

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/010/2015

Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.04.2015	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
22.04.2015	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 "Östlich der Straße Höfener Esch" in Berge

Herr Wladimir Mildenerger, Höfener-Esch-Straße 30 in 49626 Berge plant auf dem Grundstück „Höfener-Esch-Straße 4“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 19.03.2015 folgende Befreiungen/Abweichungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Befreiung von der Traufhöhe von 3,75 m auf 5,81 m
2. Befreiung/Abweichung von der gestalterischen Festsetzung Nr. 1 bezüglich der Dachneigung

Zu 1.)

Nach der laufenden Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge darf die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,75 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch den Bau des Hauses eine Traufhöhe von 5,81 m, gegenüber 3,75 m, also eine Erhöhung von 2,06 m.

Zu 2.)

Nach der laufenden Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss zwischen 35 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können mit einem Flachdach errichtet werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage im im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge mit einer Dachneigung von 25 Grad.

Gemäß § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) können solche Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Nach § 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, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigenden Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der Eingangsbestätigung vom 19.03.2015 wurde auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Sofern eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch zum Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden soll, so sollte die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. Diese Anhörung ist entbehrlich, wenn die Nachbarn schriftlich zugestimmt haben.

Daher wurden der beauftragte Architekt und Herr Mildeberger gebeten, die nachbarlichen Zustimmungserklärungen einzuholen.

Die Zustimmung haben schriftlich die unmittelbaren Grundstücksnachbarn der „Höfener-Straße 6“ und „Eichenhain 18“ erklärt. Der Bauherr hat ebenfalls Herrn Jürgen Schmidt, als Eigentümer des Grundstückes „Eichenhain 14“, sicherheitshalber um Zustimmung gebeten, da dieser auch Eigentümer des Flurstücks 91 ist, welches mit einer Länge von ca. 3,14 m an das betreffende Baugrundstück der „Höfener-Esch-Straße 4“ grenzt. Herr Schmidt hat gegenüber der Gemeinde Berge mitgeteilt, dass er seine Zustimmung nicht erteilen werde. Herrn Schmidt sind seinerzeit durch die Gemeinde Berge zwei Baugrundstücke verkauft worden, von denen eines mit einem Einfamilienhaus und das Verbleibende mit einem massiven Gartenhaus bebaut worden ist. Da im Bebauungsplan Nr. 14 – „Östlich der Straße Höfener Esch“ nicht überbaubare Korridore festgelegt sind (weiße Flächen innerhalb der „WA“-Festsetzung) stellt sich die Frage, ob überhaupt insoweit zu diesem Grundstück nachbarliche Schutzbelange betroffen sind. Einer nachbarrechtlichen Abwägung bedarf es nach hiesiger Auffassung nur hinsichtlich der unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser, die jedoch ihre Zustimmung erklärt haben.

Die Festsetzung von Geschosshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen in Bebauungsplänen dient unter anderem dazu, ein homogenes Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung zu erzeugen. Dies ist vorliegend bereits jetzt nicht der Fall. Auf der Straßenseite, auf dem das Wohnhaus errichtet werden soll, befindet sich das Firmengebäude der „PostenBörse“ und das VGH-Versicherungsbüro Frank Kottmann.

Insbesondere die „PostenBörse“ ist auf zwei Wohnbaugrundstücken errichtet worden und dient sicherlich nicht allgemeinen Wohnzwecken. Auf der gegenüberliegenden Seite des Wohnbaugrundstückes befindet sich die Werkstatt des Autohauses Mehmann mit angrenzender Waschanlage und Betriebshof. Unter Abwägung dieses Gesamterscheinungsbildes ist die beantragte Abweichung von den Festsetzungen sicherlich städtebaulich vertretbar. Anders würde sich die Situation darstellen, wenn sich das Grundstück innerhalb einer geschlossenen Siedlungslage befände.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag des Herrn Wladimir Mildeberger, Höfener-Esch-Straße 30 in 49626 Berge auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Traufhöhe von 3,75 m auf 5,81 und der Abweichung von der im Bebauungsplan festgelegten Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad auf 25 Grad, zu.

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Befreiung/Abweichung vom 19.03.2015
- Grundriss/Zeichnung vom geplanten Bauvorhaben
- Lageplan (Luftbildaufnahme)
- Bebauungsplan Nr. 14 – „Östlich der Straße Höfener Esch“ in Berge