

2022/0101/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung, Jägerhausstr. 101; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach

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

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB samt der Abweichung wird erteilt.

Sachverhalt

Es liegt ein Bauantrag inkl. Antrag auf Abweichung vor. Dabei handelt es sich um die Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Das Wohnhaus von Familie Breit hat auf der Gartenseite einen geschützten Bereich, der im Dachgeschoss überbaut ist: $3,365 \times 1,41 \text{ m} = 4,74 \text{ m}^2$

Es soll jetzt ein zusätzlicher, witterungsgeschützter Bereich entstehen mit einem Glasdach und beweglichen Aussenwänden aus Schiebeelementen, ebenfalls in Glas. Aufgrund der vorgesehnen Konstruktion wird eine Nutzung als Wohnraum nicht möglich sein: Einfachverglasung und offene Fugen der rahmenlosen Schiebeelemente.

Sonstige Angaben:

Art des Baugebietes: WR reines Wohngebiet

0,4-1,0 o - offene Bauweise II - 2 Vollgeschosse

Grundfläche $22,77 \text{ m}^2$ Volumen $57,57 \text{ m}^3$

Wandhöhe: zwischen 2,40 und 2,68m über vorhandenem Gelände

Bebauungsplan + Befreiung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Zweibrücker Wasserwerk" vom 22.5.1995 Hier: Festlegung der überbaubaren Fläche durch Festlegung einer Baugrenze durch: Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung, dabei Überschreitung der Baugrenze um 3,50m (auf einer Breite von 4,60m). Begründung: Der jetzige Terrassenbereich soll witterungsgeschützt überdacht werden. Unter Einbeziehung des jetzt eingezogenen Erdgeschoss-Bereiches ergibt dies mithilfe der geplanten Windschutzverglasung

eine Fläche von 21,40m², die aufgrund der Konstruktion nicht beheizbar sein wird: Einfachverglasung, rahmenlose Schiebeelemente mit "Lücke".

Die geplante Fläche wird die lt. B-Plan überbaubare Fläche bzw. die festgelegte Baugrenze um 3,50m überschreiten, jedoch nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen. Durch die Festlegung einer Baugrenze sollte offensichtlich eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke von der Straße "Am Zweibrücker Wasserwerk" verhindert werden. Dem steht die vorliegende Maßnahme nicht im Wege. Es wird daher Antrag gestellt, die Baugrenze auf einer Fläche von $3,50 \times 4,60 = 16,10$ m² zu überschreiten. Wie in der Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem amtlichen Lageplan erkennbar, wurde die Baugrenze im Planungsgebiet bereits mehrfach nicht eingehalten.“

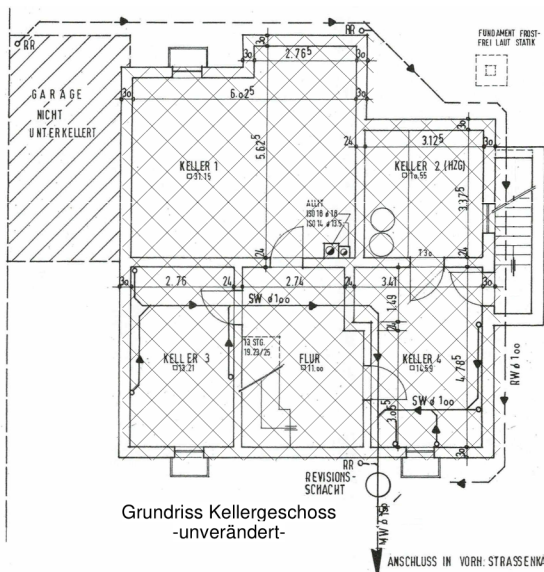
Städtebauliche Beurteilung:

Für das vorhabenbezogene Grundstück existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Zweibrücker Wasserwerk" vom 22.5.1995. Die Festsetzungen wurden vom Entwurfsverfasser bereits genannt.

