



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 157/20 Datum: 04.08.2020 Status: öffentlich
Anhörung zum Bauantrag BA 179580 Neubau Wohnhaus mit Ladengeschäft Gemarkung Crivitz, Flur 36, Flst. 97 (Parchimer Straße 3, 19089 Crivitz)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	20.08.2020

Sachverhaltsdarstellung:

Auf dem o. g. Flurstück ist der Neubau eines Wohnhauses mit Ladengeschäft im Erdgeschoss geplant.

Die Stadt Crivitz hat bereits über den Antrag beraten und das Einvernehmen aufgrund der Beeinträchtigung des Ortsbildes versagt. Diese vorgetragenen Belange wurden durch das Bauordnungsamt des Landkreises geprüft. Gemäß der vorliegenden Anhörung wurde die Rechtswidrigkeit der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens erklärt.

Nach Prüfung der durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim vorgebrachten Argumente, können keine neuen Sachverhalte aus der Rechtsprechung hinsichtlich der Traufhöhenfestsetzung entgegengestellt werden.

Für den Bereich des Baugrundstücks ist keine Festsetzung für eine höchstzulässige Gebäudehöhe vorhanden, die auf den Schutz des Ortsbildes und die Ortsüblichkeit abzielt.

Geringfügige Überschreitungen der Traufhöhe sind mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen vereinbar.

Die Überschreitung der Traufhöhe um 3 m in diesem Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt Crivitz nicht vereinbar mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen, weil dies zu unververtretbaren Traufhöhenunterschieden zwischen den benachbarten Gebäuden führt und das Gebäude mit drei Vollgeschoss als ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen erscheinen lassen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:
Antragsunterlagen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hält an ihrer Stellungnahme vom 12.12.2019 zur Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauantrag BA 170580 zum Neubau eines Wohnhauses mit Lagengeschäft auf dem Flst. 97 der Flur 36 in der Gemarkung Crivitz fest.

Begründung:

Die Überschreitung der Traufhöhe um 3 m in diesem Bauvorhaben ist aus Sicht der Stadt Crivitz nicht vereinbar mit öffentlichen und nachbarlichen Belangen, weil dies zu unververtretbaren Traufhöhenunterschieden zwischen den benachbarten Gebäuden führt und das Gebäude mit drei Vollgeschoss als ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen erscheinen lassen kann.

Die Parchimer Straße ist überwiegend mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut, teilweise sind diese auch zweigeschossig. Eine Dreigeschossigkeit wie bei dem geplanten Bauvorhaben ist nur in Ausnahmefällen in der näheren Umgebung des Baugrundstückes zu finden.

Die Stadt Crivitz folgt dem Argument, dass eine relativ hohe Gebäudehöhe im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im kernstädtischen Bereich zulässig ist.

Die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung liegen zwischen 5,50 und 8 m zum Gelände. Da das Gelände zu dem Baugrundstück hin ansteigt, erscheint das geplante Wohnhaus über dem üblichen Maß der Traufhöhe. Die gewählte Dachneigung verstärkt die negative Gesamt-erscheinung des Baukörpers.

Die Nachbarschaft ist durch das Wohnhaus Beeinträchtigungen wie z. B. Verschattung und Einsichtnahme im Hinterhof ausgesetzt.