

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.06.2022

Betr.: Bauantrag Neubau eines Ferienhauses, Alexandrastr.

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

Zu A)

Beantragt ist die Errichtung eines Ferienhauses in der Alexandrastr. mit einer Wohnfläche von 128,93 m² (siehe interne **Anlage**).

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Areal um eine Wohnbaufläche.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Bau eines Ferienhauses mit einem Küppelwalmdach (Dachneigung 50°), welches mit anthrazitfarbenen Turmbiber (Material: Ton) eingedeckt wird. Die Farbwahl steht im Widerspruch zur Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“.

Diese sieht für die Dacheindeckung mit Biberschwänzen eine rote bis braune Farbpalette vor. Des Weiteren muss der Architekten noch die Farbe der Türen und Fenster benennen.

Fensteröffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Breite der Wandflächen soll mindestens 0,5m betragen. Diese Gestaltungsvorschrift der Satzung wird im Erdgeschoss (Südansicht) nicht eingehalten.

Gemäß § 17 S. 1 BauNVO weist das Baugebiet in allgemeinen Wohngebieten eine Obergrenze als Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) aus. Dieser Orientierungswert wird mit dem Bauvorhaben unterschritten. Die GRZ beträgt 0,36.

Der benötigte Stellplatzbedarf (1 Stellplatz) für den Neubau eines Ferienhauses gemäß der Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Graal-Müritz über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz (Stellplatzsatzung) ist ausgewiesen.

Eine einheitliche Bauflucht mit den Nachbargebäuden wird nicht eingehalten.

Das Bauvorhaben ist von einer Privatstraße erschlossen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Neubau ausreichend Abstand (> 30 m) zum Kommunalwald aufweist.

Zu B)

Der Antragsteller hat eine Umgebungsanalyse bzgl. der baulichen Nutzung der Nachbargebäude durchgeführt. Hierbei wurde eine Mischnutzung in dem Bereich der Alexandrastr. festgestellt, sowohl Ferienwohnungen als auch Dauerwohnen haben sich in

diesem Areal entwickelt. Eine Entwicklung, die in der Vergangenheit von der Gemeinde Graal-Müritz nicht immer befürwortet wurde.

Die Verwaltung empfiehlt dem o.g. Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Ferienhauses“ in der Alexandrastr., Az.: 03527-22-63211, zu erteilen.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass

- gemäß § 16 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ geneigte Dachflächen mit Pfannen oder Biberschwänzen in den Farben rot bis braun einzudecken sind
- gemäß § 11 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ sind Fenster und Türen in blau, weiß, grün oder braun zu gestalten
- gemäß § 13 der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ müssen Fensteröffnungen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Breite der Wandflächen soll mindestens 0,5m betragen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —
Ja- Stimmen: —
Nein- Stimmen: —
Stimmenthaltungen: —