

Vorlagennummer: Mi 108/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Stellplatz - Befreiung von der Traufhöhe in Granzow, Alte Pferdekoppel (Flur 27, Flst. 38/13)

Datum: 12.12.2025
Federführung: Sachgebiet Bauen und Objektverwaltung

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Stellplatz - Befreiung von der Traufhöhe in Granzow, Alte Pferdekoppel (Flur 27, Flst. 38/13) wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt / Sachkonto	Haushaltsjahr	Soll	Ist
	2026		
Bemerkungen:			

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2006 – „Seestraße Granzow“ der Stadt Mirow. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das beantragte Vorhaben weicht bezüglich der Traufhöhe von den Festsetzungen des B-Planes ab. Festgesetzt ist eine max. Traufhöhe von 3,00 m OK Fertigfußboden. Die festgesetzte Traufhöhe wird um 29,5 cm überschritten.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

In diesem Fall ist eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

Bei bisher eingereichten Befreiungsanträgen zur Überschreitung der Traufhöhe bis zu 0,20 m wurde bereits mehrfach das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im vorliegenden Fall wird eine Überschreitung von 0,295 m beantragt. Die beantragte Abweichung ist geringfügig und wird das angestrebte Ortsbild nicht beeinflussen, daher ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Aus diesem Grund sollte auch in diesem Fall das Einvernehmen erteilt werden.

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft (Vorberatung)	13.01.2026	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Anhörung)	27.01.2026	N
Stadtvertretung Mirow (Entscheidung)	03.02.2026	Ö

Anlage/n

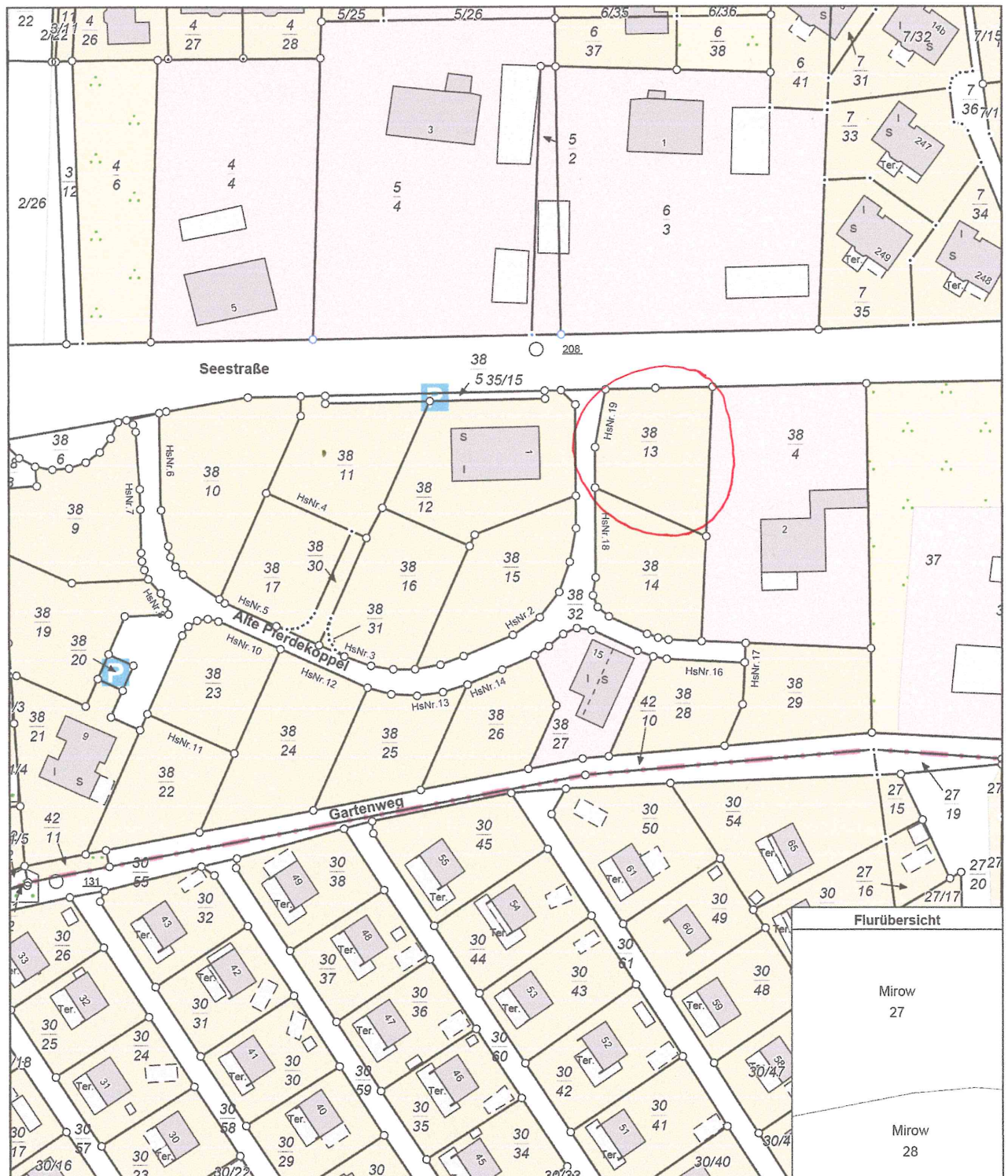
- 1 - Mi 108 25 Flurkarte Lageplan Grundriss Ansicht Schnitt (öffentlich)



