

VORLAGE
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 10.08.2017

Betr.: **Bauantrag Nutzungsänderung Verkaufsraum zum Eiscafe', Kurstr.**
Flurstücke 77, 78/2, 78/8, Gemarkung Graal, Flur 1

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

Zu A)

Nach Schließung der Verkaufsstelle in der Kurstraße 4 ist geplant die Räumlichkeiten zum Eiscafe umzunutzen. Änderungen an der Bauhülle sind nicht vorgesehen.

Auf 100 m² Grundfläche sind 40 Sitzplätze zzgl. einer Terrasse mit 60 m² und 32 Sitzplätzen geplant. Gemäß Stellplatzsatzung sind 6 Parkplätze nachzuweisen.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut BauNVO (§ 4 Allgemeines Wohngebiet) sind die, der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.


Zu B)

Im Ergebnis der Prüfung des vorliegenden Antrags auf Nutzungsänderung empfiehlt die Verwaltung dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Nutzungsänderung Verkaufsraum zu einem Eiscafe“, Az.: 03010-17-28, wird erteilt,


Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

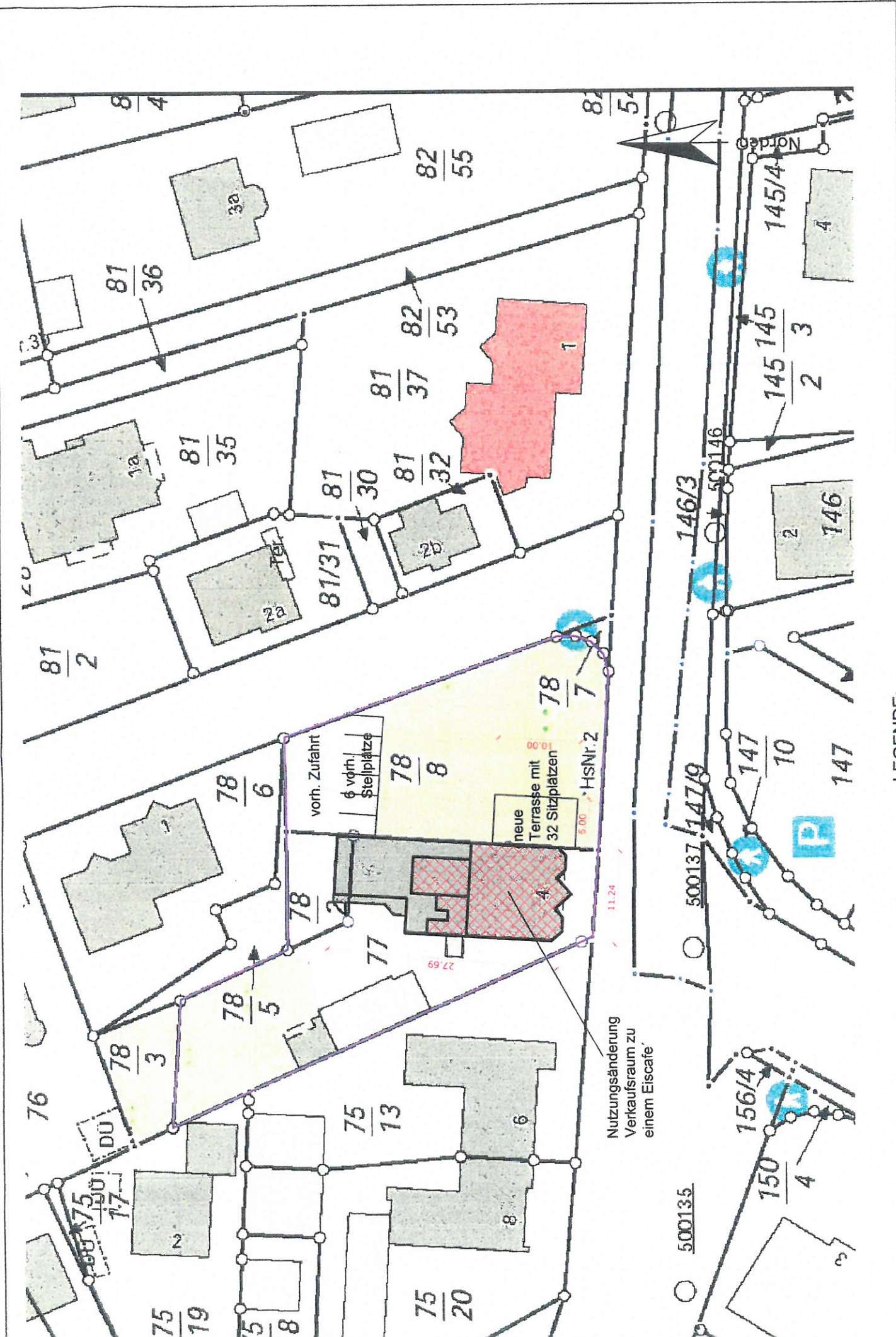
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

