

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung,
Umwelt und Wirtschaft
am 17.05.2018

Betr.: Bauantrag Neubau eines Einfamilienhaus
Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 5-6.7-94
„Müritz-Mitte“

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

Zu A)

Nachdem der Bauantrag am 12.04.18 zurückgestellt wurde, mit Zielstellung der Prüfung der Begründung zum Antrag auf Abweichung von den B-Planfestsetzungen 48° Dachneigung und 4 m Traufhöhe, ist die Verwaltung nach Rücksprache mit dem beauftragten Planer Herrn Millahn zu folgendem Ergebnis gekommen:

Im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans wurde die maximal zulässige Dachneigung mit 48° festgesetzt, um das gestalterisch unerwünschte Mansarddach auszuschließen (s. Anlage).

Aus Sicht des Planers sollte die Gemeinde grundsätzlich auf Einhaltung der Festsetzung dringen, auch wenn es sich nur um geringfügige städtebaulich vertretbare Abweichungen handelt. In diesem konkreten Fall stellen die beantragten Abweichungen keine Härtesituation dar.

Die Abweichung um 3° Dachneigung ist allerdings marginal und hätte aufgrund der Giebelstellung des geplanten Hauses keine wahrnehmbare Auswirkung auf die Ortsentwicklung.

Zu B)

Aus Sicht der Verwaltung sind die Abweichungen geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4-5/93 „Müritz-Mitte“ bzgl. Traufhöhe und Dachneigung wird zugestimmt.

Giese
Bürgermeister



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 2. Änderung des B-Plans werden die bisherigen Grundzüge der Planung geändert. Die Konzeption eines reinen Einfamilienhausgebietes wird zugunsten von Baumöglichkeiten für 2,5-geschossige Mehrfamilienhäuser aufgegeben.

Eine geringfügige Änderung am Verkehrssystem (Planstraße G / Bernsteinweg) berührt keine Grundzüge der Planung.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise:

Art der Nutzung:

Für den Bereich der teilweise aufzugebenden Verkehrsfläche (Planstraße G, Baugebiete 5, 6, 40) wird die Art der Nutzung neu festgesetzt. Ein Teil der bisherigen öffentlichen Grünflächen wird zum Zwecke der Einrichtung von Wendeanlagen als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Straßenabschnitt, der aufgegeben werden soll, wird weitgehend als Grünfläche festgesetzt und den angrenzenden Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zugeordnet. Zur Gewährleistung einer ausreichenden verkehrlichen Erschließungssituation werden zwei kleinere Teilflächen des aufzugebenden Straßenabschnitts als Baugebiete (WA bzw. MI) so festgesetzt, dass die ehemals an eine Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksflächen noch uneingeschränkt angeschlossen werden können.

Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung bleibt in den von der vg. Änderung berührten Baugebieten 5, 6 und 40 unverändert. Eine Veränderung des zulässigen Maßes der Nutzung wird in den Baugebieten 13-16, 19-21 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe wird in den angeführten Baufeldern um 2,5 m erhöht. Unter Beibehaltung der bisher zulässigen zweigeschossigen Bauweise wird die einschränkende Festsetzung, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum unterzubringen ist, für die genannten Baugebiete aufgegeben. Das bisher durch Festsetzungen ausgeschlossene Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung mit flachem Dach wird damit in diesen Baufeldern zulässig.

Von dem Planungsziel auch im inneren Erschließungsbereich östlich des Mittelweges Baufelder zu bestimmen, für die eine Erhöhung der Traufhöhe in Frage kommt, wurde im Aufstellungsverfahren aufgrund der Berücksichtigung von Bedenken der Eigentümer Abstand genommen.

Für die bisher unbebauten Baufelder östlich des Mittelweges, in denen die zulässige Traufhöhe nicht erhöht werden soll, und für die Baufelder mit geänderter Traufhöhe wird zusätzlich eine maximal zulässige Dachneigung mit 48° festgesetzt. Damit wird das gestalterisch unerwünschte Mansarddach in diesem Bereich ausgeschlossen. In den Bereichen mit unveränderter Traufhöhe wird das ursprüngliche Bauungskonzept eines traditionellen Einfamilienhausgebietes strenger fixiert. Insbesondere in den Randbereichen zur Altbebauung Ribnitzer Straße und zum freien Landschaftsraum der Müritzer Wiesen wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Baumasse planungsrechtlich gesichert.

