



## Gemeinde Dobin am See

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Dob GV 517/22 <b>Datum:</b> 16.11.2022 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag Errichtung / Anbau eines Wintergartens (unbeheizt) - Abweichung hinsichtlich Dachform Gemarkung Retgendorf, Flur 1, Flst. 185/91 (Sperberweg 23 in Retgendorf)</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dobin am See (Entscheidung)	30.11.2022

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Auf o.g. Flurstück ist die Errichtung / Anbau eines Wintergartens (unbeheizt) mit einer Abweichung hinsichtlich der Dachform geplant (sh. Antragsunterlagen).

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 5. Änderung des B-Plans Nr. 1 Retgendorf.

Gemäß Festsetzungen des B-Plans sind Sattel und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° – 52° festgesetzt. Die Mindest- und Höchstgrenzen der Dachneigung gelten jedoch nicht für Wintergärten, Garagen und sonstige Nebenanlagen. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachdeckung) gibt es keine Festsetzungen.

Der Antragsteller plant einen Wintergarten mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 8,4° und einer Glaseindeckung.

Daher wird eine Abweichung von den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Dachform 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.

Für das Vorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB erforderlich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

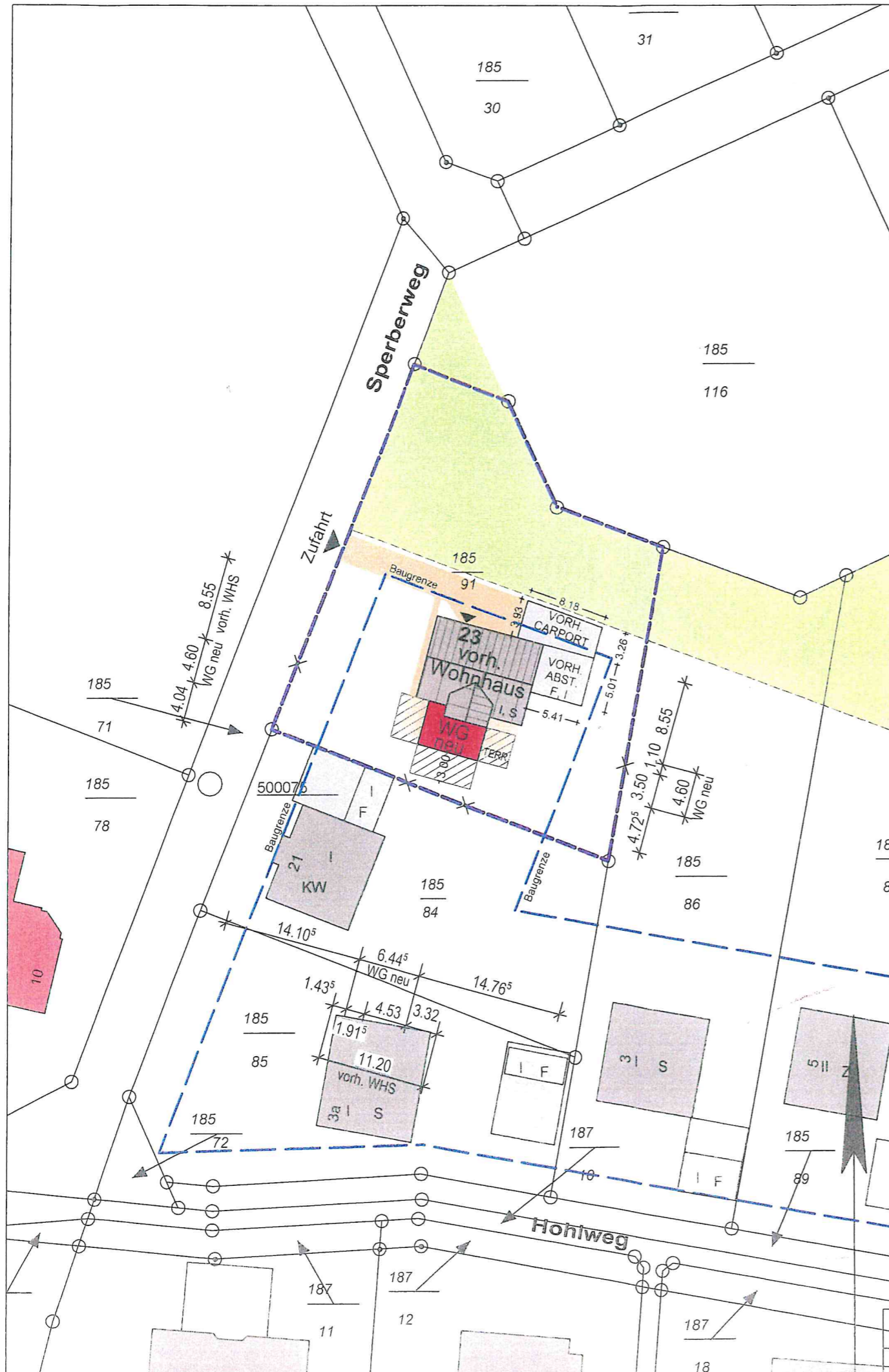
