

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/035/2019

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.09.2019	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
09.09.2019	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
11.09.2019	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet Lingener Straße" in Berge - Neubau eines Einfamilienhauses

Zwei Bauherren planen auf dem eigenen Grundstück im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ den Neubau eines Einfamilienhauses.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 27.08.2019 folgende Befreiung/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Dachausbildung als Flachdach

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

Nach der laufenden Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“ in Berge muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- oder Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern mindestens 25 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Garagen gemäß § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden. Bestehende Gebäude mit abweichenden Dachformen und -neigungen genießen Bestandsschutz.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses als Flachdachgebäude im sogenannten „Cube“-Baustil (siehe Lageplan). Die unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte Firsthöhe von max. 8 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden wird jedoch nicht überschritten.

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 Vorabgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Sofern eine Abwei-

chung 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 vom Antragssteller eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben worden.

Die Abweichungen sind 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 des Bauherren auf Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet“ in Berge hinsichtlich der Befreiung von der Dachausbildung als Flachdach gemäß § 31 Absatz 2 BauGB zu.



(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Bauantrag
- Antrag und Planzeichnung
- Lageplan
- 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Lingener Straße“