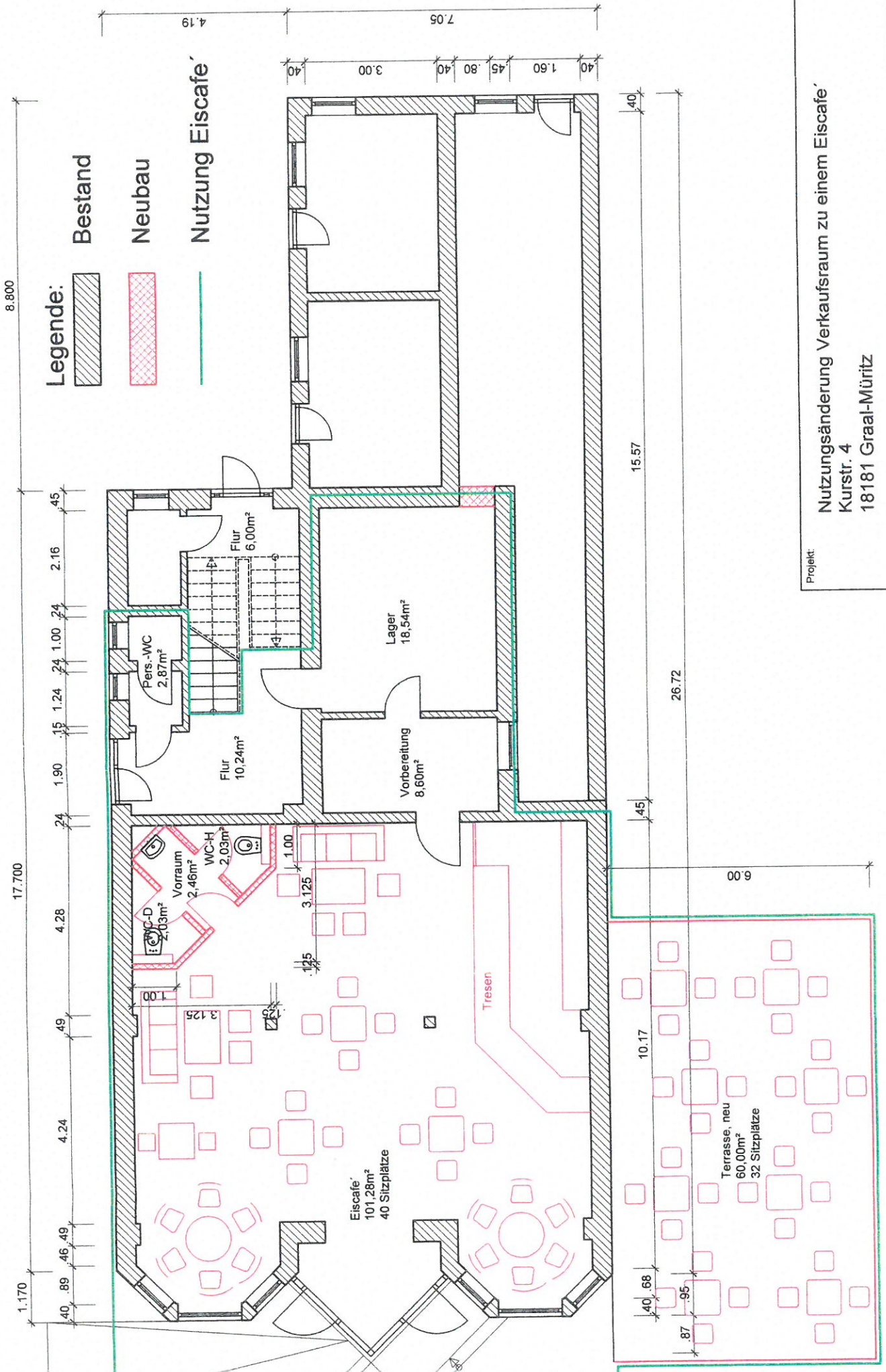
Stimmenthaltungen: _____



Projekt: Nutzungsänderung Verkaufsräum zu einem Eiscafe

LEGENDE: Bestand

Nutzungsänderung Verkaufsräum zu einem Eiscafe



- Legende:**
- Bestand
 - Neubau
 - Nutzung Eiscafe

Projekt:
 Nutzungsänderung Verkaufsraum zu einem Eiscafe
 Kurstr. 4
 18181 Graal-Müritz

VORLAGE
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 10.08.2017

**Betr.: Bauantrag nachträgliche Genehmigung Außenterrasse Restaurant „Hermes“
Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen Nr. 23-05 „Bahngelände“**

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

Zu A)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Bahngelände“. Als Nutzung ist „WA“ festgesetzt.

