

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 12.04.2022

Betr.: Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Alexandrastr.

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

Zu A)

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Alexandrastr. (siehe interne Anlage). Das Grundstück weist eine Größe von 462 m² auf.

Der Altbestand von Gebäuden auf dem Grundstück wurde bereits abgerissen.

Errichtet werden soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Mansarddach und zwei Frontspießen und einer Garage inkl. Geräteraum. Geplant ist der Bau eines 108,69 m² großen massiven Hauses (Kalksandstein) mit weißer Putzfassade, weißen Kunststofffenstern und anthrazitfarbenes Tondach. Die Garage mit Pultdach weist eine Größe von knapp 35 m² auf.

Zu B)

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. Des Weiteren sind die Vorschriften der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“ einzuhalten.

Das Bauvorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Laut Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Erschließung (Wasserver- und -entsorgung/Energieversorgung) ist gesichert. Die Zufahrt erfolgt über die Alexandr.

Es werden 2 Stellplätze vorgehalten. Davon ein Stellplatz in der Garage.

Das Areal befindet sich im Bereich A des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung „Graaler Bereich“.

Gemäß § 7 der Gestaltungssatzung ist der Mansarddachtyp in diesem Bereich zulässig. Die Dachneigung ist im unteren Bereich zwischen 65° bis 80° und im oberen Bereich zwischen 30° bis 50° festgeschrieben.

Im vorliegenden Bauvorhaben ist die Dachneigung im oberen Bereich bei 30° und im unteren Bereich bei 60°. Lediglich der Aufschiebling weist eine Neigung von 45° auf.

Die Dacheindeckung soll mit Tondachziegeln in der Farbe anthrazit (matt) erfolgen.

Gemäß § 16 der Gestaltungssatzung sind geneigte Dachflächen mit Pfannen oder Biberschwänzen in den Farben rot bis braun einzudecken.

Feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen sind im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gemäß § 17 nicht zulässig. Der Bauherr plant eine Überdachung der südwestlichen Terrasse.

Des Weiteren ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass zur Oberflächenbefestigung nur ein kleinformatiger Belag (höchstens 30 cm x 30 cm) erlaubt ist (siehe § 20 Gestaltungssatzung). In Hinblick auf die 4 Leitziele der Gemeinde Graal-Müritz wird festgestellt, dass das Vorhaben dem **Leitziel 1** „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ entspricht. Hier wird Wohnraum geschaffen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Neubau eines Einfamilienhauses“ in der Alexandrastr., Az.: 01192-22-63211, 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 § 17 sind feststehende Markisen und feststehende Sonnenschutzanlagen unzulässig
- gemäß § 20 ist zur Oberflächenbefestigung nur ein kleinformatiger Belag (höchstens 30 cm x 30 cm) zulässig.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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