

**2022/0069/610**

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Umbau eines Geschäftshauses mit Parkplatz (Werbeanlagen), Berliner Str.123; Gemarkung Erbach-Reiskirchen**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB und die Ausnahmegenehmigung nach Werbesatzung werden erteilt.

### **Sachverhalt**

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Umbau im Obergeschoss und Fassadenrenovierung, der Innenraum wird für Fitness und Getränke umgebaut. Obere Außenwände an der Straßenseite werden mit raumhohen Fenstern geöffnet. Die Fassaden werden komplett renoviert mit sieben beleuchteten Werbetafeln, Sticks und Schriften. Diese sind bezogen auf Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen so gestaltet, dass sie sich am Rhythmus der Fassade orientieren.

Die Außenanlage und Verkehrserschließung, Bestandsparkplatz wird modernisiert mit neuen Maßen (2,8 x 5,0 m), Parkplatzanzahl beträgt 77.

Die neuen Mietereinheiten sind Rückseite zugänglich für Kunden und Anlieferung. Die Stützwinkelmauer entlang der Rückwände entlastet den Erddruck gegen das Gebäude.“

Städtebauliche Beurteilung:

In diesem Gebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich des §34 BauGB. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einfügekriterien werden grundsätzlich erfüllt.

Es wird lediglich eine Ausnahme von der Satzung der Stadt Homburg (Saar) über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 07. Dezember 1965 in der Fassung der .1 Nachtragssatzung vom 08. August 1965 beantragt. Das Vorhaben widerspricht den in §8 Abs. 1 und §8 Abs. 2

festgelegten Festsetzungen. Dennoch wird aufgrund der Baumasse und der Örtlichkeit die Ausnahme als Werbeanlage an der Stätte der Leistung empfohlen.

### **Anlage/n**

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Planunterlagen (öffentlich)
- 3 Werbesatzung (öffentlich)

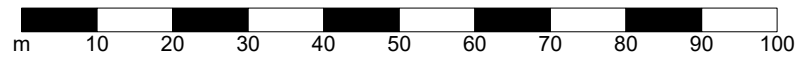
Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



