Gemeinde Berge Berge, den 05.09.2018

Top:

Beschlussvorlage Berge
BER/038/2016

Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.10.2016	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
26.10.2016	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" in Berge, Gemeindeteil Grafeld - BV Junghans

Die Eheleute Jasmin und Christian Junghans aus Berge, Gemeindeteil Grafeld planen auf dem Grundstück „Plaggenesch 17“ im Baugebiet „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld den Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 16.09.2016 folgende Befreiungen/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Befreiung/Abweichung von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 bezüglich der Dachneigung Wohnhaus und Garage

Der entsprechende Antrag und der Grundriss sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt.

Zu 1.)

Im Bebauungsplan ist unter den gestalterischen Festsetzungen enthalten, dass die Dachneigung im WA-Gebiet 20 bis 42 Grad zu betragen hat und die Nebenanlagen und Garagen in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptbaukörper zu erstellen sind. Flachdächer bis 5 Grad sind zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude im Baugebiet „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld. Das Nebengebäude (Garage) soll, wie auch das Wohnhaus, ein Satteldach erhalten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte auch die Neigung beim Nebengebäude die Gleiche wie beim Hauptgebäude sein. Beim Nebengebäude ist das Dach jedoch aus technischen und optischen Gründen, damit die Kinderzimmer mit Fenster versehen werden können, mit einer Neigung von 25 Grad geplant. Ebenso soll der Erker aus optischen Gründen eine Dachneigung von 38 Grad erhalten.

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 entsprechenden Nachweise sind vom beauftragten Architekten einzuholen. Vielmehr ist in dem Antrag des Architekten darauf verwiesen worden, dass nachbarschaftliche und öffentliche Interessen durch die Maßnahme nicht berührt werden.

Die Abweichung ist vorliegend städtebaulich vertretbar und ist mit nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass für den gültigen Bebauungsplan bereits bei vergangenen Bauvorhaben entsprechende Befreiungen (Dachausbildung, Dachneigung etc.) durch die politischen Gremien genehmigt und diesbezüglich schon Befreiungen gemäß § 31 Absatz 1 + 2 BauGB erteilt wurden. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist hier eine entsprechende Befreiung angezeigt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine Auswirkungen -

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Eheleute Jasmin und Christian Junghans aus Berge, Gemeindeteil Grafeld auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld hinsichtlich der Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen (wonach die Nebenanlagen und Garagen in der gleichen Dachform und Dachneigung wie die Hauptbaukörper zu erstellen sind) und der Dachneigung des Erkers mit 38 Grad zu.

(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Befreiung/Abweichung vom 16.09.2016
- Lageplan
- Grundriss vom geplanten Bauvorhaben