

Top:

Beschlussvorlage Berge

BER/010/2021

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.06.2021	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
08.06.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
08.06.2021	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Antrag auf Befreiung von den planungs- und gestaltungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 6 "Erweiterung Baugebiet Holthöchte" - Bau eines Wohnhauses

Zwei Bauherren planen auf dem eigenen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage.

Der beauftragte Architekt hat mit Antrag vom 10.05.2021 folgende Befreiungen/Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Ausnahme von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlage um 90 Grad
2. Befreiung/Abweichung von der gestalterischen Festsetzung Nr. 3 bezüglich der Dachneigung Wohnhaus und Garage

Der entsprechende Antrag, die Darstellung des Neubaus 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. 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 der Bauherrengemeinschaft eingeholt und persönlich von den Eigentümern der Nachbargrundstücke unterschrieben werden.

Zu 1.)

Unter Nr. 2 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist vermerkt, dass gemäß § 31 Absatz 1 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Berge eine Ausnahme der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen zulassen kann. Die Abweichung muss dabei genau 90 Grad betragen.

Zu 2.)

Unter Nr. 3 der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist 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 der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im Baugebiet „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“ in Berge, Gemeindeteil Grafeld. Die Garage (Nebengebäude) soll, wie auch das Wohnhaus, ein Satteldach erhalten. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sollte auch die Neigung beim Nebengebäude die Gleiche wie beim Hauptgebäude (42 Grad) sein. Beim Nebengebäude ist das Dach jedoch mit einer Neigung von 25 Grad geplant, damit über der Garage nicht unnötig Fläche geschaffen wird.

Nach § 31 Absatz 1 + 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 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.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Berge stimmt dem Antrag der Bauherren 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) zu.

Ferner wird das Einvernehmen erteilt, von der festgesetzten Stellung der Baukörper um 90 Grad abzuweichen.



(Brandt)
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag vom 10.05.2021
- Ansichten und Darstellungen
- Bebauungsplan Grafeld Nr. 6 „Erweiterung Baugebiet Holthöchte“