

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2010-296 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.02.2010 Einreicher: Bürgermeister	
Erneuter Antrag auf Anbau einer Einliegerwohnung an ein vorh. Wohnhaus auf dem Flurstück 40/2, Flur 1, der Gemarkung Rambow		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	04.03.2010	Bauausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	24.03.2010	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Anbau einer Einliegerwohnung an ein vorh. Wohnhaus auf dem Flurstück 40/2, Flur 1, der Gemarkung Rambow, zu.

Sachverhalt:

Herr Siggelkow stellt einen erneuten Antrag auf Anbau einer Einliegerwohnung an ein vorh. Wohnhaus auf dem Flurstück 40/2, Flur 1, der Gemarkung Rambow. Mit Datum 18.11.2009 erfolgte auf den ersten Antrag durch den Landkreis Nordwestmecklenburg eine Ablehnung (s. Anlage).

Anlage/n:

- Flurkarte
- Lageplan (alt) / Ansichten (alt)
- Ablehnung Landkreis
- Lageplan (neu) / Ansichten (neu)

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	



Die Landrätin des
Landkreises Nordwestmecklenburg
Kataster- und Vermessungsamt
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg / Wismar

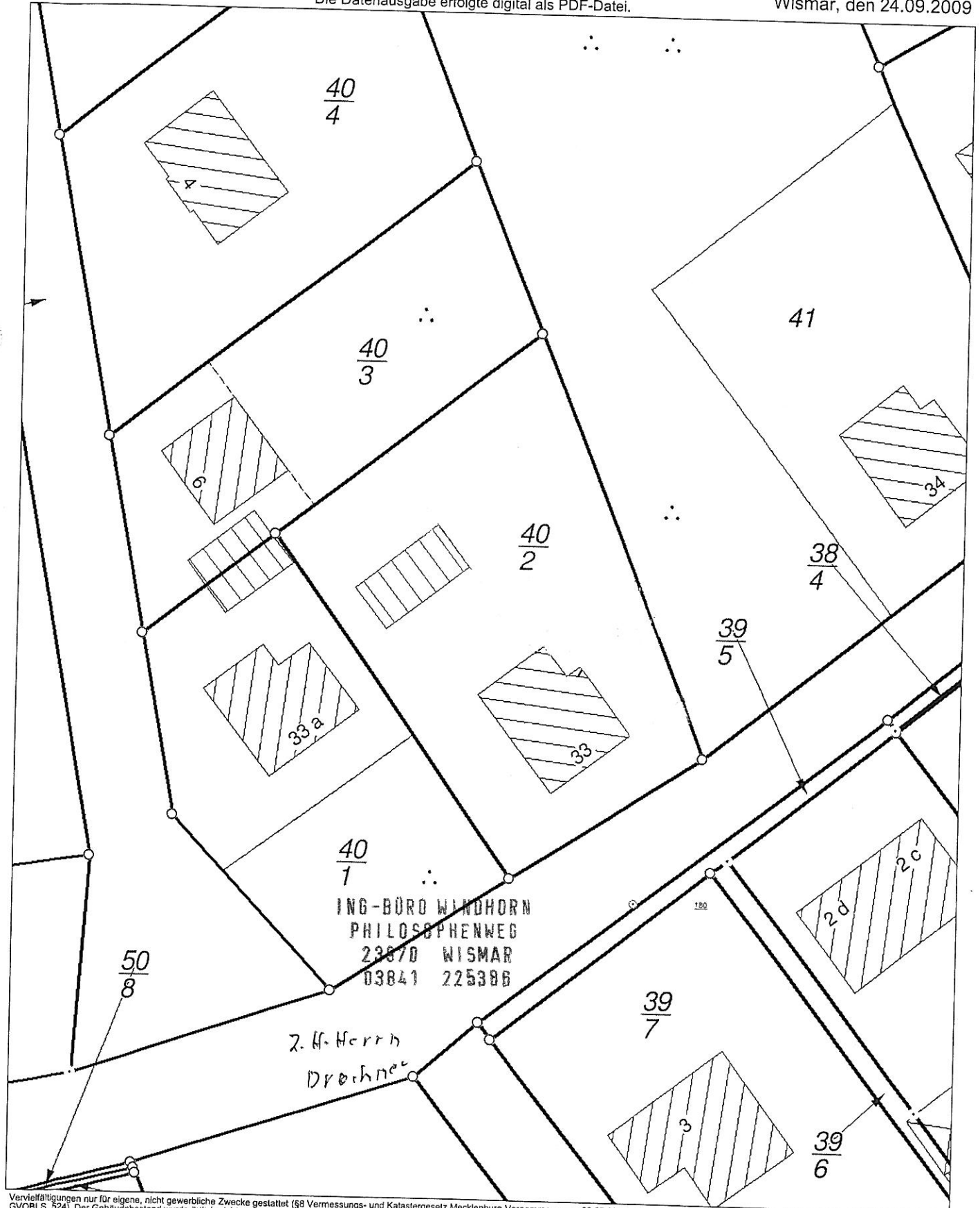
Gemarkung: 130460 / Rambow

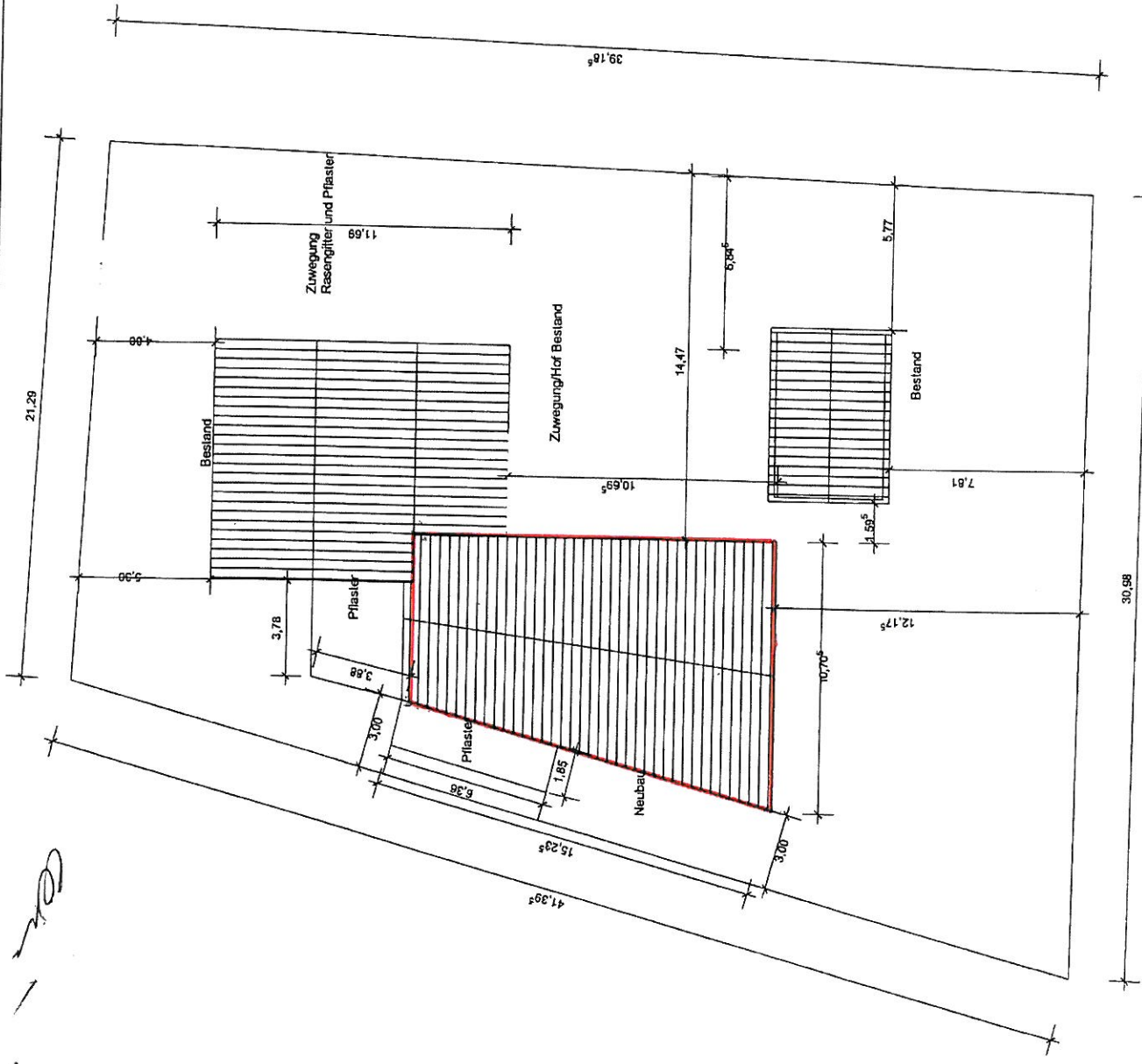
Flur: 1

Maßstab ca. 1:500

Kartengrundlage: Fachdatenbank ALK im KGIS NWM
Die Datenausgabe erfolgte digital als PDF-Datei.

