



Vorlagennummer: BV/24/165
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Haus Königseck – Neubau Haus II: Empfang, Speisesaal, Küche u. Gruppenräume, Gästezimmer, Appartements – Putbuser Straße 6“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) sowie Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 4 Abs. 2 b (Vorbauten) sowie entsprechend des § 7 Abs. 1 c (Dachabschluss) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

Datum: 30.09.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 im Rahmen des Bauantrages: „Haus Königseck – Neubau Haus II: Empfang, Speisesaal, Küche u. Gruppenräume, Gästezimmer, Appartements – Putbuser Straße 6“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie

1. zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“; hier: Überschreitung der Baugrenze, sowie
2. zur Anfrage auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 4 Abs. 2 b der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz; hier: Vorbauten sowie
3. zur Anfrage auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 7 Abs. 1 c der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz; hier: Dachabschluss.

Begründung

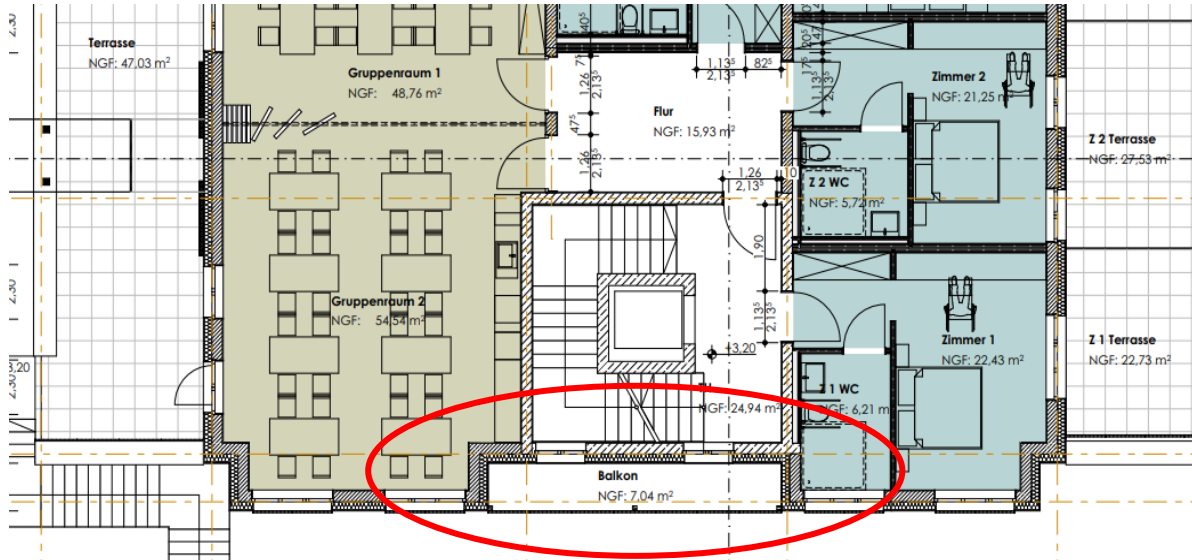
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ sowie im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

Der Antragssteller begründet seine Anträge wie folgt:

2. Abweichung von der Gestaltungssatzung (Vorbauten)

„Zwischen zwei Seitenresaliten sind die Balkone im 1.OG und um 2.OG eingespannt.“

