

**2022/0171/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Nutzungsänderung von Restaurant in Wohnungen, Erweiterung und Aufstockung des Bestands, Alte Reichsstr. 4; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.05.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

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

### **Sachverhalt**

Geplant ist eine Nutzungsänderung vom Bestandsgebäude von Restaurant in Wohnungen. Zudem soll das zukünftige Wohnhaus erweitert und aufgestockt werden. Der Bauantrag liegt der Gemeinde vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In dem ehemaligen Restaurant sollen durch den Umbau und die Aufstockung 6 Wohnungen entstehen. Zur Erschließung der Wohnungen werden 2 Treppenhäuser angebaut. Im B-Plan „Am Jägerhaus“ ist die überbaubare Fläche straßenseitig durch eine Baulinie und rückseitig durch eine Baugrenze festgelegt. Das bestehende Gebäude ist auf der Baulinie errichtet und überschreitet mit einem rechtsseitigen Anbau die Baugrenze. Das neue straßenseitige Treppenhaus überschreitet die Baulinie. Das rückwärtige Treppenhaus liegt teilweise außerhalb der Baugrenze. Die im Gebäude vorhandenen Treppen aus der Zeit der Nutzung als Restaurant können für die neue Nutzung zu Wohnzwecken nicht verwendet werden. Es handelt sich um eine offene Treppe, die über eine Galerie zu Lager und Büro im Dachgeschoß führt. Eine brandschutztechnische Ertüchtigung ist nicht möglich. Eine zweite, sehr steile Treppe, führt an einer anderen Stelle im Gebäude zu den WC's im Keller. Die neuen Treppenhäuser sollen außerhalb des vorhandenen Gebäudes errichtet werden um einen statisch problematischen Teilabbruch der vorhandenen Decke zu vermeiden. Um auf unnötig lange Erschließungsflure quer durch das Gebäude zu verzichten sind zwei getrennte Treppenhäuser vorgesehen.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Jägerhaus“ vom 11. Juli 1967. Im Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt, da durch zwei neue Treppenhäuser die Baugrenze um insgesamt 18,09 m<sup>2</sup> überschritten wird. Der Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

### **Anlage/n**

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Ansichten (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Stellplatzbedarf (öffentlich)
- 5 Bebauungsplan Am Jägerhaus (öffentlich)

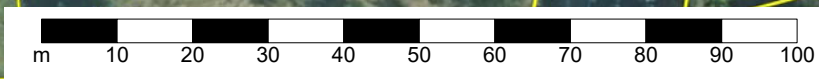


Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



Alte Reichsstraße

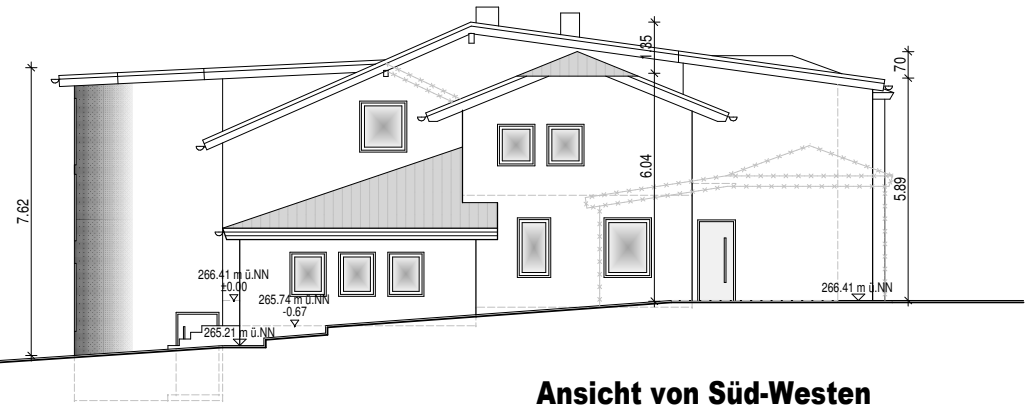
Arm W



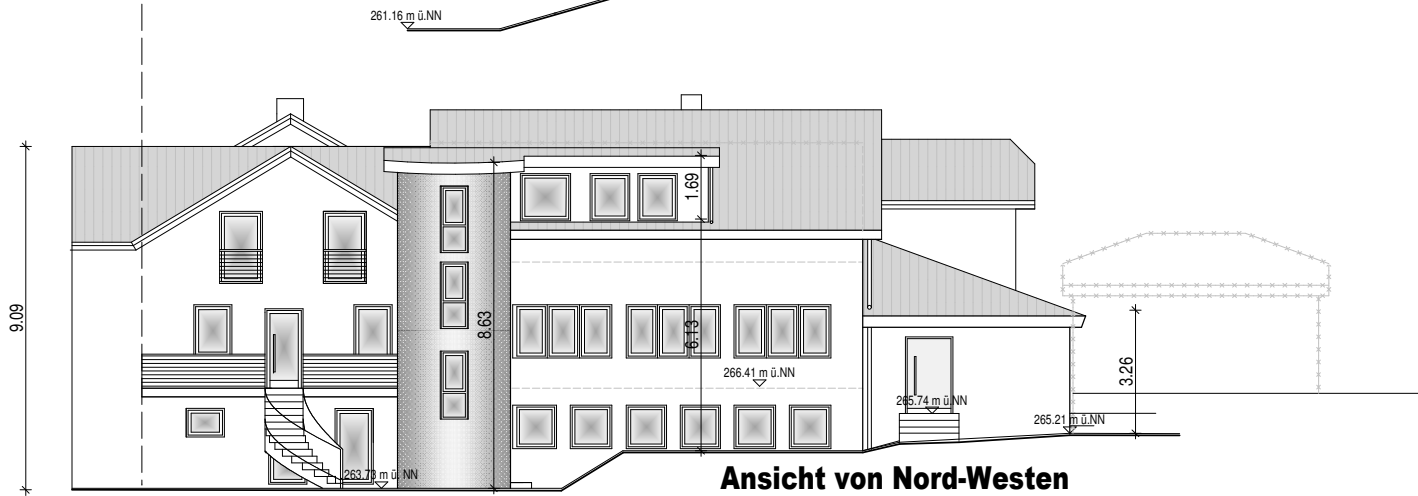
Maßstab 1:1000



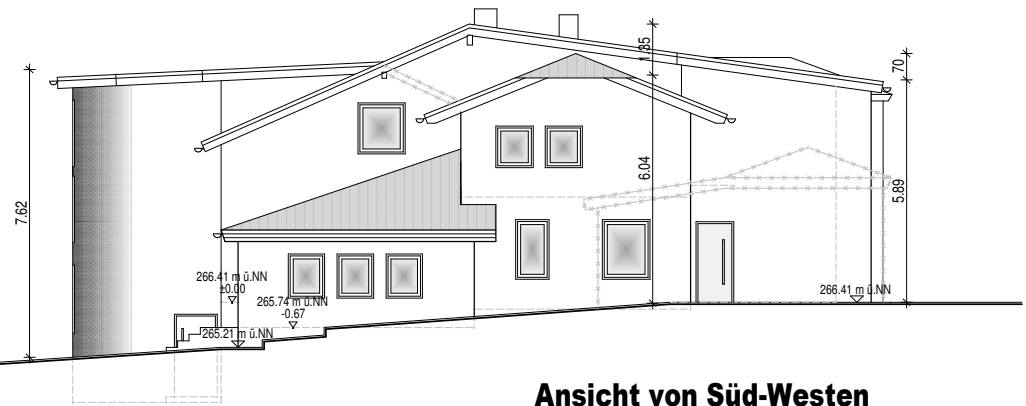
# Bauvorhaben Alte Reichsstraße 4, Homburg



**Ansicht von Süd-Westen**

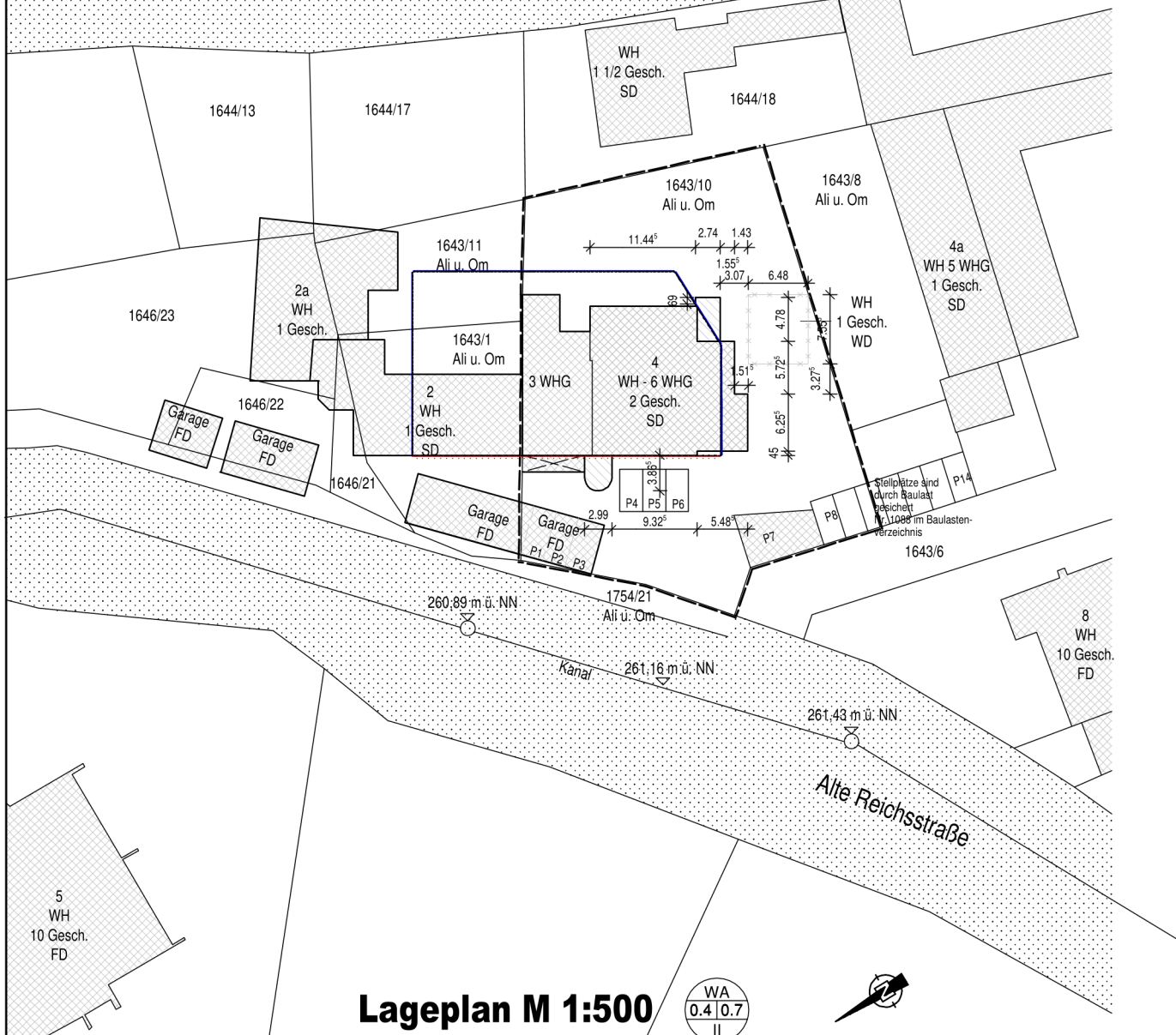


**Ansicht von Nord-Westen  
"Alte Reichsstraße"**



**Ansicht von Süd-Westen**

Einöder Straße



Dieser Plan dient nur als Vorlage zur Erteilung der Baugenehmigung

Alle Masse sind am Bau zu prüfen

Lageplan M 1:500



# Nutzungsänderung von Restaurant in 6 Wohnungen Erweiterung und Aufstockung

Alte Reichsstraße 4, 66424 Homburg

## Stellplatzbedarf gem. altem Garagenerlass

DATUM: 19.01.2022

### Anzahl der Wohnungen

linkes Gebäude	2 Wohnungen > 50 m <sup>2</sup>	= 3 Stpl.
linkes Gebäude	1 Wohnung < 50 m <sup>2</sup>	= 1 Stpl.
ehem. Restaurant	2 Wohnungen < 50 m <sup>2</sup>	= 2 Stpl.
ehem. Restaurant	4 Wohnungen > 50 m <sup>2</sup>	= 6 Stpl.

