

2021/53/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Umbau und Anbau eines Wohnhauses, Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, Schwarzbachstr.2

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	06.05.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Schwarzbachstraße 2 in Beeden-Schwarzenbach beabsichtigt der Bauherr den Umbau- sowie Anbau eines Wohnhauses. Hierfür gilt der Bebauungsplan „Nr. 401, Am Gedünner“ (WR, Z:1) von. Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift „Nr. 60-15BF, Am Gedünner“ (Satteldach 35°) für den Bebauungsplan gültig, welcher am 10.04.1969 in Kraft getreten und am 05.10.2006 geändert worden ist.

Bei dem umzubauenden Gebäude handelt es sich um eine Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1970.

Wegen Mängeln konstruktiver Art auf ist die Erstellung eines neuen Dachstuhls (Pfettendach) in Verbindung mit der Erhöhung der Dachneigung um ca. 0,5 Grad auf 36 Grad geplant mit einer Firsterhöhung um 49 cm.

Zudem soll die Nutzbarkeit im Wohnraum erhöht werden, indem Dachgauben eingesetzt werden sollen. Hinzukommen soll zum Garten hin ein zweigeschossiger Anbau in Skelettbauweise mit einer Grundfläche von etwa 20 m².

Auch die Außenwände sollen mit einer Wärmedämmfassade 180 mm verbessert werden. Auch die Kellerdecke und Abseiten/Schrägen im Dach sollen auf den entsprechenden Wärmeschutz erhöht werden. Bei der Dämmung der Außenwände wird der Grenzabstand zum Nachbarn der Giebelseite (Schwarzbachstr.4) um ca. 18cm verringert. Außerdem werden auf der Süd- Westseite acht Photovoltaik Paneele mit je einer Größe von 1,0 auf 2 m unterhalb des Firstes angebaut. Zudem sollen neue Holzfenster eingesetzt werden.

Im Gartenbereich soll ein Schwimmbecken (4,0m x 9,0m x 1,0m) hergestellt werden. Zudem wird die Terrasse vergrößert.

Begründung für die Abweichungen seitens der Bauherren

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Gedünner“ aus dem Jahr 1961 dergestalt, als dass die hier vorgesehene Eingeschossigkeit durch den Ausbau der Gauben um 8,01qm überschritten wird und somit aus zweigeschossige Bauweise zu bewerten ist. Die gesamte geplante Geschossfläche beträgt 316,71qm

und liegt dennoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße (980qm) mit einer Geschossflächenzahl von 0,32 deutlich unter der Grenze von 0,4.

Zwar kommt die Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Geschossigkeit einer grundsätzlich nachbarschützenden Wirkung gleich, eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist jedoch dahingehend nicht erkennbar, als dass das geplante Objekt nicht das Erscheinungsbild einer Zweigeschossigkeit besitzt, sondern das eines Einfamilienhauses. Es fügt sich somit auch anhand der Schwarzbachstr. 2) und 4) bereits Bestandsgebäude, die zweigeschossig gebaut wurden. Durch die Erhöhung der Geschossfläche zu einem Vollgeschoss werden keine Grundsätze der Planung in städtebaulicher Hinsicht berührt, zumal der Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 städtebauliche Vorgaben beinhaltet.

Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften vom 05.10.2006 (Bebauungsplan „Am Gedünner“) dergestalt als dass für das Gebäude Dachgauben zugelassen werden.

