

Beschlussvorlage

VBE/2451/2021/GRÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über den Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Keller, inklusive Geländeaufschüttung > 30 m² auf dem Flurstück 7/118, der Flur 1 Gemarkung Rövershagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / BA Doppelhaus mit Keller	Erstellungsdatum: 06.09.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
13.09.2021	Bauausschuss Rövershagen
04.10.2021	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung Rövershagen liegt im Rahmen der Beteiligung nach §36 BauGB der Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Keller, inklusive Geländeaufschüttung > 30 m² auf dem Flurstück 7/118, der Flur 1 Gemarkung Rövershagen zur Stellungnahme vor.

Die Gemeinde hatte sich vor diesem Bauantrag mehrfach mit mehreren Voranfragen zur Bebaubarkeit des Grundstückes zu beschäftigen.

Mit Beschluss VBE/2316/2020/GRÖ hat die Gemeindevertretung zum letzten Antrag, zum formulierten Fragenkatalog folgende Stellungnahme abgeben:

Zu 1)

nach § 34 BauGB ja, der Hochkeller darf nicht dazu führen, dass die daraus resultierende Gebäudehöhe die angrenzende Bebauung überragt

Zu 2)

3 Vollgeschosse sind in der Umgebung nicht vorhanden. Selbst die Wohnblöcke aus DDR-Zeiten haben trotz Keller nur 2 Vollgeschosse.

Diese Bauweise würde sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in das nähere Umfeld einfügen.

Zu 3)

Regelt die Landesbauordnung MV

Zu 4)

Ferienwohnungen lehnt die Gemeinde aus bauplanungsrechtlicher Sicht ab, um das Dauerwohnen zu schützen, um die Eigenarten der beiden Wohnformen in unmittelbarer Vermischung Nachteile mit sich bringt und bodenrechtliche Spannung hervorruft, die die Gemeinde in die Zwangslage der Überplanung bringt, um städtebaulich zu regeln.

Zu 5)

Gewerbe gemäß dem Gebietscharakter nach BauNVO ist zulässig. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten darf den Gebietscharakter nicht kippen.

Zu 6)

Tiefgaragen sind bauplanungsrechtlich zulässig. Die notwendigen Fahrrampen müssen auf dem Grundstück selbst liegen

Zu 7 und 8)

dies sind bauordnungsrechtliche Fragen, die die Gemeinde nach § 36 BauGB nicht zu beurteilen hat zu 9 und 10)

Die Gemeinde hat keine Gestaltungssatzung, hier wird auf das Einfügungsgebot verwiesen.

Zu 11) Die Gebäudehöhen der angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäude. Siehe auch 1.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der nun vorliegende Antrag stellt die Errichtung von einem Doppelhaus mit Kellergeschoss dar. In der Örtlichkeit wird es optisch einem Doppelhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss entsprechen.

Die geplante Geländeaufschüttung wird gem. Lageplan durch eine Stützwand in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze zur Verkehrsanlage Graal-Müritzer Straße und zum Flurstück 7/117 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen als „Eventuell Stützwand in L-Form“ beschrieben.

Sollte diese Stützmauer nicht errichtet werden, zählt der Böschungsfuss der Aufschüttung als Maßgabe für die Abstandsfläche. Abstandsflächen dürfen bis zu deren Mitte auf u.a. öffentliche Verkehrsflächen fallen.

Sollte also keine Stützwand errichtet werden, sollte die Gemeinde die Forderung aufmachen, dass durch den Antragsteller nachweislich geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, die sicherstellen, dass keinerlei Oberflächenwasser vom Vorhabengrundstück auf den angrenzenden Grünstreifen der Verkehrsanlage, geschweige denn auf den Gehweg fließen darf.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag mit 6-Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und 0-Enthaltung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde nach §36 BauGB, dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Keller, inklusive Geländeaufschüttung > 30 m² auf dem Flurstück 7/118, der Flur 1 Gemarkung Rövershagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sollte die dargestellte Stützwand zum Abfangen der Geländeaufschüttung nicht in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze der Verkehrsanlage Graal-Müritzer-Straße realisiert werden ist durch den Bauherren sicherzustellen, dass keinerlei Oberflächenwasser vom Vorhabengrundstück auf den angrenzenden Grünstreifen und den Gehweg der Verkehrsanlage gelangen darf.

Der Nachweis für ausreichende bauliche Maßnahmen zur Absicherung dieser Forderung ist durch den Bauherren vor Baubeginn nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n

Pläne und Zeichnungen