

Stadt Staßfurt

Der Oberbürgermeister



Stadt Staßfurt, Postfach 1164, 39401 Staßfurt

Salzlandkreis

Bauordnungsamt
Karlsplatz 37
06406 Bernburg Saale

Fachbereich: FB II
Fachdienst/ Planung, Wirtschaftsförderung,
Serviceeinheit: Liegenschaften
Bearbeiter/in: Angelika Trautwein
Telefon: 03925 981264
Ort: Staßfurt
Straße: Steinstraße 19
Zimmer: 212
e-mail: Angelika.Trautwein@Stassfurt.de

Sprechzeiten:

Mo	9.00 – 12.00 Uhr	
Di	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 18.00 Uhr
Do	9.00 – 12.00 Uhr	13.00 – 16.00 Uhr
Fr	9.00 – 12.00 Uhr	

BürgerService zusätzlich Mi und Sa von 9.00 – 12.00 Uhr

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Datum

611205/tr.

11.05.2012

Anlage 1 – Planungsrechtliche Stellungnahme Nr. 20/ 2012

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B- Planes – Baulinie

Beantragtes Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B- Planes Nr. 42/03 „An der Laake – 2. Bauabschnitt“ im OT Löderburg (Planungsstand § 30 BauGB).

Bei dem zu beplanenden Grundstück handelt es sich um das vorletzte Grundstück, welches im nördlichen Bereich der Neustaßfurter Straße bebaut werden kann. Laut der zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes wurde im Abstand von 3,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie festgesetzt. Wird eine Baulinie im B-Plan festgesetzt, so muss auf diese gebaut werden.

Der Antragsteller plant das Grundstück in der Gemarkung Löderburg (Flur 4, Flurstück 751) käuflich zu erwerben und mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Ausschlaggebend für die Planung des Antragstellers war es, dass Gebäude für die Nutzung von erneuerbaren Energien auszurichten und zu optimieren. Dies spiegelt sich nicht nur in der idealen Ausrichtung der Dachschrägen für die Anwendung von Solarthermie, sondern auch in der Anordnung einer ressourcenschonenden Öffnung der Giebelseiten in Richtung Süd-Osten und Süd-Westen wieder.

Es wird beabsichtigt das Wohnhaus so zu errichten, dass dieses nicht mit der gesamten Giebellänge auf der Baulinie steht. Der Giebel zur Neustaßfurter Straße hat eine Gesamtfläche von 64,20 m². Der größere Teil des Giebels – 33,60 m² steht direkt auf der Baulinie. Der kleinere Teil des Giebels ist 1,50 m in südöstliche Richtung zurückgesetzt. Die Länge der Giebelwand beträgt 9,81 m und verspringt über eine Länge von 4,40 m um 1,50 m in Richtung Grundstück. Das hat zur Folge, dass die Festsetzungen des B-Planes nicht eingehalten werden.

Von den Festsetzungen des B-Planes gemäß § 31 (2) BauGB kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

Bankverbindungen:

Salzlandsparkasse
Kto.-Nr.: 3021100880, BLZ: 800 555 00
Deutsche Bank AG
Kto.-Nr.: 2441640, BLZ 810 700 00

Postanschrift:

Hohenexlebener Str. 12, 39418 Staßfurt
Telefon: 0 39 25 / 981 - 0
Fax: 0 39 25 / 981-205

Internet: www.stassfurt.de

e-mail: stadt@stassfurt.de

E-Mail-Adresse nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur

3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze oder Baulinie kommt regelmäßig keine nachbarschützende Wirkung zu. Denn diese wird regelmäßig aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, wie sich bereits aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vordere Baugrenzen und Baulinien dienen regelmäßig öffentlichen Belangen und es bedarf schon besonderer Anhaltspunkte dafür, dass über die städtebaulichen Gesichtspunkte hinaus Rechte der Nachbarn durch die Festsetzung von vorderen Baulinien oder Baugrenzen geschützt werden sollen.

Die Grundzügen der Planung werden nicht berührt, da sich das Vorhaben - läge kein Bebauungsplan sondern ein unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB vor - in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um das vorletzte Grundstück, welches auf dieser Straßenseite bebaut werden kann, d.h. es handelt sich hier um einen Einzelfall.

Städtebaulich vertretbar ist letztlich alles, was in der konkreten Plansituation auch Inhalt des jeweiligen Bebauungsplans sein könnte, ohne dass dazu auch andere Festsetzungen geändert werden müssten. Sie kommt daher insbesondere für Festsetzungen in Betracht, die eher zufällig "so und nicht anders" getroffen wurden.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden nicht berührt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes gemäß § 31 (2) BauGB wird seitens der Stadt Staßfurt das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anke Michaelis-Knakowski