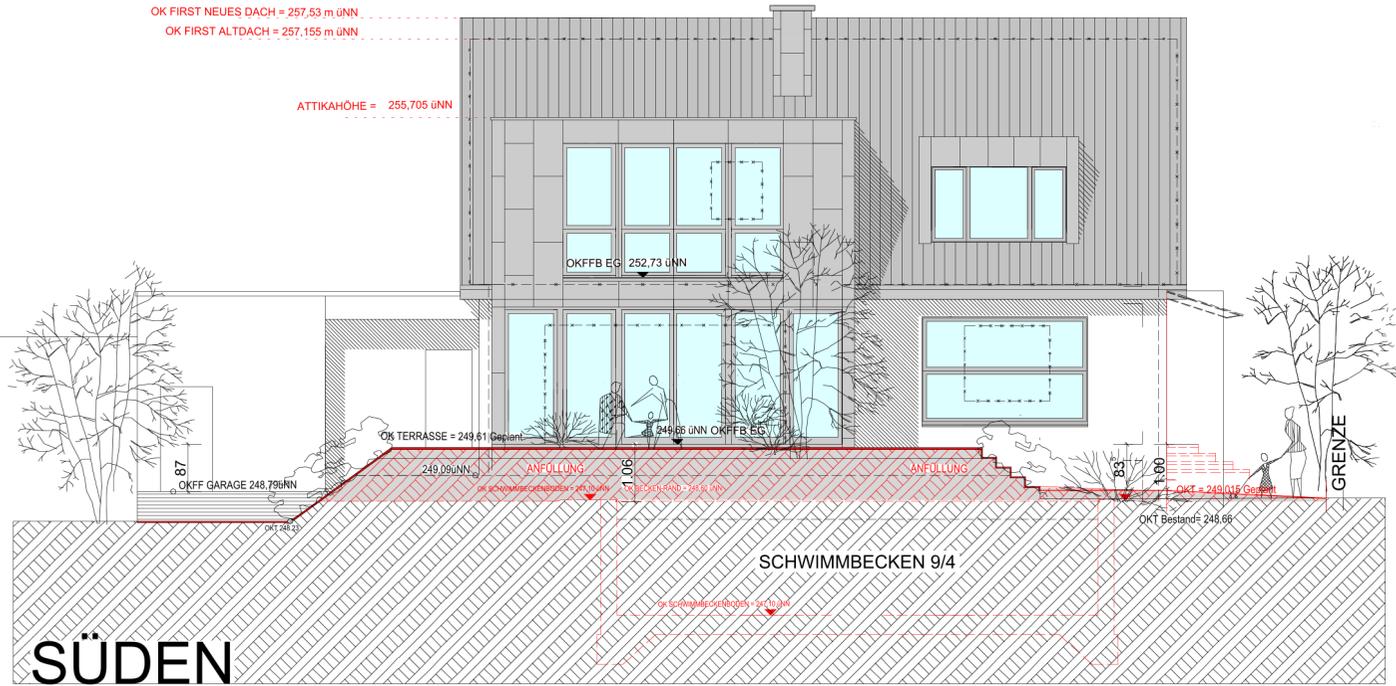
Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes erfolgt nicht und demnach auch nicht der Grundzüge des Bebauungsplans. Im Übrigen sind bei den Nachbargebäuden Schwarzbachstr. 2a) und 6) entsprechende Genehmigungen für vergleichbare Gauben erteilt worden. Da die Firsthöhe des Daches um 49 cm erhöht wird, ist in diesem Punkt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls notwendig.