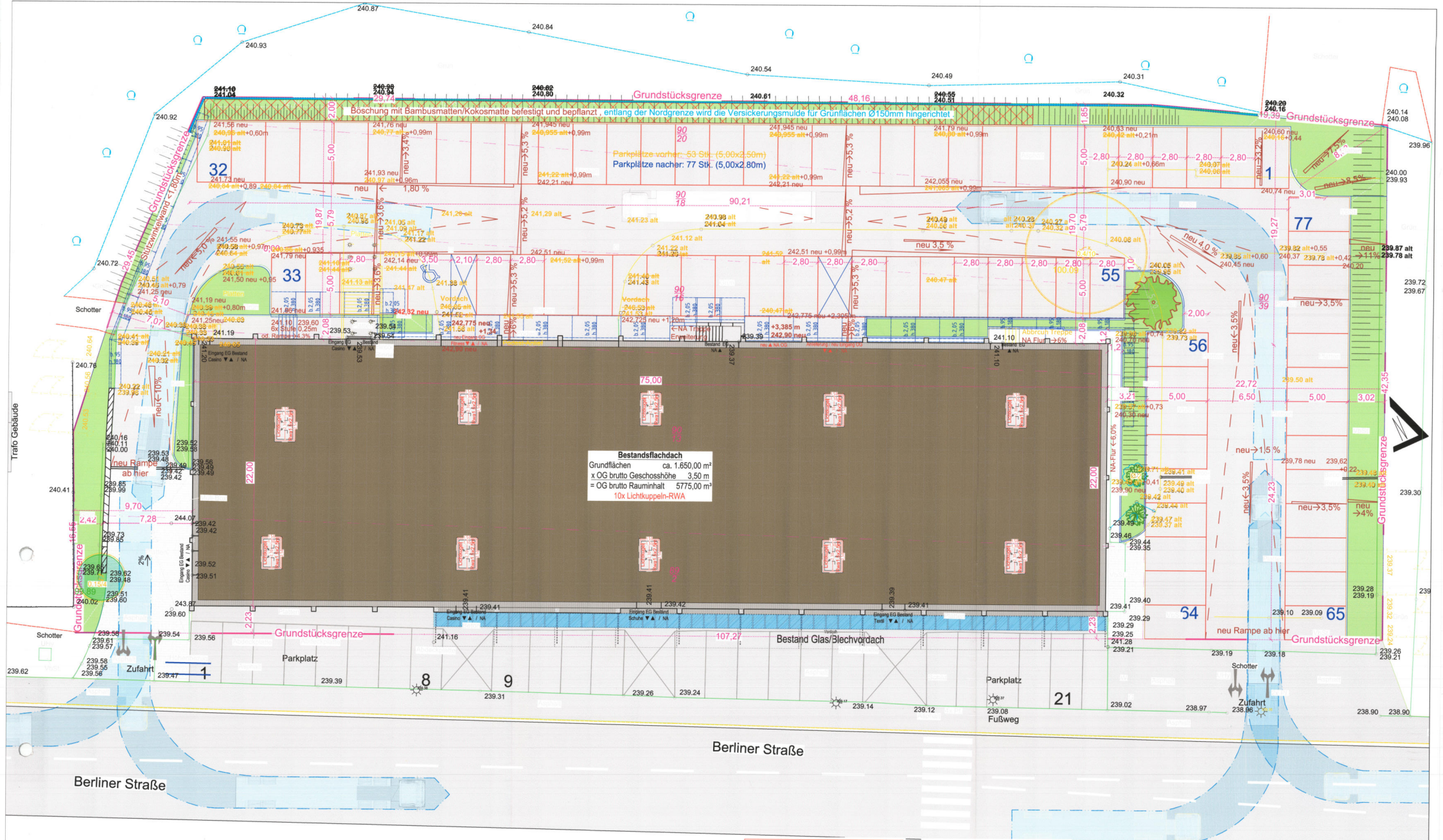
# Langgärten

Buschstraße

P



Maßstab  
1:1000



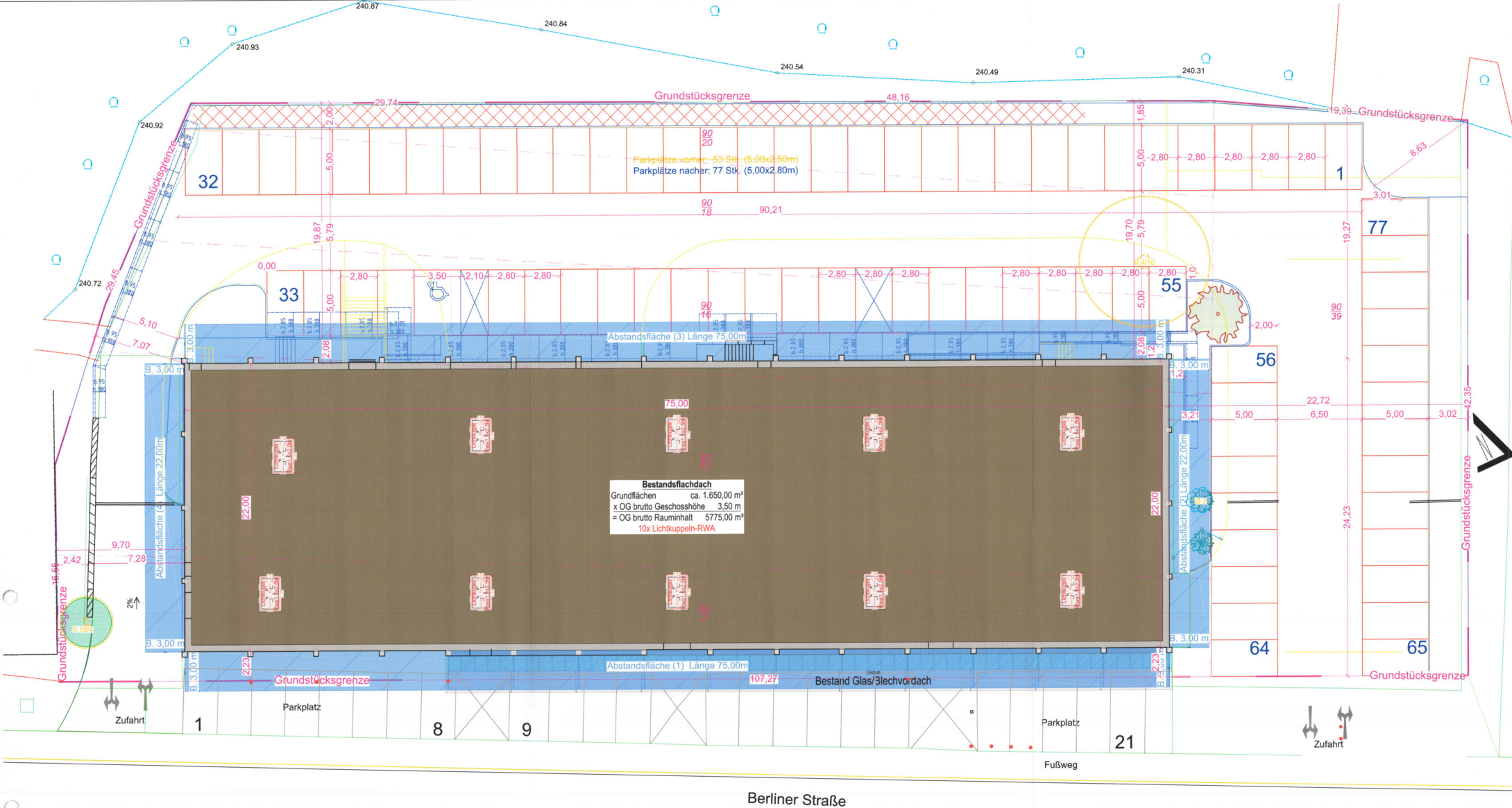
**Bestandsflachdach**  
 Grundflächen ca. 1.650,00 m<sup>2</sup>  
 x OG brutto Geschosshöhe 3,50 m  
 = OG brutto Rauminhalt 5775,00 m<sup>3</sup>  
 10x Lichtkuppeln-RWA



- Maßnahmenkatalog:**
1. Parkplatzverbreitern und aufschütten
  2. Zufahrt und Anlieferung LKW Rückseite
  3. Zugänge Notausgänge EG Rückseite
  4. Zugänge Mieteneinheit EG/OG Rückseite
  5. Lichtkuppeln-RWA auf dem Dach

