



## Gemeinde Dobin am See

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Dob GV 415/21 <b>Datum:</b> 22.06.2021 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Dringlichkeitsvorlage - Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 210730</b> <b>Anbau / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses (Bungalow - barrierefrei) durch Wintergarten - isolierte Abweichung zur Dachneigung und Dachdeckung</b> <b>Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flst. 229/5 (Sperberweg 17 in Retgendorf)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	30.06.2021

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf o.g. Flurstück ist der Anbau / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses (Bungalow - barrierefrei) durch Wintergarten - isolierte Abweichung zur Dachneigung und Dachdeckung geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 2 Retgendorf.

Gemäß Festsetzungen des B-Plans sind Dachneigungen von 35° – 52° und eine Ziegeldeckung festgesetzt.

Der Antragsteller plant die ebenerdige Erweiterung des Einfamilienhauses (barrierefrei) durch den Anbau eines Wintergartens mit einer Dachneigung von 2,4° und einer Bitumendeckung. Daher wird eine isolierte Abweichung beantragt.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das ist vorliegend nicht der Fall.

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist bis zum 10.08.2021 erforderlich.

Da bis zu diesem Termin keine weitere Sitzung der Gemeindevertretung stattfindet, ist die Dringlichkeit gegeben.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage/n:**

Antragsunterlagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag BA 210730 für den Anbau / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses (Bungalow - barrierefrei) durch Wintergarten - isolierte Abweichung zur Dachneigung und Dachdeckung auf dem Flst. 229/5 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.

**Vorhaben:** Anbau Wintergarten an EFH im Bestand  
B-Plan Nr.2 Retgendorf  
Sperberweg 17, 19067 Dobin am See, OT Retgendorf

**Bauherr:**

**Entwurf:** Wischnewski Architektur und Design  
Seeblick 2  
19067 Dobin am See

**Bauvorlage:** Bauprojekt Stefan Hill  
Rudolf-Breitscheid-Str. 19  
19053 Schwerin



**Antrag auf isolierte Abweichung gemäß §67 LBauO M-V**

1. Vorbemerkung

Das Baugrundstück befindet sich im B-Plan Nr.2 Retgendorf, Sperberweg 17.

Der Bauherr beabsichtigt eine Erweiterung seines bestehenden Einfamilienhauses durch eine Überbauung der dem Einfamilienhaus zugeordneten Terrassenfläche im Bestand.

Die bestehende Terrassenfläche soll mit einem **Wintergarten/Anbau** überbaut werden.

- Die Gründung erfolgt auf einer Betonsohle mit Frostschräge.
- Die Außenwände sind als komplette Fensterfassade, vollflächig, in 3-fach Verglasung auszuführen.
- Die statische Konstruktion wird als Stütze-Riegel-Konstruktion in Holzbauweise geplant.
- Das Dach des Wintergartens soll als 2,4 Grad geneigtes Flachdach, mit Bitumenabdichtung ausgeführt werden.
- Für den sommerlichen Wärmeschutz sind zusätzlich Raffstoreanlagen vorgesehen.

2. Abweichung und Begründung

Die Dachneigung des Anbaus von 2,4 Grd und das Material der Dachbedeckung entsprechen nicht den Vorgaben des B-Planes Nr.2 Retgendorf. Erforderliche Festlegungen für derartige Anbauten und Gebäudeerweiterungen wurden im B-Plan nicht getroffen.

Der Bauherr ist auf Grund seiner Lebensumstände und als Rollstuhlfahrer auf eine barrierefreie Erweiterung im Erdgeschoss seines bestehenden Einfamilienhauses angewiesen.

Nach Vorgaben des B-Planes müsste der Wintergarten eine Mindestdachneigung von 35 Grd haben. Eine Vereinigung der vorgeschriebenen Dachformen aus Bestand und Neubau nach Vorgaben des B-Planes, mit entsprechender Dachneigung von 35 Grd ist konstruktiv nicht herzustellen, da das statisch geschlossene System des vorhandenen Dachstuhles (Schnoor Brettbinder) keinen Anbau, oder eine Erweiterung der bestehenden Dachkonstruktion zulässt.

