

Amt-Demmin-Land

Beschlussvorlage für Gemeinde Verchen

öffentlich

Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimkomplex Verchen West" zur Dachausbildung und Fassadengestaltung - Errichtung einer Garage in der Ebereschenstraße

<i>Federführend:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 05.05.2021
<i>Bearbeitung:</i> Dagmar Neubert	<i>Vorlage-Nr.</i> VO/GV 82/21/041

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Verchen (Entscheidung)	17.05.2021	Ö

Sachverhalt

Es wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Garage mit einer Grundfläche von 30m² auf den Flurstücken 52/7 und 53/7, Flur 2, Gemarkung Verchen (Ebereschenstraße, gegenüber des Reihenhauses) gestellt. Die Errichtung eines Wohnhauses ist nicht beabsichtigt. Die Garage soll dem gegenüberliegenden Flurstücken 52/51 und 52/50 als Garage dienen. Gleichzeitig wurde eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform, -neigung und -farbe sowie von der Fassadengestaltung beantragt. Sofern ausschließlich eine Garage errichtet wird, ist diese baurechtlich als Hauptgebäude anzusehen und müsste die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für Hauptgebäude einhalten.

Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang um das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten. Das Einvernehmen darf nur aus den sich aus § 31 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, 2. Änderung. Der Bebauungsplan trifft u.a. Gestaltungsvorschriften für Hauptgebäude hinsichtlich der Dachform und -neigung (hier: zulässig sind Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-48°) und zur Fassadengestaltung (hier: zulässig ist Verblendmauerwerk, 25% Holz, 10% Putz). Geplant ist eine Garage mit Flachdach und Putzfassade.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Begründung des B-Planes lassen sich nur allgemeine Aussagen zur Gestaltung des Baugebietes entnehmen, beispielsweise, dass ein ganzheitlich gestalteter, ausgewogener Gesamteindruck angestrebt wird. Das Wohngebiet soll sich an den vorhandenen Ortsbereich anpassen und Rücksicht auf eine landschaftstypische Gestaltung nehmen. Die Festsetzungen zur Gestaltung wurden zur Erzielung eines gestalteten Gesamteindruckes der Einzelgebäude und deren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen und sollen ein geordnetes Straßenbild sichern. Besonderer Wert wurde auf den Randbereich des Wohngebietes gelegt, indem dort z.B. bodenständige Krüppelwalmdächer (für Wohnhäuser) festgesetzt wurden. Die städtebauliche Vertretbarkeit der beantragten Abweichungen könnte hier noch gegeben sein. Ein zwingendes Festhalten an der gestalterischen Vorgabe erscheint nach Auffassung der Bearbeiterin nicht erforderlich. Ein homogenes Straßenbild ist ohnehin nicht gegeben. In vergleichbaren Fällen wurden bereits Befreiungen erteilt. Die Errichtung ausschließlich einer Garage auf dem Wohnbaugrundstück ist ein Fall, der bei Aufstellung des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung fand. Die Vorschriften sollten vorwiegend die Wohnhäuser gestalterisch regeln.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Verchen stimmt einer Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Eigenheimkomplex Verchen West“, 2. Änderung, hier zur Dachausbildung (B1 und B2) und zur Fassadengestaltung (B.3 und B.4), auf dem Grundstück Flurstücke 52/7 und 53/7, Flur 2, Gemarkung Verchen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Bauvoranfrage auf Errichtung einer Garage (ohne Wohnhaus) mit Flachdach und Putzfassade.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Lageplan Bauvorhaben (öffentlich)
---	-------------------------------------