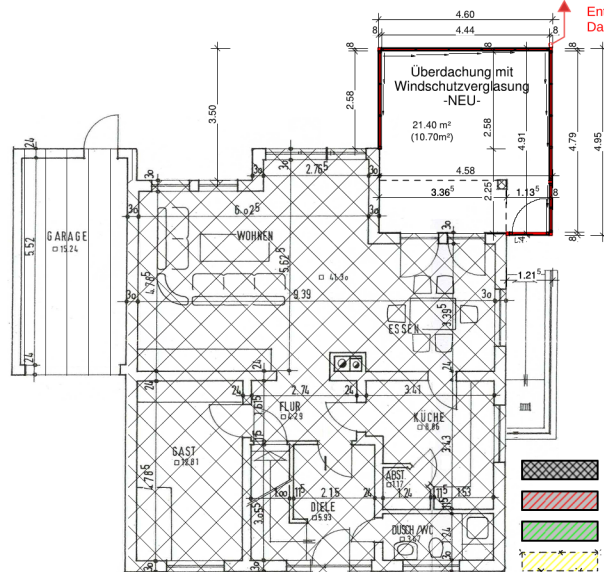
Die Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich und unter Würdigung der Nachbarinteressen vertretbar.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Ansichten (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 B-Plan_Am Zweibruecker Wasserwerk (öffentlich)



Grundriss Kellergeschoss
- unverändert -



Grundriss Erdgeschoss
mit Anbau
- unbeheizter Wintergarten

- Legende Grundriss:
- BESTAND vorhandene Bauteile
 - NEU Mauerwerk
 - NEU Beton
 - ABRISS abzurreisende Bauteile

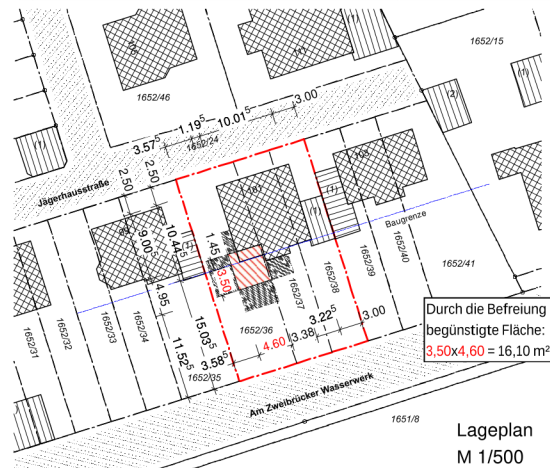
Entwässerung der neuen Dachfläche: Versickerung auf dem eigenen Grundstück (dies entspricht genau der bisherigen Terrassenfläche, die ebenfalls im Garten versickert)



Dachaufsicht
Überdachung
NEU



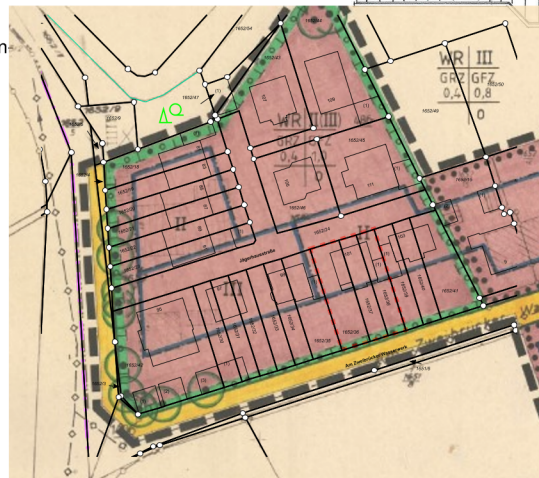
Grundriss Dachgeschoss
- unverändert -



Lageplan
M 1/500

Legende Lageplan:

- Grundstücksgrenzen
 - Grenzen des Baugrundstücks
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - Nebengebäude
 - geplante bauliche Anlagen
 - S bzw. G Stellplätze bzw. Garagen
 - Straßenflächen
 - Abstandsflächen
- Bis zu einer Gebäudehöhe von bis zu 7,50 m ergibt sich eine Tiefe der Abstandsflächen von maximal 3,00 m (7,50*0,40=3,00)
Da die Wandhöhe des neuen Wintergartens zwischen 2,40 und 2,68m über Gelände liegen, wird die Tiefe der Abstandsflächen an keiner Stelle mehr als 3,00m betragen.