**Anlage/n:**

Antragsunterlagen

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Dobin am See erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung / Anbau eines Wintergartens - Abweichung hinsichtlich Dachform auf dem Flst. 185/91 der Flur 1 in der Gemarkung Retgendorf.





# LAGEPLAN

(gem. BauVorV)

Entwurfsverfasserin: Dipl.-Ing. Architektin A. Schulte-Beckmann, Kirchweg 6, 21717 Deinste

Errichtung /Anbau eines Wintergartens - unbeheizt

## GRUNDSTÜCKSANGABEN

Bauherr:	Jan Riechen	Flur:	1
Kreis / Stadt:	Ludwigslust-Parchim	Flurstück:	185/91
Gemeinde:	Dobin am See	Fläche:	1.201,00 m <sup>2</sup>
Gemarkung:	Retgendorf (13 0701)	Maßst.	1:500
Ort:	19067 Dobin am See		
Lage /Straße:	Sperberweg 23		

## PLANUNGSRECHT

Bebauungsplan / Satzung:	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB:
Nr. 1, 5. Änderung "Retgendorf - Dobin am See"	
WA, II, GRZ 0,3, GFZ 0,6, o, E, DN 15-52°, FH= 10,5m, SD/WD	

## PLANZEICHEN - LAGEPLAN

### Bauliche Anlagen:

Anlagen vorhanden	
Anlagen geplant	
Anlagen Abbruch	
Abstandsfläche	

## PLANZEICHEN - BEBAUUNGSPLAN

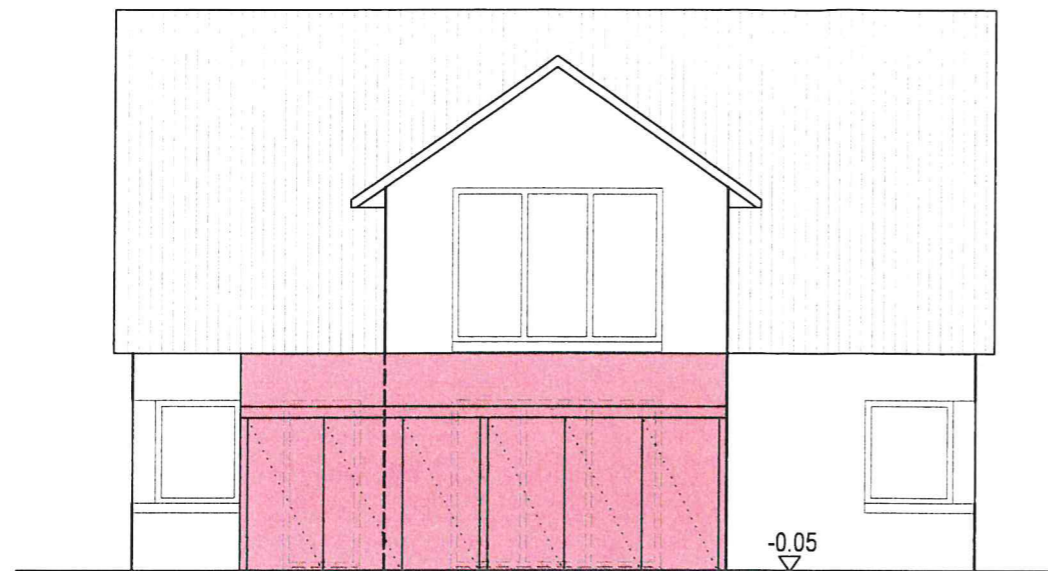
Baugrenze		offene Bauweise	
Straßenbegrenzungslinie		nur Einzelhäuser zulässig	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan		Zahl der Vollgeschosse	II
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern		Grundflächenzahl GRZ	0,3
Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern		Geschossflächenzahl (GFZ)	
		Dachneigung (nicht für Wintergärten)	15-52°
		Dachform	SD/WD
		Firsthöhe	10,5 m