- Grünflächen Maßnahme:**
- Bestand 2x
  - Bestand 1x
- Grundstücke / Gebäude Maßnahme:**
- Grundstücksgrenze
  - Flurstück
  - Bestand
  - Abbruch
  - Neubau
- Bestand ± 0,0 OK FFB ▼ 239,40 mNN  
 neu + 3,5 OK OG ▼ 242,90 mNN  
 Abbruch Höhe ▼ 241,20 mNN

Objekt: Umbau eines Geschäftshauses Berliner Straße 123 66424 Homburg-Erbach			Gemeinde: Homburg Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flur: 01 Flurstück-Nr.: 90/39, 89/2, 90/13, 90/16, 90/18, 90/20
Bezeichnung: <b>Lageplan - Höhenplan</b>			Planungsstand Baugenehmigungsplan
Blatt-Nr. 1.1	Maßstab 1-200	Datum 28.10.2021	
Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungsverhältnisse, Gebäudestellungen, Stützen, Außenanlagen, Leitungen, innere und äußere Raumaufteilung, technische und maßliche Angaben entbehren jeglicher Verbindlichkeit für den Vermieter und können jederzeit geändert werden!			



**Bestandsflachdach**  
 Grundflächen ca. 1.650,00 m<sup>2</sup>  
 x OG brutto Geschosshöhe 3,50 m  
 = OG brutto Rauminhalt 5775,00 m<sup>3</sup>  
 10x Lichtkuppeln-RWA

**Berechnung gem. § 7 LBO – Abstandsflächen, Abstände:**

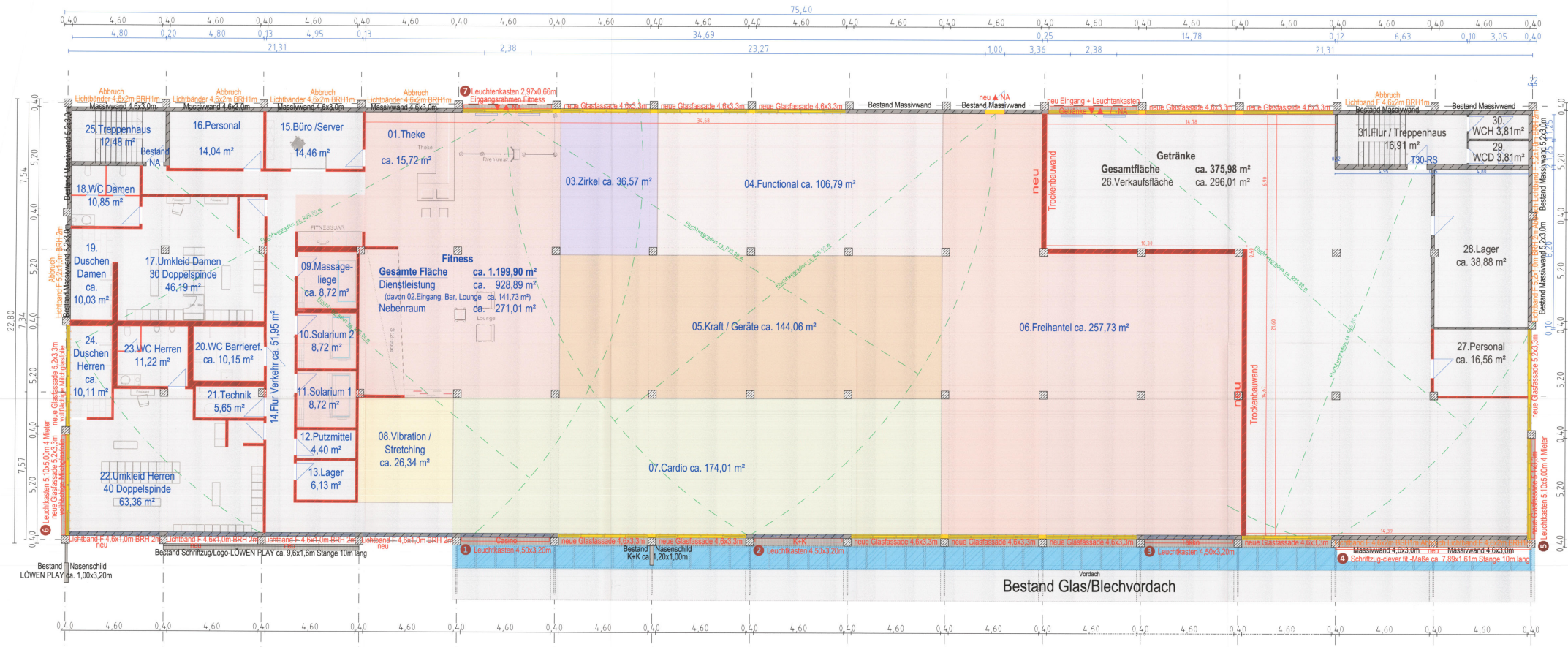
Nr. Baustand	Wandhöhe	x Faktor	= (kalkulierte)/	Abstandsflächen (m)
01. Bestand Flachdach:				
01. Bestand Wand	6,99 m	x0,4	= (2,80)	3,00 m;
02. Bestand Wand	6,99 m	x0,4	= (2,80)	3,00 m;
03. Bestand Wand	6,99 m	x0,4	= (2,80)	3,00 m;
04. Bestand Wand	6,99 m	x0,4	= (2,80)	3,00 m.