Städtebauliche Beurteilung

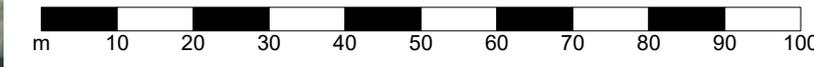
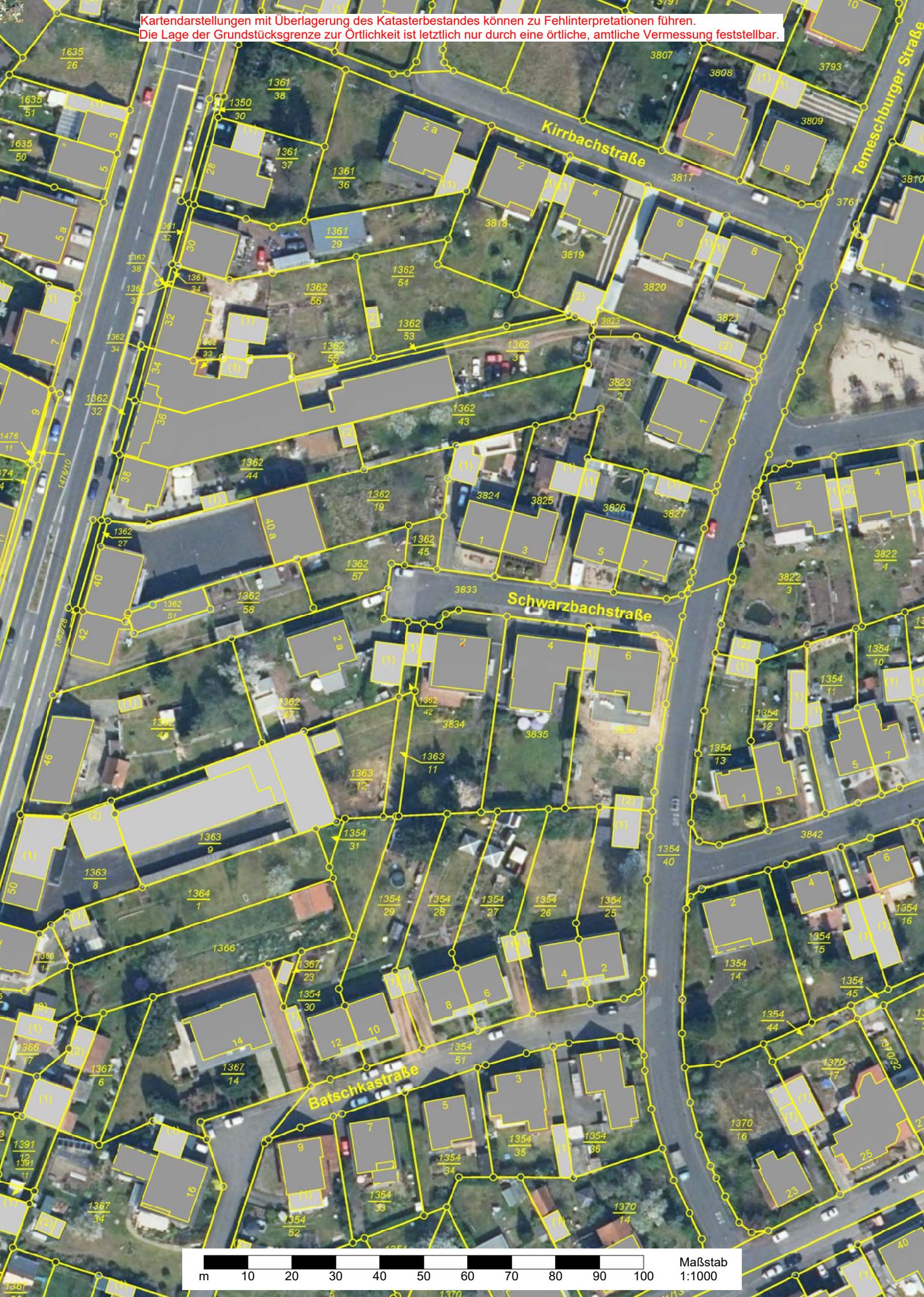
Aus städtebaulicher Betrachtung kann das Vorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Betroffen ist hier vor allen Dingen die Zahl der Vollgeschosse, welche durch das Vorhaben von einem Vollgeschoss auf Zwei erhöht wird. Grund für die Befreiung ist, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite laut dem Bebauungsplan ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das Wohl der Allgemeinheit sowie die nachbarlichen Interessen werden vor diesem Hintergrund gewahrt. Insgesamt ist diese Abweichung städtebaulich vertretbar. Zudem wird auch der Befreiung der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt, da die vorgesehene Abweichung (Dachneigung 36° anstatt 35°) ebenfalls städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung durch das geringe Ausmaß der Änderung nicht berührt wird.

Anlage/n

- 1 Grundriss DG (nichtöffentlich)
- 2 Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 3 Grundriss KG (nichtöffentlich)
- 4 Schnitt 1 (nichtöffentlich)
- 5 Ansichten Nord-Ost (öffentlich)
- 6 Ansichten Süd-West (öffentlich)
- 7 Lageplan Schwarzbachstr.2 (öffentlich)
- 8 Bebauungsplan Am Gedünner (öffentlich)
- 9 Örtliche Bauvorschrift 60-15-BF (öffentlich)



Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Maßstab
1:1000

**Örtliche Bauvorschriften (Satzung)
der Stadt Homburg für das Gelände „Am Gedünner“
im Stadtteil Schwarzenbach
vom 10. April 1969
in der Fassung der 3. Änderung vom 05. Oktober 2006**

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Folgende Straßenachsen, Grenzen und Linien begrenzen den Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften:

- Im Süden: Die Straßenachse der Fohlenhofstraße beginnend bei der Einmündung in die Einöder Straße bis zum Berührungspunkt mit der in nördlicher Richtung zu verlängernden westlichen Grenze des Flurstückes 1377/31, sodann die West- und Südgrenze des Flurstückes 1377/31, die Südgrenzen der Flurstücke 1377/9 bis 1377/22 einschließlich die Ostgrenze des letztgenannten Flurstückes und deren Verlängerung bis zur Straßenachse der Fohlenhofstraße, von diesem Punkt der die Achse der Fohlenhofstraße bis zum Berührungspunkt mit der in nördlicher Richtung zu verlängernden Westgrenze des Flurstückes 1329 1/2. Die Westgrenze des letztgenannten Flurstückes auf eine Tiefe von 20 m, gemessen von der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche, von hier aus eine Linie, die parallel und im Abstand von 20 m von der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche bis zur Berührung mit der Ostgrenze des genannten Flurstückes auf eine Länge von 20 m und deren Verlängerung in nördlicher Richtung bis zur Achse der Fohlenhofstraße.
- Im Osten: Die östlichen Grenzen der Flurstücke 3854, 3853, 3852, 3851, 3850, 3849 und 3846.
- Im Norden: Die Straßenachse der Straße „Am Gedünner“ beginnend an der östlichen Grenze der Straßenparzelle 3753 bis zur Achse der Bergstraße. Sodann die nördliche Grenzlinie des Flurstückes 3726 beginnend an der südlichsten Grundstücksecke des Flurstückes 1209/2, die Nordgrenze des Flurstückes 3751.

