

VORLAGE G 45-8/2017
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 31.08.2017

**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.

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft hat in seiner Sitzung am 10.08.2017 die Thematik beraten. Im Ergebnis dessen wurde der Antrag abgelehnt.

Zu C u. D) entfällt

Zu E) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

Dem Bauantrag „Anbau einer Terrasse“, Az.: 00747-17-28, wird zugestimmt..

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 der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung war folgendes Mitglied von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen:

Dr. B. Chelvier
Bürgermeisterin

F. Giese
Bürgermeister

Plan zum Nachweis der G

Müllplatz
(Pflanzener)

Anlage TOP 9
 Anlage § 15-A-1-2017

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

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	253m ²
Fläche Grundstück:	501m ²
Gebäude	106m ²
Terrasse	89m ²
Nebenanlagen:	
anrechenbare Grundfläche	1502m ²
GRZ = 253m ² x 0,4 = 101,2m ²	
Überschreitung für Nebenanlagen:	
GRZ = 253m ² x 0,6 = 151,8m ²	

Die Flurstücke sind mit einer Vereinigungsbauart zu vereinen.

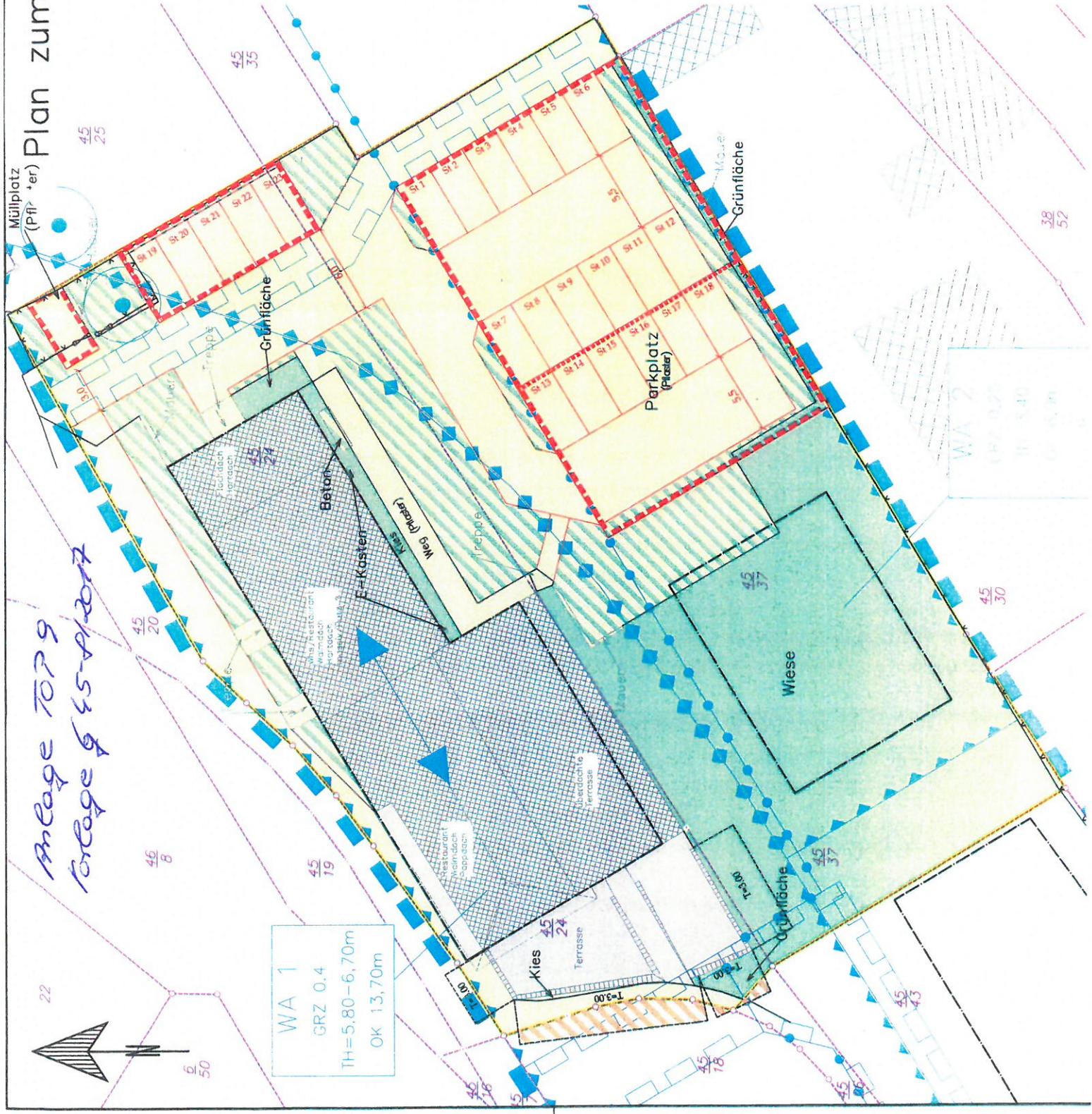
In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung kann für das Gebiet WA2 auch die GRZ der Fläche, die im Gebiet WA1 liegt, beantragt werden.

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



Ribnitz-Damgarten, den 04.07.2017
 (Stempel/Unterschrift)



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

38
52

WA 2
 GRZ 0,4
 TH=5,40
 OK 13,70m