- Grünflächen Maßnahme:**
- Bestand 2x neu 1x
  - Bestand 1x Abbruch 1x
- Grundstücke / Gebäude Maßnahme:**
- Grundstücksgrenze
  - Flurstück
  - Bestand
  - Abbruch
  - Neubau
- Bestand ± 0,0 OK FFB ▼ 239,40 mNN**  
**neu + 3,5 OK OG ▼ 242,90 mNN**  
**Abbruch Höhe ▼ 241,20 mNN**

<b>Objekt:</b> Umbau eines Geschäftshauses Berliner Straße 123 66424 Homburg-Erbach	<b>Gemeinde:</b> Homburg <b>Gemarkung:</b> Erbach-Reiskirchen <b>Flur:</b> 01 <b>Flurstück-Nr.:</b> 90/39, 90/2, 90/13, 90/16, 90/18, 90/20
---	--

<b>Bezeichnung: Abstandsflächen</b>			Planungsstand	
			Baugenehmigungsplan	
Blatt-Nr. 1,2	Maßstab 1-200	Datum 28.10.2021		

Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungsverhältnisse, Gebäudestellungen, Stützen, Außenanlagen, Leitungen, innere und äußere Raumteilung, technische und maßliche Angaben entbehren jeglicher Verbindlichkeit für den Vermieter und können jederzeit geändert werden!



- Maßnahmenkatalog:**
- Außenwand komplett hell streichen
  - OG mit Raumhoch Glasfassade öffnen
  - OG neue Raumaufteilung 2 Mietheiten: Fitness und Getränke
  - Glas-Metal-Vordach Modernisierung gemäß Statik, Leuchtkasten / Schritztug auf Außenstützen hängen lassen laut Statik und Mieters Baubeschreibung

**Grundstücke / Gebäude Maßnahme:**

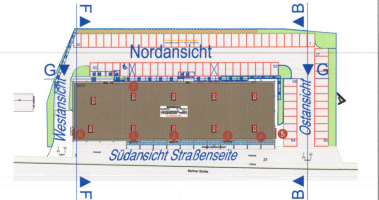
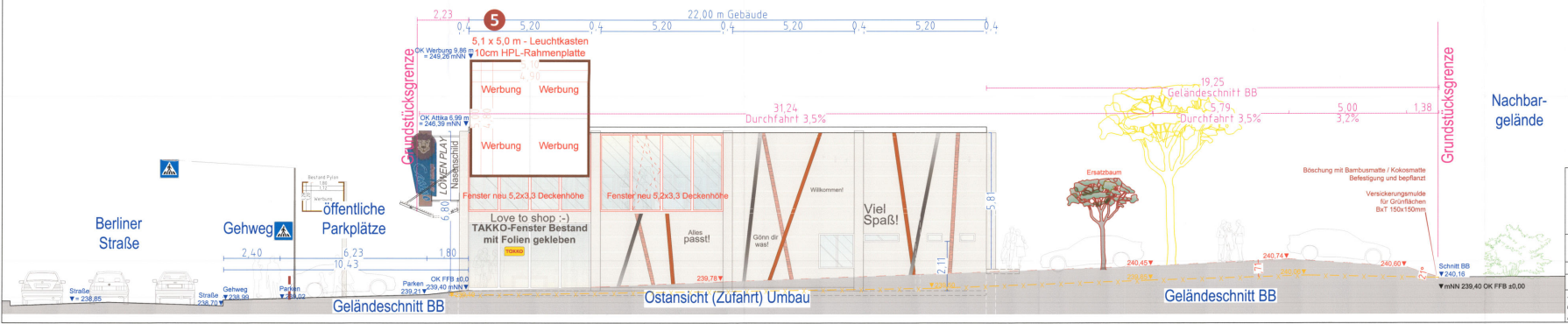
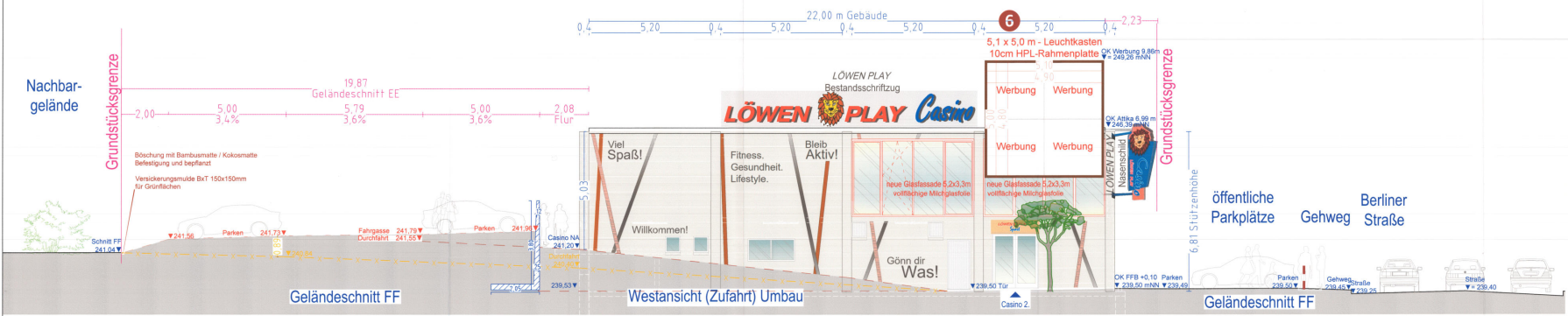
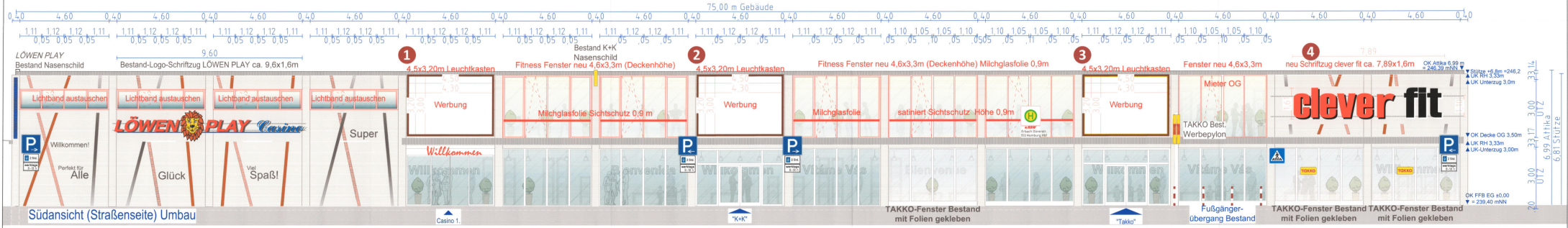
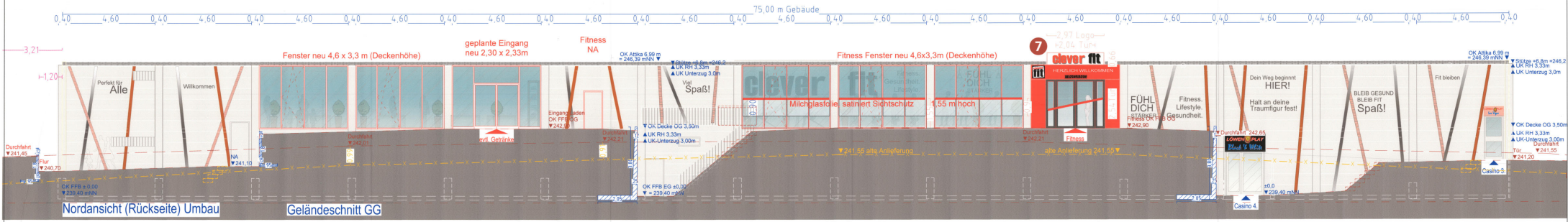
**Bestand:** Abbruch

