Gemeinde Bad Laer
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: 00/573/2021 Datum: 27.04.2021 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in:Louisa Dieckmeyer

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 Teil I "Springhof", 1. Änderung und Erweiterung, zur Überschreitung der Sockelhöhe für das Grundstück "Bergstraße 28"

Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen und Feuerwehr	06.05.2021	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	10.05.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	11.05.2021	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil I „Springhof“ mit dem Ziel einer Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe um ca. 0,15 m auf dem Grundstück „Bergstraße 28“ (Flurstück 24/3, Flur 5, Gemarkung Laer) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Sachverhalt:

Die Antragsteller erbitten eine Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil I „Springhof“ mit dem Ziel einer Überschreitung der Sockelhöhe.

Nach eigenen Angaben der Antragsteller wurde im Bereich der Garage (ca. Mitte des Grenzverlaufs an der Nordseite) ungefähr die Geländehöhe des geplanten Geländeverlaufs angenommen, um diesen an der Nordseite möglichst nicht zu verändern. Weiterhin wurde zwischen Garage und Wohnhaus keine Stufe geplant, um die Überschreitung der Sockelhöhe möglichst gering zu halten. Schlussendlich ergibt sich in der Mitte des Wohngebäudes eine Sockelhöhe von ca. 0,45 m über Mitte der fertigen erschließenden Straße.

Gemäß der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil I „Springhof“ darf die Sockelhöhe, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte der Gebäude 0,3 m nicht überschreiten. Somit liegt die geplante Sockelhöhe für die Bebauung auf dem Grundstück „Bergstraße 28“ ca. 0,15 m über der zulässigen Sockelhöhe.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes u. a. dann erteilt werden, …

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Durch die relativ geringfügige Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufs mit einem Höhenunterschied von ca. 1,65 m vom höchsten bis zum niedrigsten Punkt auf dem Grundstück „Bergstraße 28“ werden aus Sicht der Verwaltung die öffentlichen Belange auch unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht beeinträchtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, ebenso ist die Abweichung städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, zu dem vorliegenden Befreiungsantrag zur Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe um ca. 0,15 m das gemeindliche Einvernehmen zu erklären.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.