Wismar, den 24.09.2009

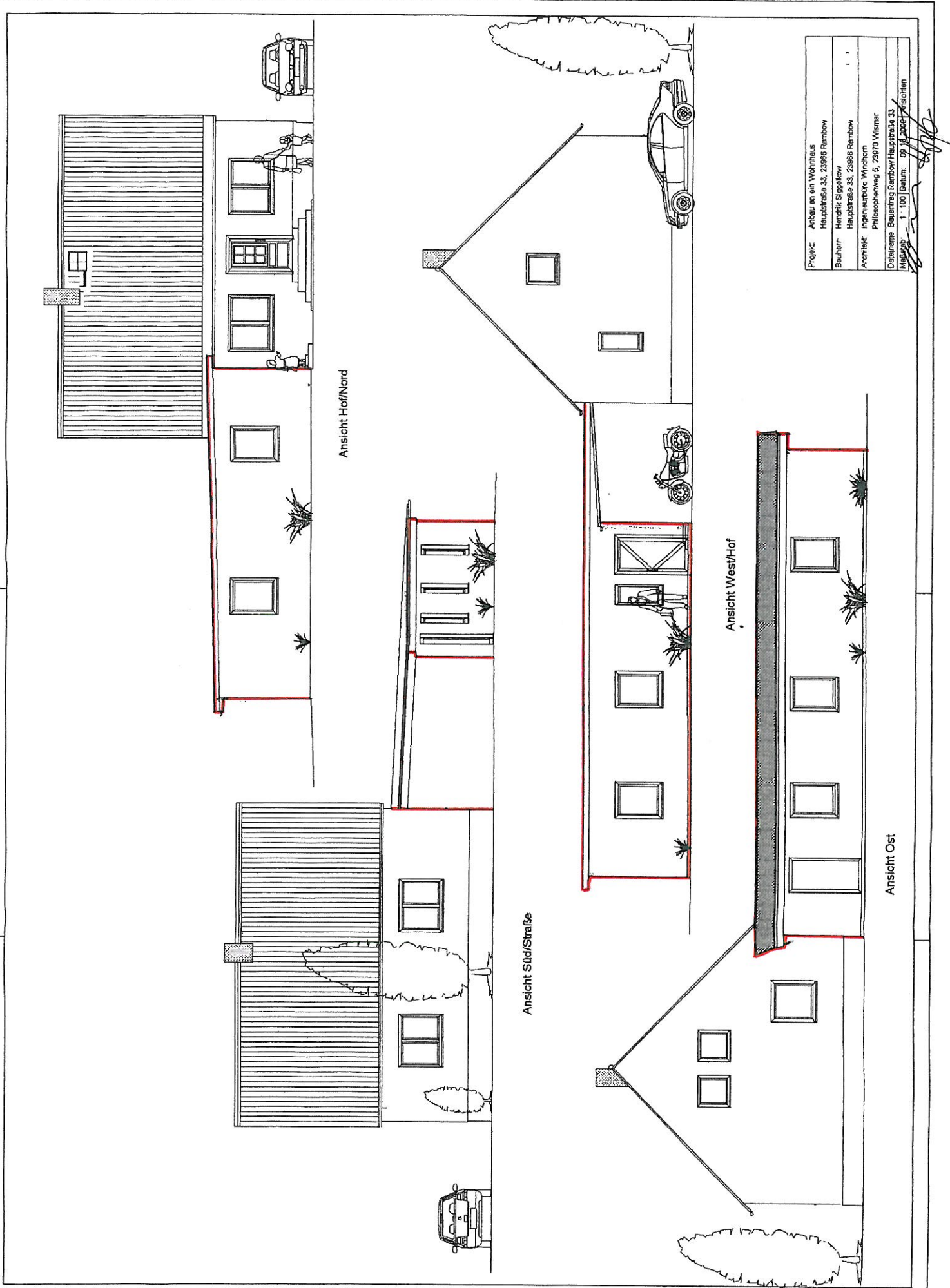




Projekt:	Anbau an ein Wohnhaus
	Hauptstraße 33, 23966 Rambow
Bauherr:	Hendrik Siggelkow
	Hauptstraße 33, 23966 Rambow
Architekt:	Ingenieurbüro Windhorn
	Philosophenweg 5, 23970 Wismar
Dateiname:	Lageplan 250 Bauantrag Rambow
Maßstab:	1 : 250 Datum: 08.10.2009 Lageplan