Dobin am See, den 27.10.22

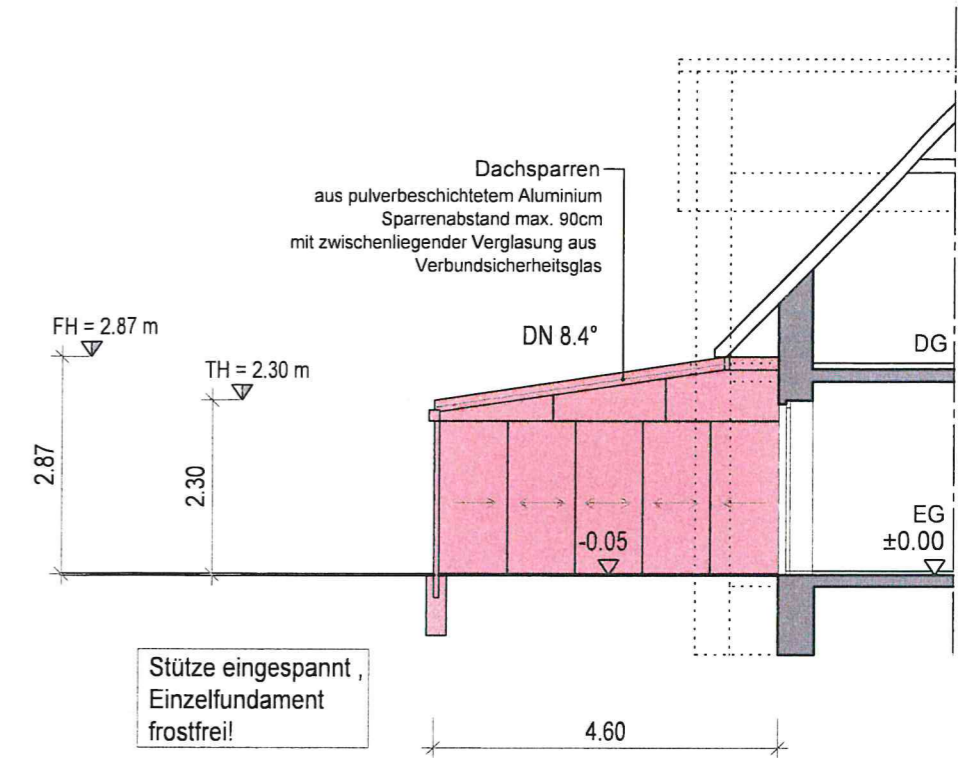
Deinste, den 21.10.2022

*A. Schulte-Beckmann*  
Unterschrift Entwurfsverfasserin

U

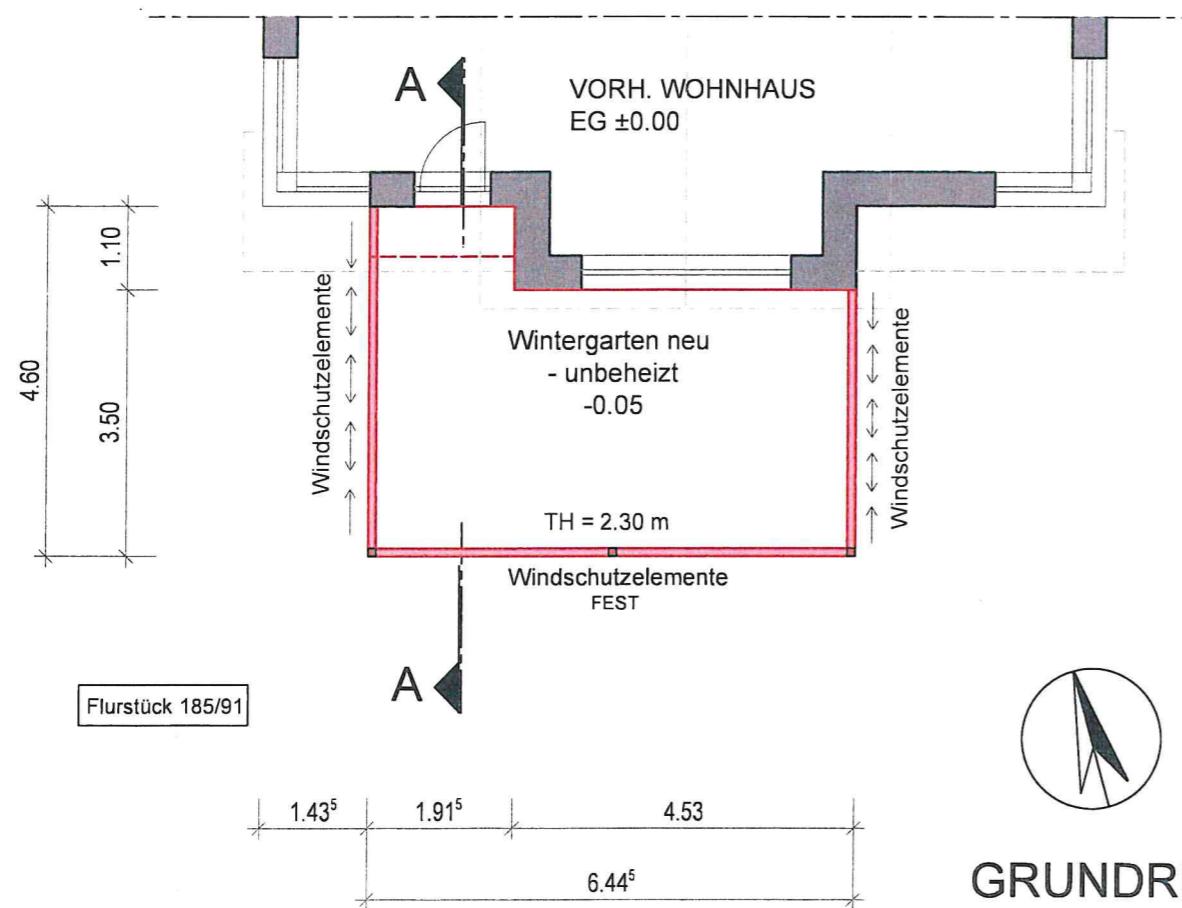


ANSICHT SÜD



SCHNITT A-A

DIE VORHANDENE GELÄNDEOBERFLÄCHE BLEIBT UNVERÄNDERT !



GRUNDRISS



ALEXANDRA SCHULTE - BECKMANN ARCHITEKTIN  
Planung + Bauantragsstellung

Errichtung / Anbau eines Wintergartens - unbeheizt

Grundriss  
Schnitt  
Ansichten  
M 1 :100

BAUHERR  
*A. Schulte-Beckmann*  
ARCHITEKTIN

Deinste, den 17.10.2022

Kirchweg 6  
21717 Deinste

Tel.: 04149-93484 23  
planung@asb-architekten.de

**7. Art und Umfang der vorgesehenen Befreiung**  
**Erläuterung und Begründung.**

**Dachform**

Der Wintergarten hält die im B-Plan Nr 1 festgelegten Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage nicht ein.  
Vorgeschrieben sind Sattel- oder Walmdächer.

Nach § 67 LBauO M-V können Abweichungen von aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 LBauO M-V vereinbar sind.

Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen liegt immer dann vor, wenn das mit der Norm verfolgte Ziel auch ohne die angeordnete Rechtsfolge vollständig erreicht wird.

Das Erlassen von örtlichen Bauvorschriften zur Regelung der Gestaltung von Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial oder Fassadenausführung soll ein einheitliches Ortsbild gewährleisten.

