

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/011/2015

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. 13 "Westlich der Antener Straße" in Berge

Die MJS Bohmann GbR, bestehend aus Martina Prätorius, geb. Bohmann, Jochen Bohmann und Stefan Bohmann, Am Sonnenberg 2 in 49626 Berge plant auf dem Grundstück „Sonnenkamp 17“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Westlich der Antener Straße“ in Berge den Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Eine genaue Entwurfszeichnung liegt derzeit noch nicht vor, wird jedoch zum Ende der 16. Kalenderwoche nachgesandt werden. Nach den bisherigen Entwürfen ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen geplant.

Mit Antrag vom 08.04.2015 ist folgende Befreiung/Abweichung von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt worden:

1. Bau des Hauses mit 2 Vollgeschossen

Das geplante Bauvorhaben soll zwei Vollgeschosse erhalten, die Traufenhöhe wird laut Antrag aber auch max. 6,80 m betragen.

Die Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigen Gebäuden 3,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 6,80 m nicht überschreiten.

Zu 1.)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zahl der Vollgeschosse“ (Festsetzung des Bebauungsplanes: 1 Vollgeschoss) kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn es sich um Dachgeschosse handelt, die im Sinne von § 2 Absatz 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Vollgeschosse gelten und die Geschossflächenzahl eingehalten werden.

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 den geführten Vorgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 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.

Die Vertreter der MJS Bohmann GbR wurden daraufhin um eine zeitnahe Einholung der nachbarlichen Zustimmung gebeten.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Befreiung/Abweichung vom 08.04.2015
- Lageplan (Luftbildaufnahme)
- Bebauungsplan Nr. 13 – „Westlich der Antener Straße“ in Berge