Erstellt am 15.08.2025

Gemarkung: Mirow (13 1472)
Flur: 27
Flurstück: 38/13

Gemeinde: Mirow, Stadt (13 0 71 099)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Alte Pferdekoppel 19



MV5667

0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Satzung der Stadt Mirow über den Bebauungsplan Nr. 01/2006 "Seestraße Granzow"

B3750

Planung:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Spezifikation:
Grundfläche: 115,625m²

gez.: Sönksen-Jargsdorf

Kundenberater: Dominik Göbbels

Entwurfsverfasser:
Gabriela Valentin Baving.
Planungsbüro Gabriela Valentin
Rudower St. 80-81
12524 Berlin
030 75634010
info@bt-planung.de

BAUAMMER BERLIN
Baving.
Gabriela Valentin
P 2631
Unterschrift Entwurfsverfasser

Bauherr:
Harald Landgraff
Johanna Stegen Str. 12
12167 Berlin
Tel.: 01515-6119658
E-Mail: harald-landgraff@posteo.de

Lieferadresse:
Alte Pferdekoppel 19
17252 Mirow
Mecklenburg-Vorpommern

Harald Landgraff
Unterschrift Bauherr, Bauherrin

Datum: 27.10.2025 Maßstab 1:500

Lageplan Vorabzug



Johannes-Meier-Str.20
25813 Husum
Tel.: 04841/96141-0
Fax: 04841/96141-21

○ Anpflanzungen lt. Bebauungsplan

GRZ=0,4

O



I

TH 3,00

FH 8,5



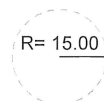
Neubau



breitfugiges Pflaster



Terrasse

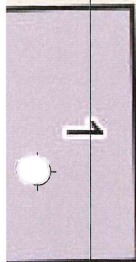


Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe muss in einem Umkreis von 15 Metern Fenster oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