Technisch wäre nur der komplette Rückbau des gesamten Bestandsdaches, einschließlich der daran gebundenen Decke über dem Erdgeschoss möglich. Ein völlig neuer Aufbau des Daches, incl. neuer Decken, über den neuen Grundriss wären erforderlich.

Eine Wohnraumerweiterung ist verständlicher Weise unter diesen Umständen weder wirtschaftlich vertretbar noch ein Umbau im bewohnten Zustand möglich.

Als Alternative wird daher vorgeschlagen.

Der Anbau eines Wintergartens mit flach geneigtem Dach – Dachneigung 2,4 Grd – ist statisch konstruktiv an den Außenwänden des Bestandes gebunden und lassen den Dachstuhl und die Dacheindeckung des Bestandes statisch unberührt.

Der Bauherr kann während der Umbauphase im Bestand wohnen bleiben!

Die Dacheindeckung von 2,4 Grd ist nach Flachdachrichtlinie nur mit entsprechenden Materialien möglich. Dacheindeckungen mit Dachziegel sind technisch nicht möglich.

Vorgeschlagen wird eine spezielle Bitumenbahn, BAUDA Karat, mit graphitschwarzer Oberfläche, passend zum Dachstein des Daches im Bestand. Die Dachfläche des Anbaus ist perspektivisch nicht einsehbar. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn liegt nicht vor.

Die Vorgaben des B-Planes hinsichtlich der GRZ Vorgaben von 0,3 werden eingehalten.

Den beigefügten Ansichten und Visualisierungen (siehe Bauanzeige) sind zu entnehmen, dass der Anbau optisch sensibel mit dem Bestand verbunden wird und architektonisch eine neue Einheit bildet.

Wir bitten dieser Argumentation wohlwollend zu folgen und in diesem Sinne einer Abweichung vom B-Plan zuzustimmen.