Es wird davon ausgegangen, dass den Dachflächen eine besondere gestalterische Bedeutung zu kommt.

Die Ausführung des geplanten Wintergartens mit einem Glasdach mit geringer Dachneigung (8,4°), einer Dacheindeckung aus Glaselementen mit filigranen Tragprofilen und niedriger Traufhöhe kann als untergeordnete leichte Konstruktion angesehen werden, die auch zum Hauptgebäude im Erscheinungsbild eine deutliche Unterordnung aufweist.

Der Wintergarten ist dabei lediglich ein Anbau an das vorhandene Wohngebäude, welches den Hauptbaukörper darstellt.

Das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes bleibt dadurch unverändert und fügt sich in das Bebauungsumfeld ein.

Weiterhin berücksichtigt der B-Plan mit seinen gestalterischen Regelungen insbesondere nicht an das Hauptgebäude angebaute einfache Überdachungen oder Wintergärten.

Einem einheitlichen Ortsbild schadet es also nicht,

wenn bei dem vorliegenden Vorhaben, von der örtlichen Bauvorschrift abgewichen wird.

Eine Abweichung durch das vorliegende Vorhaben ist also mit den öffentlichen Belangen vereinbar, die Voraussetzungen nach § 71 Abs. 1 LBauO M-V liegen vor.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Dobin am See, 27.10.22,

Ort, Datum, Unterschrift der Bauherrin / des Bauherrn