208



5



100

81.JNSH Baugrenze

HsNr.19

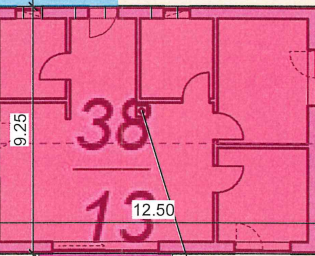
~454m²

R=15.00

Baugrenze

38

38
13



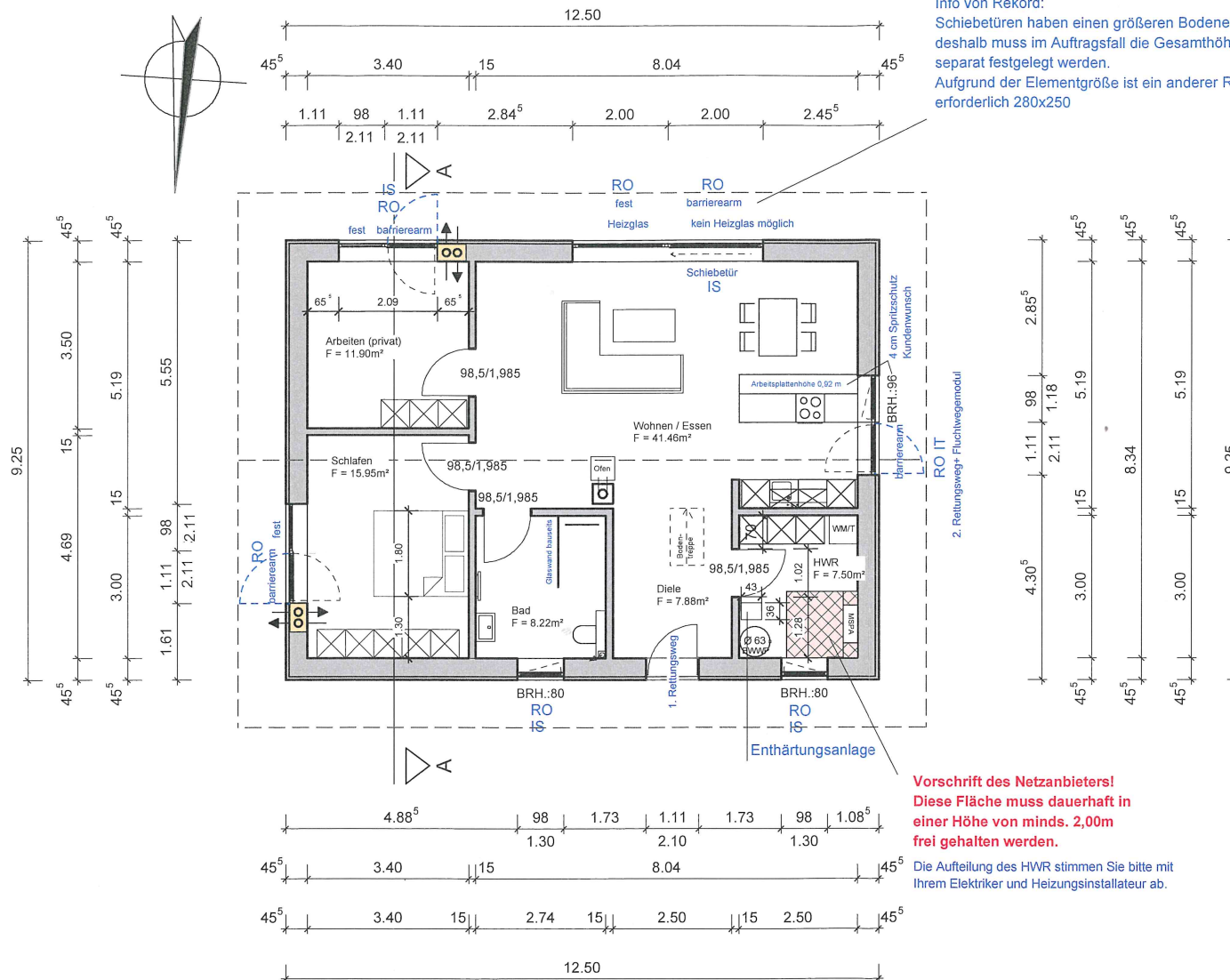
3,00m

3,50

3,00

3,92

1,50



Info von Rekord:
Schiebetüren haben einen größeren Bodeneinstand:
deshalb muss im Auftragsfall die Gesamthöhe des Elementes
separat festgelegt werden.
Aufgrund der Elementgröße ist ein anderer Rollladenkasten
erforderlich 280x250

Vorschrift des Netzanbieters!
Diese Fläche muss dauerhaft in
einer Höhe von minds. 2,00m
frei gehalten werden.

