

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/004/2019

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.02.2019	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
12.02.2019	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
13.02.2019	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Höfener Esch Erweiterung Teil II" in Berge - Neubau Zahnarztpraxis

Zwei Investoren planen auf dem Grundstück nördlich des ALDI-Verbrauchermarktes in Berge im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ den Neubau einer Zahnarztpraxis.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 24.01.19 folgende Befreiung/Abweichung von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 4,45 m

Der entsprechende Antrag, die Darstellung der geplanten Praxis, ein Lageplan und der Bebauungsplan sind der Beschlussvorlage als digitale Anlagen beigefügt worden.

Nach der laufenden Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge darf die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, im Mischgebiet 3,75 m und im Sondergebiet 4,75 m nicht überschreiten.

Geplant ist durch den Neubau einer Zahnarztpraxis eine Traufenhöhe von 4,45 m, gegenüber 3,75 m, also eine Erhöhung von 0,70 m.

Nach § 31 Absatz 2 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.

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) überplant worden.

In den geführten Vorgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge 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. Die entsprechenden Nachweise sind bereits von den Antragsstellern eingeholt worden.

Die Abweichung ist vorliegend städtebaulich vertretbar und mit nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere sollte berücksichtigt werden, dass für vergangene Bauvorhaben entsprechende Befreiungen (Dachausbildung, Traufenhöhe 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.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Investoren auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Traufenhöhe von 3,75 m auf 4,45 m gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.



(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Befreiung/Abweichung inkl. Begründung vom 24.01.19
- Zeichnung vom geplanten Bauvorhaben
- Lageplan
- 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Höfener Esch Erweiterung Teil II“