Auszug: Bebauungsplan überlagert mit
Katasterplan M 1/1000

Aktenzeichen: 630 (00417/21)

Bauantrag vom 20.12.2021

Bauvorhaben:

Umbau Einfamilienhaus:
- Errichtung einer Überdachung
mit Windschutzverglasung

Bauherr:

Eheleute

Jägerhausstrasse 101

66424 Homburg

Bauort:

Jägerhausstrasse 101

66424 Homburg

Flur 07 Flurstücke 1652/36,

1652/37 und 1652/38

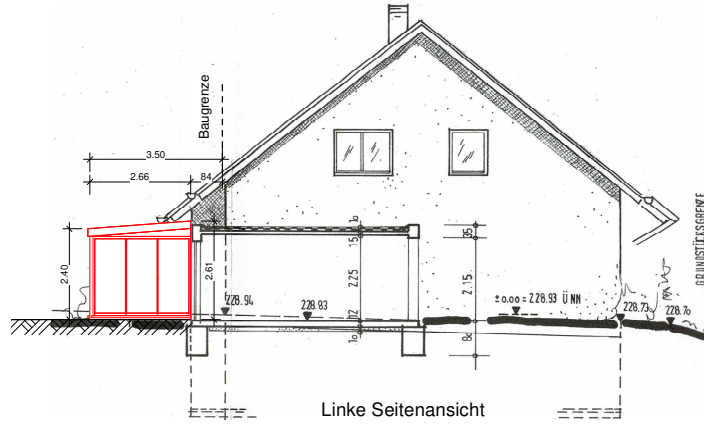
Planinhalt:

Grundrisse M 1/100

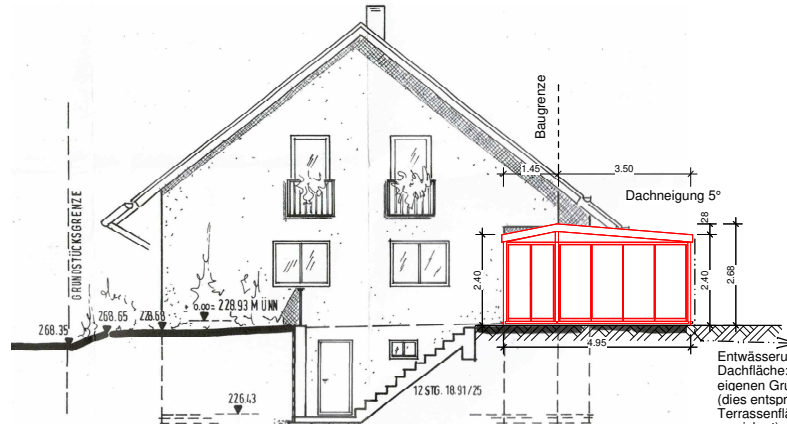
Lageplan M 1/500

Auszug Bebauungsplan M 1/100

Architekturbüro

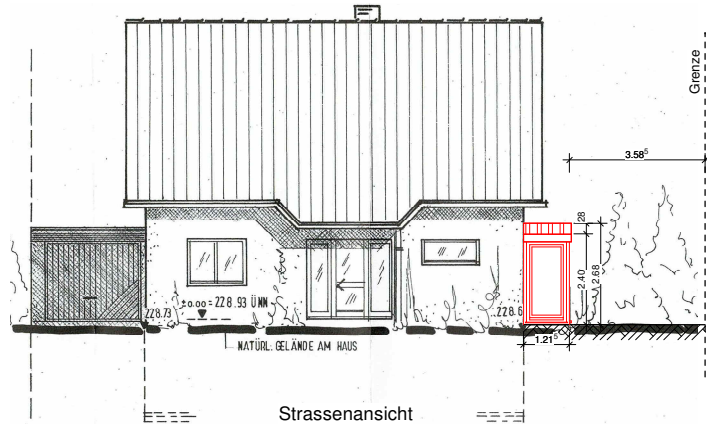


Linke Seitenansicht

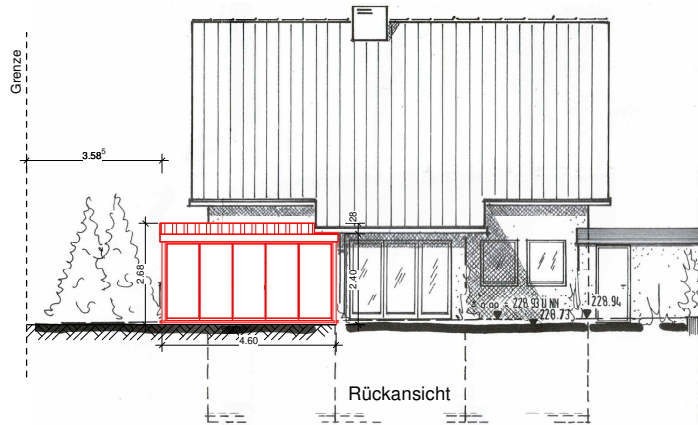


Rechte Seitenansicht

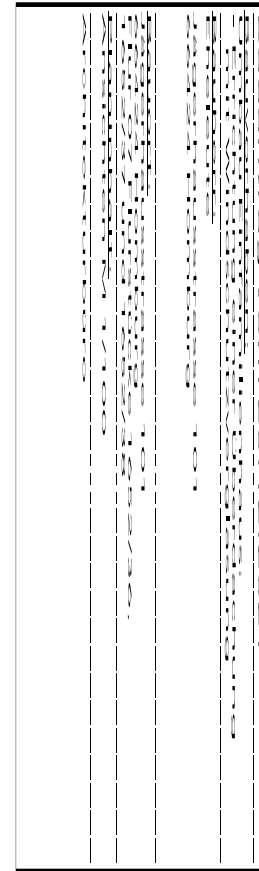
Entwässerung der neuen Dachfläche: Versickerung auf dem eigenen Grundstück (dies entspricht genau der bisherigen Terrassenfläche, die ebenfalls im Garten versickert)

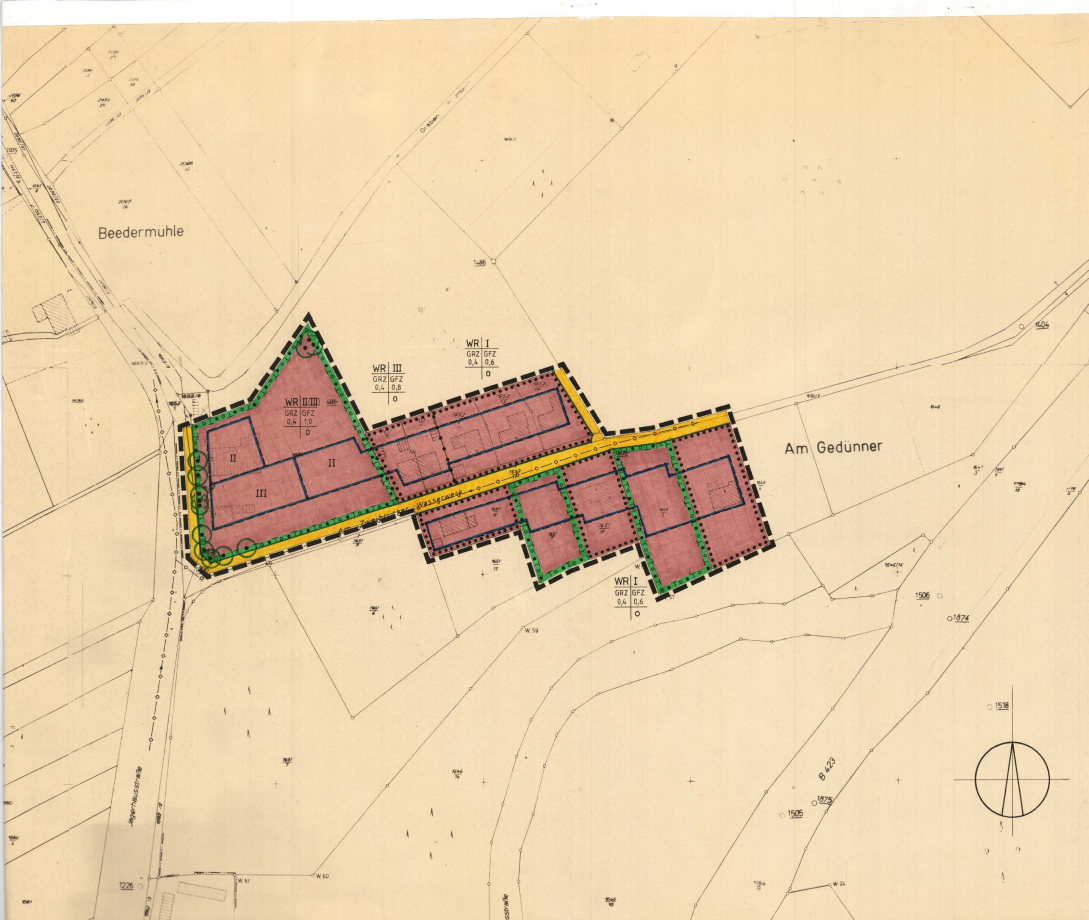


Strassenansicht



Rückansicht





ZEICHENERKLÄRUNG

- WR Reine Wohngebiete
- GFZ Geschößflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- o-o- Hauptwasserleitungen - unterirdisch -
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalten von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG) 'Am Zweibrücker Wasserwerk', KREISSTADT HOMBURG

Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BdBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) findet Anwendung.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung mit Zeichenerklärung der folgende Textteil:

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO);
Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, davon ausgenommen die überbaubaren Grundstücksflächen, wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, sind auf den Baugrundstücken

- Einzelbäume, Pflanzgrößen Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm, je 600 qm Baugrundstück 1 Stck., anzupflanzen.