Die Aufteilung des HWR stimmen Sie bitte mit
Ihrem Elektriker und Heizungsinstallateur ab.

BRH.:82
BRH = Brüstungshöhe

* Vorzugsflügel: diese Seite geht
zuerst auf. Falls Sie es anders
wünschen, bitte noch angeben!

- Alle Wände mit OSB
- Fenstermaße = Elementmaße
- Klimabodenplatte ohne Fußbodenheizung
- Heizscheiben
- Rollläden
- Streambox
- EG 1 Bohlen höher
- Insektenspannrahmen/Insektentür

B3750

Planung:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Spezifikation:
Grundfläche: 115,625m²

gez.: Sönksen-Jargsdorf

Kundenberater: Dominik Göbbels

Entwurfsverfasser:
Gabriela Valentin Bauing.
Planungsbüro Gabriela Valentin
Rudower St. 80-81
12524 Berlin
030 75634010
info@gt-bauplanung.de

Unterschrift Entwurfsverfasser

Bauherr:
Harald Landgraff
Johanna Stegen Str. 12
12167 Berlin
Tel.: 01515-6119658
E-Mail: harald-Landgraff@posteo.de

Lieferadresse:
Alte Pferdekoppel 19
17252 Mirow
Mecklenburg-Vorpommern

Unterschrift Bauherr, Bauherrin

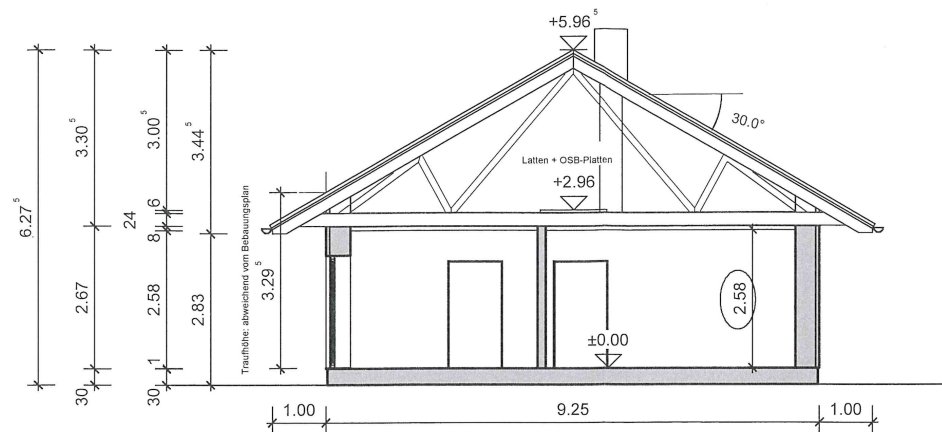
Datum: 27.10.2025 Maßstab 1:100

Erdgeschoss

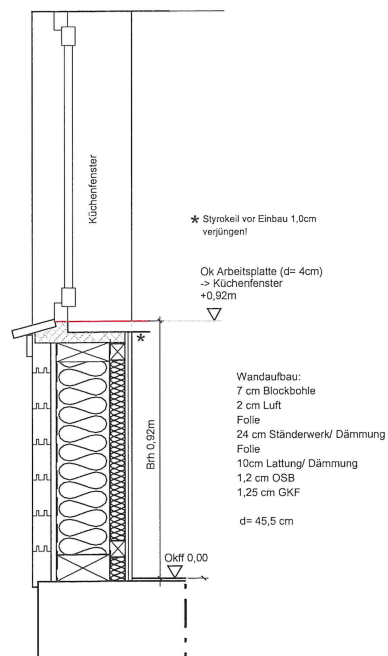


Johannes-Mejer-Str. 20
25813 Husum
Tel.: 04841/96141-0
Fax: 04841/96141-21

Die Bindergeometrie ist rein schematisch!
Ausführung gem. Binderstatik!



