

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.05.2024

Betr.: Bauantrag Umbau/Sanierung einer Doppelhaushälfte, Onkel-Bräsig-Str.

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

Zu A)

Geplant ist der Umbau/die Sanierung einer Doppelhaushälfte und Schaffung einer neuen Grundstückszufahrt in der Onkel-Bräsig-Str (siehe interne **Anlage 1**).

Es erfolgt eine Sanierung der Dachkonstruktion, das Treppenhaus und der Wintergarten sollen aufgestockt werden. Gleichzeitig soll bei den Dacharbeiten die Gaube zur Straßenseite vergrößert werden und zur Hofseite soll eine Terrasse entstehen. Der Vorgarten wird ebenfalls befestigt. Derzeit befinden sich in der Doppelhaushälfte 2 WE. Diese werden mittels Treppenhauses nun zu einer Wohneinheit verbunden.

Das Grundstück weist eine Größe von 797 m² auf.

Zu B)

Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

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.

Die Kubatur des Gebäudes von der Straßenansicht ändert sich hierbei nur minimal durch die Errichtung des Balkons und der Änderung der Gaube. Auch die Versiegelung im Vorgartenbereich ist bei den umliegenden Häusern. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird vollumfänglich erfüllt. Das Grundstück verfügt östlich über zwei Stellplätze im Doppelcarport.

Des Weiteren befindet sich das Baugrundstück im Geltungsbereich B der Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung ist dem Bauantrag nicht beigefügt. Die Verwaltung wird den Landkreis Rostock auf die Gestaltungssatzung und dessen Einhaltung hinweisen.

Die Verlegung der Zufahrt wurde im Ausschuss für Wasser, Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr am 02.05.2024 beraten (siehe interne **Anlage 2**).

Der Ausschuss empfiehlt der Verwaltung die Zustimmung zum Antrag auf Errichtung Zufahrt Onkel-Bräsig-Straße unter folgenden Auflagen zu erteilen:

- Die Herstellung der Pflasterung und der Bordsteinabsenkung müssen fachgerecht in der gleichen Ausgestaltung (Farbe, Maße und Form der Pflastersteine), entsprechend der vorhandenen Zufahrt zu erfolgen. Der Einbau einer Wurzelbrücke ist auszuführen, falls im Bereich der neuen Zufahrt Starkwurzeln sind.
Die Arbeiten dürfen nur von einem Fachunternehmen für Straßen- und Tiefbau ausgeführt werden.
- Bauanlaufberatung, Dokumentation und Abnahme unter in Kenntnissetzung des Bauamtes.
- Abfrage der Versorgungsträger über Vorhandensein eventueller Leitungen vor Baubeginn
- ggfs. Beantragung einer verkehrsrechtlichen Anordnung beim Landkreis Rostock (Amt für Straßenbau und Verkehr)
- Beachtung der Verordnung der Gemeinde Graal-Müritz über die Verhinderung von Lärm (Lärmschutzverordnung)
- Neue Zufahrten zu privaten Grundstücken werden in einer Breite von 3,00 m zuzüglich 2x1,00m Bordabsenkungen genehmigt.
- Gültigkeit der Genehmigung: 3 Jahre
Innerhalb dieser Frist ist mit den Bauarbeiten zu beginnen. Nach Ablauf dieser Frist verfällt die Genehmigung automatisch.
- Sämtliche anfallende Kosten (Baukosten, Kosten für Genehmigungen, etc.) sind durch den Antragsteller zu tragen.
- Die Fläche der Grundstückszufahrt ist jederzeit in einem verkehrssicheren Zustand zu Halten.
- Sollte die Zufahrt zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr erforderlich sein, ist die Zufahrt auf Kosten der Antragsteller unverzüglich zurückzubauen. Hierzu ist das Einvernehmen mit der Gemeinde Graal-Müritz herzustellen.
- Zur Benutzung der öffentlichen Parkplätze ist das Überfahren der Zufahrt zu gestatten, eine Einschränkung durch Poller oder Erhöhung ist nicht gestattet.
- Sofern bei den Bauarbeiten auf Baumwurzeln getroffen wird, ist zwingend ein Baumsachverständiger hinzuziehen. Mit dem Baumsachverständigen ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen und entsprechend zu dokumentieren. Die Gemeinde Graal-Müritz ist unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.
- Mögliche aus der Baumaßnahme resultierende Absterbeerscheinungen/ Beschädigungen an den Bäumen, die zu baumpflegerischen Maßnahmen, Fällungen oder Ersatzpflanzungen führen, gehen zu Lasten der Antragstellerin.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag „Umbau/die Sanierung einer Doppelhaushälfte und Schaffung einer neuen Grundstückszufahrt“ in der Onkel-Bräsig-Str., Az.: 00411-24-63212, zu erteilen.

Der Landkreis Rostock ist auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde Graal-Müritz „Graaler Bereich“ hinzuweisen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

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