

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 08.04.2025

Betr.: Antrag auf Abweichung, Ribnitzer Str.
Bebauungsplan Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“
Hier: Erhöhung der Traufhöhe

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

Zu A)

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses im Baufeld 34 (siehe interne **Anlage 1**) und beantragt eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ (siehe **Anlage 2**).

Das Baufeld 34 hat folgende Festsetzungen:

- WA
- GRZ 0,25
- II i.D.
- TH 4,0m
- OK 10,0m
- offene Bauweise
- DN 48°

Der Bauherr beantragt die festgesetzte Traufhöhe von 4,0m auf 6,0m zu erhöhen.

Zur Begründung führt der Antragsteller an, dass im angrenzenden Baufeld 45 die Traufen der vorhandenen Bestandsbebauung im Mittel bei ca. 7,00m liegt durch die Dachneigung bei ca. 30°.

Bei der Erhöhung der Traufhöhe handelt es sich laut Bauherren um eine gestalterische Abweichung von der entsprechenden Festsetzung des B-Planes, die aber keine Abweichung in Bezug auf die Intensität der Bebauung zur Folge hat. Wegen der Übergangslage zum überplanten historischen Gebäudebestand, kann eine Beispielwirkung für andere Baufelder nicht abgeleitet werden. Als weiteren Grund für die Beantragung wird die Körpergröße von 1,9m des Bauherrn angeführt und die Einhaltung der Festsetzung führt somit zu einer unbeabsichtigten Härte.

Zu B)

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

Die Begründung ist aus Sicht der Verwaltung nicht ausreichend. Das Baufeld 34 befindet sich zwar angrenzend an das Baufeld 45, dieses Baufeld kann jedoch nicht aus Referenz

herangezogen werden, da dieses Baufeld bei Erstellung des B-Planes bereits vollständig bebaut war. Das Baufeld 34 hingegen wurde erst in den letzten Jahren sukzessive erschlossen und bebaut. Hier wurden augenscheinlich auch keine Abweichungsanträge bzgl. der Traufhöhe gestellt. Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Erschließung der Planstraßen C und J besteht aus Sicht der Verwaltung durchaus Beispielwirkung auf die ggfs. künftigen Bauvorhaben.

Des Weiteren soll die Erschließung des Vorhabens über die Ribnitzer Str. erfolgen. Die im B-Plan vorgesehene Erschließungsstraße Planstraße C ist wie eingangs erwähnt noch nicht hergestellt. Ob diese private Zuwegung über das Grundstück ausreichend ist und alle Anforderungen z.B. bzgl. der Durchfahrtsbreite für Rettungsfahrzeuge einhält, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden müssen. Der Landkreis Rostock ist hierauf hinzuweisen.

Des Weiteren überschreitet das Vorhaben die Baugrenze.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Graal-Müritz wird voraussichtlich lt. Lageplan vollumfänglich erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Abweichungsantrag abzulehnen.

Zu C)

Entfällt.

Zu D)

Entfällt.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeisterin wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 5-6.7-94 „Müritz Mitte“ bzgl. der Erhöhung der Traufhöhe von 4,00m auf 6,00m für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses“ in der Ribnitzer Str., Az.: 01400-2025-63212, zu erteilen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —