

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Donnerstag, 16.03.2023 um 18:00 Uhr, im Rathaus, Kleiner Sitzungssaal, Am Forum 5, 66424 Homburg statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Eröffnung der Sitzung
- 2) Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.10.2022
- 3) Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 01.12.2022
- 4) Neubau eines Einfamilienwohnhauses, In der Dell 28, Gemarkung Erbach-Reiskirchen
- 5) Hotel Stadt Homburg Umbau im Bestand und Anbau, Ringstraße, Gemarkung Homburg
- 6) Neubau eines Milchviehlaufstalles, Römerstr. 60, Gemarkung Jägersburg
- 7) Errichtung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage, Römerstr. 60, Gemarkung Jägersburg
- 8) Neubau B&B - Hotel, Am Zunderbaum, Gemarkung Homburg
- 9) Errichtung eines Wohnparks, Karlsbergstraße, Gemarkung Homburg
- 10) Errichtung eines Unterstandes, Schloßstraße, Gemarkung Jägersburg
- 11) Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung, Uhlandstr. 18, Gemarkung Homburg
- 12) Neubau eines Pfarrheims, Steinbachstr., Gemarkung Erbach-Reiskirchen
- 13) Unterrichtungen
- 13.1) Erweiterung und Modernisierung des Gebäudes 76.02 (Zahnmedizin, Kirrberger Straße, Gemarkung Homburg
- 14) Allgemeine Unterrichtungen

Nichtöffentlicher Teil

- 15) Genehmigung der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.10.2022
- 16) Genehmigung der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 01.12.2022
- 17) Bebauungsplan "Innenstadterneuerung Teilplan Nr. 10, 1. Änderung",
Gemarkung Homburg,
hier: Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 18) Bebauungsplan "Universitätskliniken, Teilbereich 2", Gemarkung Homburg,
hier: Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 19) Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
"Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1.BA", Gemarkung Homburg, hier:
Entwurfsbeschluss
- 20) Bebauungsplan "Westlich des Forums, Teilbereich 1, 1. BA", Gemarkung
Homburg, hier: Entwurfsbeschluss
- 21) Bebauungsplan „Grundschule Einöd“, Gemarkung Einöd, hier:
Aufstellungsbeschluss
- 22) Unterrichtungen
- 23) Allgemeine Unterrichtungen

In Vertretung
Michael Forster
Bürgermeister

2023/0024/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Einfamilienwohnhauses, In der Dell 28, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

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

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage vor. Es bedarf der Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein nichtunterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Garage, welches in Massivbauweise hergestellt werden soll. Das Haupthaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 150m². Die Einliegerwohnung befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 62m² Wohnfläche und verfügt über einen separaten Eingang. Die Garage wird außerhalb des Baufensters im vorderen Bereich des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie errichtet.

Das Grundstück befindet sich in einem Baugebiet mit einem Bebauungsplan („Dell“) von 1968 in Homburg (Gemarkung Erbach-Reiskirchen).

Um das Grundstück optimal zu nutzen und ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Mehrgenerationenwohnen) zu realisieren, wurde die hintere verspringende Baugrenze mit dem Wohnhaus um 20,8m² (5,24m x 3,97m) überschritten.

Aufgrund der zusätzlichen Einliegerwohnung wurde auch die geforderte GFZ von 0,40 überschritten. Nach der alten BauNVO1962 würde diese 0,46 betragen, anstatt den geforderten 0,40. Wenn man jedoch von der aktuellen BauNVO ausgeht, müsste man nur Vollgeschosse bei der GFZ-Berechnung

berücksichtigen. Somit würde die GFZ nach aktuell BauNVO nur $187 / 609,58 = 0,307$ betragen.

Zu den Überschreitungen wurde ein Befreiungsantrag eingereicht.

Die Auslegung dieses Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung – folgt der „Stadtentwicklungsstrategie Homburg 2025“

-Attraktivierung von HOM als lebenswerter Wohnort für Familien
-nachfragegerechter Wohnungsneubau“

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dell“, welcher am 08.09.1967 als Satzung beschlossen worden ist. Das Grundstück ist als reines Wohngebiet festgesetzt, in welchem max. ein Vollgeschoss zulässig ist. Sowohl die Grundflächen- als auch die Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

Die geltenden Baugrenzen bzw. Baulinien sind dem beigefügten Ausschnitt des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf die Aspekte des Befreiungsantrags wurde in der Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers bereits näher eingegangen.

Aus städtebaulicher Sicht kann beiden Befreiungen zugestimmt werden.

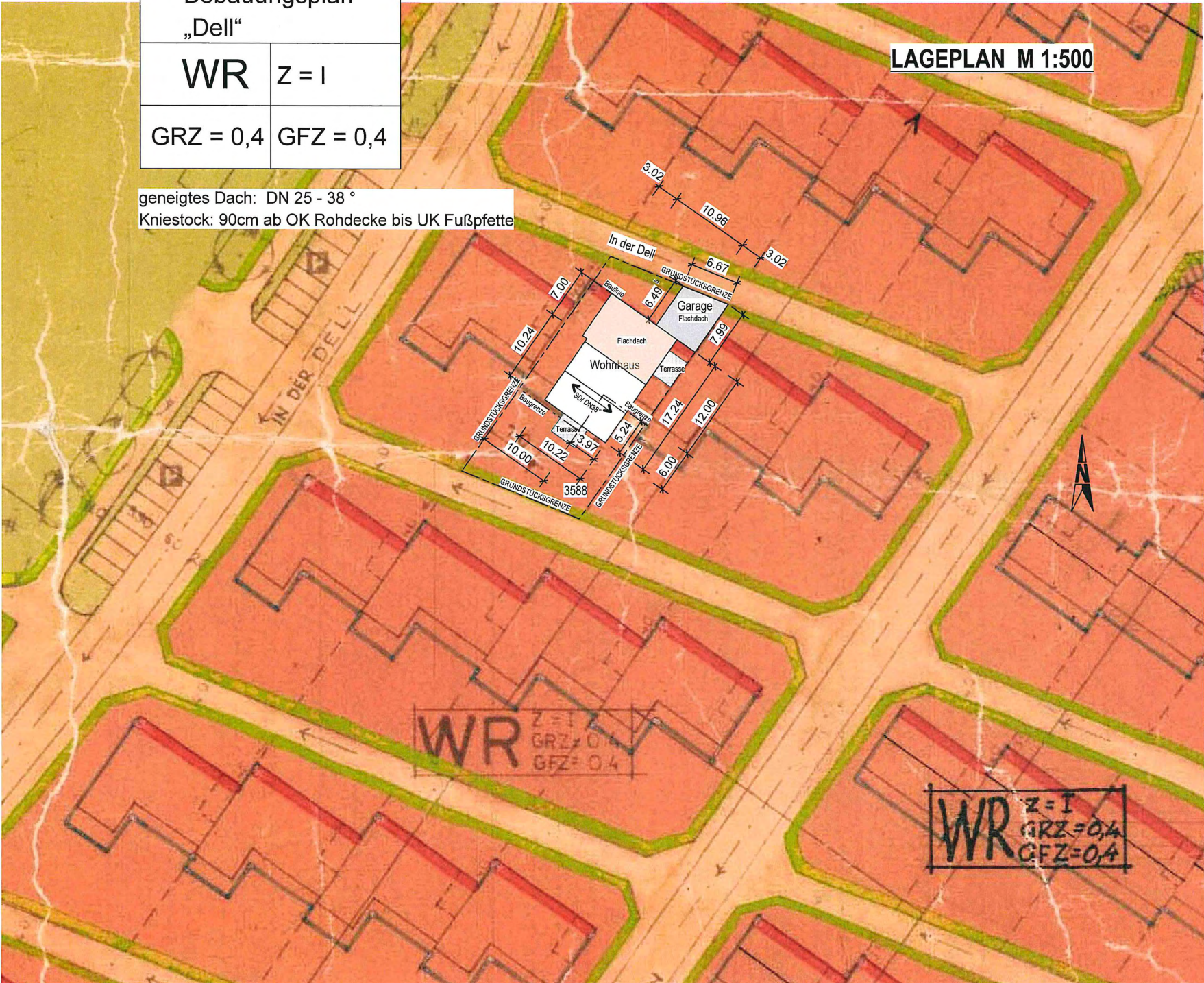
Anlage/n

- 1 Pläne (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)

Bebauungsplan „Dell“	
WR	Z = I
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4

geneigtes Dach: DN 25 - 38 °
Kniestock: 90cm ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette

LAGEPLAN M 1:500



BAUANTRAG

PROJEKT
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28
Fl.Nr. 3588
66424 Homburg

BAUHERR

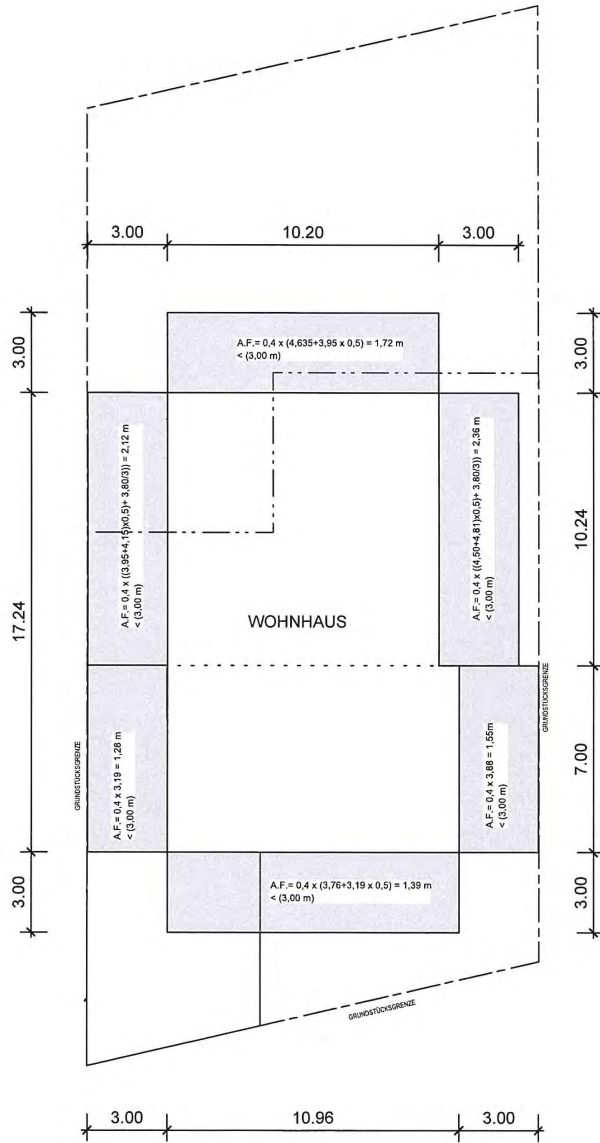
Auf:

WR
Z = I
GRZ = 0,4
GFZ = 0,4

WR
Z = I
GRZ = 0,4
GFZ = 0,4

ZEICHNUNG	
LAGEPLAN	
MASSSTAB	GEZ.
1:200 - 1:500	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
18.10.2022	00