Handwritten signature and date: 18.10.09

Handwritten signature



Projekt:	Anbau an ein Wohnhaus
	Hauptstraße 33, 23966 Rantow
Bauherr:	Hendrik Siggelkow
	Hauptstraße 33, 23966 Rantow
Architekt:	Ingenieurbüro Winckum
	Philosophenweg 5, 23970 Wismar
Darstellende:	Bauunterfang Rantow Hauptstraße 33
Maßstab:	1 : 100 (Datum: 09.10.2008) (Zeichen: [Signature])

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Die Landrätin

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg - Postfach 1155 - 23931 Grevesmühlen



Mit Zustellungsurkunde

Herrn
Hendrik Siggelkow
Hauptstraße 33
23966 Rambow

BA
23.11.09

Auskunft erteilt Herr Katzke
Zimmer 2.206
Telefon (03881) 722 430
Telefax (03881) 722488
E-Mail
Ihr Zeichen
Grevesmühlen **18.11.2009**

Aktenzeichen **92572-09-01**
Grundstück **Rambow, Hauptstraße 33**
Gemarkung Rambow
Flur 1
Flurstück 40/2
Vorhaben **Anbau Einliegerwohnung**

Ablehnung

Die Prüfung Ihres Bauantrages hat ergeben, dass dem geplanten Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen und somit eine Baugenehmigung nach § 72 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) **nicht** erteilt werden kann.

Gründe:

Beantragt wird ein Anbau an ein vorhandenes Einfamilienhaus innerhalb des Ortes Rambow in der Gemeinde Dorf Mecklenburg. Der Anbau wird in einer Größe geplant, so dass damit eine weitere Wohneinheit (Einliegerwohnung) entsteht.

Der Ortsteil Rambow wurde mit einer Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB überplant. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Satzung.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Danach ist ein Vorhaben 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. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das zu beurteilende Flurstück ist mit einem Wohnhaus mit nördlichem Anbau und einem Nebengebäude bebaut. Das vorhandene Wohnhaus ist traufständig zur Dorfstraße ausgerichtet. Das Nebengebäude befindet sich parallel dazu im hinteren Flurstücksbereich.

Die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung ist straßenbegleitend in einer Entfernung von ca. 6-10m von der Erschließungsstraße angeordnet. Die Nebengebäude sind auf gleicher Höhe wie das Wohnhaus oder reichen weiter in den hinteren Grundstücksbereich hinein.

Der geplante Standort für den beantragten Wohnhausanbau nimmt die vorhandene Bauflucht nicht auf, sondern reicht durch seine Länge von 15m und durch den rückwärtigen Anbau an das Wohnhaus bis in den hinteren Grundstücksbereich hinein. Durch die geplante Größe (Grundfläche) des Anbaus ordnet er sich dem Haupthaus nicht unter und ist somit als selbständiges Wohnhaus zu betrachten. Der Anbau wird nicht in das vorhandene Wohnhaus eingebunden, sondern ist ein selbständiges Wohnhaus. Dadurch dass der hintere Bereich durch Nebengebäude geprägt wird, fügt sich der Anbau (Wohnhaus) nicht in die Umgebungsbebauung ein. Hauptgebäude sind ausschließlich parallel zur Straße ausgerichtet.

Mit dem zweiten Wohnhaus im hinteren Flurstücksbereich wird eine zweite Baureihe eröffnet, die so nicht in der Umgebung vorkommt.

Die Zulässigkeit einer Bebauung als sog. zweite Baureihe lässt sich nicht allgemein beantworten. Im Allgemeinen legt die Rechtsprechung einen "negativen" Prioritätsgrundsatz zugrunde, d.h. ist bislang eine Hinterlandbebauung nicht vorhanden, dann fügt sich ein Vorhaben in der zweiten Baureihe nicht ein (vgl. OVG Schleswig).

Urteil vom 28.10.1993 - 1 L 119/92 - SchlHA 1994, 98

Ein Wohnhaus fügt sich nicht ein, wenn es hinter einer faktischen hinteren Baugrenze errichtet werden soll und die Benutzung der hinteren Bereiche der Nachbarhäuser beeinträchtigt, auch unter Berücksichtigung der Vorbildwirkung.