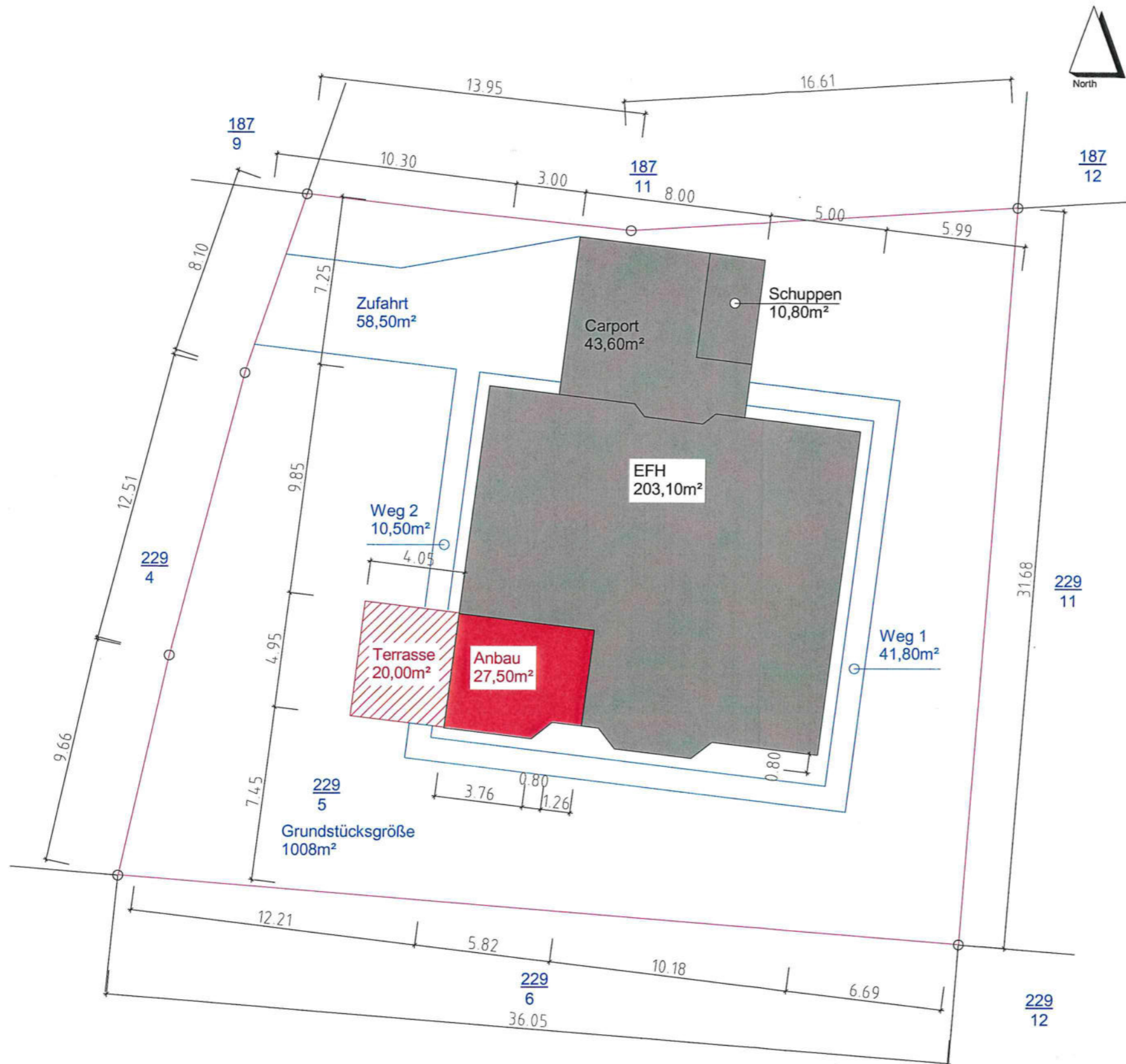
Retgendorf, d. 25.05.2021

Antragsteller/Bauherr:

Bauvorlage:

Dipl.-Ing. Stefan Hill





**LEGENDE:**

**Baugrundstück:**  
 Gemeinde Dobin am See  
 Gemarkung Retgendorf  
 Flur 1  
 Flurstück 229/5  
 Größe 1008 m<sup>2</sup>

- Grundstücksgrenze
- Bestand EFH und Carport mit Abstellraum
- Zufahrt und Wege im Bestand
- Neubau Wintergarten
- Neubau Terrasse

**Antrag auf Freistellung n. §67**

**PROJEKTBEZEICHNUNG**  
 Anbau eines Wintergarten, am Bestand EFH (Bungalow)

**BAUHERR**

gest. Parochie  
mit Bauordnung  
31. Mai 2021

**BAUSTELLENORT**  
 Sperberweg 17  
 Dobin am See, OT Retgendorf  
 PROJ-NR: 2021\_01  
 KAT.-GEM.: Retgendorf  
 GRUNDSTÜCK: Flur 01, Flurstück 229/5

**PLANINHALT**  
 PLAN-NR: AP-04  
 DATUM: 25/05/21  
 GEZEICHNET: Wischnowski, Gerd  
 Lageplan  
 1 : 200

**PLANVERFASSER**

**BAUPROJECT STEFAN HILL**

Dipl.-Ing. Stefan Hill  
 Rudolf-Breitscheid-Str. 19  
 19053 Schwerin  
 0385/77068  
 bauproject.hill@t-online.de