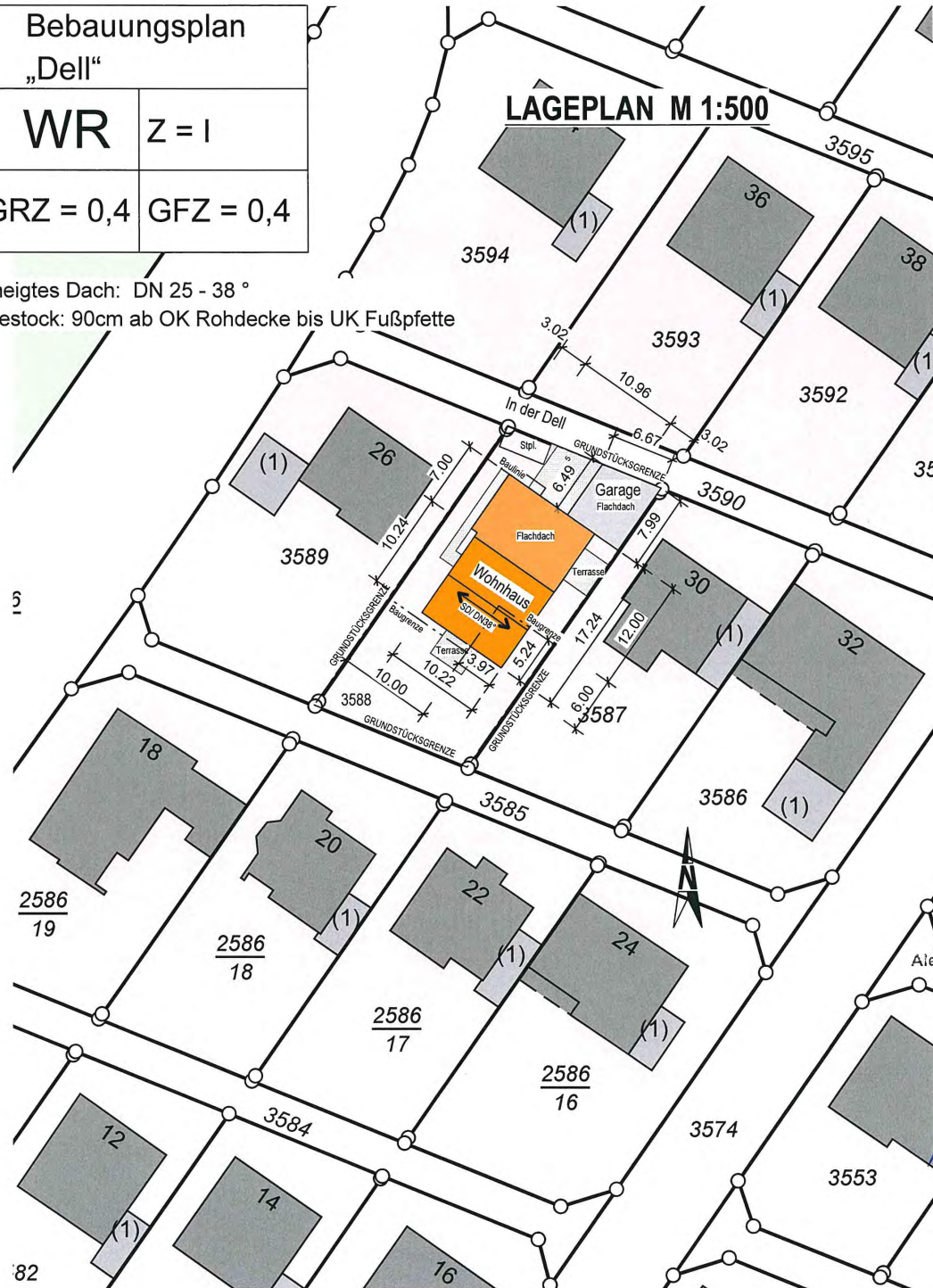
ABSTANDSFLÄCHEN M 1:200



Bebauungsplan „Dell“	
WR	Z = I
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4

geneigtes Dach: DN 25 - 38 °
Kniestock: 90cm ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette

LAGEPLAN M 1:500



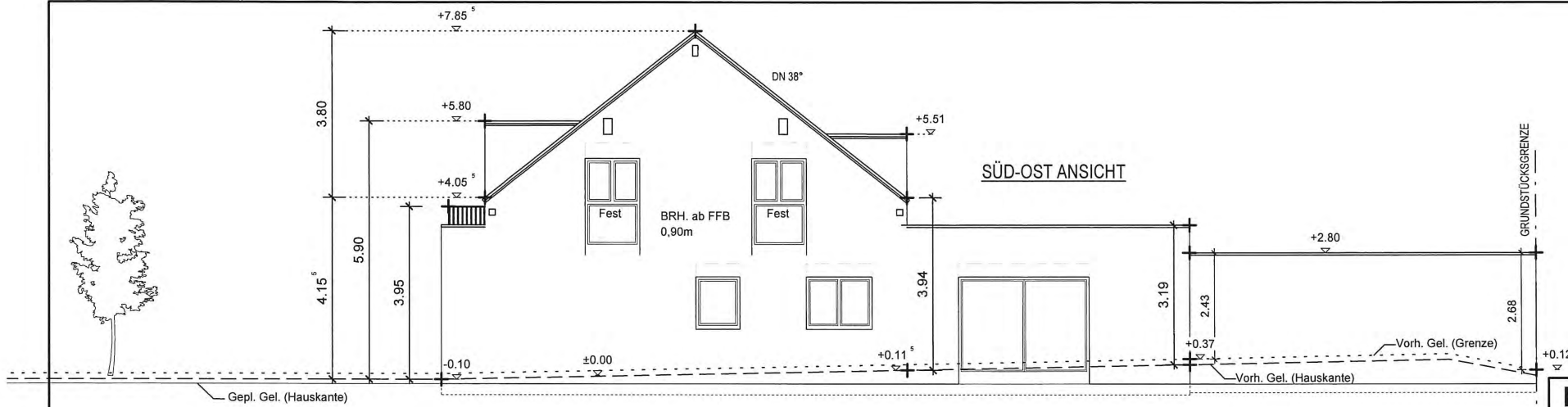
BAUANTRAG

PROJEKT
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

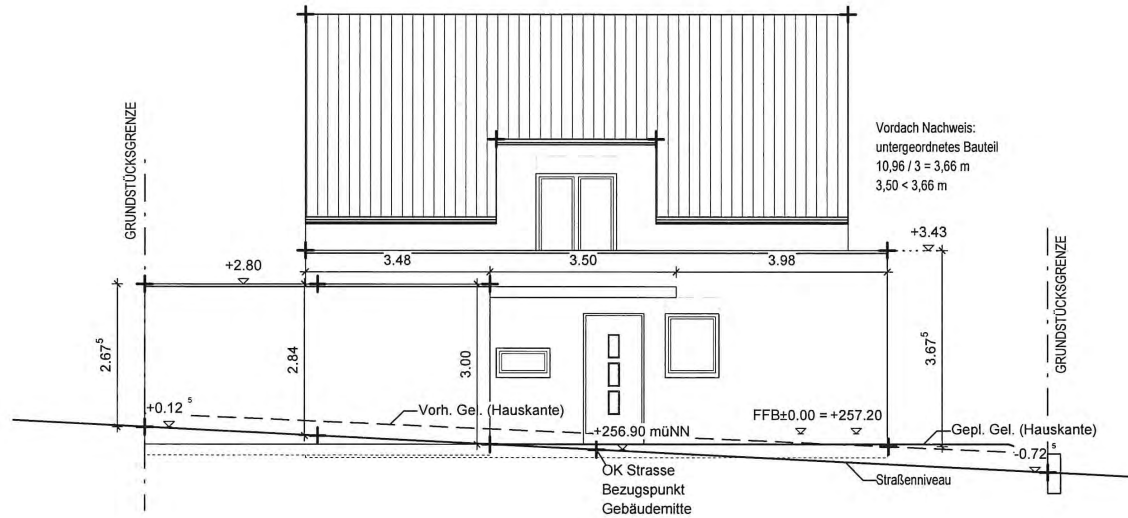
In der Dell 28
Fl.Nr. 3588
66424 Homburg

ZEICHNUNG
LAGEPLAN
ABSTANDSFLÄCHEN

MASSSTAB	GEZ.
1:200 - 1:500	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
18.10.2022	01b



NORD-OST ANSICHT



BAUANTRAG

PROJEKT
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28
Fl.Nr. 3588
66424 Homburg

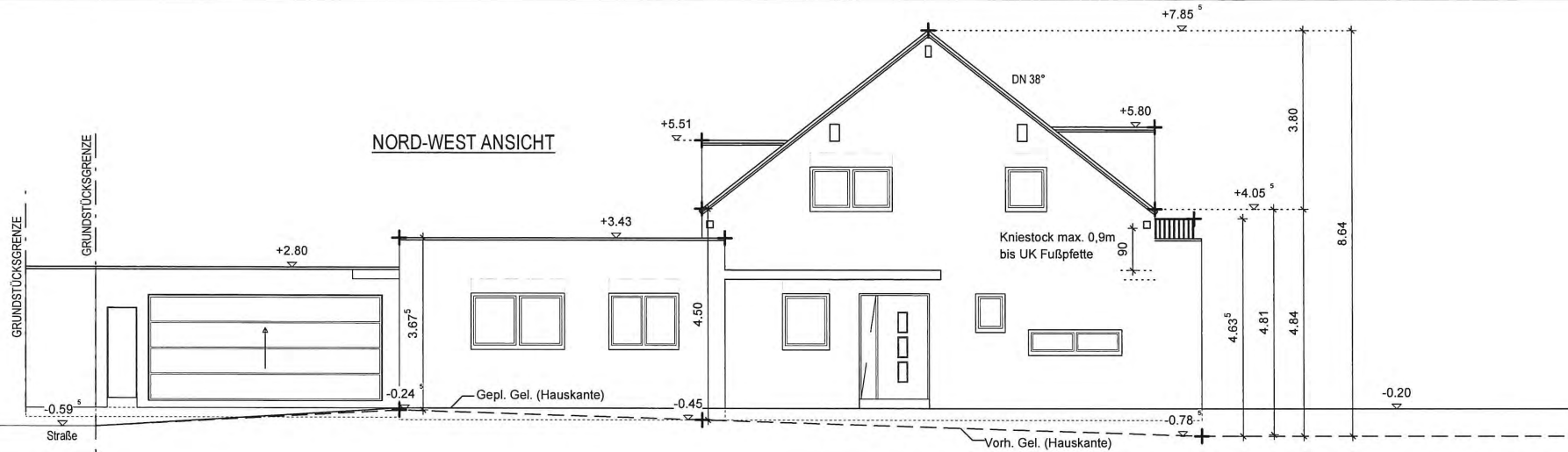
BAUHERR

Alex:

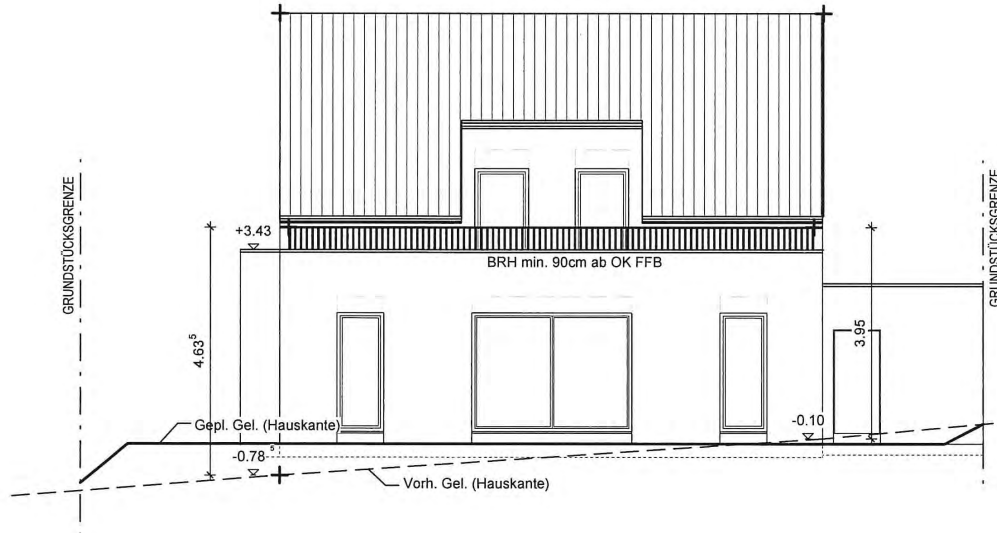
ZEICHNUNG
Süd-Ost Ansicht
Nord-Ost Ansicht

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	04c

NORD-WEST ANSICHT



SÜD-WEST ANSICHT



BAUANTRAG

PROJEKT
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28
Fl.Nr. 3588
66424 Homburg

BAUHERR

Alexa

ZEICHNUNG
Süd-West Ansicht
Nord-West Ansicht

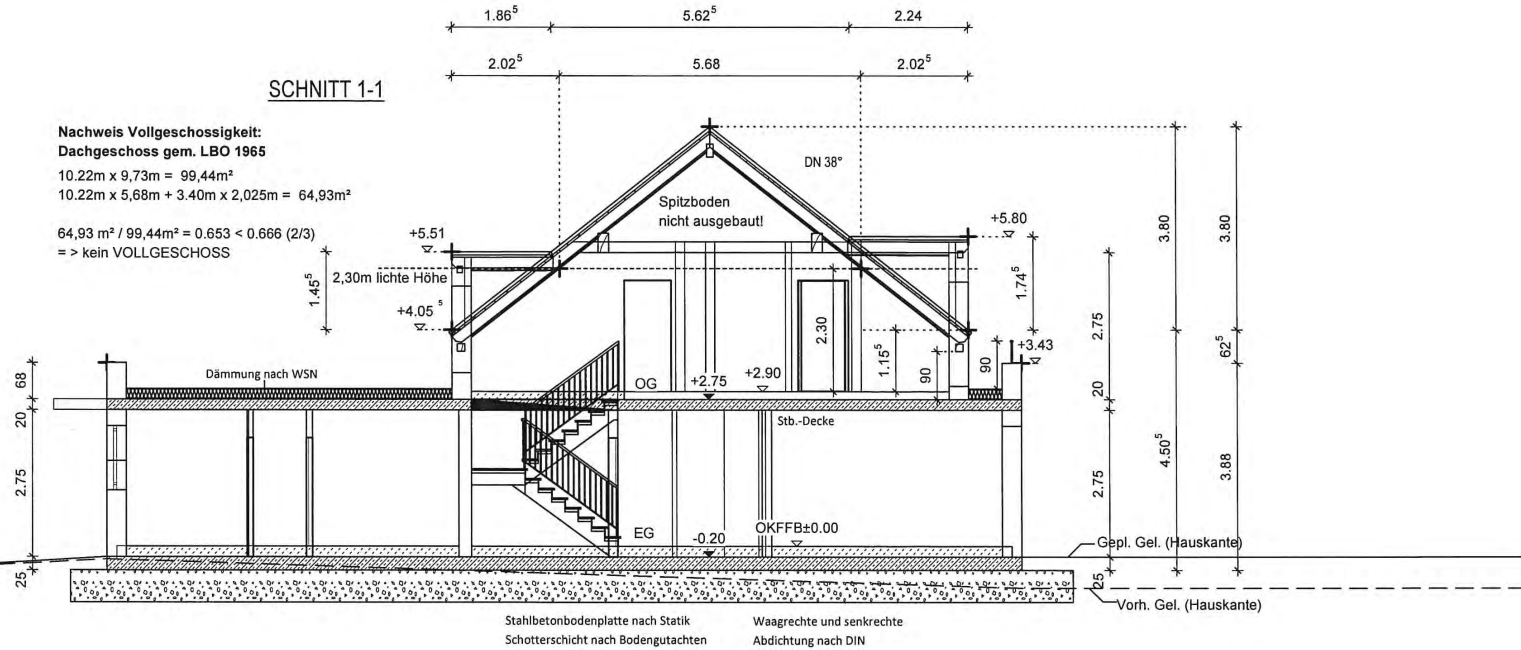
MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS

FORMAT	
A3	

DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	05c

SNITT 1-1

**Nachweis Vollgeschossigkeit:
Dachgeschoss gem. LBO 1965**
 $10.22m \times 9.73m = 99.44m^2$
 $10.22m \times 5.68m + 3.40m \times 2.025m = 64.93m^2$
 $64.93 m^2 / 99.44m^2 = 0.653 < 0.666 (2/3)$
 => kein VOLLGESCHOSS



BAUANTRAG

PROJEKT
 Neubau eines Einfamilien-
 hauses mit Einliegerwohnung
 und PKW-Garage

In der Dell 28
 Fl.Nr. 3588
 66424 Homburg

BAUHERR

Alexa

ZEICHNUNG

Schnitt 1-1

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	06c

DACHAUFBAU

- Glattziegel anthrazit
- Lattung 40mm
- Konterlattung 30mm
- Unterspanbahn
- Sparren
- Mineralwolle gem. GEG
- Dampfsperre
- Lattung 30mm
- Gipskarton 12,5mm

BODENAUFBAU EG / 200 mm

- 15 mm PVC-Dielenbelag
- 65 mm Estrich (Fußbodenheizung)
- 20 mm Tackerplatte
- 100 mm Dämmung nach GEG
- 5 mm Bitumenabdichtung 1-lagig
- Bodenplatte 30cm gem. Statik
- 50 mm Sauberkeitsschicht
- Schottertragschicht gem. Bodengutachten

BODENAUFBAU OG / 150 mm

- 15 mm PVC-Dielenbelag
- 65 mm Estrich (Fußbodenheizung)
- 20 mm Tackerplatte
- 50 mm Dämmung
- Stb.Decke 20cm gem. Statik

AUSSENWÄNDE

- 15 mm Innenputz
- 365 mm Porenbetonstein WL 0,09
- 20 mm Außenputz
- Silikonharzputz Weiß/Grau

Heizung

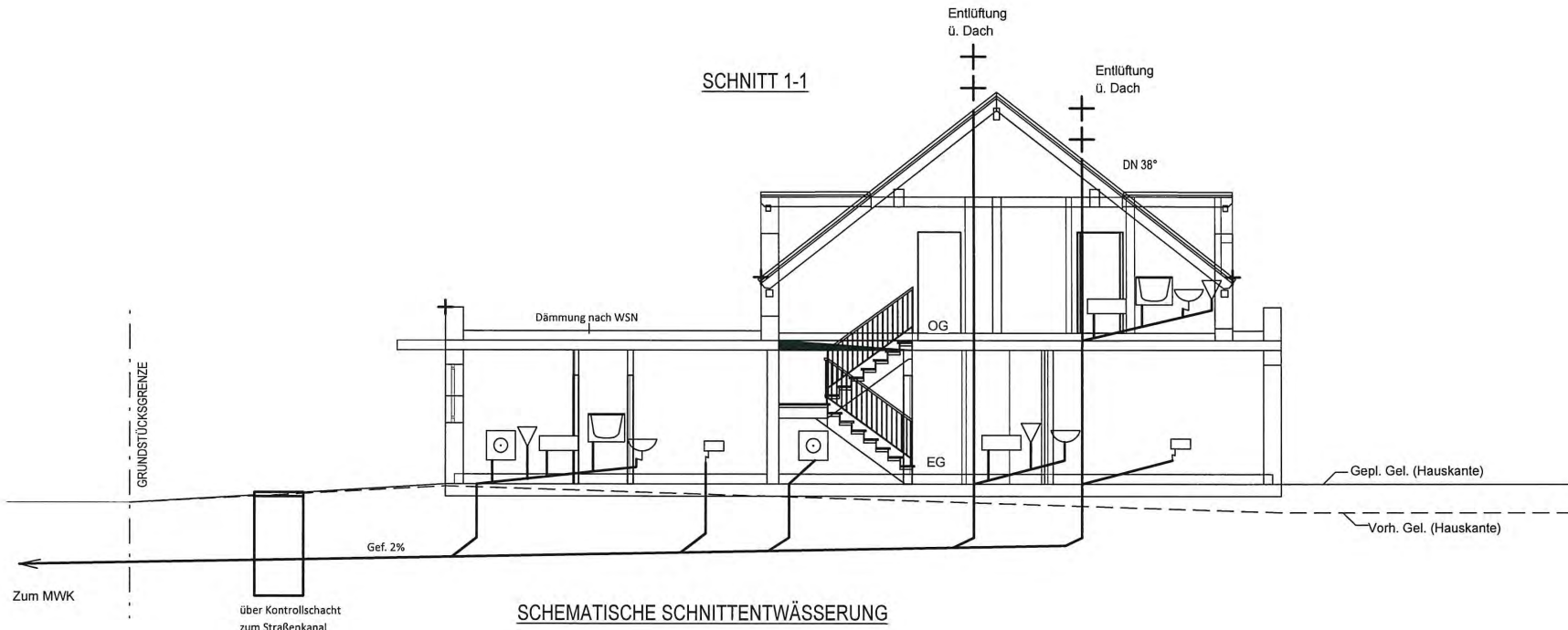
- Luftwasserwärmepumpe

Fenster

- Kunststoff 3fach-Verglast

Treppe

- Betontreppe



BAUANTRAG

PROJEKT
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28
 Fl.Nr. 3588
 66424 Homburg

BAUHERR

ZEICHNUNG

Schnitt Entwässerung

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
14.09.2022	08a

2023/0027/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Hotel Stadt Homburg Umbau im Bestand und Anbau, Ringstraße, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zum Umbau im Bestand und Anbau des „Hotel Stadt Homburg“ vor.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Im bestehenden Hotel wird das Dachgeschoss mithilfe einer Aufstockung durch ein weiteres Vollgeschoss ergänzt. Der Baukörper bleibt jedoch unter der Höhe des alten Daches. Mit dem Anbau soll das freie Eck in der Bebauung aufgefüllt und somit das Gebäudeensemble Ringstr. 78/80 komplettiert werden.

Im Erdgeschoss des Anbaus befinden sich die Parkflächen. Durch einen semidurchlässigen Sichtschutz aus Holzlamellen rücken die geparkten Fahrzeuge in den Hintergrund, was eine Aufwertung zur jetzigen freien Parkfläche darstellt. Darüber folgen 4 Vollgeschosse, die Raum für weitere Beherbergungsräume mit attraktiver Nähe zur Uniklinik bieten. Das Richtung Ringstrasse ausgerichtete Gebäudeeck wird im Dachgeschoss ‚ausgeschnitten‘, wodurch sich eine Dachterrasse bildet. Somit wird der Solitär aufgelockert und öffnet sich zur Stadt hin. Dies wiederum stellt eine Verbindung zu den gestaffelten Geschossen und Dachterrassen des Nachbargebäudes Ringstr. 78 her. Die Rasterfassade des Anbaus mit seinem Strukturputz fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

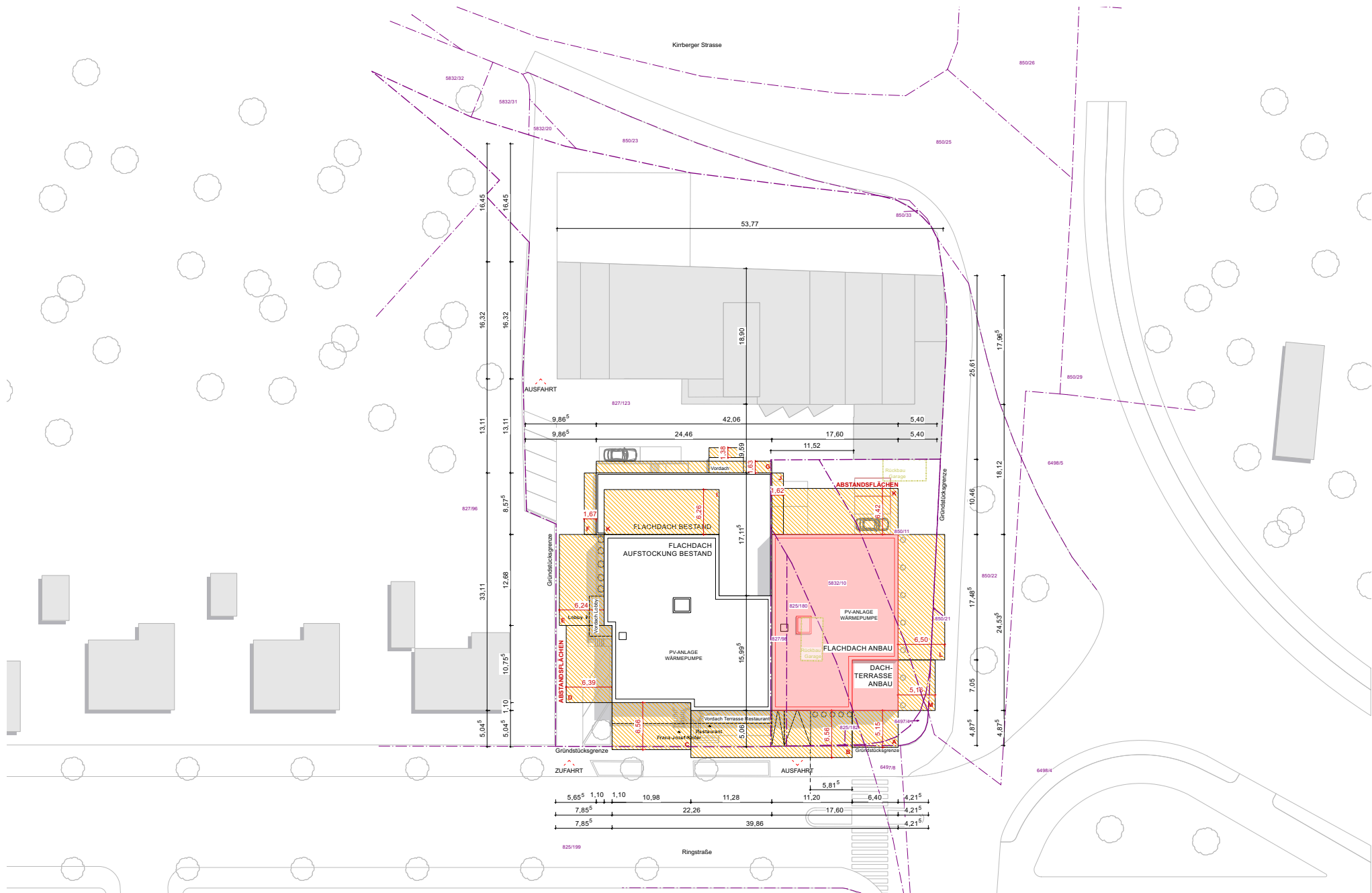
Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die nähere Umgebung zeichnet sich unter anderem durch das Seniorenheim vor den Unikliniken aus (Ringstr. 78), welches sowohl auf dem Luftbild als auch in den

Ansichten gut erkennbar ist. Die Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes ist bauplanungsrechtlich als unbedenklich anzusehen, da der Baukörper mit dieser unter der Höhe des alten Daches bleibt (s. Ansichten). Der Anbau des Hotels ist in seiner Kubatur kleiner als das Bestandsgebäude und fügt sich, auch aufgrund des Seniorenheims, städtebaulich in die nähere Umgebung ein. Demnach stehen dem Vorhaben keine bauplanungsrechtlichen Aspekte entgegen, das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Anlage/n

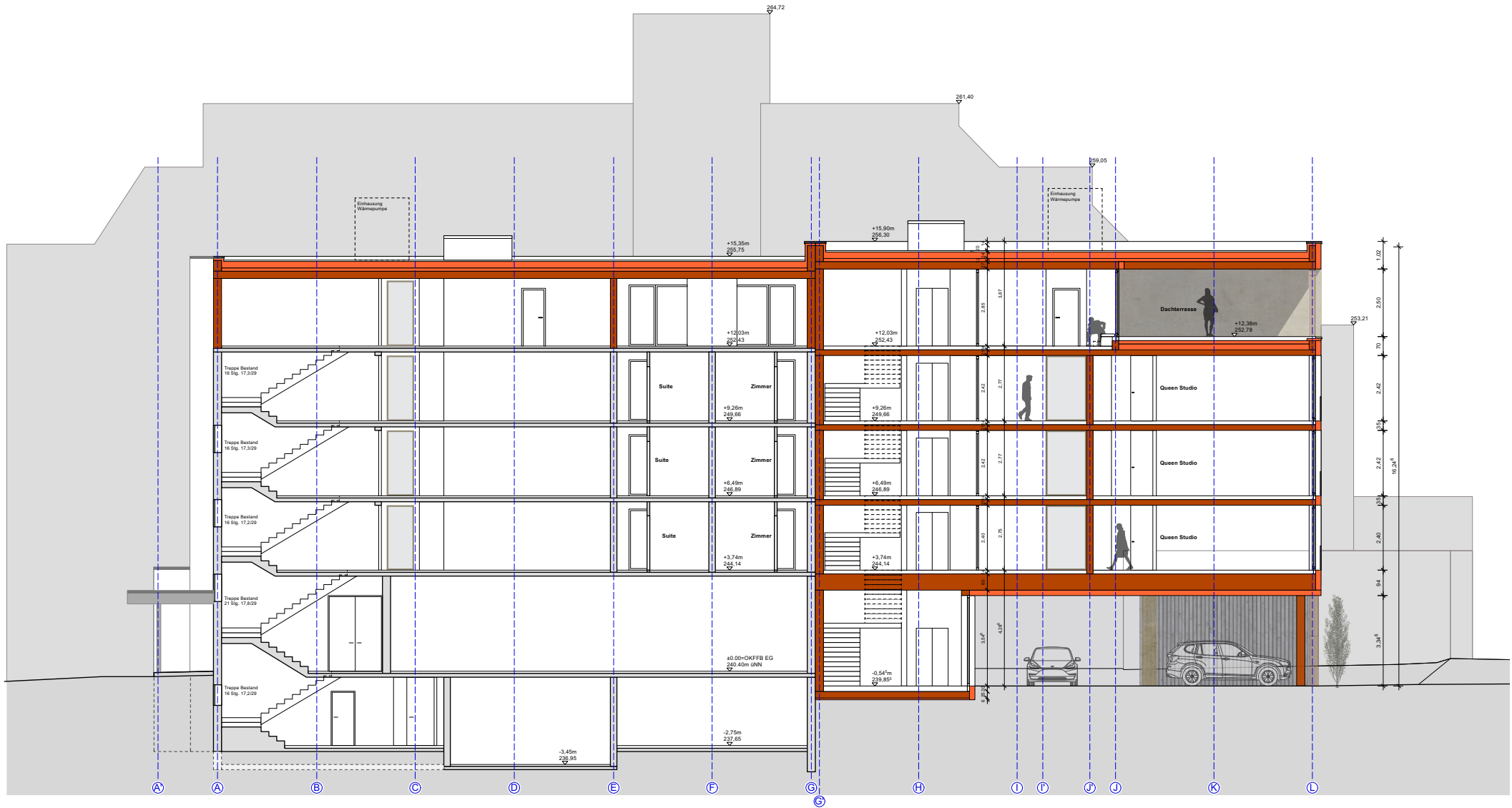
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Pläne (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)