Die beantragte Terrasse wurde bereits 2013 errichtet und war auch Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens.

Nachdem im Bauausschuss am 11.02.2016 der Antrag aufgrund der Lärmproblematik abgelehnt wurde und der Landkreis aufgrund unvollständiger Bauvorlagen den Antrag im August 2016 zurückgewiesen hat, wurde im Dezember eine Beseitigungsverfügung erlassen. Dagegen hat der Bauherr Widerspruch eingelegt und zur Legalisierung des Anbaus wurde ein neuer Bauantrag gestellt.

Die Gästeplätze werden auf 200 begrenzt, die Öffnungszeiten für die Außenterrasse von 11.30 Uhr bis 22.00 Uhr festgesetzt und hierfür eine schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord vorgelegt.

Im Ergebnis der Erstellung des amtlichen Lageplans liegt der Terrassenanbau außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Die lt. B-Plan festgesetzte Wegführung wird geringfügig überbaut, hierfür wird eine Befreiung nach § 31 BauGB beantragt.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze und die geringfügige Überbauung des festgesetzten Weges, der in der Realität nicht rechtwinklig ausgebaut wird, städtebaulich vertretbar. Die Abweichungen sind unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Weiterhin wird eine Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,25 für den Bereich WA 2 beantragt.

Das gesamte vorhandene Gebäude einschl. genehmigter Terrasse liegt schon im Bestand über den festgesetzten 0,25.

Der Bauherr beantragt eine Erhöhung auf 0,4, wie auf dem Nachbargrundstück WA 1 festgesetzt, und erklärt, dass die zulässige Errichtung des Eigenheimes als Betreiberwohnung nicht realisiert wird, um keine weiteren Überschreitungen zu erzeugen.


Zu B)

Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Bauantragsunterlagen, insbes. Bewertung der Schallimmissionen mit Einhaltung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete, empfiehlt die Verwaltung dem Vorhaben einschl. der Befreiung von den B-Planfestsetzungen zuzustimmen.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeinde stimmt dem Bauantrag „Anbau einer Terrasse“, Az.: 00747-17-28, zu. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der B-Planfestsetzung zur Überschreitung der Baugrenze und GRZ auf 0,4 sowie geringfügiger Überbauung eines festgesetzten Weges erteilt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.


Giese
Bürgermeister

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____
Ja-Stimmen: _____
Nein-Stimmen: _____
Stimmenthaltungen: _____

Plan zum Nachweis der GRZ



WA 1
GRZ 0,4
TH=5,80-6,70m
OK 13,70m

Maßstab: 1:250
Gemeinde: Grad-Müritz
Gemarkung: Grad
Flur: 2
Flurstück: 45 und 35

Vermessungsstelle
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Ulrich Zeh
Lange Straße 50
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: 03821/390262
Fax: 03821/390263
E-Mail: info@vermessung-zeh.de

Z.-Nr.: 17054LPH.DWG
Datum: 04.07.2017

- versiegelt, Gebäude und Terrasse
607m²
- versiegelt
895m²
- Versiegelung, Rückbau:
378m²
- nicht versiegelt
653m²

Berechnung der GRZ	2533m ²
Fläche Grundstück:	501m ²
Bebaute Fläche:	106m ²
Gebäude:	895m ²
Terrasse:	
Nebenanlagen:	1502m ²
anrechenbare Grundfläche	1502m ²
GRZ = 2533m ² x 0,4 = 1013,2m ²	
Überschreitung für Nebenanlagen:	
GRZ = 2533m ² x 0,6 = 1519,8m ²	

Die Flurstücke sind mit einer Vereinigungsbaulast zu vereinigen.

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung kann für das Gebiet WA2 auch die GRZ der Fläche, die im Gebiet WA1 liegt, beantragt werden.

Es wird angeraten von einem Fachplaner prüfen zu lassen, ob die Parkplätze wie dokumentiert befahrbar sind.

Stellplätze: 1-18: 2,5x5m
19-23: 2,4x5m



(Stempel/Unterschrift)

Ribnitz-Damgarten, den 04.07.2017