Ausschnitt Grundriss 1. OG



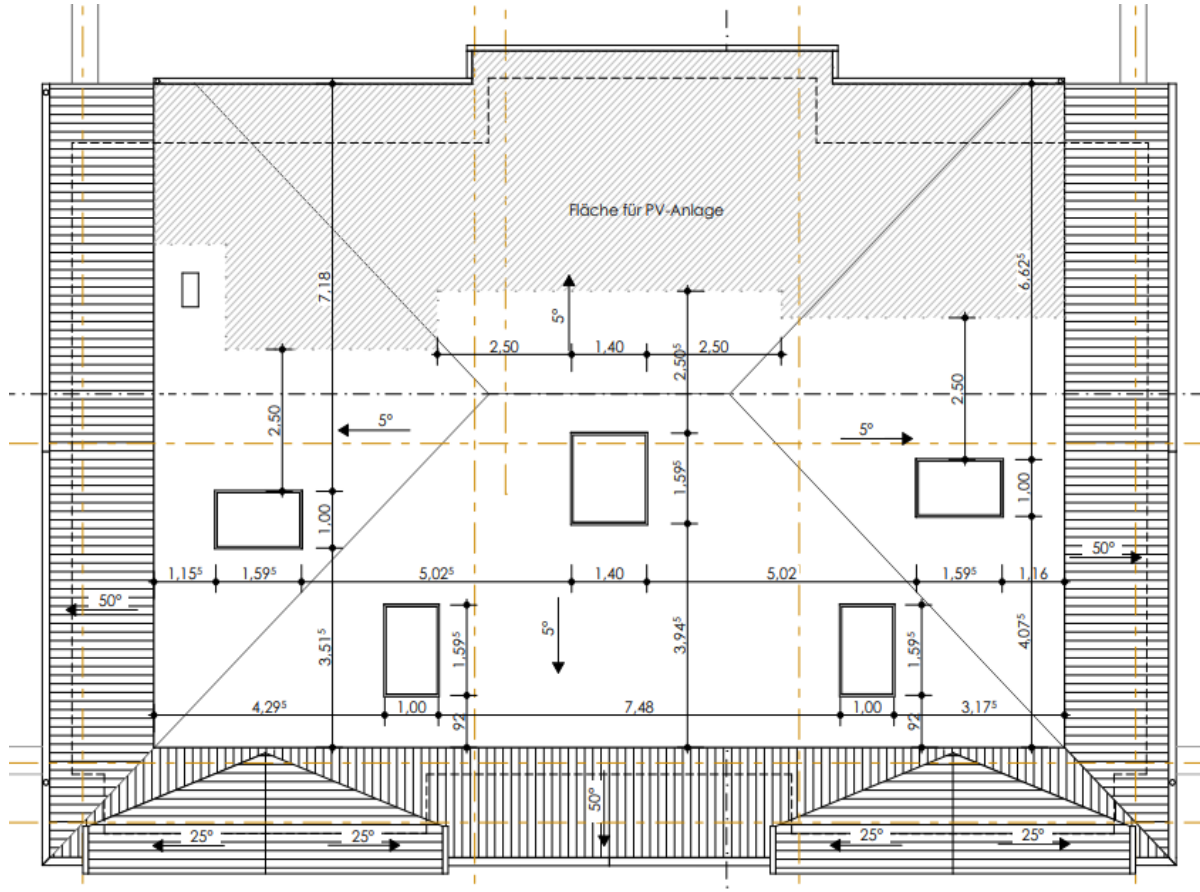
Auszug Ansicht Nord



3. Abweichung von der Gestaltungssatzung (Dachabschluss)

„Das obere Segment des Mansardendachs ist aufgrund der funktionalen Notwendigkeit als Flachdach geplant. Dadurch wird sowie Nutzung des DG gewährleistet, als auch die Anforderung des B-Plans eingehalten.“

