

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/006/2014

Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.04.2014	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Asterfeld II", 3. Änderung in Berge

Herr Kai Vörding, wohnhaft Am Wall 6 in Berge und plant die Erweiterung des Einfamilienhauses um einen Praxisanbau mit Carport, um dort zukünftig eine selbstständige Tätigkeit als Physiotherapeut ausüben zu können. Die Errichtung einer Physiotherapiepraxis im gekennzeichneten Gebiet „WA“ ist gemäß § 4 Absatz 2 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Nach Auskunft von Herrn Elstrodt (Landkreis Osnabrück) hat eine bereits Ende 2013 gestellte Bauvoranfrage ergeben, dass das Vorhaben als solches genehmigungsfähig ist.

Die beauftragte Architektin hat mit Antrag vom 20.03.2014 folgende Befreiungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Der geplante Praxisanbau weicht von der gestalterischen Festsetzung nach § 1 des Bebauungsplanes „Asterfeld II“, 3. Änderung betreffend der Dachform und –neigung ab. Es ist ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 23 Grad über dem Dachgeschoss vom Anbau gewünscht. Der eingeschossige Übergang zum bestehenden Einfamilienhaus ist mit einem Flachdach geplant.
2. Des Weiteren entspricht die geplante Traufhöhe von 5,3355 m nicht der gestalterischen Festsetzung nach § 2 des Bebauungsplanes „Asterfeld II“, 3. Änderung, die eine Traufhöhe von maximal 3,50 m fordert.

Der entsprechende Antrag und die Planzeichnung/Grundriss sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt.

Zu 1. + 2.)

Nach § 1 der gestaltungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Asterfeld II“, 3. Änderung in Berge sind die Dachneigung und Dachform im Bebauungsplan festgesetzt. Garagen und sonstige Gebäude ohne Aufenthaltsräume können auch mit Flachdach errichtet werden. Die festgelegte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmdächern nur für die längere Traufenseite. Die im Bebauungsplan festgelegte Dachneigung liegt zwischen 37 – 45 Grad.

Ebenso darf nach § 2 der gestaltungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Asterfeld II“, 3. Änderung in Berge die Traufhöhe der Gebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden, das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch die Erweiterung des Einfamilienhauses um einen Praxisanbau mit Carport Traufhöhe von 5,3355 m, gegenüber 3,50 m, also eine Erhöhung von 1,8355 m.

Gemäß § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die 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 Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigenden Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Abweichung ist vorliegend städtebaulich vertretbar und ist mit nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar.

Nach Information von Herrn Elstrodt (Landkreis Osnabrück), haben die Nachbarn bereits bei der in 2013 gestellten Bauvoranfrage ihre Zustimmung zu dem geplanten Bauvorhaben gegeben. Sollten Baulasten bei Nachbargrundstücken eingeholt und eingetragen werden müssen, so ist dieses im Antragsverfahren durch den Landkreis Osnabrück festzulegen.

Im Zuge des Bauantrages möchte der Bauherr nachfragen, ob auf dem öffentlichen Grünstreifen angrenzend an das Flurstück sechs Parkplätze geschaffen werden können. Herr Vörding hat nach telefonischer Auskunft mitgeteilt, dass mit dem vom Grundstück betroffenen Nachbarn bereits gesprochen worden ist. Der Beschlussvorlage ist ein entsprechender Lageplan beigelegt, aus dem das im Antrag benannte Grundstück eingesehen werden kann. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens hat der Bauherr (auch auf seinem Grundstück) für entsprechende Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zu sorgen. Es wird daher um Entscheidung im Rat gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag Herrn Kai Vörding, Am Wall 6 in 49626 Berge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Asterfeld II“, 3. Änderung in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Traufenhöhe von 3,50 m auf 5,3355 m gemäß § 31 Absatz 2 BauGB und Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung zwischen 37 – 45 Grad auf hier 23 Grad über dem Dachgeschoss vom Anbau zu.

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Zulassung einer Abweichung/Ausnahme/Befreiung zum Bauvorhaben Vörding
- Planzeichnung/Grundriss
- Lageplan über die (möglichen) Parkplätze