OVG Saarland - 2 R 513/85 - vom 27.05.1988, BauR 1989,56

Ist die Bebauung in einem dörflichen Mischgebiet durch Hausgärten und Obstbaumwiesen in den hinteren Grundstücksteilen geprägt, so fügt sich ein Wohngebäude, das in zweiter Reihe auf dieser Freifläche errichtet werden soll, nach der Lage der zu überbauenden Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

VGH Mannheim, Urteil vom 15.06.1994 - 5 S 1366.93 - ESVGH 45, 78 (L)

In der Satzung der Gemeinde, die für den Ortsteil Rambow gilt, sind Festsetzungen getroffen. Unter anderem ist hier die Dachneigung mit 35° bis 55° festgesetzt. Aus der Umgebung ist auch die Dachform abzuleiten. Da es in der Umgebung kein Hauptgebäude mit flachgeneigten Pultdächern gibt, fügt sich ein Flachdach wie beantragt nicht in die Umgebung ein. Überwiegend sind in der Umgebung die Hauptgebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern ausgeführt.

Das beantragte Vorhaben widerspricht den Festsetzungen der Satzung und es fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Somit ist es planungsrechtlich gemäß § 34 Abs.1 BauGB **nicht zulässig**.

Ich bedauere, Ihnen deshalb keinen für Sie günstigeren Bescheid erteilen zu können.

Einen Satz Bauvorlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Die Höhe der Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Börzower Weg 3, in 23936 Grevesmühlen Widerspruch erhoben werden. Wird der Widerspruch schriftlich erhoben, so ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch vor ihrem Ablauf bei der Behörde eingeht.

Gegen diesen **Bescheid** kann auch innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Schwerin, Wismarsche Straße 323, 19055 Schwerin schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden.

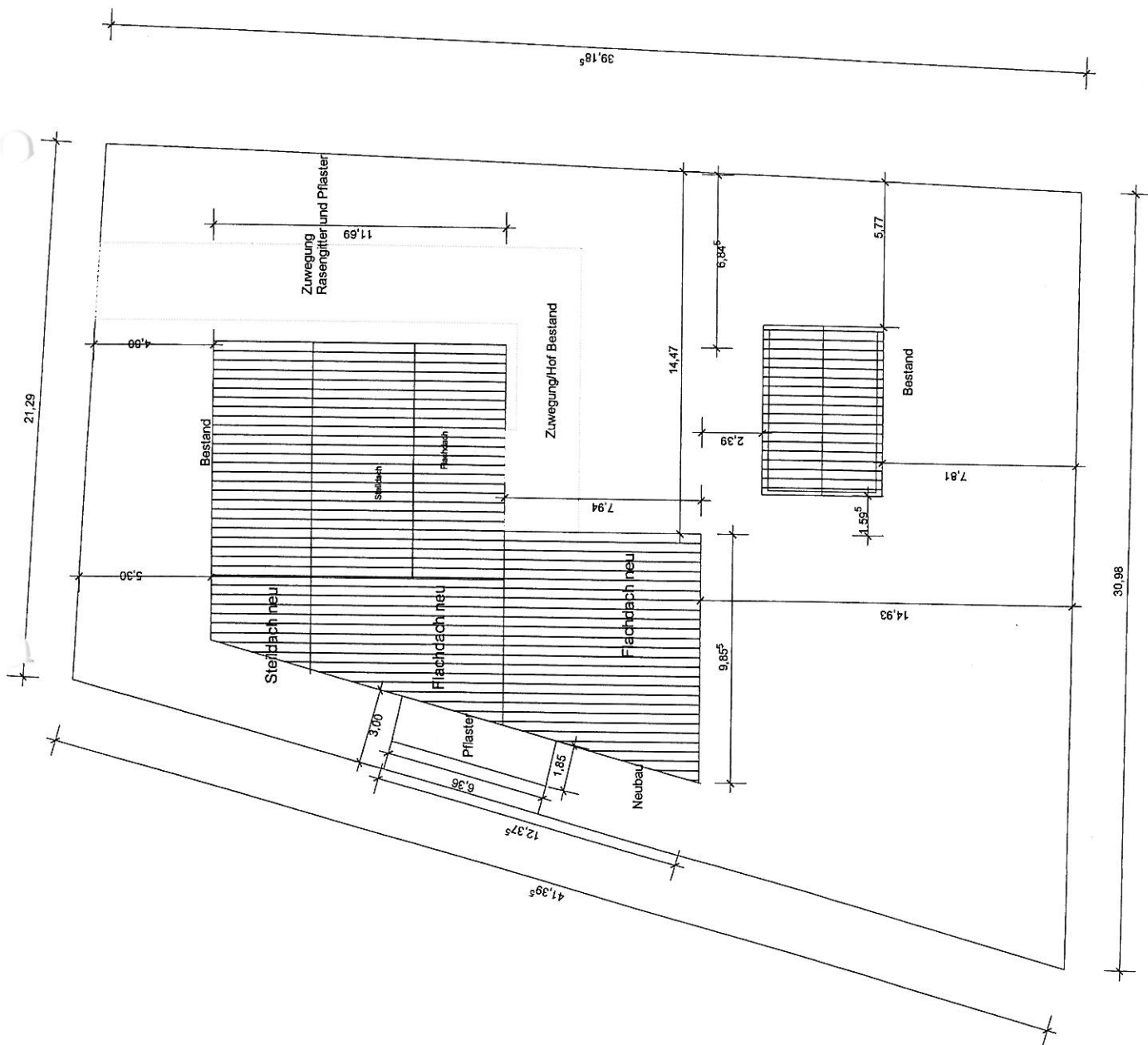
Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrage

 Landkreis Nordwestmecklenburg
ED Bauordnung und Planung
– Untere Bauaufsichtsbehörde –
Börzower Weg 1-3
23936 Grevesmühlen

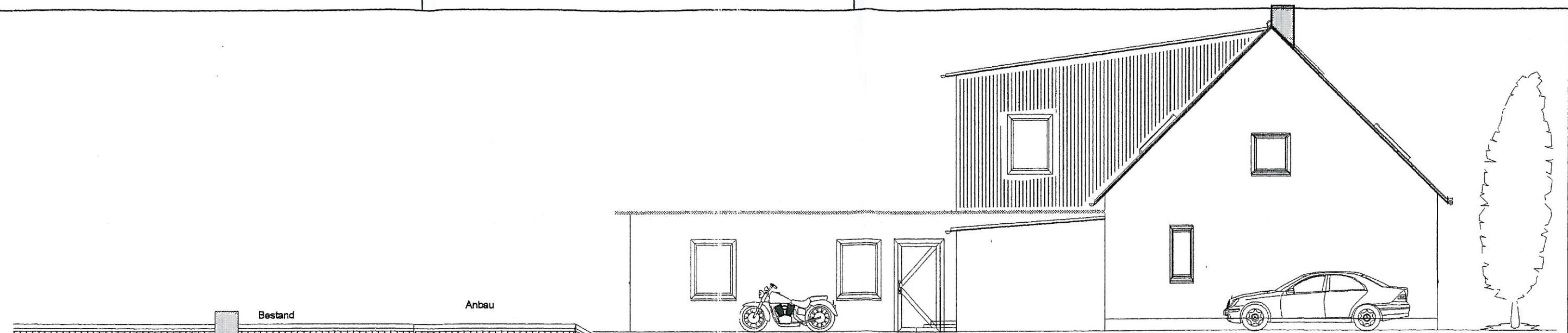
Verteiler: Empfänger

Gemeinde Dorf Mecklenburg
BO

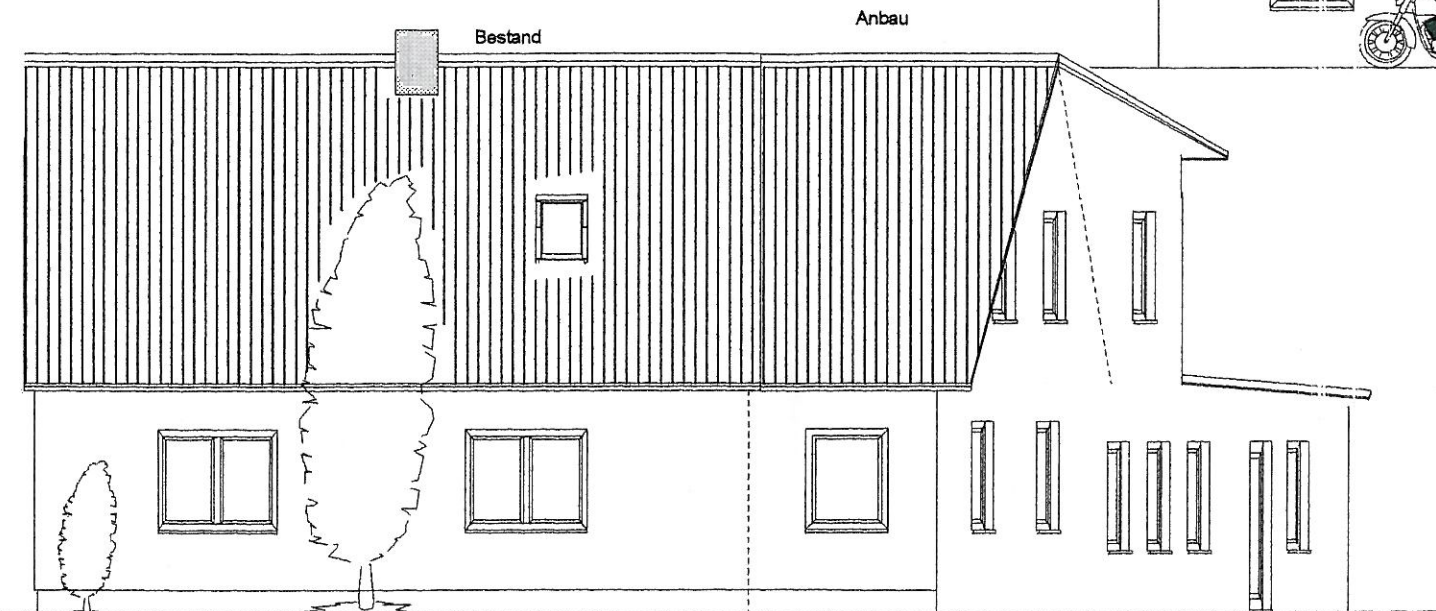


Lageplan

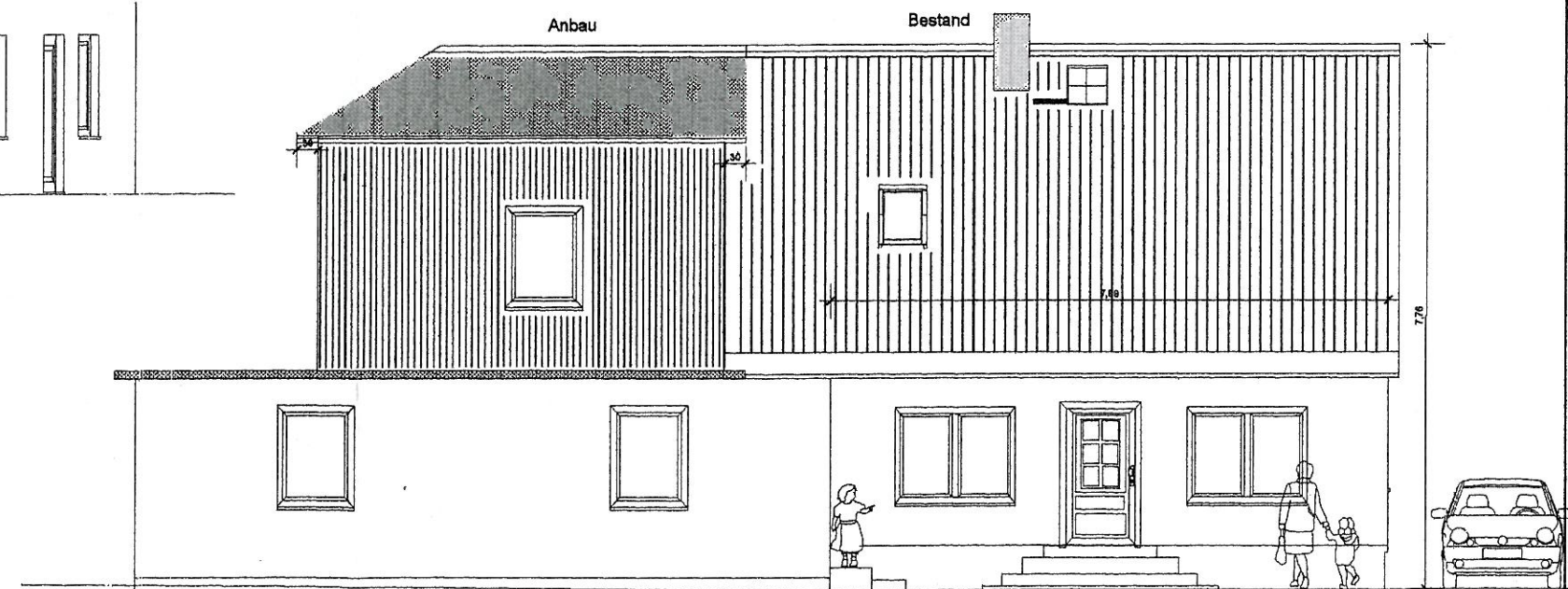
Projekt:	Anbau an ein Wohnhaus
	Hauptstraße 33, 23966 Rambow
Bauherr:	Hendrik Siggelkow
	Hauptstraße 33, 23966 Rambow
Architekt:	Ingenieurbüro Windhorn
	Philosophenweg 5, 23970 Wismar
Dateiname:	Lageplan 250 Bauantrag Rambow
Maßstab:	1 : 250 Datum: 27.12.2009 Lageplan