0.420 x 0.297 = 0.12 m<sup>2</sup>

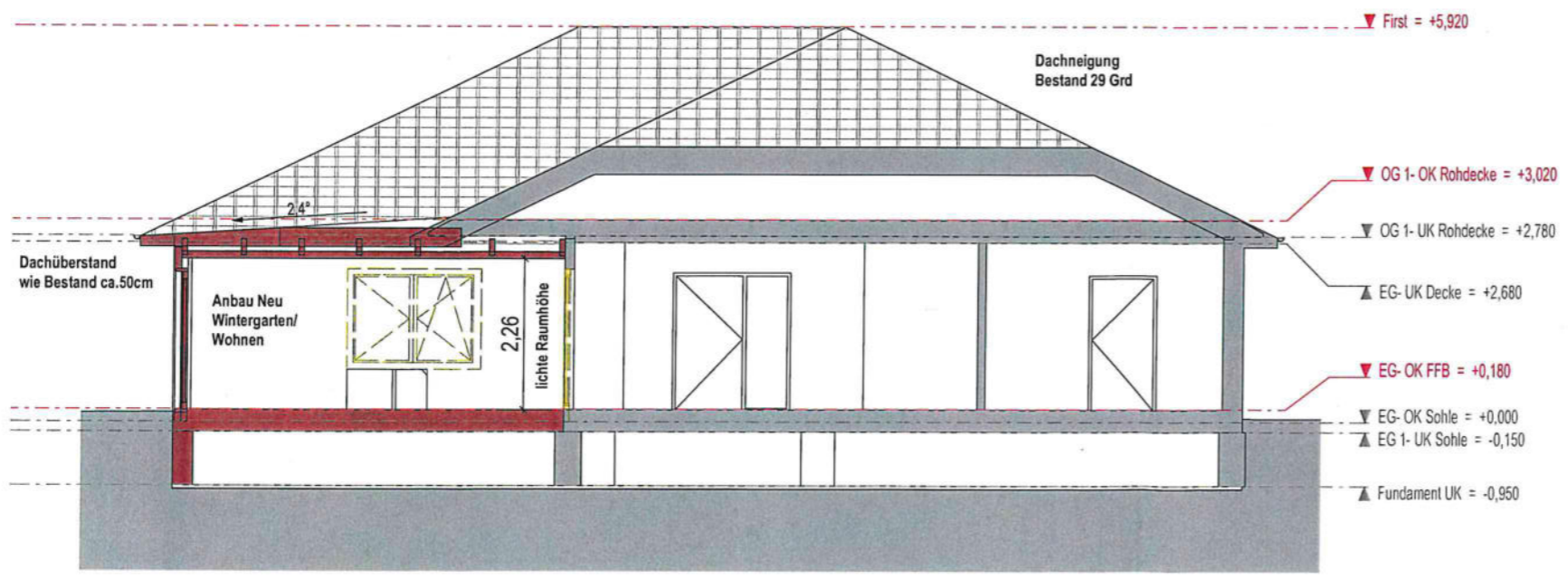
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



- LEGENDE:**
- Bestand
  - Neubau
  - Rückbau  
Fensterelemente für  
Barrierefreiheit