**neu + 3,5 OK OG FF B 249,40 m<sup>2</sup> MNN**

**Abbruch Höhe: 241,20 mNN**

Objekt: Umbau eines Geschäftshauses Berliner Straße 123 66424 Homburg-Erbach	Gemeinde: Homburg Gemarkung: Erbach-Reskirchen Flur: 01 Flurstück-Nr.: 8/2/1, 8/2/11, 8/2/16, 8/2/18, 8/2/20
Bezeichnung: Grundris Obergeschoss	Planungsstand: Baugenehmigungssplan
Blatt-Nr. 2	Datum: 21.04.2021
Mäßstab: 1:100	

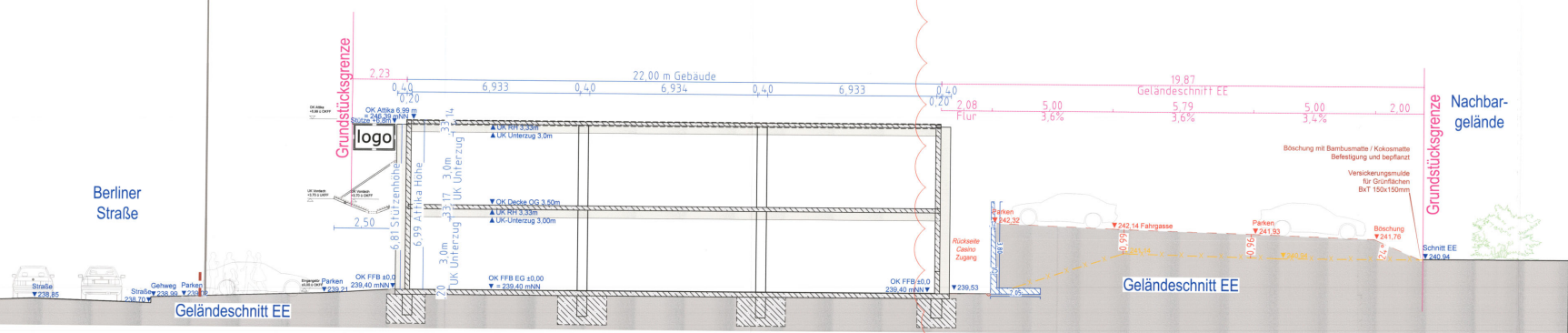
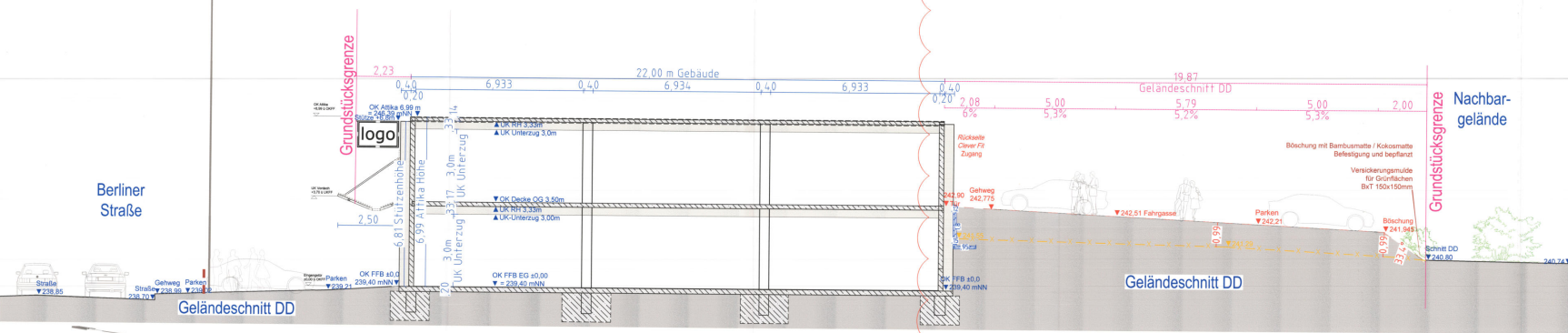
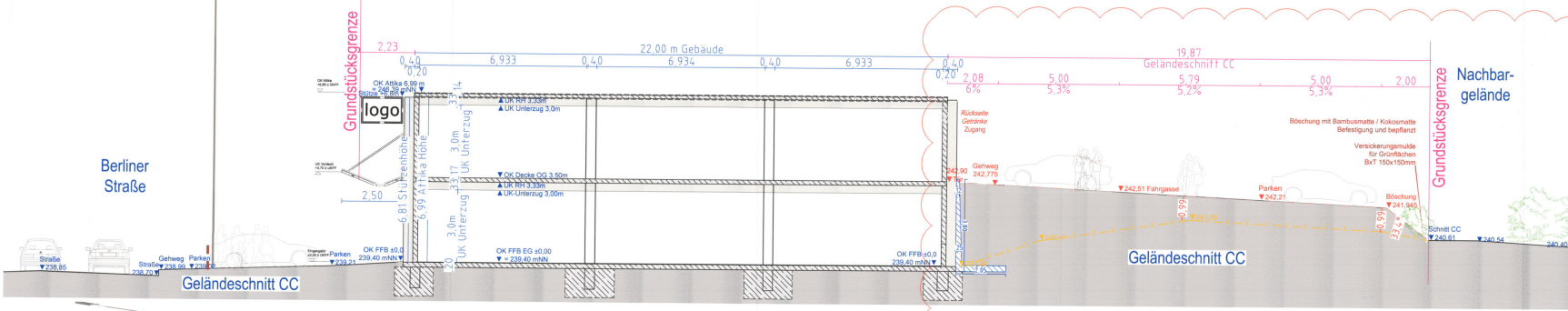
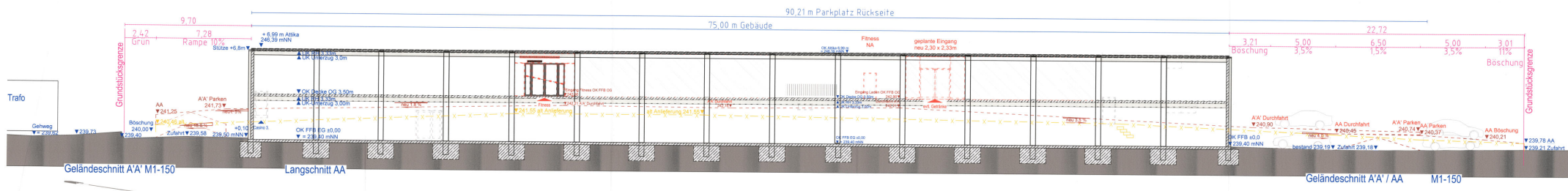
Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungserhältnisse, Gebäudeteilungen, Stützen, Außenstützen, Leitungen, innere und äußere Raumaufteilung, technische und maßliche Angaben enthalten jeglicher Verbindlichkeit für den Vermieter und können jederzeit geändert werden!



- Fassaden Maßnahmen:**
1. Fassaden streichen = Streiks und Schriften
  2. Obergeschoss mit Fenster öffnen
  3. Werbeanlagen auf allen 4x Fassaden
  4. Zugänge 2 Meterhinter OG Rückseite
- Grünflächen Maßnahme:**
- Bestand 2x neu 1x
  - Bestand 1x Abbruch 1x
- Grundstücke / Gebäude Maßnahme:**
- Grundstücksgrenze
  - Flurstück
  - Bestand
  - Abbruch
  - Neubau
  - Bestand ± 0.0 OK FFB ± 239.40 mNN
  - neu + 3.5 OK OG ± 242.90 mNN
  - Abbruch Höhe ± 241.20 mNN

Objekt: Umbau eines Geschäftshauses Berliner Straße 123 66424 Homburg-Erbach	Gemeinde: Homburg Erbach-Reiskirchen 01 Flurstück-Nr.: 80/18, 80/2, 80/11, 80/16, 80/18, 80/20
Bezeichnung: Ansichten (Werbeanlagen)	Planungsstand: Baugenehmigungsplan
Blatt-Nr.: 3	Maßstab: 1-100
Datum: 04.11.2021	

Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungsverhältnisse, Gebäudestellungen, Stützen, Außenanlagen, Leitungen, innere und äußere Raumumfäbung, technische und möbliche Angaben entnehmen jeglicher Verbindlichkeit für den Vermietler und können jederzeit geändert werden!