Schnitt A-A



- Alle Wände mit OSB
- Fenstermaße = Elementmaße
- Klimabodenplatte ohne Fußbodenheizung
- Heizscheiben
- Rollläden
- Streambox
- EG 1 Bohle höher
- Insektenspannrahmen/Insektentür

Achtung! Zeichnung nicht maßgeblich
für statische Belange.
Details können vor Ort abweichend
ausgeführt werden!

Planung:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Grundfläche: 115,625m²

gez.: Sönksen-Jargsdorf

Kundenberater: Dominik Göbbels

Gabriela Valentin Baving.
Planungsbüro Gabriela Valentin
Rudower St. 80-81
12524 Berlin
030 75634010
info@bt-bauplanung.de

Unterschrift Entwurfsverfasser

Harald Landgraff
Johanna Stegen Str. 12
12167 Berlin-
Tel.: 01515-6119658
E-Mail: harald-Landgraff@posteo.de

Alte Pferdekoppel 19
17252 Mirow
Mecklenburg-Vorpommern

Maximald Lendgraff
Unterschrift Bauherr, Bauherrin

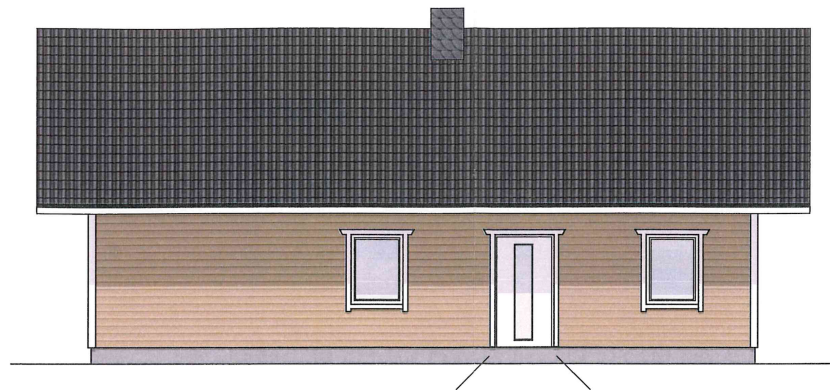
Datum: 27.10.2025

Maßstab 1:100

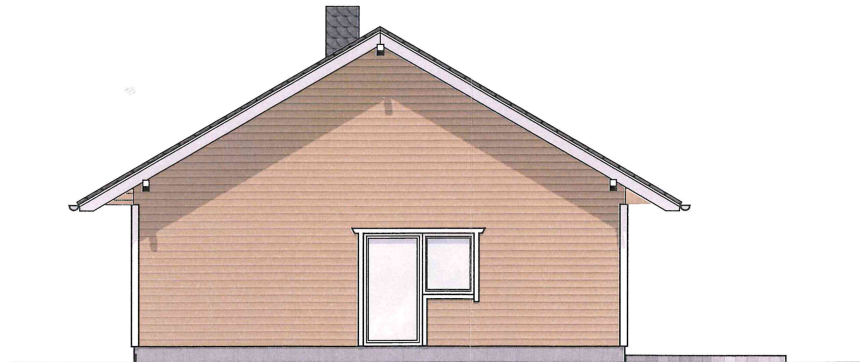
Schnitte



Johannes-Mejer-Str.20
25813 Husum
Tel.: 04841/96141-0
Fax:04841/96141-21



Nord - Ansicht



West - Ansicht

Achtung! Visualisierung
Details können abweichend
ausgeführt werden.