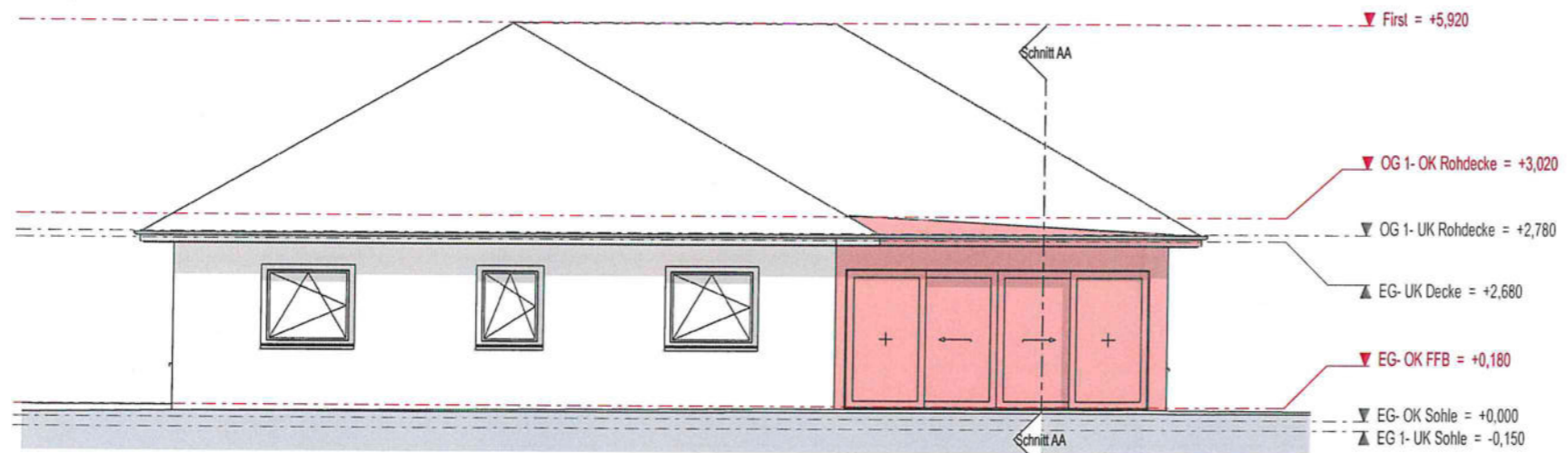
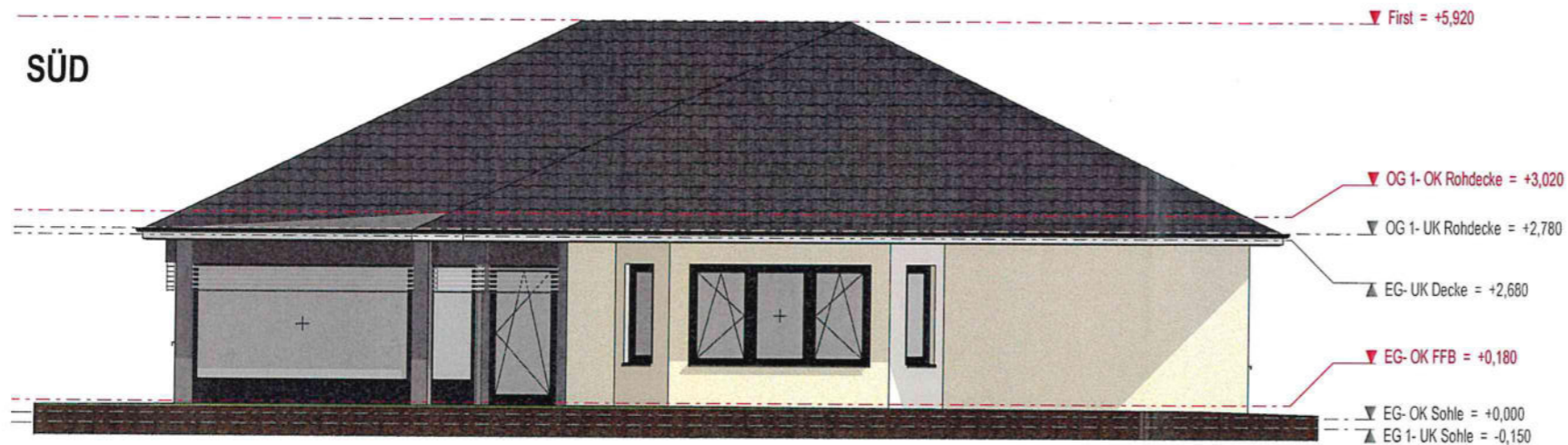
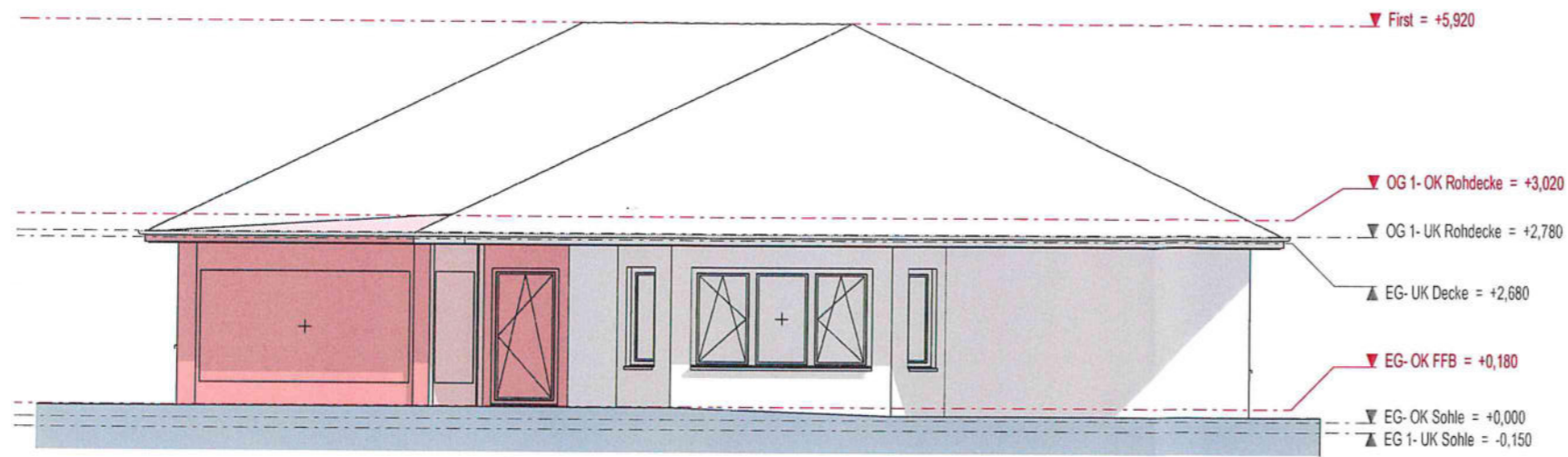
### Antrag auf Freistellung n. §67