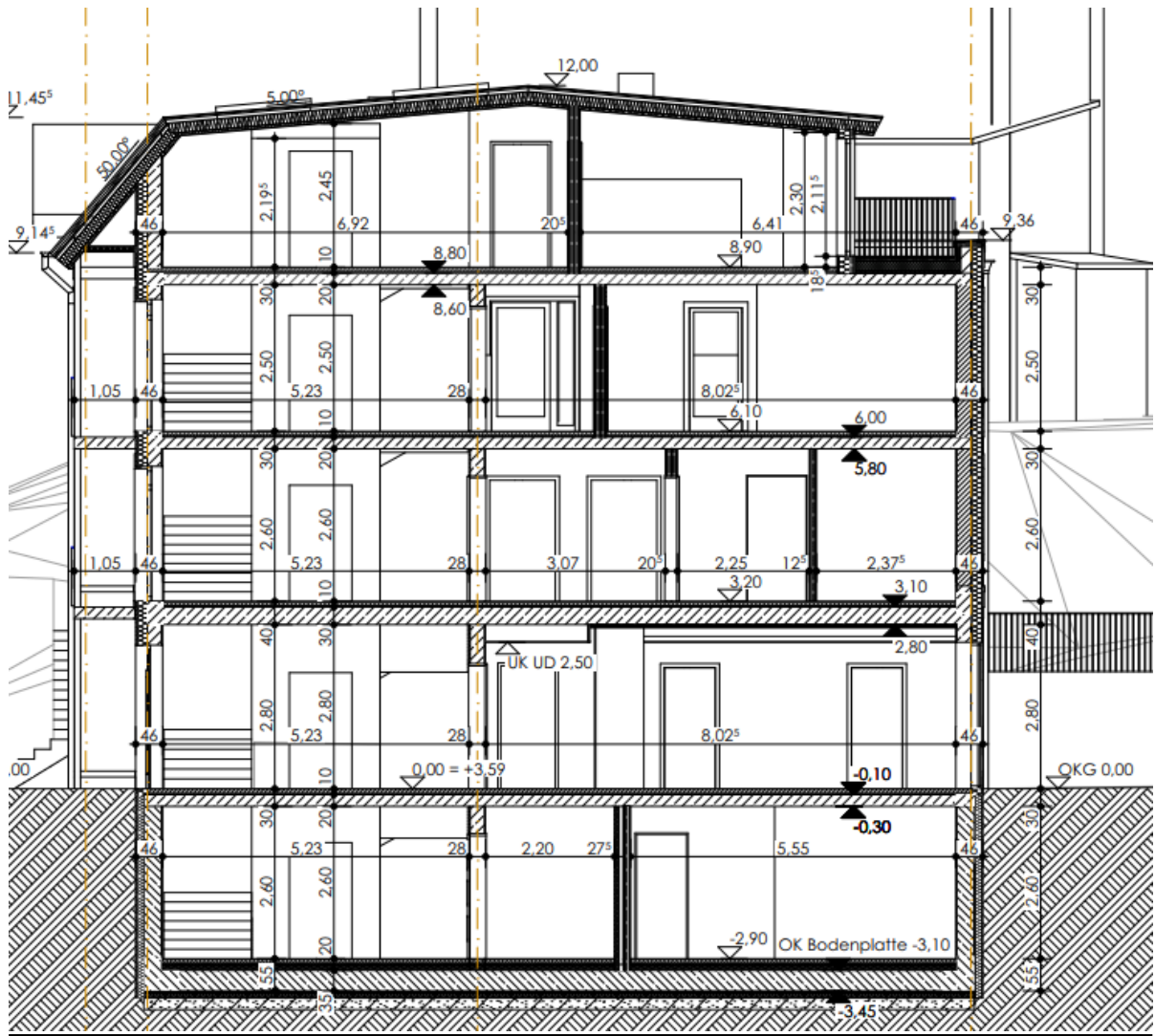
Ausschnitt Dachaufsicht



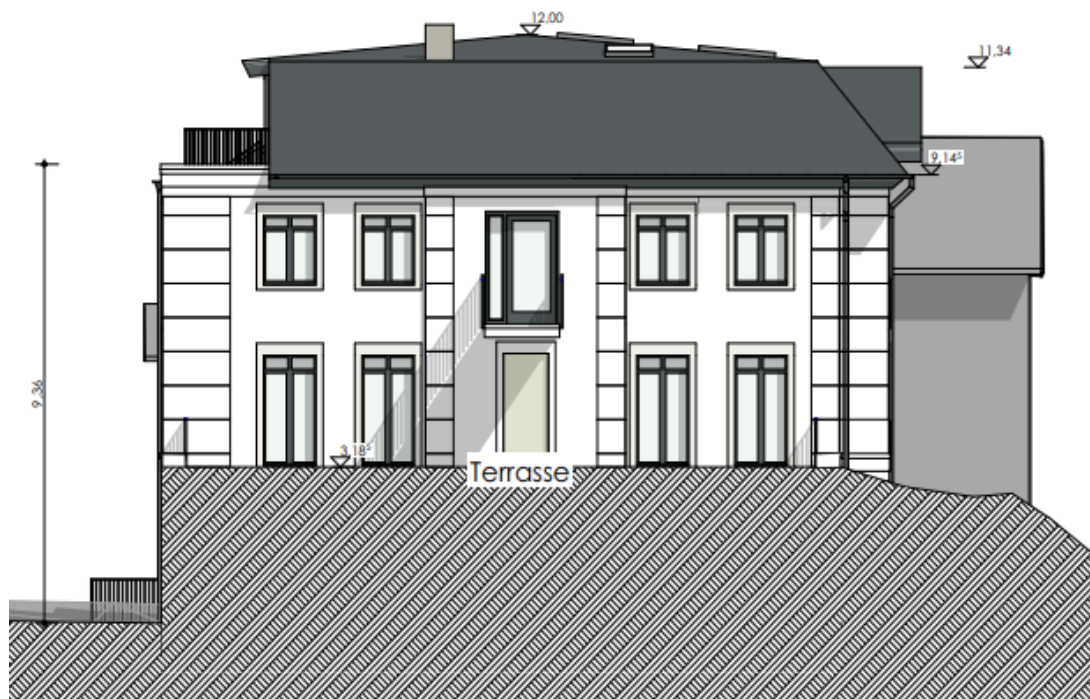
Ausschnitt Ansicht West



Ausschnitt Schnitt A-A



Ausschnitt Ansicht Ost





Beurteilung der Verwaltung zu 1.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes Teil B-Text nicht ein. Entsprechend des Pkt. 2.3 dürfen die Baugrenzen seitlich und rückwärtig ausschließlich mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden. Zwar handelt es sich hierbei um den notwendigen zweiten Rettungsweg, dieser kann angesichts eines Neubaus jedoch auch ohne Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans geplant und umgesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.

Beurteilung der Verwaltung zu 2.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz trifft folgende Festsetzungen:

§ 4

VORBAUTEN (BALKONE, LOGGIEN UND VERANDEN) im Teilbereich A und B

(1) Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden.

(2) *Abweichend von Absatz 1 können Balkone zugelassen werden,*

- *a) die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element im Sinne des § 3 Absatz 2 ausgebildet sind oder*
- *b) die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*

Das Vorhaben hält die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung der Abweichung entsprechend des § 4 Abs. 2 Buchstabe b ein. Die Balkone sollten eingespannt und vor die Fassade gestellt (aufgeständert) werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Abweichung zuzustimmen.

Beurteilung der Verwaltung zu 3.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz trifft folgende Festsetzungen:

§ 7

DÄCHER im Teilbereich A, B und C

(1) *Gebäude (Hauptanlagen) sind mit einem Dachabschluss zu versehen. Zulässig sind:*

a) bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 35°. Die Dacheindeckung muss in Schiefer, Faserzementdachplatten, Dachbahnen, grauen, grünen oder schwarzen Pfannen oder Metall hergestellt werden.

Zusätzlich sind flache Satteldächer gemäß Satz 1 in den Teilbereichen A und B bei eingeschossigen Gebäuden bis 60 qm Grundfläche sowie für eingeschossige Bauteile mehrgeschossiger Gebäude (z.B. Verbindungsbauten, rückwärtige Anbauten, Wintergärten, etc.) zulässig.

b) Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° als Sattel, Walm-, Krüppelwalmdächer. Die Eindeckung muss in roten, braunen, grauen, grünen oder schwarzen Pfannen hergestellt werden. In Teilbereich B ist ergänzend eine Eindeckung als Rohrdach zulässig.

c) Mansarddächer mit einer Dachneigung von 50° - 60° im unteren Dachsegment und 17° - 25° im oberen Dachsegment. Das untere Dachsegment darf insgesamt eine Höhe von 3,5 m (gemessen in der Lotrechten) nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf das obere Segment als Flachdach ausgeführt werden, sofern dies funktional notwendig ist.



Das Vorhaben hält die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung der Abweichung entsprechend des § 7 Abs. 1 Buchstabe c ein. Das obere Segment soll als Flachdach ausgeführt werden, um die Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleisten zu können. Alle weiteren Anforderungen (Dachneigung etc.) werden durch den geplanten Dachabschluss eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Abweichung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

- 1 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)
- 2 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)