

Beschlussvorlage
- öffentlicher Teil -

Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	14.03.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
N	21.03.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Werksausschuss
Ö	14.05.2018	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
Ö	21.06.2018	Stadtrat

**Örtliche Bauvorschriften für den Bereich Südstraße Abschnitt
Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite)**

Die örtliche Bauvorschrift für den Bereich Südstraße, Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (ungerade Nummern somit nur Nordseite), Gemarkung St. Ingbert, Flur 16, Flurstücke 3762/53, 3762/54, 3762/55, 3762/56, 3762/57, 3762/58, 3762/59, 3762/60, 3762/61, 3762/62, 3762/63, 3762/64, 3762/65 und 3762/66, wie in der Anlage 1 dargestellt, wird als Satzung beschlossen. Die Anlage 1 ist Teil des Beschlusses.

Erläuterungen

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich Südstraße Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite)

Im September 2016 haben die Anwohner der o. a. Gebäude bei der Stadtverwaltung einen Antrag auf Erstellung örtlicher Bauvorschriften (ÖBV) eingereicht. Ziel der ÖBV ist dabei, planungsrechtliche Regelungen bezüglich des Errichtens von Garagen und Carports im südlichen Teil der Grundstücke (im vorderen Bereich Richtung Südstraße) zu treffen. In der Vergangenheit wurde überwiegend der nördliche Bereich der Grundstücke (hinter den Gebäuden) zum Abstellen der Pkw genutzt, zwischenzeitlich wird insbesondere aus Lärmschutzgründen der südliche Bereich bevorzugt; entsprechende Anfragen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind bereits eingegangen. Aus städtebaulichen Gründen wurde das Errichten von Garagen und Carports im vorderen Grundstücksbereich bisher immer versagt. Sobald das Errichten dieser baulichen Anlagen planungsrechtlich geregelt ist, kann die Verwaltung einer Errichtung der Anlagen im vorderen Bereich zustimmen. Aus diesem Grund soll die ÖBV erlassen werden.

Als Vertreter der o. a. Angelegenheit wurde von den Anwohnern ein Eigentümer benannt.

Die Stadtverwaltung hat auf Grundlage zahlreicher Telefonate und persönlicher Abstimmungstermine mit dem Vertreter sowie letztlich auf Basis der Ergebnisse einer Anwohnerversammlung am 04. Oktober 2017 eine Version der ÖBV erarbeitet, die auch mit dem Justitiariat abgestimmt ist.

Die ÖBV definieren zum einen die überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich der Wohngebäude. Garagen und Carports sind demnach nur in einer genau definierten Flucht sowie innerhalb einer vorgegebenen Bautiefe im vorderen Bereich der Grundstücke zulässig. Somit ist eine städtebauliche Ordnung gewährleistet; ein ungeordnetes Errichten der Anlagen ist planungsrechtlich nicht erlaubt.

Auch die Vorgaben zur Anzahl und der Größe der baulichen Anlagen garantieren eine städtebauliche Ordnung, die ein undefiniertes Erscheinungsbild verhindern soll (siehe Anlage 2 Lageplan).

Die ÖBV regeln zudem die Höhe der baulichen Anlagen. So dürfen 2,50 m nicht unterschritten, 3,50 m nicht überschritten werden. Ein Höhenversatz zur nächsten Grenzbebauung ist nur um 50 cm zulässig. Somit ist das Errichten von Fertigbaugaragen (i. d. R. 2,50 m) wie auch die Einstellung von Wohnmobilen möglich, unruhig wirkende Höhenversätze werden dennoch unterbunden (siehe Anlage 3).

Die betroffenen Anwohner wurden per Post über die aktuelle Fassung der ÖBV unterrichtet.

Nach § 73 Abs. 2 KSVG war der Ortsrat vor Beschlussfassung zu hören. Dieser hat sich einstimmig für vorstehenden Beschlussvorschlag ausgesprochen.

Anlagen:

- 1- Satzung: Örtliche Bauvorschrift Südstraße
- 2- Lageplan
- 3- Höhendarstellung

Örtliche Bauvorschriften - Satzung

für den Bereich Südstraße Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite) | Gemarkung St. Ingbert | Flur 16 | Flurstücke 3762/53, 3762/54, 3762/55, 3762/56, 3762/57, 3762/58, 3762/59, 3762/60, 3762/61, 3762/62, 3762/63, 3762/64, 3762/65 und 3762/66

Aufgrund des § 85 der Landesbauordnung für das Saarland (nachfolgend LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, berichtigt 2017, S. 280) und des § 12 des Saarländischen Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt I S. 840), hat der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert in seiner Sitzung vom __.__.____ die folgende Örtliche Bauvorschrift für das unten näher gekennzeichnete Gebiet beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich / Festsetzungsgegenstand

- (1) Diese Vorschriften gelten für die Bebauung des Bereichs Südstraße Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite), Gemarkung St. Ingbert, Flur 16, Flurstücke 3762/53, 3762/54, 3762/55, 3762/56, 3762/57, 3762/58, 3762/59, 3762/60, 3762/61, 3762/62, 3762/63, 3762/64, 3762/65 und 3762/66 und beziehen sich ausschließlich auf die Errichtung von Garagen, Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäuden und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern innerhalb der o.a. Grundstücke.
- (2) Jedes Bauvorhaben hat in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht zu erfolgen und unterliegt demnach einer Einzelfallentscheidung. Wie in § 2 näher erläutert, ist auch eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich.

