

Beschlussvorlage BV/2019/0109	 St. Ingbert <i>BiosphärenStadt mit Flair</i> Stadtentwicklung und Umwelt (6)
Beratungsfolge und Sitzungstermine N 14.11.2019 Stadtentwicklungs-, Biosphären-, Umwelt- und Demographieausschuss Ö 03.12.2019 Stadtrat	
Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan Nr. 1002 a "Auf Mühlthal" und den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 a "Auf Mühlthal"	

Auf dem Flurstück Nr. 6736/1, Gemarkung St. Ingbert Mitte wird einer Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze und der Baulinie im Bebauungsplan Nr. 1002 a "Auf Mühlthal" zur Errichtung eines Wohngebäudes und einer Garage, welche die festgesetzte Baugrenze überschreiten und von der Baulinie zurück rücken, zugestimmt.

Einer Befreiung vom festgelegten Standort der Garage an der Südwestgrenze wird zugestimmt.

Der Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Geschosshöhe in den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 a "Auf Mühlthal" zugestimmt.

Erläuterungen

Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB vom Bebauungsplan Nr. 1002 a "Auf Mühlthal" und den Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1002 a "Auf Mühlthal"

Der private Bauherr will auf dem in Rede stehenden Flurstück (Flst.-Nr. 6736/1, Gemarkung St. Ingbert Mitte) eine wohnbauliche Nutzung realisieren und eine Garage errichten.

Für das Grundstück besteht der im Juli 1978 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1002 a "Auf Mühlthal", welcher ein reines Wohngebiet festsetzt. Die Positionierung von Hauptgebäude und Garage ordnet durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche das Gebäude in seiner Struktur (Geschossigkeit, Dachneigung, Baulinie und Baugrenze) der Bebauung Bayernstr. 19-39 unter. Das Grundstück an der Abzweigung weist als Eckgrundstück und durch seine Größe eine besondere Situation auf. Auch die stark bewegten topographischen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück (Gefälle mit einer Höhendifferenz von ca. 3,40 m) ermöglichen eine städtebaulich verträgliche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bauherr begehrt die Überschreitung der Baugrenze im Eckbereich um ein behindertengerechtes Gebäude verwirklichen zu können. Behindertengerechte Gebäude benötigen in der Regel mehr überbaubare Flächen, da alle wohnbaulichen Ansprüche auf einer Ebene unterbracht werden müssen. Durch die Überschreitung der Baugrenze zur Straße hin werden keine nachbarlichen Rechte verletzt. Das Abrücken von der Baulinie vermittelt städtebaulich eine Aufweitung des Straßenraumes, was an der Einmündung zu einer besseren Übersicht und Orientierung führt. Durch die Positionierung von Garage zu den Hauptgebäuden wird die Flucht der nördlich angrenzenden Baustruktur aufgenommen, sodass sich die baulichen Anlagen in die Gegebenheiten der bestehenden Umgebungsbebauung einfügen. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen des Saarlandes bleiben unberührt. Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Laut § 31 Absatz 2, Satz 1, 2. Baugesetzbuch sind Befreiungen möglich wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Dies ist nach fachlicher Meinung aus oben genannten Gründen hier gegeben.

Die geringfügige Überschreitung der in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten maximal zulässigen Geschosshöhe um 12,4 cm (von 2,9 m auf 3,024m), hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das bereits überwiegend entwickelte Gebiet und begründet sich insbesondere in der Entwicklung des neusten Standes der Technik. Vorgaben zu Statik, Raumhöhe und Schallschutz machen eine geringfügige Überschreitung der im Jahr 1978 festgesetzten Geschosshöhe erforderlich. Von den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift kann aus vor genannten Gründen befreit werden.

finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

Lageplan und Ausschnitt aus BPlan vom 25.10.2019

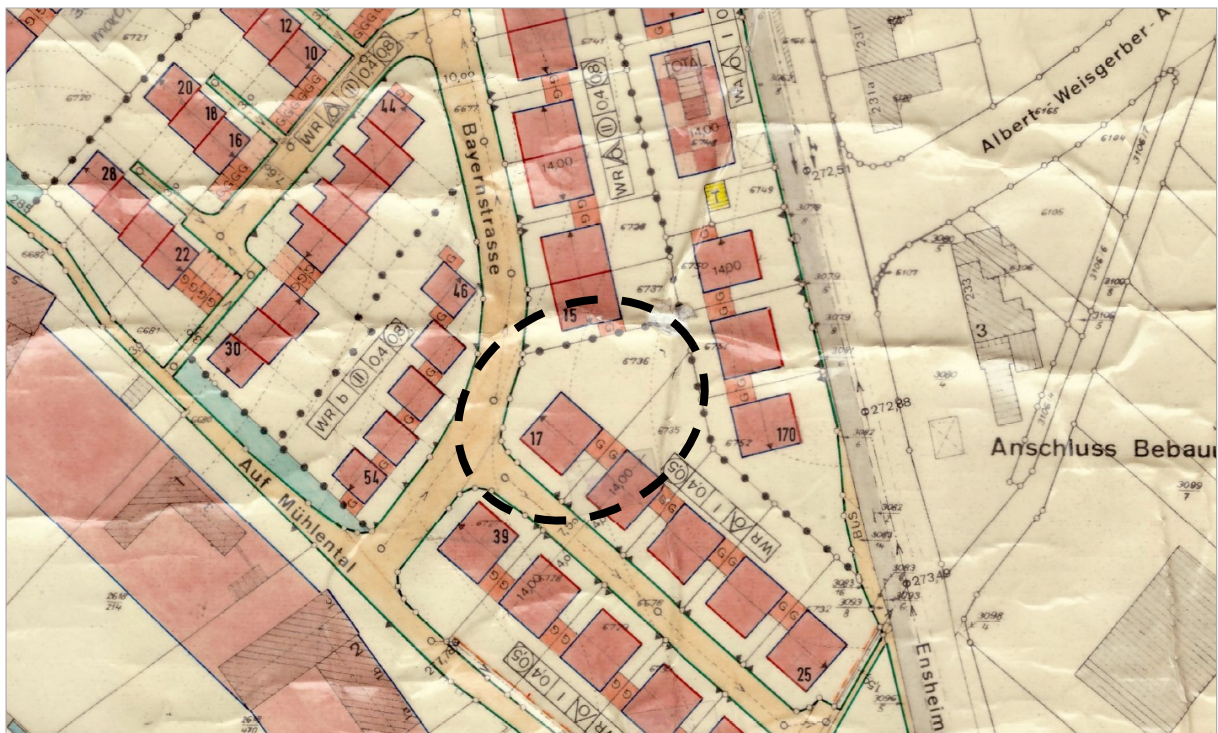


Abb. 1: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Verortung des Baugrundstückes (schwarze Markierung)

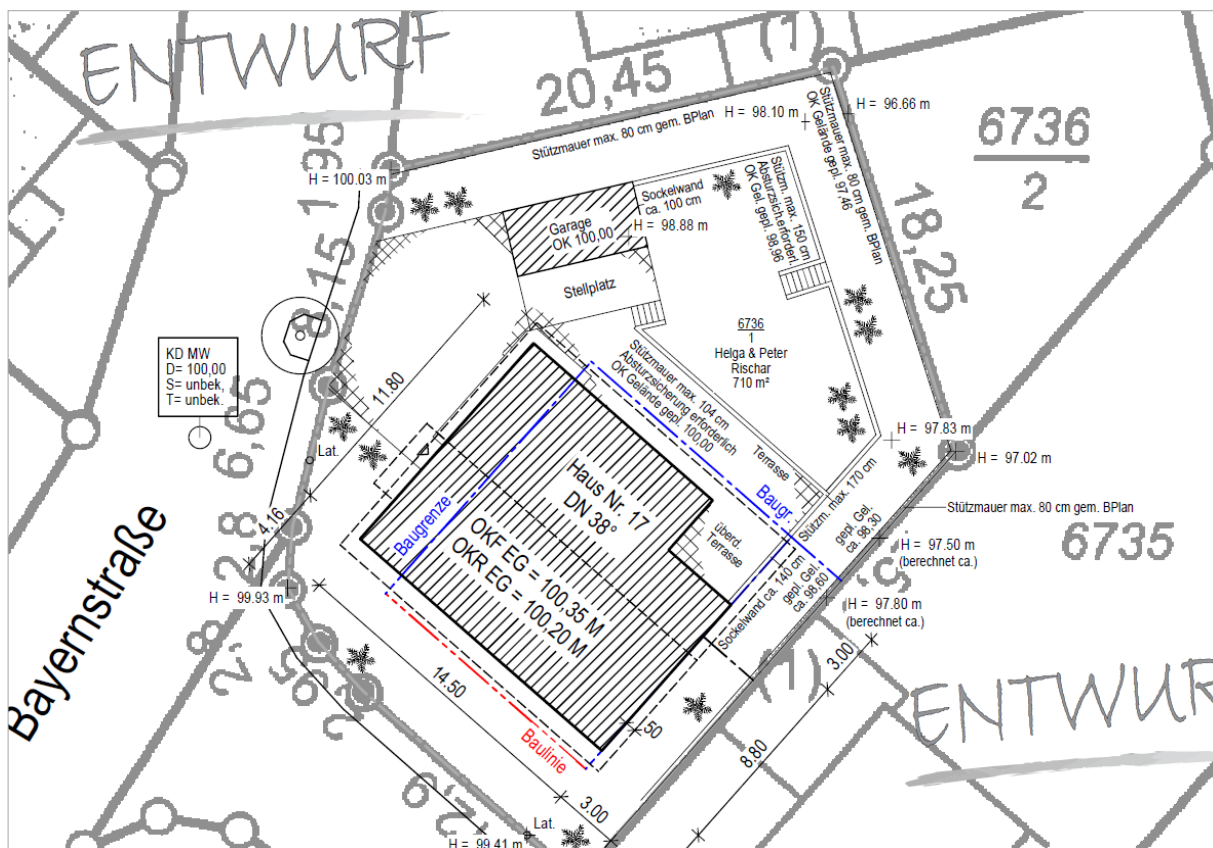


Abb. 2: Lageplan des geplanten Vorhabens mit Überlagerung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen)

