

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 09.05.2023

Betr.: Bauantrag Um- und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Kurstr.

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

Zu A)

Beantragt wird der Um- bzw. Ausbau des Dachgeschosses um eine zusätzliche Wohneinheit mit ca. 170 m² Wohnfläche in der Kurstraße zu schaffen (siehe interne **Anlage**). Im Süden wird die Balkonanlage um eine weitere Etage aufgestockt. Sowohl im Keller- und Erdgeschoss, als auch im 1. Obergeschoss werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Gleichzeitig soll bei dem Um- und Ausbau eine energetische Sanierung des Gebäudes vorgenommen werden.

Die Fassade soll weiß verputzt werden und ggfs. braune und graue Details erhalten. Die Fensterrahmen werden dem bisherigen Erscheinungsbild in weiß ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit schwarzer Dachpappe.

Bei dem Bestandsgebäude „Haus Alexandrine“ handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Wohnhaus (DL Nr. 239).

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan ist dieses Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen. 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. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und gilt als erschlossen. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich A der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“.

Die Antragsteller haben im Vorfeld eng mit der Denkmalschutzbehörde zusammengearbeitet und deren Wünsche wurden im vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Um das Bauvorhaben in dieser Form zu realisieren, bedarf es einigen Abweichungen bzgl. den Festsetzungen der Gestaltungssatzung und diese Abweichungsanträge wurden im Bauantrag gestellt.

§ 8 der Gestaltungssatzung besagt, dass die Firsthöhe der Giebel größer oder kleiner sein muss als die des Hauptdaches. Und die Dachneigung wird zwischen 20 und 50° festgeschrieben. Weiterhin bedarf es Abweichungen bei der Gestaltung des Daches gemäß § 16 der Gestaltungssatzung. Gemäß § 13 der Gestaltungssatzung sind Fassaden als Lochfassaden auszubilden. Im Obergeschoss muss der Wandanteil mind. 60 % der Obergeschossfläche betragen. Des Weiteren sind stehende Formate zu verwenden. Fensteröffnungen müssen allseitig, Tür und Schaufensteröffnungen an mind. 3 Seiten von Wandflächen umgeben sein.

Die Breite der Wandflächen soll mind. 0,50 m betragen. Diese Vorgaben sind im Bauvorhaben nicht umgesetzt.

Des Weiteren werden Abweichungen gemäß § 14 der Gestaltungssatzung beantragt. Hierbei handelt es sich um Abweichungen bzgl. der Gestaltung der Fenster.

Der Bauantrag entspricht im vollen Umfang dem Leitziel 1 „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppe“ und dem Leitziel 3 „Graal-Müritz betreibt konsequent eine klimafreundliche und flächenschonende Ortsentwicklung“ der Gemeinde Graal-Müritz.

Die zur Verfügung stehenden Flächen werden durch einen Ausbau des Dachgeschosses geschont. Es findet keine zusätzliche Oberflächenversiegelung statt. Es erfolgt eine energetische Sanierung des denkmalgeschützten Hauses im Rahmen der Zukunftssicherung. Der neu entstehende Wohnraum dient lt. Bauherren auch der Standorterhaltung und der Nachwuchssicherung eines örtlichen Gewerbebetriebes.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Um- und Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken“ in der Kurstraße zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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