

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/023/2014

Datum	Gremium	Zuständigkeit
01.10.2014	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
01.10.2014	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in Berge, Gemeindeteil Grafeld

Herr Thorsten Hemann, wohnhaft Zum Sportplatz 8 in Berge, Gemeindeteil Grafeld plant den Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus (2. Wohneinheit) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 in Berge, Gemeindeteil Grafeld.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 12.09.2014 folgende Befreiungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Der geplante Anbau weicht von der gestalterischen Festsetzung nach Nummer 1 des Bebauungsplanes Nr. 1 betreffend der Dachneigung ab. Es ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32 Grad über dem Dachgeschoss vom Anbau gewünscht.
2. Der geplante (westliche) Dachausbau (Dachgaube) entspricht nicht den gestalterischen Festsetzung nach Nummer 1 des Bebauungsplans Nr. 1.
3. Die geplante Traufenhöhe von 4,875 m entspricht nicht der gestalterischen Festsetzung nach Nummer 2 des Bebauungsplanes Nr. 1, die eine Traufenhöhe von maximal 3,50 m fordert.

Um den Anbau sinnvoll nutzen zu können und es sich nicht um den Hauptbaukörper handelt, wird hierzu insoweit um Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gebeten.

Der entsprechende Lageplan und die Planzeichnung sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt.

Zu 1. + 2.):

Unter Nummer 1 der gestaltungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 ist die Dachneigung, die Dachform und die Größe der Ausbauten im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach muss die Dachneigung der Hauptgebäude 42 – 50 Grad betragen. Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen. Der geplante Anbau soll mit einem Satteldach versehen werden, wobei dieses eine Dachneigung von 32 Grad über dem Dachgeschoss vom Anbau haben soll.

Dachausbauten (Dachgauben) sind zulässig, die Länge darf 1/3 der Traufenhöhe nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen können auch mit einem Flachdach versehen werden. Die Traufenhöhe (Westseite) am Hauptbaukörper hat eine Länge von 8,60 m, wobei 1/3 ein Maß von ca. 2,87 m aufweist. Der geplante (westliche) Dachausbau (Dachgaube) soll auf einer Länge von 4,865 m errichtet werden, was eine Längenüberschreitung von 1,995 m bedeutet.

Zu 3.):

Ebenso darf nach Nummer 3 der gestaltungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1 der Sparrenanschnittspunkt (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes), also die Traufenhöhe, 3,50 m – gemessen ab Oberkante fertigen Erdgeschossfußbodens – nicht überschreiten.

Geplant ist durch den Anbau an ein vorhandenes Wohnhaus (2. Wohneinheit) eine Traufenhöhe von 4,875 m, gegenüber 3,50 m, also eine Erhöhung von 1,375 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.

Mit den direkt betroffenen Nachbarn Frau Dinnus und den Eheleuten Vorwerk hat der Antragsteller vorab bereits Gespräche geführt. Den benannten Personen haben die erforderliche Nachbarzustimmung gemäß § 68 Absatz 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unterschrieben. Ebenso ist die vorliegende Abweichung städtebaulich vertretbar, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass der Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1979 stammt und in vielen Festsetzungen nicht mehr der heute üblichen Bauweise entspricht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag von Herrn Thorsten Hemann, wohnhaft Zum Sportplatz 8 in Berge, Gemeindeteil Grafeld auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 in Berge, Gemeindeteil Grafeld hinsichtlich der Befreiung von der Traufenhöhe von 3,50 m auf 4,875 m, der Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung zwischen 42 – 50 Grad auf hier 32 Grad für den Anbau und der Länge des (westlichen) Dachausbaus (Dachgaube) auf 4,865 m, gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Bebauungsplan Nr. 1 in Berge, Gemeindeteil Grafeld
- Lageplan und Planzeichnung