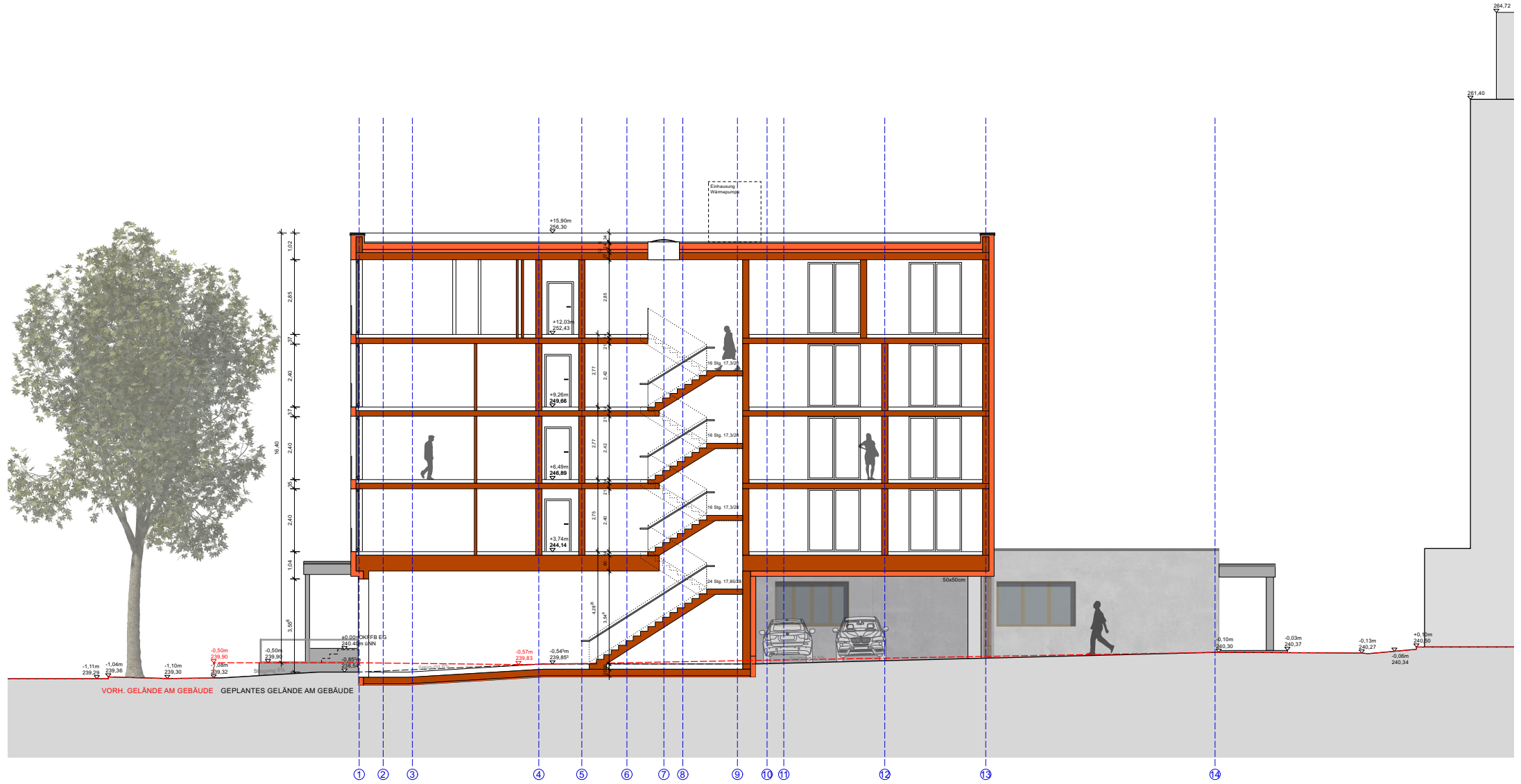


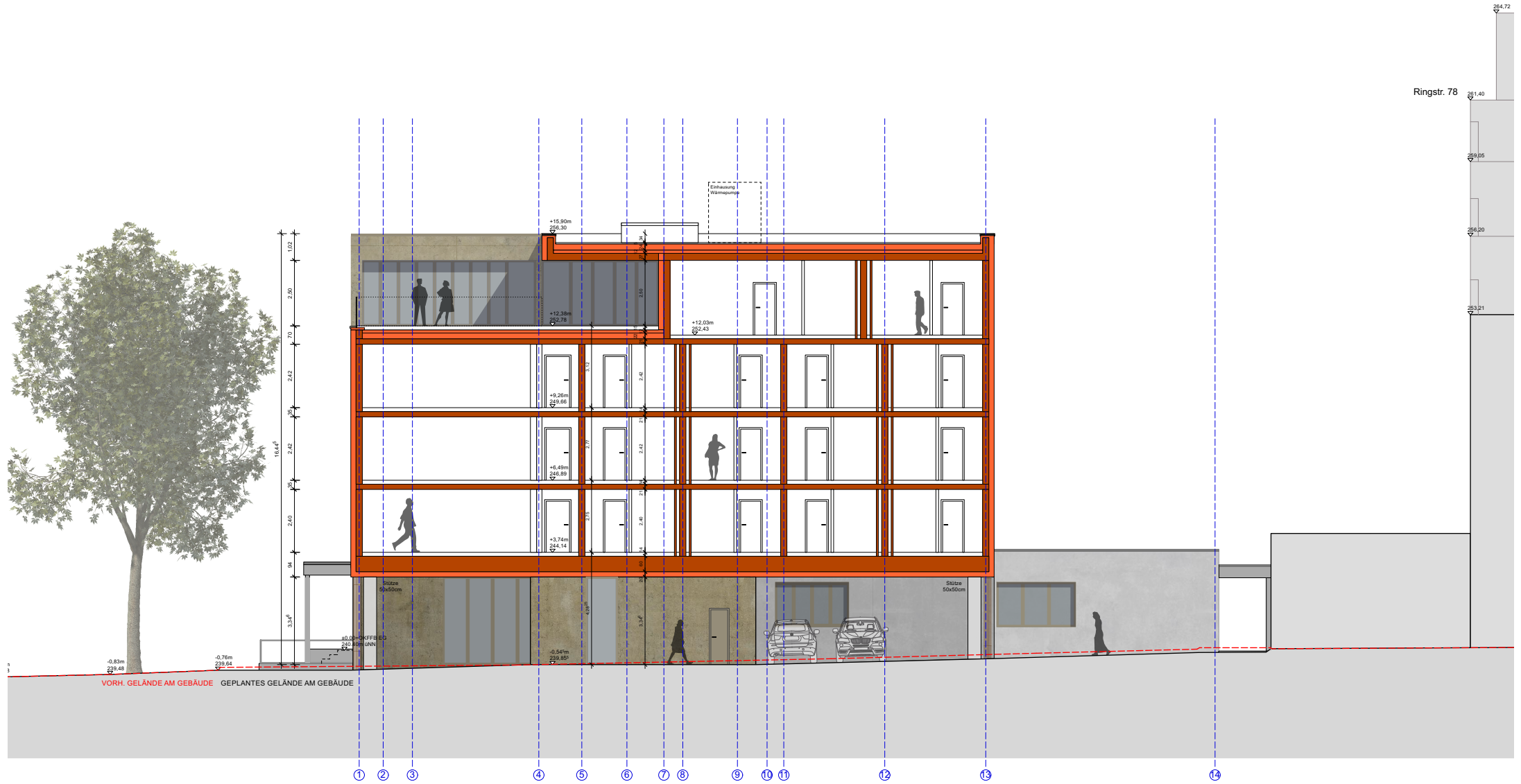


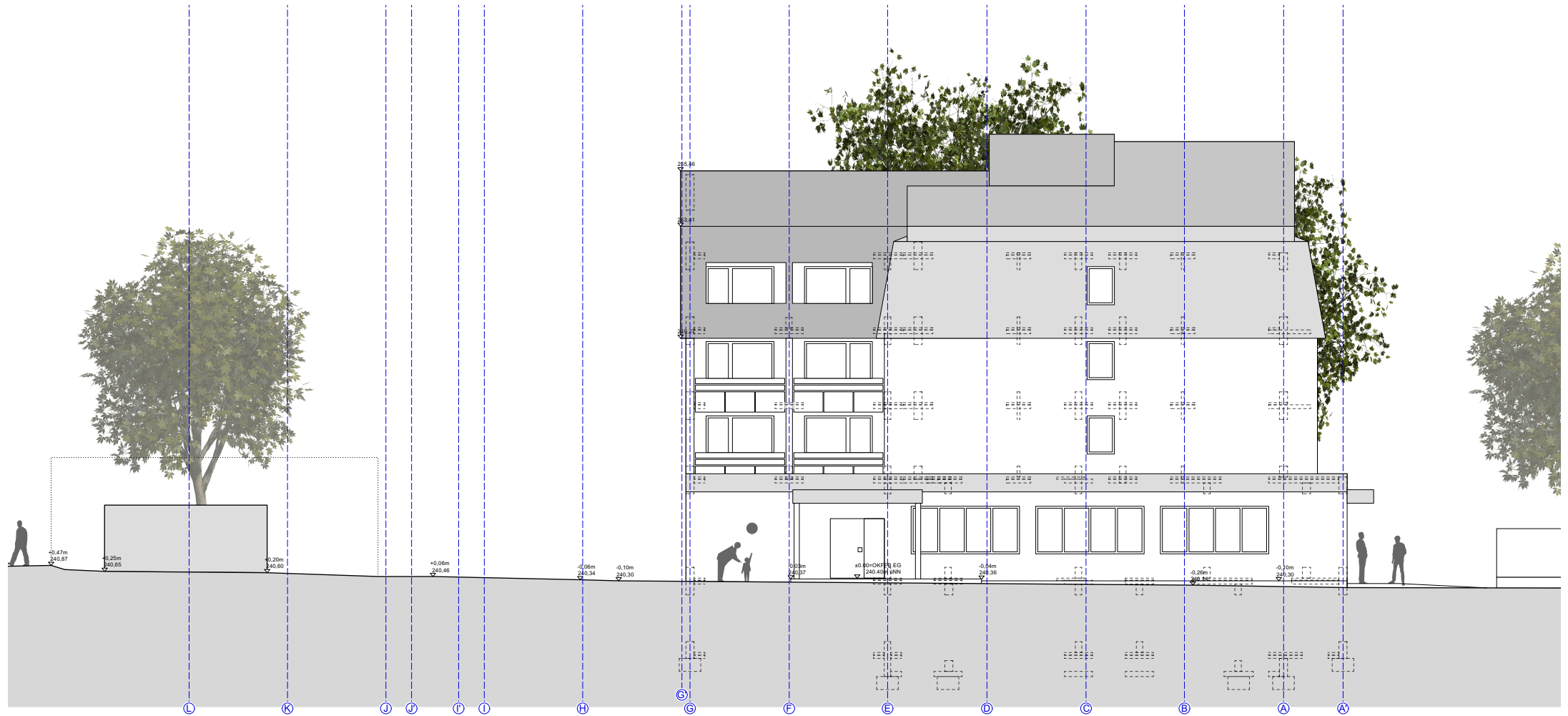


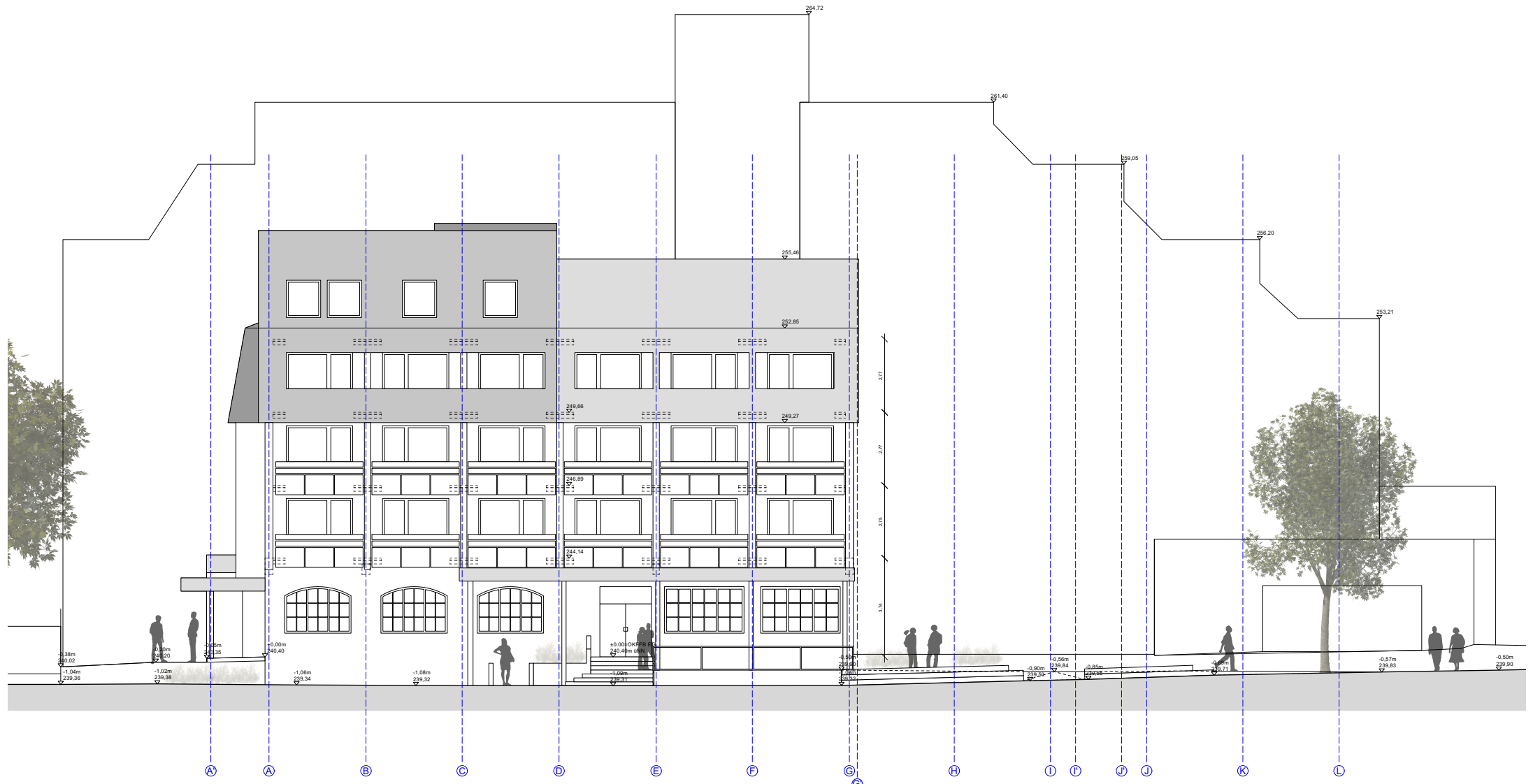












2023/0064/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Milchviehlaufstalles, Römerstr. 60, Gemarkung Jägersburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles vor.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Geplant ist ein Wechsel zurück zu einem konventionellen Melksystem. Hierfür wurde 2021 ein gebrauchter Swingvermelkstand samt Triebereinrichtung und Kühltechnik gekauft. Der SO-Melkstand bietet Platz für zwei mal 18 Tiere. Mit dem Wechsel des Melksystems soll auch die Herde wachsen. Geplant ist hierfür ein zweireihiger Boxenlaufstall mit 63 Plätzen für die Herde, 8 Plätzen für eine Sondergruppe und sechs Plätzen auf Stroh.

Das Melkhaus wird in den Stallneubau integriert. Die Idee ist dabei, das Bestandsgebäude mit den Technikräumen weiter zu nutzen. Der bestehende Milchtank (12000 Liter) bleibt stehen und die Nebenaggregate (Kühlung, Vakuumpumpe, Spülung) werden in den bestehenden Räumen untergebracht. Wenn beide Ställe voll sind, rechnen wir am Tag mit über 6000 kg Milch. Dann muss noch ein zweiter Tank untergebracht werden. Hierfür werden wir den Raum nutzen in dem jetzt die zwei automatischen Melksysteme untergebracht sind.

Dadurch sparen wir aufwendige Elektroinstallationen im neuen Stall bzw. Melkhaus. Bestehende Steckdosen und Anschlüsse können also weiter genutzt werden. Es muss keine Warmwasserinstallation im Neubau errichtet werden, denn diese wird nur zum Melken nicht benötigt.

Der Vorwartebereich vor dem Melkstand wird nicht überdacht. Ein Berufskollege aus der näheren Umgebung arbeitet damit bereits seit zehn Jahren und hat gute Erfahrungen gemacht. Außer, dass dadurch Kosten gespart werden, kann dieser Bereich auch als Laufhof für die melkende Herde im neuen Stall genutzt werden.

Geplant ist also eine melkende Herde mit 180 Tieren. Dazu kommen noch 30 Tiere im Trockenstand, was einen Gesamtbestand von 210 Tieren ergibt. Das gesamte Gebäude wird als Sheddachhalle mit Wellfaserzementindeckung ausgeführt. Von dem Sheddach versprechen wir uns eine einfache, aber wirkungsvolle Entlüftung

und das Material Faserzement hat den Vorteil, dass es sich bei der richtigen Farbwahl nur langsam erhitzt und nachts gut auskühlt. Zudem ist es wesentlich günstiger als Blech mit Zwischendämmung.

Die Gülle aus beiden Ställen wird in einer neu zu errichtenden Vorgrube gesammelt und gemeinsam der Verwertung in einer Biogasanlage zugeführt. Die Vorgrube wird mit der Biogasanlage gebaut und finanziert. Betrachtet man den Stallbau isoliert von dem Bauvorhaben Biogasanlage, so ist festzustellen, dass die vorhandene Güllelagekapazität ausreicht. Der errechnete Gülle- und Schmutzwasseranfall in 6 Monaten beläuft sich auf 3637 m³. Zur Verfügung stehen dem Betrieb derzeit 3721 m³. Sollte die Biogasanlage also nicht genehmigt werden, wovon derzeit nicht auszugehen ist, so wäre trotzdem keine teure Folgeinvestition in Güllebehälter notwendig.

Nach einer Erweiterung der Fahrsilokapazität im Jahre 2021 steht uns für den Zielbestand nun ausreichend Lagerraum zur Verfügung. Der errechnete Bedarf liegt beim Zielbestand inkl. Jungvieh bei 5820 m³. Dem gegenüber stehen 5816 m³ an verfügbarer Lagerkapazität.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück lag einst im Bebauungsplan „An der Saudelle“. Dieser wurde am 06.10.2022 im Stadtrat in einer Teilfläche (Private Grünfläche) als Funktionslos erklärt. Das Sammeldokument der Beschlussvorlage befindet sich im Anhang.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) und zählt zu den privilegierten Vorhaben nach §35 (1) Nr. 1, da es „einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt“. Zudem stehen aus der Sicht der Abteilung Stadtplanung keine öffentlichen Belange entgegen und die Erschließung ist ausreichend gesichert. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Anlage/n

- 1 Abstandsflächenplan (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Ansichten (öffentlich)
- 4 Luftbild (öffentlich)

EINGABEPLAN

TOP 6

Neubau eines Milchviehlaufstalles
in Gemarkung Jägersburg
Flur-Nr. 8
Flst. Nr. 1899/166
Bauherr:

Lageplan
M 1:500

Abstandsflächen

Der Bauherr:

Grundstückeigentümer:

Die Nachbarn:

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

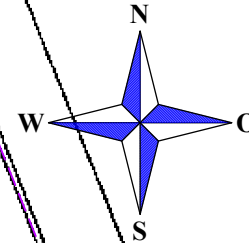
Die Behörde:

Der Planfertiger:



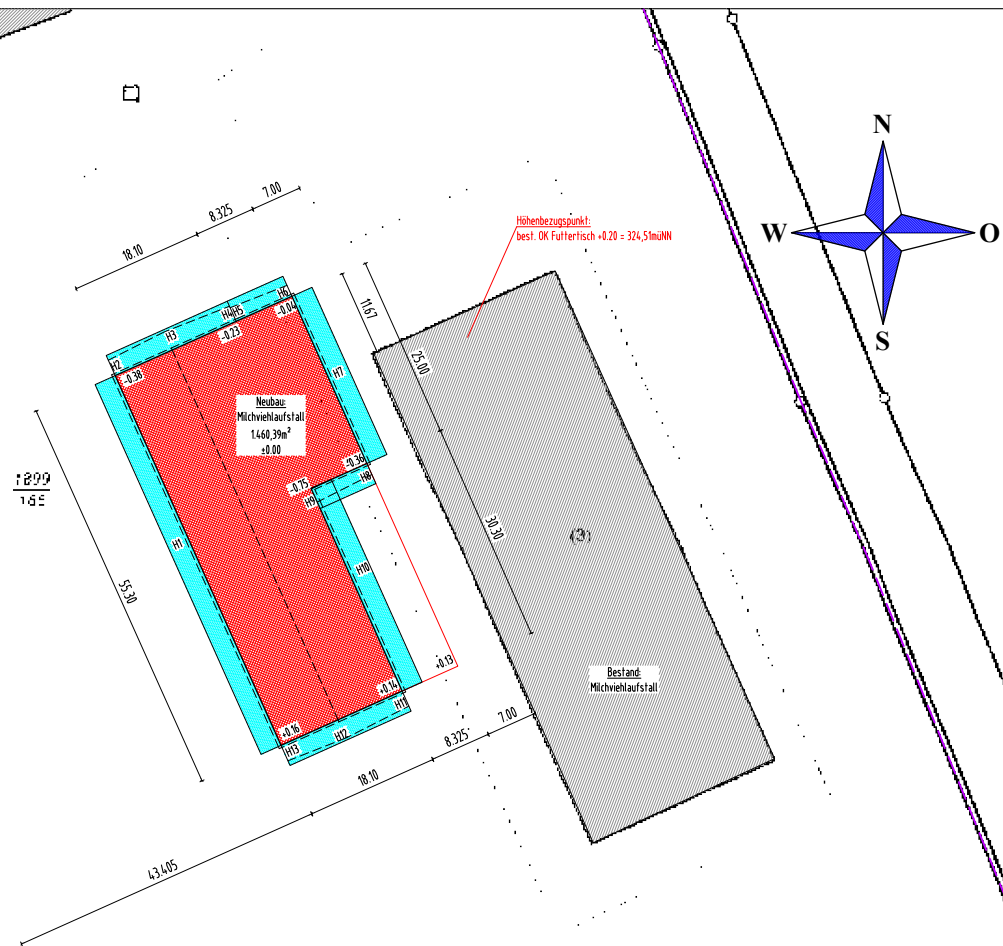
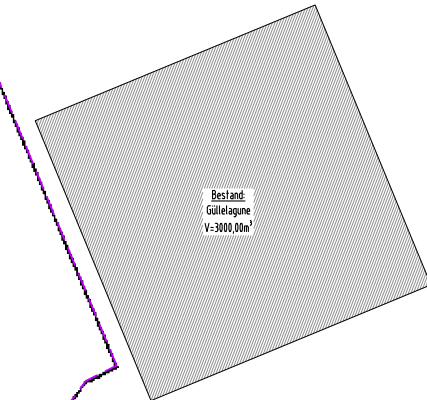
Buchloe den 19.04.2022 mru