<b>PROJEKTBEZEICHNUNG</b>	
Anbau eines Wintergarten, am Bestand EFH (Bungalow)	
<b>BAUHERR</b>	
archim architektur	
<b>BAUSTELLENORT:</b> 31. Mai 2021	
Sperberweg 17 Dobin am See, OT Retgendorf	
PROJ-NR: 2021_01	KAT.-GEM.: Retgendorf GRUNDSTÜCK: Flur 01, Flurstück 229/5
<b>PLANINHALT</b>	
PLAN-NR: AP-01	DATUM: 25/05/21
GEZEICHNET: Wischnewski, Gerd	
Grundriss EG und Schnitt AA <span style="float: right;">1 : 100</span>	
<b>PLANVERFASSER</b>	
BAUPROJECT STEFAN HILL	Dipl.-Ing. Stefan Hill Rudolf-Breitscheid-Str. 19 19053 Schwerin 0385/77068 bauproject.hill@t-online.de



0.420 x 0.297 = 0.12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



**LEGENDE:**

- Bestand
- Neubau



**Antrag auf Freistellung n. §67**

**PROJEKTBEZEICHNUNG**

Anbau eines Wintergarten, am Bestand EFH (Bungalow)

**BAUSTELLENORT**

Sperberweg 17  
 Dobin am See, OT Retgendorf  
 PROJ-NR.: 2021\_01  
 KAT.-GEM.: Retgendorf  
 GRUNDSTÜCK: Flur 01, Flurstück 229/5

**PLANINHALT**

PLAN-NR.: AP-03  
 DATUM: 25/05/21  
 GEZEICHNET: Wischnewski, Gerd  
 Ansicht Süd und West  
 Wie angezeigt

**PLANVERFASSER**

**BAUPROJECT STEFAN HILL**  
 Dipl.-Ing. Stefan Hill  
 Rudolf-Breitscheid-Str. 19  
 19053 Schwerin  
 0385/77068  
 bauproject.hill@t-online.de

M 1:100

0,420 x 0,297 = 0,12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.