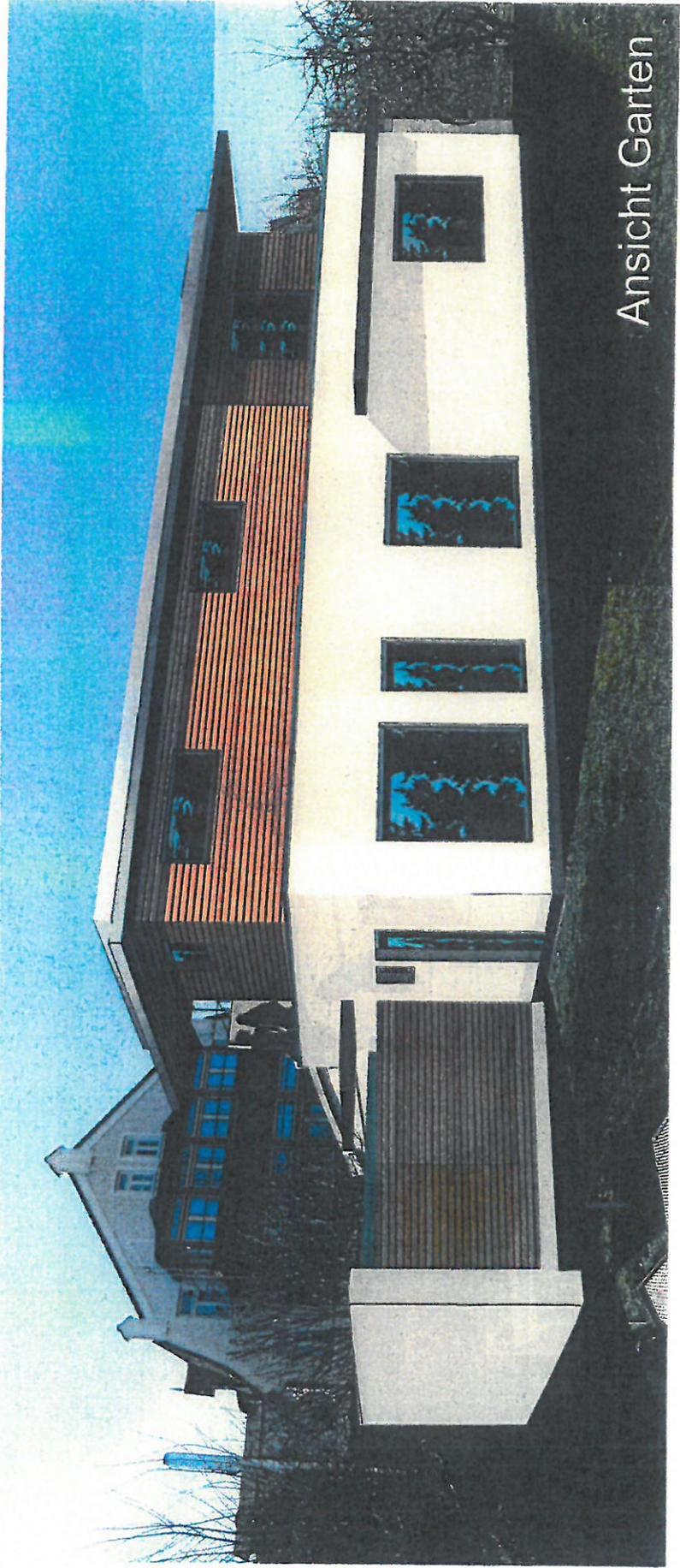
# Kleine Baltia



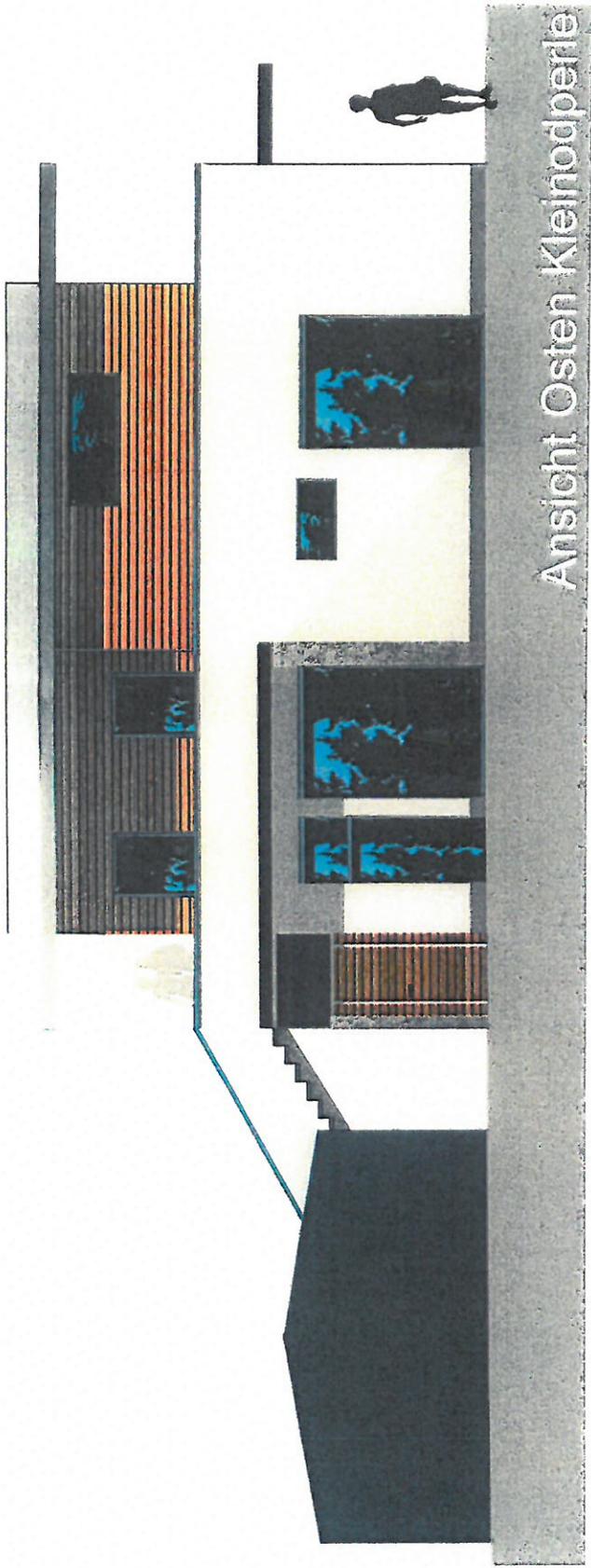
# Kleine Baltia



Ansicht Hof Einfahrt



Ansicht Garten



Ansicht Osten Kleintodparle