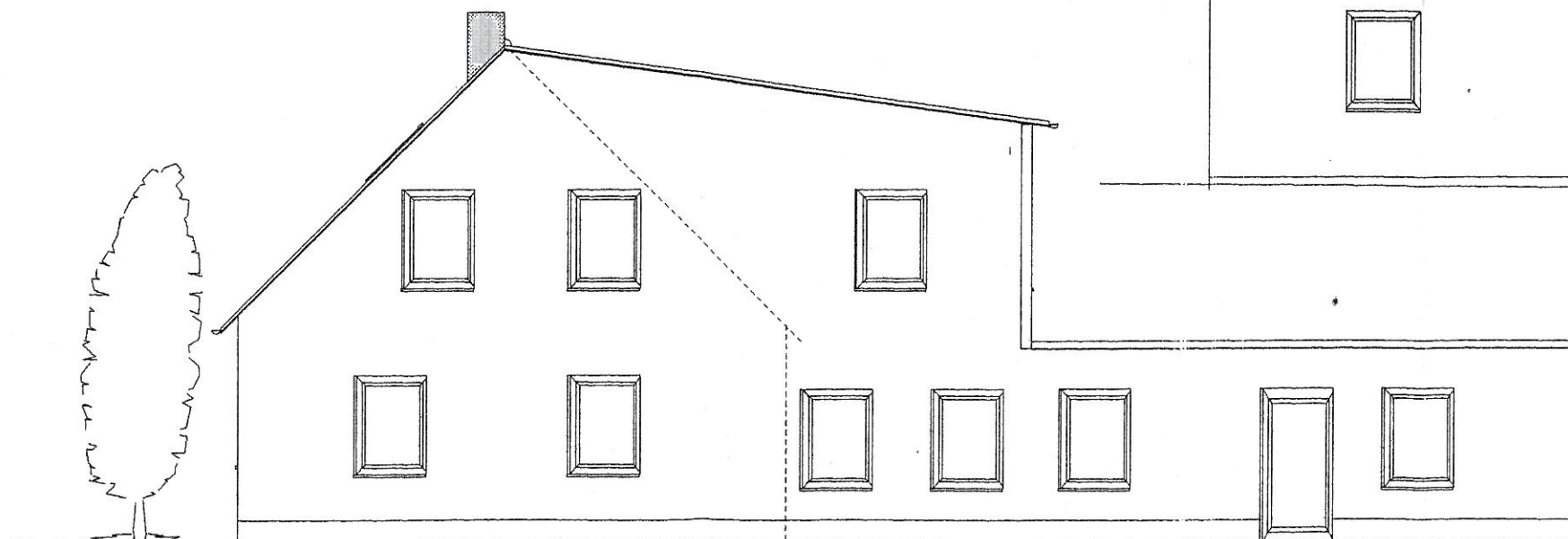
Ansicht West/Hof



Ansicht Süd/Straße



Ansicht Hof/Nord



Ansicht Ost

Ansichten

Projekt:	Anbau an ein Wohnhaus Hauptstraße 33, 23968 Rambow
Bauherr:	Hendrik Siggelkow Hauptstraße 33, 23968 Rambow
Architekt:	Ingenieurbüro Windhorn Philosophenweg 5, 23970 Wismar
Dateiname:	Bauantrag 2 Rambow
Maßstab:	1 : 100 Datum: 11.01.2010 Ansichten