

Top:

Beschlussvorlage Berge BER/004/2021

Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.03.2021	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
17.03.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
17.03.2021	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ in Berge - Anbau von Lagerflächen

Eine Bauherrengemeinschaft plant auf dem eigenen Grundstück im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ in Berge den Anbau von Lagerflächen an ein vorhandenes Gebäude.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 26.02.2021 folgende Befreiungeb/Abweichungen von den planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Befreiung von der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 / zulässige Überschreitung um 50 % (0,6) bei Hinzurechnung von Pflasterflächen und Wegen (siehe § 19 Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Befreiung von der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5
- Abweichung von der gestalterischen Festsetzung unter Punkt 1 (Dachform)

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

Der hier betroffene Bereich ist nach den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) überplant worden. In den Vorabgesprächen wurde seitens der Gemeinde Berge auf § 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verwiesen. Soll demnach eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die auch dem Schutz von Nachbarn dienen, zugelassen oder eine Befreiung von solchen Vorschriften erteilt werden, so soll die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, soweit sie erreichbar sind, Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von längstens vier Wochen geben. Auch in anderen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde so verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange der Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

Diese Anhörung ist entbehrlich, wenn die Nachbarn schriftlich zugestimmt haben. Falls erforderlich sollen die entsprechenden Nachweise/Baulasten der Bauherrengemeinschaft eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden.

Befreiung von der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 / zulässige Überschreitung um 50 % (0,6) bei Hinzurechnung von Pflasterflächen und Wegen:

Nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ ist für

den Planbereich beim Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt worden.

Nach Auskunft des beauftragten Architekten sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts Anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die planungs- und gestaltungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes enthalten keine genauen Regelungen zur Abweichung. Nach der Baumaßnahme liegt die Grundflächenzahl (GFZ) bei 0,52, bei Hinzurechnung der Pflasterflächen und Zuwegungen bei 0,95.

Befreiung von der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5

Nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ ist beim Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Nach der Baumaßnahme liegt die Geschossflächenzahl bei 0,52, was eine geringfügige Erhöhung der maximalen Geschossflächenzahl bedeutet.

Abweichung von der gestalterischen Festsetzung (Dachform)

Nach Nr. 1 der gestalterischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“ muss die Dachausbildung als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden zwischen 40 und 50 Grad, bei zweigeschossigen Gebäuden zwischen 25 und 35 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 auch mit Flachdach errichtet werden.

Wie aus dem Antrag ersichtlich, wird um Zustimmung gebeten, da sich durch die Unterordnung des geplanten Anbaus der eigentliche Charakter des Gesamtgebäudes nicht ändert. Der geplante Anbau soll ein abgeschlepptes Dach in Verlängerung des Satteldaches (des vorhandenen Gebäudes) mit einer Dachneigung von 5 % erhalten und es erfolgt eine Verlängerung in nördlicher Richtung.

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.

Die Abweichungen sind, sofern die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden, vorliegend städtebaulich vertretbar und dadurch mit nachbarlichen und öffentlichen Interessen vereinbar.

Beschlussvorschlag:

- ohne Beschlussvorschlag -



(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag vom 26.02.2021
- Ansichten, Berechnungen und Darstellungen
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Höfener Esch“