§ 2

Überbaubare Flächen

- (1) Die Errichtung von Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern ist im vorderen Bereich des Grundstücks (den Wohnhäusern vorgelagert / südlicher Grundstücksabschnitt zur Südstraße hin) ausnahmslos in einem Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze (Südstraße) in einer Flucht zulässig. Von diesem Punkt aus gemessen ist eine Bautiefe von max. 8 m Richtung Wohnhaus zulässig.
- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bebauung zwingend freizuhalten. Demnach hat eine Abstimmung des Eigentümers mit den Versorgungsträgern im Vorfeld zu erfolgen. Abwasserleitungen sind im Vorfeld zu verorten.

§ 3

Bauweise und Anzahl der baulichen Anlagen je Grundstück

- (1) Je Grundstück sind maximal zwei Garagen oder Carports entweder als Einzel- oder als Doppelgarage bzw. als Einzel- oder Doppelcarport einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern gemäß § 8 Abs.2 Nr. 4 LBO zulässig.
- (2) Die Größe der Gesamtanlage darf 50 m² nicht überschreiten. Die Abstellräume, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern müssen sich in ihrer Größe der Garage bzw. dem Carport unterordnen (maximal 1/3 der Gesamtfläche).

- (3) Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1b LBO sind eingeschossige Garagen einschließlich eingebautem Abstellraum mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche und bis zu 36 m² Bruttogrundfläche generell verkehrsfrei. Anlagen über 36 m² Bruttogrundfläche unterliegen der Baugenehmigungspflicht. Die in diesen Örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Festsetzungen sind auch bei Verkehrsfreiheit zu beachten.

§ 4

Dachform und -neigung

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Dächer der Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäuden und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern ausnahmslos als Flachdach auszuführen.

§ 5

Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht unter- und einer Höhe von 3,50 m (Dachkante Außenhaut) nicht überschreiten.
- (2) Entlang der bebauten Grundstücksgrenze (zur anderen Doppelhaushälfte hin) ist jedoch lediglich eine Höhe von maximal 3,00 m über der Geländeoberfläche im Mittel sowie ein Höhenversatz zur nächsten Grenzbebauung von max. 0,5 m zulässig.
- (3) Abstandsflächen gemäß LBO sind einzuhalten.

§ 6

Nachbarzustimmung

- (1) Bei Überschreitung der in der zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen aktuell gültigen Fassung der LBO maximal zulässigen Grenzbaulänge der baulichen Anlagen ist eine Nachbarzustimmung erforderlich.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 LBO handelt, wer die baulichen Anlagen im Widerspruch zu den §§ 1 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder verändert.

§ 8

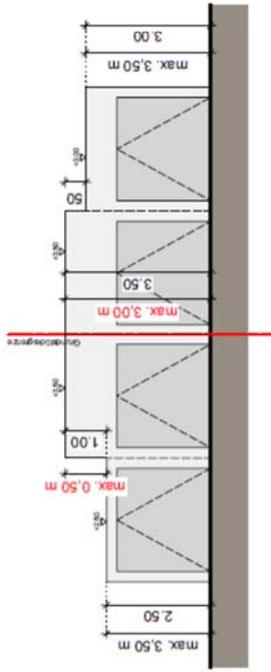
Inkrafttreten

Vorstehende Örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach Veröffentlichung in Kraft.

St. Ingbert, den __. __. ____

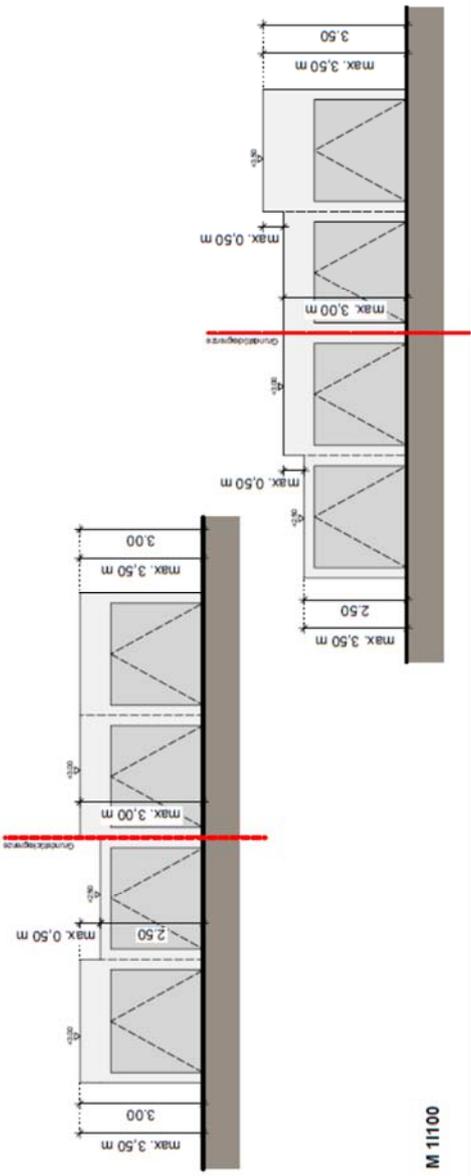
Der Oberbürgermeister

Beispiele für nicht zulässige Höhenentwicklungen (nicht abschließend)