Änderung gemäß Emailverkehr vom 29.09.2021:  
 \*Nach § 8 Abs. 2 Nr.8 LBO darf das Neigungsverhältnis zur Grundstücksgrenze geneigter Aufschüttungen 1 zu 1,5, zur Geländeoberfläche nicht überschreiten, d.h. im Abstand von 1,5 m von der Grenze darf das Gelände max. 1 m hoch sein.



- Grünflächen Maßnahme:**  
 ● Bestand 2x  
 ● neu 1x  
 ● Bestand 1x  
 ● Abbruch 1x
- Grundstücke / Gebäude Maßnahme:**  
 --- Grundstücksgrenze  
 --- Flurstück  
 --- Bestand  
 --- Abbruch  
 --- Neubau  
 Bestand ± 0,0 OK FFB W 238,40 mNN  
 neu + 3,5 OK OG W 242,90 mNN  
 Abbruch Höhe W 241,20 mNN

Objekt: Umbau eines Geschäftshauses Berliner Straße 123 66424 Homburg-Erbach		Gemeinde: Homburg Gemarkung: Erbach-Reskirchen Flur: 01 Flurstück-Nr.: 80/78, 80/2, 80/14, 80/16, 80/18, 80/20
Bezeichnung:	Schnitte	Planungsstand Baugenehmigungsplan
Blatt-Nr.	Maßstab	Datum
4	1=150, 1=100	28.10.2021

Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungswahlrechte, Gebäudebestimmungen, Stützen, Außenanlagen, Leitungen, Innere und äußere Raumteilung, technische und maßliche Angaben enthalten jeglicher Verbindlichkeit für den Vormeter und können jederzeit geändert werden!



**Satzung  
der Stadt Homburg ( Saar ) über besondere Anforderungen  
an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 07. Dezember 1965  
in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 08. August 1968**

---

Teil I  
Einleitende Vorschriften

**§ 1**

**Anwendungsbereich**

- (1) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen ( § 15 Abs. 1 LBO ).
- (2) Auf Warenautomaten, die nicht nur Waren feilbieten, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, sind die Vorschriften dieser Satzung anzuwenden.
- (3) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für genehmigungs- und anzeige-freie Werbeanlagen ( § 90 Abs. 2 LBO ).

**§ 2**

**Flächenmaße**

Die in dieser Satzung festgesetzten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck. Dies gilt nicht für die Grundfläche von Säulen oder säulenartigen Werbeträgern ( § 6 Abs. 2 ).

**§ 3**

**Werbeanlagen mit wechselndem Licht**

Werbeanlagen mit wechselndem Licht ( z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht ) sind nur in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Ihr Lichtschein oder Lichtwechsel darf sich nicht störend auswirken, auch nicht auf andere Gebiete.

## § 4

### Werbung bei Wahlen

Diese Satzung gilt nicht für Werbeanlagen, die anlässlich von Bundestags-, Landtags- oder Kommunalwahlen von den zugelassenen politischen Parteien oder zugelassenen Wählergruppen angebracht werden. Die Träger solcher Werbung haben jedoch dafür zu sorgen, dass die Werbeanlagen innerhalb 14 Tagen nach Beendigung der Wahlen entfernt werden.

## Teil II

Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung in den verschiedenen Gebieten ( § 113 Abs. 1 Nr. 1 LBO )

## § 5

### Werbeanlagen im Außenbereich

Für die nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 LBO im Außenbereich zulässigen Werbeanlagen gilt folgendes:

1. An jeder Stätte der Leistung kann eine Werbeanlage flach auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe angebracht werden. Dabei darf die Werbeanlage nicht größer sein als 1,5 qm; bei Schriftzeilen bis zu 30 cm Höhe können Ausnahmen zugelassen werden.
2. An jedem Ortseingang darf eine Tafel in einer Größe bis zu 2,5 qm errichtet werden, die mit ihrer Oberkante höchstens 3 m über Erdgleiche reicht und eine Zusammenfassung von Hinweisschildern bildet, die Inhaber und Art ortsansässiger gewerblicher Betriebe kennzeichnen.
3. An Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen dürfen Hinweiszeichen angebracht werden, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrt liegende gewerbliche Betriebe oder versteckt gelegene Stätten aufmerksam machen, eine Länge von 1,30 m und eine Höhe von 33,3 cm nicht überschreiten und mit ihrer Oberkante nicht höher als 2 m über Erdgleiche stehen.

**§ 6**

**Werbeanlagen in reinen Wohngebieten**

- (1) In reinen Wohngebieten ist an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild flach auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig, wenn es nicht größer als 0,5 qm ist. Bei Schriftzeilen bis zu 30 cm Höhe können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschlag sind nur in Form von Säulen oder säulenähnlichen Werbeträger mit einer überbauten Grundfläche von höchstens 1,40 qm und einer Höhe bis zu 3,60 m über Erdgleiche zulässig.