Für die Auswahl der Art der vorgenannten festgesetzten Anpflanzungen soll die nachfolgende Liste dienen:

Bäume/Großsträucher

Apfelbaum	Malus sylvestris
Birnbäum	Pyrus communis
Kirschbaum	Prunus avium
Zwetschgen	Prunus domestica
Feldgehörn	Acer campestre
Berggehörn	A. pseudo-platanus
Sail-weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mhlbeere	Sorbus intermedia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Aspe	Populus tremula

Bindungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen, davon ausgenommen die überbaubaren Grundstücksflächen wie sie gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt sind, besteht für die angepflanzten Bäume und Sträucher eine Wiederanpflanzungsverpflichtung bei Ausfall.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehendes Vorranggebiet für wasserwirtschaftliche Zwecke (gemäß Landesentwicklungsplan "Umwelt", Fassung vom 18.12.1979, Antablatt 1980, S. 349).

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Kreisstadt Homburg vom 2.7.1995 As.-1 - 610 - gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 25.9.1995

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
Homburg
Eisenberg
049-10-5255783 W.16

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan "Am Zweibrücker Wasserwerk" besteht aus der auf diesem Plan dargestellten Zeichnung und dem daranstehenden Text.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 08.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Zweibrücker Wasserwerk" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr ist mit Bericht vom 08.03.1994 bezüglich Abtätigung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und mit Schreiben gleichen Datums sind die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gehört worden.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 17.03.94 ortsblich bekannt gemacht worden. Die öffentliche Berlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 21.03.1994 bis 24.03.1994 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte mit der oben angeführten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.09.1994 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung beschlossen.

Der Entwurf und die Begründung lagen in der Zeit vom 04.10.1994 bis 04.11.1994 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 22.09.1994 ortsblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.09.1994 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Bedenken und Anregungen sind während der Auslegung des Entwurfes und der Begründung nicht vorgebracht worden.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 20.12.1994 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KStVG und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan "Am Zweibrücker Wasserwerk" ist zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BdBl. I Seite 622 ff) aufgestellt worden. Der Rat aus dem Flächenutzungsplan gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelte Bebauungsplan bedarf gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung ist am 07.03.1995 bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt worden.

Mit Erlaß vom 25.04.1995 hat die höhere Verwaltungsbehörde den Bebauungsplan genehmigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Der Flächenutzungsplan ist im Wege der Berichtigung angepaßt worden.

Der Bebauungsplan "Am Zweibrücker Wasserwerk" wird hiermit ausgefertigt. Die Erteilung der Genehmigung und der Hinweis, daß der Bebauungsplan während des allgemeinen Dienststunden bei der Abteilung Stadtplanung, Zimmer 420, Rathaus, Am Forum, in Homburg, eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungssatzung der Kreisstadt Homburg vom 30.06.1992 in der Saarbrücker Zeitung und dem Pfläzler Mecker verkündet.

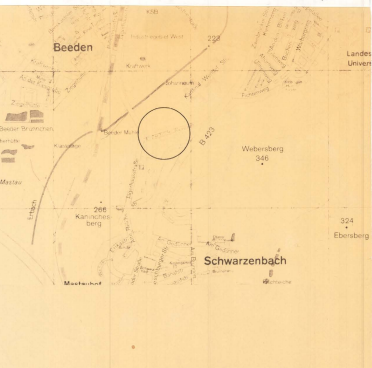
Homburg, den 20.12.1994 Der Oberbürgermeister

Homburg, den 22.05.1995 Der Oberbürgermeister

Homburg, den 22.05.1995 Der Oberbürgermeister

Homburg, den 22.05.1995 Der Oberbürgermeister

Emser
Verwaltungsdirektor



**KREISSTADT HOMBURG SAAR
BEBAUUNGSPLAN**

AM ZWEIBRÜCKER WASSERWERK

MASSSTAB: 1:1000

STADTBAUAMT
ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, DEN 20.12.1994

SACHBEARBEITER

ABTEILUNGSLEITER

BAUDIREKTOR