B3750

Planung:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Spezifikation:
Grundfläche: 115,625m²

gez.: Sönksen-Jargsdorf

Kundenberater: Dominik Göbbels

Entwurfsverfasser:
Gabriela Valentin Bauing.
Planungsbüro Gabriela Valentin
Rudower Str. 30-101
12524 Berlin
030 75834010
info@bt-bauplanung.de

Bauing.
Gabriela Valentin
P 2631
Unterschrift Entwurfsverfasser

Bauherr:
Harald Landgraff
Johanna Stegen Str. 12
12167 Berlin
Tel.: 01515-6119658
E-Mail: harald-Landgraff@posteo.de

Lieferadresse:
Alte Pferdekoppel 19
17252 Mirow
Mecklenburg-Vorpommern

Harald Landgraff
Unterschrift Bauherr, Bauherrin

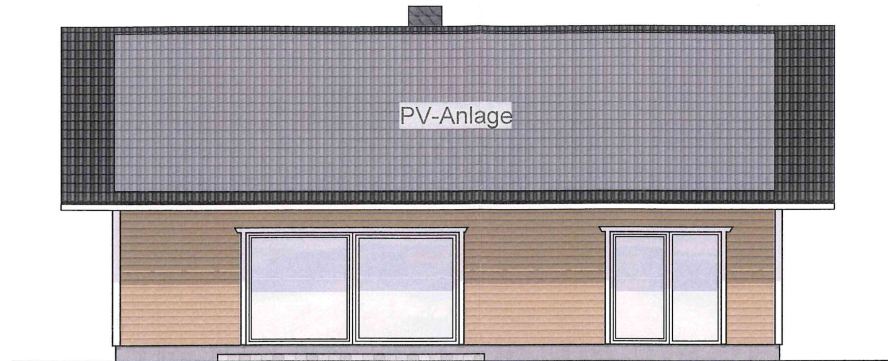
Datum: 27.10.2025

Maßstab 1:100

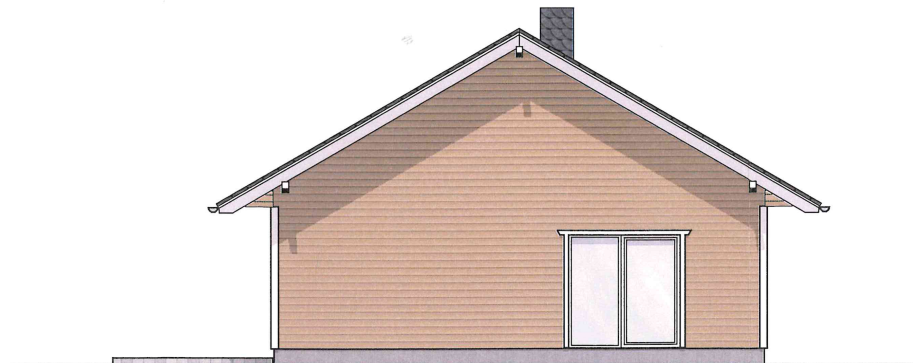
Ansichten 1



Johannes-Mejer-Str.20
25813 Husum
Tel.: 04841/96141-0
Fax: 04841/96141-21



Süd- Ansicht



Ost - Ansicht

Achtung! Visualisierung
Details können abweichend
ausgeführt werden.

B3750

Planung:
Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Spezifikation:

Grundfläche: 115,625m²

gez.: Sönksen-Järgsdorf

Kundenberater: Dominik Göbbels

Entwurfsverfasser:

Gabriela Valentin Bauing.
Planungsbüro Gabriela Valentin
Rudower St. 80-81
12524 Berlin
030 75634016
info@bt-bauplanung.de

Bauing.
Gabriela Valentin
P.2631
Unterschrift Entwurfsverfasser

Bauherr:

Harald Landgraff
Johanna Stepen Str. 12
12167 Berlin
Tel.: 01515-6119658
E-Mail: harald-Landgraff@posteo.de

Lieferadresse:

Alte Pferdekoppel 19
17252 Mirow
Mecklenburg-Vorpommern

Harald Landgraff
Unterschrift Bauherr, Bauherrin

Datum: 27.10.2025

Maßstab 1:100

Ansichten 2



Johannes-Meier-Str.20
25813 Husum
Tel.: 04841/96141-0
Fax: 04841/96141-21