**§ 7**

**Werbeanlagen in Dorf-, Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten**

- (1) In Dorf-, Kleinsiedlungs- und allgemeinen Wohngebieten darf für jede Stätte der Leistung eine Werbeanlage nach Maßgabe des § 5 Ziff. 1 angebracht werden. Bei großer räumlicher Ausdehnung einer Stätte der Leistung können Ausnahmen zugelassen werden.
- (2) Außer den nach Abs. 1 zugelassenen Anlagen ist für jede Stätte der Leistung ein Hinweisschild flach auf der Außenwand des Gebäudes bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig, wenn es nicht größer als 0,3 qm ist.
- (3) Für Zettel- und Bogenanschlag gilt § 6 Abs. 2.

**§ 8**

**Werbeanlagen in Mischgebieten**

- (1) In Mischgebieten sind Werbeanlagen an der Außenwand der Gebäude bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe, zulässig. Ihr Größe darf 3 qm nicht überschreiten.
- (2) Soweit sich in Obergeschossen andere als im Erdgeschoß gelegene Stätten der Leistung befinden, ist je eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 2 qm für die hier ausgeübten Gewerbe oder Berufe flach auf der Außenwand des jeweiligen oder eines tiefer gelegenen Obergeschosses zulässig.

- (3) Werbeanlagen als Attrappen, Spannbänder und Fahnen dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderverkaufsveranstaltungen ( z.B. Saison-, Schluss-, Inventur-, Aus- oder Räumungsverkauf ) angebracht werden. Für Veranstaltungen nichtgewerblicher Art gilt die zeitliche Beschränkung nicht, wenn der Veranstalter der Gemeinde gegenüber sicherstellt, daß seine Werbeanlagen nach Beendigung der Veranstaltung in angemessener Frist wieder entfernt werden.
- (4) Werbeanlagen, die über die Gebäudefront auskragen, müssen in der geschlossenen Bauweise von der Grundstücksgrenze, in der offenen Bauweise von der Gebäudeecke mindestens das Maß ihrer Auskragung als Abstand einhalten. In besonders gelagerten Fällen können hiervon Ausnahmen zugelassen werden.
- (5) An den überspannenden Teilen von Brücken dürfen Werbeanlagen nicht angebracht werden.
- (6) Für Zettel- und Bogenschlag gilt § 6 Abs. 2.
- (7) Von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und das öffentliche Interesse nicht entgegenstehen.

### § 9

#### **Werbeanlagen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten**

- (1) In Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Werbeanlagen auf geneigten Dächern und an Schornsteinen nicht angebracht werden.
- (2) In Kerngebieten gilt § 8 Abs. 5.
- (3) Für Attrappen, Spannbänder und Fahnen gilt § 8 Abs. 3.

#### Teil III Verwaltungs- und Übergangsvorschriften

### § 10

#### **Gleichgestellte Gebiete**

- 
- (1) Die Vorschriften dieser Satzung sind in den Fällen des § 34 des Bundesbaugesetzes entsprechend der vorhandenen Bebauung sinngemäß anzuwenden.
  - (2) Auf Gebiete, für die nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und Pläne als Bebauungspläne fortgelten, sind die Vorschriften dieser Satzung sinngemäß anzuwenden.

## § 11

### Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von dieser Satzung können für solche Werbeanlagen zugelassen werden, die für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen und gleichzeitig für Zettel- und Bogenanschlag mehrerer Werbungstreibender bestimmt sind.
- (2) Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen können Ausnahmen von dieser Satzung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.
- (3) In den Fällen der §§ 6 bis 8 können Ausnahmen von der Form der Werbeträger für Zettel- und Bogenanschlag zugelassen werden, wenn sich die Anschlagfläche innerhalb überdachter, höchstens an zwei Seitenflächen offener Bauwerke befindet und diese als Unterstellhallen an Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel dienen.

## § 12

### Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 111 LBO.

## § 13

### Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt ihr entgegenstehendes Ortsrecht außer Kraft. Unberücksichtigt bleiben Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie weitergehende Vorschriften auf Grund des Straßenrechts.

Homburg, den 07. Dezember 1965

# 63-1 BF

---

Der Bürgermeister  
gez. Kuhn

Vorstehende Satzung wurde gemäß § 113 Abs. 3 Landesbauordnung vom 12. Mai 1965 ( Amtsbl. S. 529 ) durch den Minister für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau mit Erlaß vom 22. März 1966 - Az. BA 2 - 639/66 - Li/En - genehmigt. Die Satzung ist im Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 16. April 1966, S. 290, veröffentlicht worden. Sie ist am 17. April 1966 in Kraft getreten.

Homburg, den 20. April 1966

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Roth  
Stadtoberinspektor

---

\*)-Veröffentlichungs- und Änderungshinweise:

Veröffentlicht in Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 16. April 1966, S. 290  
In Kraft getreten am 17. April 1966  
Satzungs-Nr. 63-1

1. Nachtragssatzung vom 08. August 1968  
Veröffentlicht in Amtsblatt des Saarlandes Nr. 34 vom 14. Oktober 1968, S. 743  
In Kraft getreten am 15. Oktober 1968  
Satzungs-Nr. 63-1a