

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" in St. Ingbert-Mitte

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung (61)	<i>Datum</i> 11.07.2024
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss	Entscheidung	08.10.2024	Ö
---	--------------	------------	---

Beschlussvorschlag

Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), rechtsverbindlich seit 20.01.2024, zur Überschreitung der Traufhöhe um max. 1 m unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Firsthöhe für alle Baugrundstücke des Bebauungsplanes, wird, wie bereits mit den Fraktionen abgestimmt, zugestimmt.

Sachverhalt

Die Eigentümer eines der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" planen den Bau eines Einfamilienhauses. Die angedachte Realisierung eines standardisierten Fertighauses in ökologisch nachhaltiger Holzständerbauweise deckt sich nicht mit den Vorgaben bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan sind maximale Höhen festgesetzt: eine maximale Traufhöhe von 6 m und eine maximale Firsthöhe von 9 m bei Häusern mit Walmdächern und eine maximale Gebäudehöhe von 7 m bei Flachdächern. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte.

Aufgrund der angedachten Holzständerbauweise sowie Stärke der Dämmung ist eine größere Konstruktionshöhe erforderlich. Ein Einhalten der maximal festgesetzten Traufhöhe wäre nur dadurch umzusetzen, wenn das Erdgeschossniveau unter das Straßenniveau gesetzt würde. Dies würde Probleme mit der Entsorgung des Schmutzwassers (voraussichtlich Installation eines Pumpwerkes erforderlich) sowie ggf. Probleme bei Starkregenereignissen mit sich bringen.

Die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Höhen wurden auf Basis der bereits realisierten vier Häuser des 1. Bauabschnittes festgelegt. Zwischenzeitlich u.a. aus ökologischer Bauweise resultierende größere Konstruktionshöhen wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann von Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge nicht berührt werden und einer der im Gesetz aufgeführten weiteren Gründe (Wohl der Allgemeinheit oder städtebaulich vertretbar oder nicht beabsichtigte Härte) erfüllt ist und die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall ist eine Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe städtebaulich und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vertretbar. Es sind keine städtebaulichen oder

nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen durch die Befreiung zu erwarten.

Um eine Gleichbehandlung zu gewährleisten, soll die Befreiung von der Festsetzung der maximalen Traufhöhe für alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1103.02 "Zwischen Ensheimer Gelösch und Steinkopfweg" gelten, allerdings unter der Voraussetzung, dass die maximale Firsthöhe eingehalten wird.

Da der für die Befreiung anfragende Bauherr aufgrund von Finanzierungsfragen bereits eine Rückmeldung vor dieser Ausschusssitzung benötigt hat, wurde die vorliegende Befreiung im Vorfeld mit den Fraktionen abgestimmt. Nach Vorliegen der positiven Rückmeldungen aus den Fraktionen wurde der Bauherr bereits über die Zustimmung zur Befreiung informiert.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n