Im Westen: Die Achse der Einöder Straße (B 423) beginnend am Berührungspunkt mit der in westlicher Richtung zu verlängernden nördlichen Grenzlinie des Flurstückes 3751 bis zum Schnittpunkt der Achse der Fohlenhofstraße.

§ 2

Gestaltung der Hauptgebäude (Wohnhäuser)

- (1) Gebäude an den Straßen „Am Gedünner“, Siebenbürgenstraße, Kirrbachstraße, Schwarzbachstraße, an der Nord- und Westseite der Batschkastraße und an der Nordseite der Banatstraße:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 35 °
Dacheindeckung: Ziegel oder Pfanne
Kniestock: bei zweigeschossigen Häusern kein Kniestock, bei eingeschossigen Häusern maximal 25 cm gemessen von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis Unterkante Fußpfette.
Dachaufbauten: sind nicht zugelassen.

- (2) Gebäude an der Süd- und Ostseite der Batschkastraße, an der Nordseite der Fohlenhofstraße auf Flurstück 3846 und 3847, an der Südseite der Fohlenhofstraße auf Flurstück 1377/31 und an der Südseite der Banatstraße:

Dachneigung: mindestens 42 °
Dacheindeckung: Ziegel oder Pfanne
Kniestock: bei zweigeschossigen Häusern kein Kniestock, bei eingeschossigen Häusern maximal 90 cm gemessen wie in Abs. 1 aufgeführt
Dachaufbauten: bei zweigeschossigen Häusern nicht zugelassen.

- (3) 1. Gebäude an der Straße „Am Anger“

Dachform: Flachdach mit einer maximalen Neigung von 4 °
Gesimsränder: horizontal.

2. Gebäude südlich der Fohlenhofstraße auf den Flurstücken 1377/9 bis 1377/22

Dachform: Satteldach;
Dachneigung: 20 ° - 35°;
Dacheindeckung: Ziegel oder Pfanne

3. Gebäude an der Ostseite der Straße „Am Brunnen“

Dachform: Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 4° oder
Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 35° oder
Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 35° ;

Gesimsränder: bei Flachdach horizontal;

Kniestock: bei Häusern mit Sattel- oder Walmdach maximal 25 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis Unterkante Fußpfette.

(3a) Gebäude an der Ostseite der Straße „Am Brunnen“

Dachform: Flachdach mit einer maximalen Neigung von 4° oder
Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 35° oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 35° ;

Gesimsränder: bei Flachdach horizontal;

§ 3

Gestaltung der Garagen und Nebengebäuden

Zusammengebaute Garagen und zusammengebaute Nebengebäude sind in gleicher äußerer Gestaltung, Dachneigung, Traufenhöhe und Gebäudeflucht auszuführen.

§ 4

- ersatzlos gestrichen -

§ 5

- ersatzlos gestrichen -

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO handelt, wer bauliche Anlagen im Widerspruch zu den §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann bei Vorsatz mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM, bei Fahrlässigkeit mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- DM geahndet werden.

§ 7

Inkrafttreten

Die vorstehenden örtlichen Bauvorschriften treten am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes in Kraft. Gleichzeitig treten die Baupolizeiverordnung für das Gelände „Am Gedünner“ in Homburg-Schwarzenbach, veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 42 vom 26. Juni 1961, S. 379, sowie die Änderung vom 07. Dezember 1965 (Amtsbl. 29/66 S. 291) außer Kraft.

Homburg, den 10. April 1969

Der Bürgermeister
gez. Kuhn

*) Rechtskraft- und Änderungshinweise:

In Kraft getreten am 29. Mai 1969
Ordnungs-Nr. 60-15

1. Änderung vom 30. Juni 1982
In Kraft getreten am 11. Februar 1983
Ordnungs-Nr. 60-15a

2. Änderung vom 23. April 1991
In Kraft getreten am

3. Änderung vom 05. Oktober 2006
In Kraft getreten am 03. Dezember 2006
Ordnungs-Nr. 60-15c