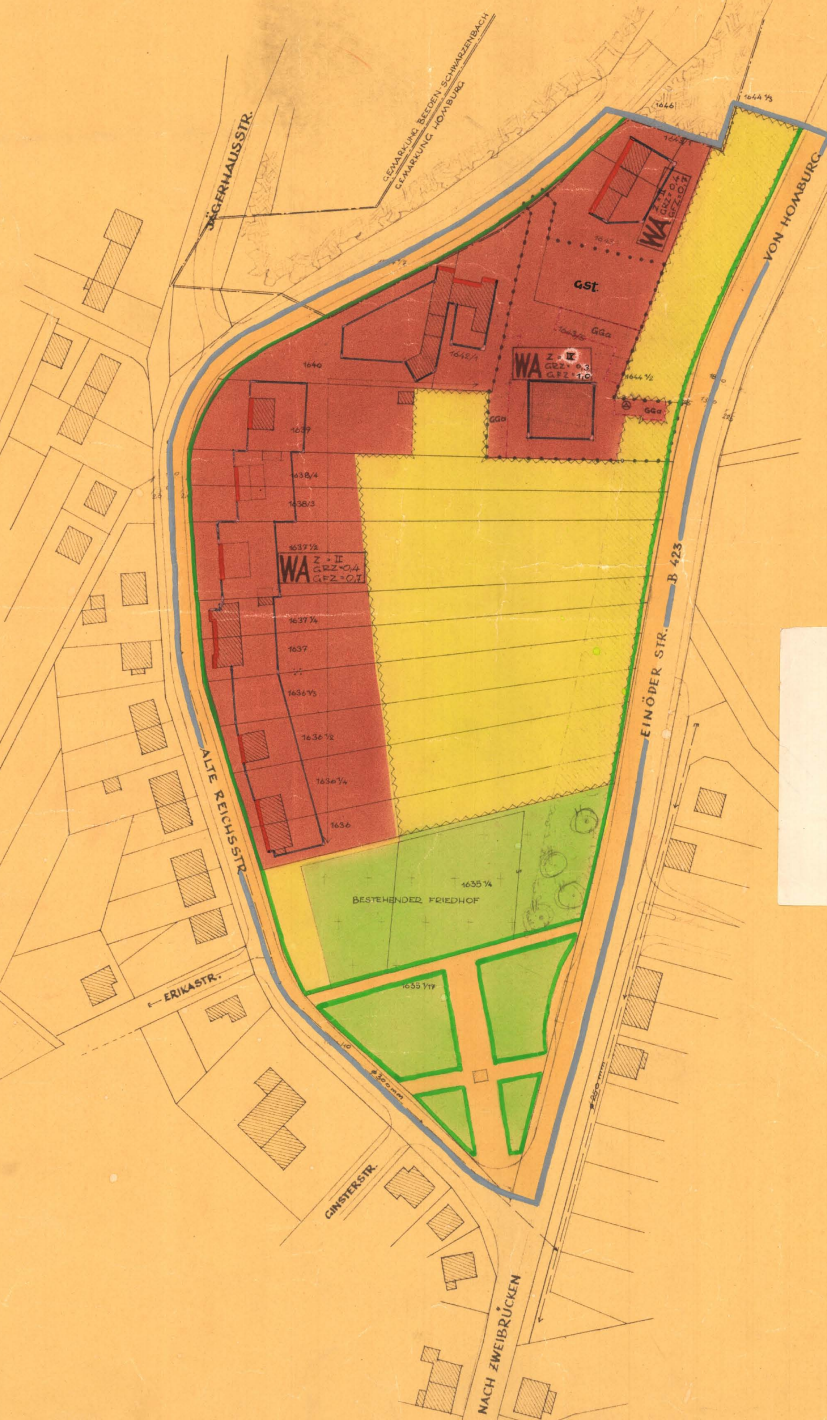
---

insgesamt erforderlich = 12 Stpl.

---

vorhanden sind 14 Stellplätze





Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 EBAuG wurde nach § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes in der Sitzung des Stadtrates vom 10. September 1965 beschlossen.

Der Planentwurf, der in der gleichen Sitzung die Zustimmung des Stadtrates fand, hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 17. Juni bis 14. Juli 1966 beim Stadtbauamt öffentlich ausliegen. Auf die Auslegung und die Möglichkeit, etwaige Anregungen und Bedenken zu dem Planentwurf während der Offenlegungsfrist vorzutragen, wurde gemäß § 1 der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung in der Stadt Homburg vom 7. Dezember 1965 im Pfälzischen Merkur, in der Pfälzischen Landeszeitung und in der Saarbrücker Allgemeinen Zeitung alle vom 3. Juni 1966 hingewiesen.

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 EBAuG in Verbindung mit § 11 GemO am 24. Februar 1967 als Satzung beschlossen.

Homburg, den 10. April 1967  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gem. § 11 EBAuG genehmigt.

Saarbrücken, den 16.6.67/W.A.-7-109/67  
Regierung des Saarlandes  
Der Minister für Öffentliche  
Arbeiten und Wohnungsbau  
Im Auftrag:

*Lindner*  
Regierungs-Bausachverständiger

Der genehmigte Bebauungsplan ... hat gem. § 12 EBAuG ab ... öffentlich ausliegen.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden nach § 1 der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung in der Stadt Homburg vom ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Vorstehender Bebauungsplan ist am ... in Kraft getreten.

Homburg, den ...  
Der Bürgermeister:  
Im Auftrag:  
*Lindner*

- LEGENDE**
- GELTUNGSBEREICH
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - Z II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
  - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GFZ GESCHOSFLÄCHENZAHL
  - BAULINIE
  - BAUGRENZE
  - STRASSENVERKEHRSFÄCHEN
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - ABWASSERLEITUNGEN
  - GRÜNPLÄCHEN
  - FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
  - FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
  - FRIEDHOF
  - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
  - GSG GEMEINSCHAFTSGARAGEN
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - GEMÄRKUNGSGRENZE
  - SCHUTZBEREICH DER STRASSE
  - PARKANLAGEN
  - VON DER BEBAUUNG FREIZUH. GRUNDSTÜCKE
  - TRAFU-STATION

BEBAUUNGSPLAN „AM JÄGERHAUS“ HBG-SCHWARZENBACH

STADTBAMT HOMBURG/SAAR  
ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, DEN 4. 8. 1965	MASSTAB 1:1000
	BEARBEITET RA.
STADTVERBAURAT	STADTPLANER