M 11100

Beispiele für zulässige Höhenentwicklungen (nicht abschließend)



M 11100



Baufeldmaß

Örtliche Bauvorschriften - Satzung

für den Bereich Südstraße Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite) | Gemarkung St. Ingbert | Flur 16 | Flurstücke 3762/53, 3762/54, 3762/55, 3762/56, 3762/57, 3762/58, 3762/59, 3762/60, 3762/61, 3762/62, 3762/63, 3762/64, 3762/65 und 3762/66

Aufgrund des § 85 der Landesbauordnung für das Saarland (nachfolgend LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, berichtigt 2017, S. 280) und des § 12 des Saarländischen Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt I S. 840), hat der Stadtrat der Mittelstadt St. Ingbert in seiner Sitzung vom ____ die folgende Örtliche Bauvorschrift für das unten näher gekennzeichnete Gebiet beschlossen:

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich / Festsetzungsgegenstand

- (1) Diese Vorschriften gelten für die Bebauung des Bereichs Südstraße Abschnitt Hausnummern 17 bis 43 (Nordseite), Gemarkung St. Ingbert, Flur 16, Flurstücke 3762/53, 3762/54, 3762/55, 3762/56, 3762/57, 3762/58, 3762/59, 3762/60, 3762/61, 3762/62, 3762/63, 3762/64, 3762/65 und 3762/66 und beziehen sich ausschließlich auf die Errichtung von Garagen, Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäuden und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern innerhalb der o.a. Grundstücke.
- (2) Jedes Bauvorhaben hat in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsicht zu erfolgen und unterliegt demnach einer Einzelfallentscheidung. Wie in § 2 näher erläutert, ist auch eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich.

§ 2

Überbaubare Flächen

- (1) Die Errichtung von Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern ist im vorderen Bereich des Grundstücks (den Wohnhäusern vorgelagert / südlicher Grundstücksabschnitt zur Südstraße hin) ausnahmslos in einem Abstand von 5 m von der Grundstücksgrenze (Südstraße) in einer Flucht zulässig. Von diesem Punkt aus gemessen ist eine Bautiefe von max. 8 m Richtung Wohnhaus zulässig.
- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bebauung zwingend freizuhalten. Demnach hat eine Abstimmung des Eigentümers mit den Versorgungsträgern im Vorfeld zu erfolgen. Abwasserleitungen sind im Vorfeld zu verorten.

§ 3

Bauweise und Anzahl der baulichen Anlagen je Grundstück

- (1) Je Grundstück sind maximal zwei Garagen oder Carports entweder als Einzel- oder als Doppelgarage bzw. als Einzel- oder Doppelcarport einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern gemäß § 8 Abs.2 Nr. 4 LBO zulässig.
- (2) Die Größe der Gesamtanlage darf 50 m² nicht überschreiten. Die Abstellräume, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern müssen sich in ihrer Größe der Garage bzw. dem Carport unterordnen (maximal 1/3 der Gesamtfläche).

- (3) Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1b LBO sind eingeschossige Garagen einschließlich eingebautem Abstellraum mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche und bis zu 36 m² Bruttogrundfläche generell verkehrsfrei. Anlagen über 36 m² Bruttogrundfläche unterliegen der Baugenehmigungspflicht. Die in diesen Örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Festsetzungen sind auch bei Verkehrsfreiheit zu beachten.

§ 4

Dachform und -neigung

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Dächer der Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäuden und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern ausnahmslos als Flachdach auszuführen.

§ 5

Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Garagen und Carports einschließlich Abstellraum, Nebengebäude und Nebenanlagen zum Abstellen und zum Lagern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht unter- und einer Höhe von 3,50 m (Dachkante Außenhaut) nicht überschreiten.
- (2) Entlang der bebauten Grundstücksgrenze (~~zur anderen Doppelhaushälfte hin~~) ist jedoch lediglich eine Höhe von maximal 3,00 m über der Geländeoberfläche im Mittel sowie ein Höhenversatz zur nächsten Grenzbebauung von max. 0,5 m zulässig.
- (3) Abstandsflächen gemäß LBO sind einzuhalten.

§ 6

Nachbarzustimmung

- (1) Bei Überschreitung der in der zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen aktuell gültigen Fassung der LBO maximal zulässigen Grenzbaulänge der baulichen Anlagen ist eine Nachbarzustimmung erforderlich.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 LBO handelt, wer die baulichen Anlagen im Widerspruch zu den §§ 1 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder verändert.

§ 8

Inkrafttreten

Vorstehende Örtliche Bauvorschriften treten einen Tag nach Veröffentlichung in Kraft.

St. Ingbert, den __. __. ____

Der Oberbürgermeister