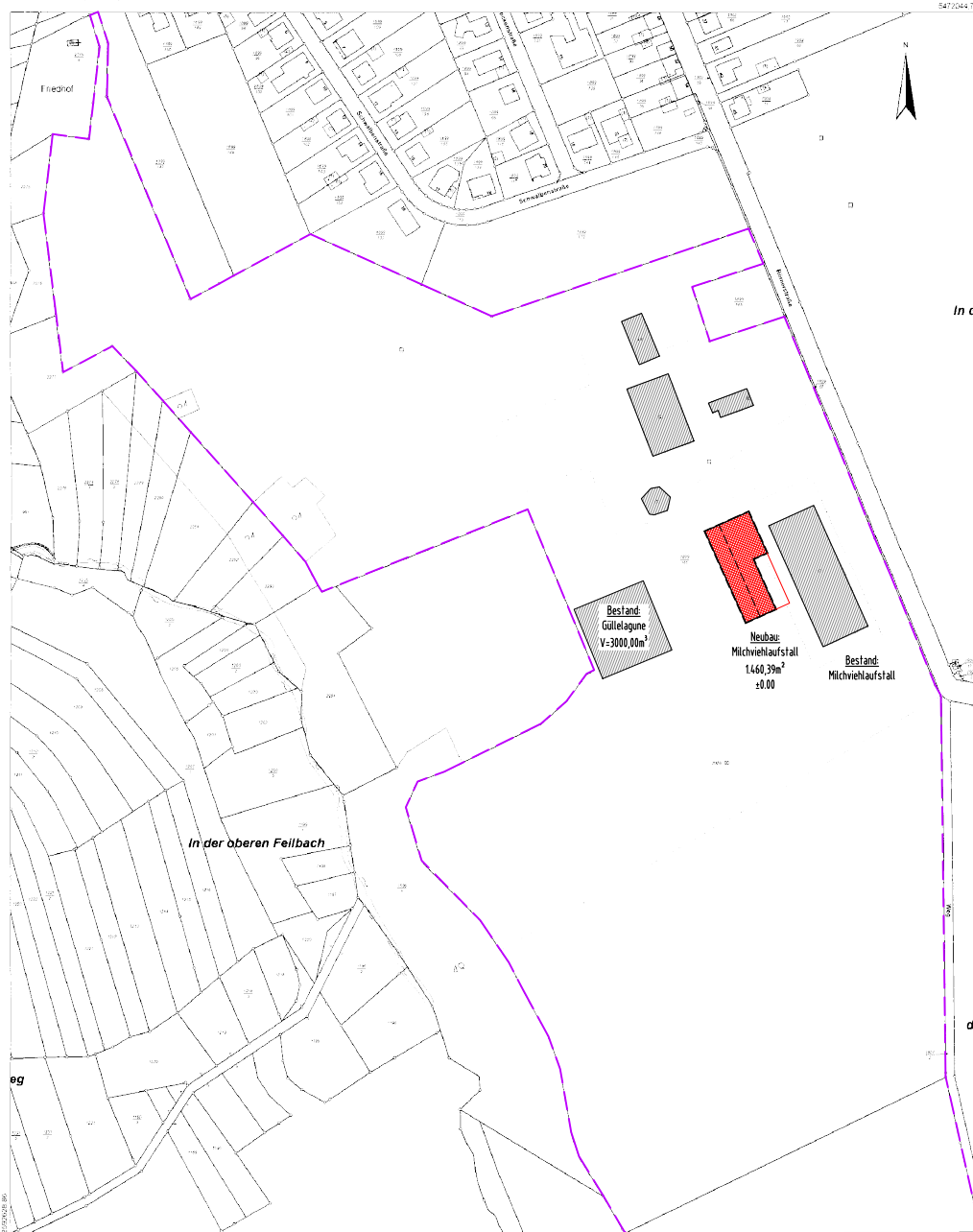
Rudolf-Hörmann-GmbH & Co KG, Rudolf-Hörmann-Str. 1, 86807 Buchloe, Tel:08241/9682-0, Fax:08241/9682-611
Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere besondere Genehmigung nicht weiter verwendet werden.



Berechnung der Abstandsflächen nach LBO vom 18.03.2022 Saarland:

H1: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m
H2: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m
H3: $0,40 \times 6,76 = 2,70m$	= 3,00m
H4: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H5: $0,40 \times 5,07 = 2,03m$	= 3,00m
H6: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H7: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H8: $0,40 \times (3,60 + \frac{1}{2} \times (5,07 - 3,60)) = 1,64m$	= 3,00m
H9: $0,40 \times 5,07 = 2,03m$	= 3,00m
H10: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H11: $0,40 \times (5,07 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,07)) = 2,25m$	= 3,00m
H12: $0,40 \times 6,76 = 2,70m$	= 3,00m
H13: $0,40 \times (5,26 + \frac{1}{2} \times (6,76 - 5,26)) = 2,30m$	= 3,00m





EINGABEPLAN

Neubau eines Milchviehlaufstalles
in Gemarkung Jägersburg
Flur-Nr. 8
Flst. Nr. 1899/166
Bauherr:

Lageplan
M 1:2000

Übersicht

Der Bauherr:

Grundstückeigentümer:

Die Nachbarn:

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Fl.-Nr.

Die Behörde:

Der Planfertiger:



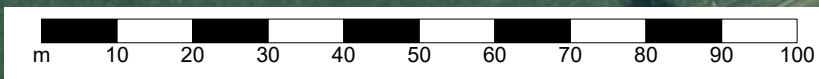
Buchloe den 19.04.2022 mru

Rudolf-Hörmann-GmbH & Co KG, Rudolf-Hörmann-Str. 1, 86807 Buchloe, Tel:08241/9682-0, Fax:08241/9682-611
Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere besondere Genehmigung nicht weiter verwendet werden.

TJK



HsNr. 00



Maßstab
1:1000

2022/0350/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Funktionslosigkeit einer Teilfläche (Private Grünfläche) des Bebauungsplanes „An der Saudelle“, Websweiler

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	14.09.2022	N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	06.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Funktionslosigkeit der i.R. stehenden und nachfolgend beschriebenen Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird festgestellt.

Sachverhalt

Noch vor der Aussiedlung und zum Zwecke der Aussiedlung des Feilbacherhofes hat die ehemals selbstständige Gemeinde Jägersburg in den frühen Jahren des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine große private landwirtschaftliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Anscheinend war die Gemeinde der Auffassung, so richtig einen landwirtschaftlichen Betrieb auf seinen Grundstücken ansiedeln zu können. Tatsächlich wurden die ausgesprochenen Baugenehmigungen aber immer nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft – dies ist falsch! Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes wären gem. § 30 BauGB zu beurteilen – aber Landwirtschaft ist grundsätzlich nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche als Gewerbebetrieb zulässig, der landwirtschaftliche Betrieb würde aber ohnehin als Nutzung im Außenbereich planungsrechtliche Privilegierung genießen.

Nun stellen die Eigentümer weitere Nutzungsüberlegungen an, welche im Außenbereich privilegiert wären. Diese wären ohne BPlan im Außenbereich privilegiert, müssten aber mit dem in Kraft befindlichen BPlan in einer privaten Grünfläche zuerst im Bauausschuss hierfür auch eine Befreiung mit sehr hohen Befreiungsgebühren erhalten. Auch nach Rücksprache mit den Eigentümern ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche falsch gewesen, eine Änderung in landwirtschaftliche Nutzfläche zöge ein vielmonatiges Verfahren nach sich, die Feststellung der gelebten Funktionslosigkeit ist somit evident.

Gründe für die Feststellung der Funktionslosigkeit

„Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ aus dem Jahr 1964 wurden bereits mehrfach mit den bisher errichteten Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingehalten.

Die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan als Private Grünfläche verbietet eigentlich die landwirtschaftliche Nutzung, wurde aber von den Erstellern des Bebauungsplanes damals als Möglichkeit angesehen, einer anderweitigen baulichen Nutzung entgegenzuwirken.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes, der seither mehrfach geänderten Landesbauordnung und Baunutzungsverordnung und der bereits nicht eingehaltenen Festsetzungen bei Errichtung und Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes erscheint die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan eher problematisch und hinderlich für die weitere Entwicklung des Betriebes. Die künftige Beurteilung von möglichen Bauvorhaben wäre dann nach § 35 BauGB im sog. Außenbereich als privilegiertes Vorhaben möglich, privilegiert und auch „Befreiungsgebühren-frei“. Eine Wertminderung steht ebensowenig für die betroffenen Grundstücke im Raum, ganz im Gegenteil: es wird der bauplanungsrechtliche Zustand „Außenbereich“ festgestellt, der bereits den vorliegenden Genehmigungen zu Grunde liegt. Daher ist die Feststellung der Funktionslosigkeit der betreffenden Teilfläche des

Bebauungsplanes „An der Saudelle“ mehr als gerechtfertigt.

Bestehender Bebauungsplan „An der Saudelle“ (siehe Anlage).

Der Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird wie folgt beschrieben:

Im Osten: durch die verlängerte Römerstraße

Im Norden: durch rückwärtige Bebauungsgrenze entlang der Schwalbenstraße, gleich Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166

Im Westen: weitgehend durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Im Süden: durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ (siehe Anlage)

Anlage/n

- 1 703_AnderSaudelle_komprimiert (öffentlich)
- 2 Geltung funktLosigkeit1 (öffentlich)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 2 BauNVO (BauN) vom 23. Juni 1950 (BBl. I S. 301) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde bei der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 30. Okt. 1963 beschlossene. Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrage der Gemeinde Jägersburg durch den Herrn Landrat - Kreisplanningestelle -.

- Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5 BauNVO
- | | |
|---|------------------------|
| 1 Geltungsbereich | lt. Plan |
| 2 Art der baulichen Nutzung | |
| 2.1 Baugelände | Allgemeines Wohngebiet |
| 2.1.1 zulässige Anlagen | gem. § 4 Abs. 2 BauNVO |
| 2.1.2 ausnahmsweise zul. Anlagen | gem. § 4 Abs. 3 BauNVO |
| 2.2 Baugelände | Dorfgebiet (MD) |
| 2.2.1 zulässige Anlagen | gem. § 5 Abs. 2 BauNVO |
| 3 Maß der baulichen Nutzung | |
| 3.1 Zahl der Vollgeschosse | lt. Plan |
| 3.2 Grundflächenzahl | 0,4 |
| 3.3 Geschosflächenmaß | 0,4 bzw. 0,7 bzw. 0,6 |
| 4 Baumass | offen, lt. Plan |
| 5 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke | lt. Plan |
| 6 Art und Lage der baulichen Anlagen | lt. Plan |
| 7 Höhenlage der baulichen Anlagen | lt. Plan |
| 8 Verkehrsflächen | lt. Plan |
| 9 Planung oberirdischer Versorgungsanlagen | lt. Plan |
| 10 Grundflächen, die den baulichen Anlagen vorbehalten sind | lt. Plan |

Planzeichen-Liste

	Geltungsbereich
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude
	bestehende Straßen
	geplante Straßen
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	bestehende
	geplante
	Baugrenzen
	Rathausunterrichtung
(120)	Satz von 20 Straßennamen
WA max 0/2	lt. Plan von 20 Straßennamen
MD 0/1	Allgemeines Wohngebiet, offen
MD max 0/2	Dorfgebiet, offen
	Öffentliche Grundflächen
	Private Grundflächen

Ausgearbeitet:
 Jägersburg, den 11. Nov. 1963
 der Landrat:
 - Kreisplanningestelle -
 i. d. B.
 h. h. h.

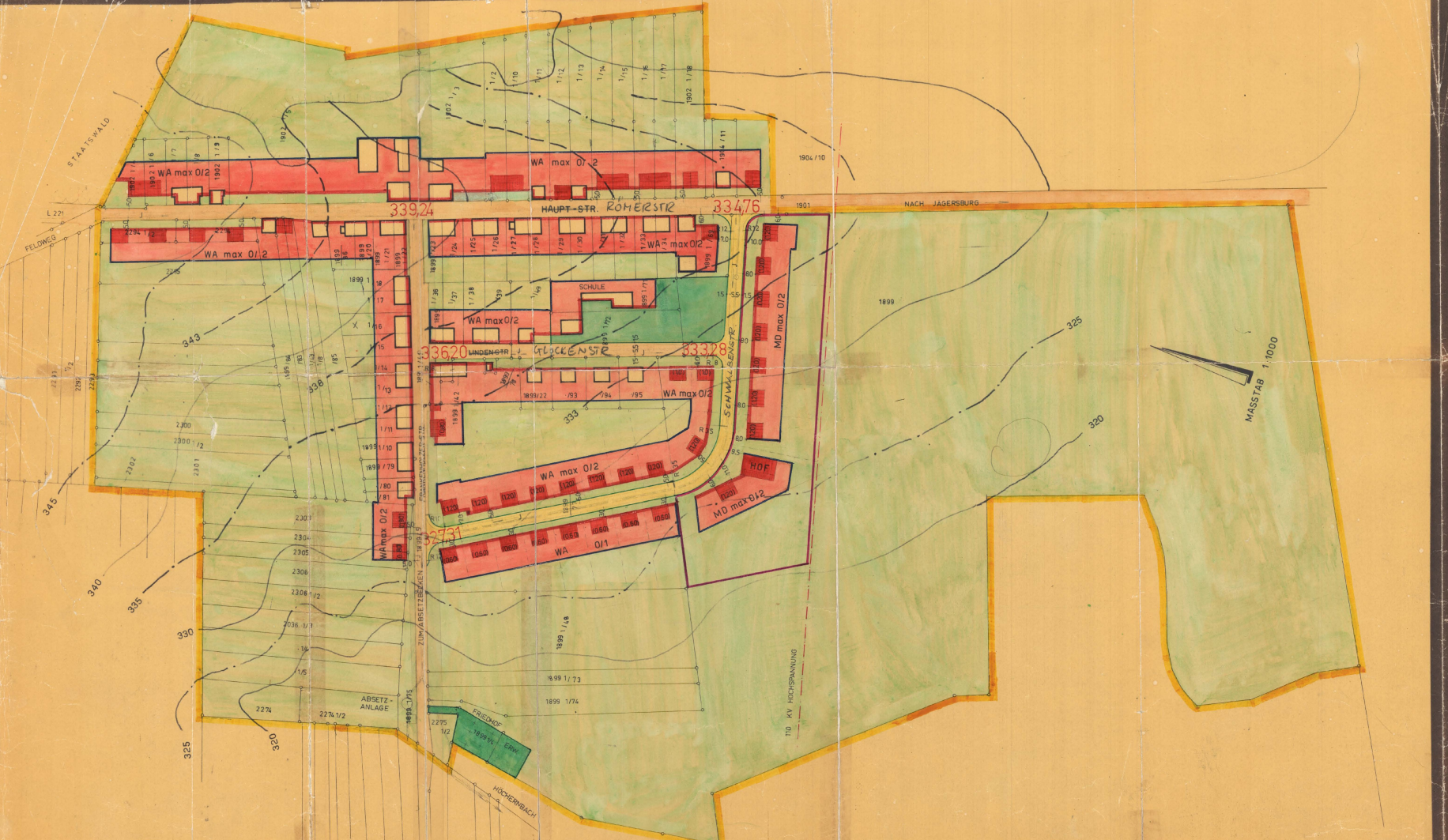
Der Bebauungsplan hat gem. § 2 Abs. 2 dieses Gesetzes vom 23. Juni 1950 (BBl. I S. 301) die Nummer 20/64 erhalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde bei der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 30. Okt. 1963 beschlossene. Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrage der Gemeinde Jägersburg durch den Herrn Landrat - Kreisplanningestelle -.

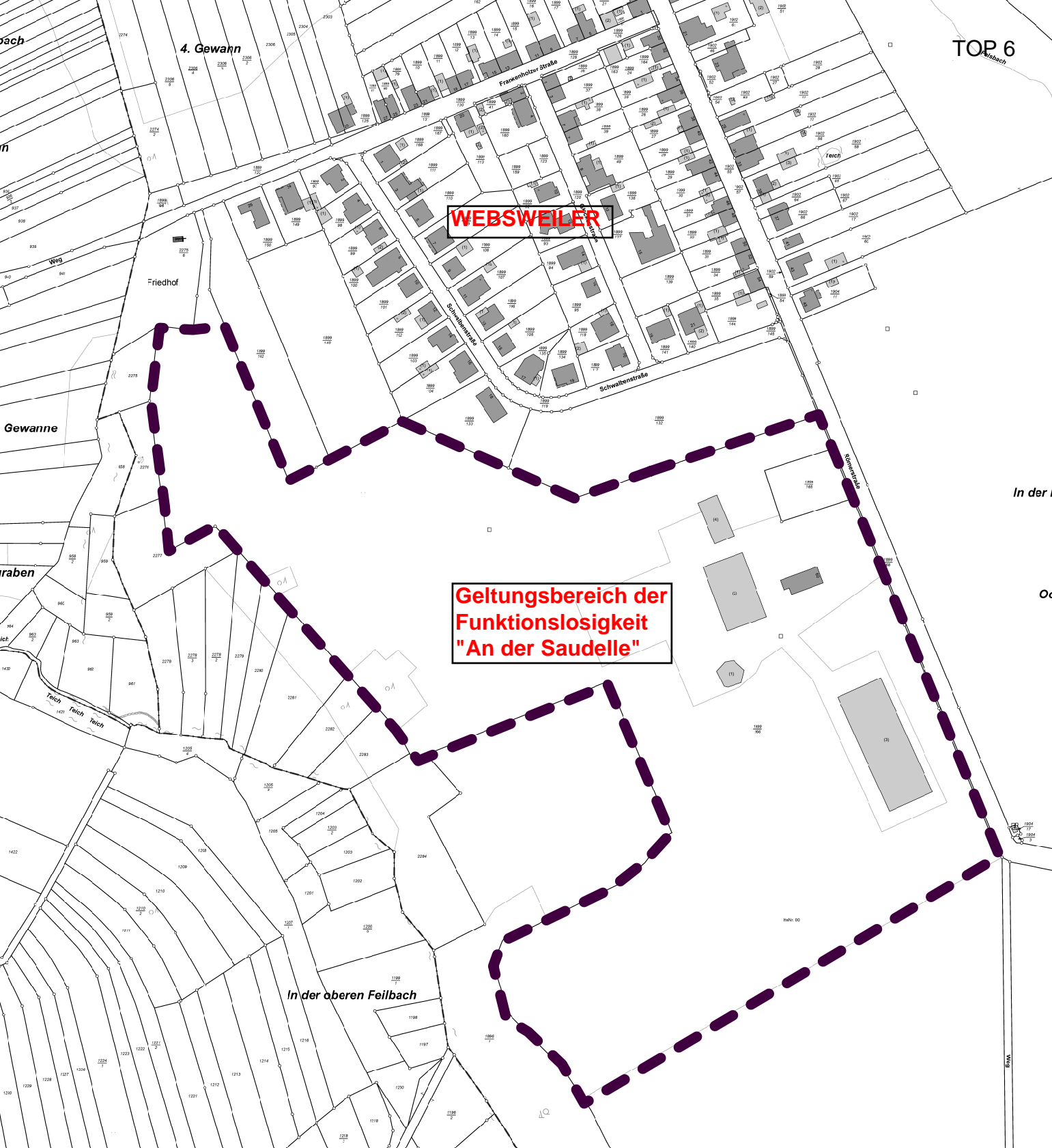
Der Bebauungsplan wird gem. § 11 dieses Gesetzes zurückerufen, den 4. Jan. 1964.

Der Minister für öffentliche Arbeiten und für Wohnungsbau, den 4. Jan. 1964.

Die öffentliche Auslegung gem. § 12 BauNVO wurde am 27.7.64.

Jägersburg, den 27.7.64.
 der Bürgermeister





4. Gewahn

WEBSWEILER

Geltungsbereich der Funktionslosigkeit "An der Saudelle"

Friedhof

Weg

Gewanne

Graben

Teich Teich Teich

In der oberen Feilbach

2023/0066/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage, Römerstr. 60, Gemarkung Jägersburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Antrag (Genehmigung nach BImSch-Verordnung) zum Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Biogasanlage (100 KW) zur energetischen Nutzung von Wirtschaftsdüngern vor.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Im Biogasproduktionsprozess werden ausschließlich Wirtschaftsdünger und nachwachsende Rohstoffe eingesetzt, um energiereiches Biogas mit dem Hauptbestandteil Methan zu gewinnen. Durch die anaerobe Behandlung bleiben die im Substrat vorhandenen Pflanzennährstoffe erhalten und können umweltverträglich als organischer Dünger auf den zur Verfügung stehenden Landwirtschaftsflächen eingesetzt werden. Das Biogas wird im angeschlossenen Blockheizkraftwerk (kurz: BHKW) in Energie umgewandelt. Anschließend wird der elektrische Strom in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist. Die Prozesswärme wird an der Biogasanlage, einem Wohnhaus sowie im Melkstand eingesetzt. Die Rindergülle wird über eine neu zu errichtende Rohrleitung in einer neu zu errichtenden Vorgrube gesammelt und von dort in die bestehende Vorgrube gepumpt, wodurch Fahrverkehr vermieden wird. Von dort wird das Substrat über eine zu errichtende Rohrleitung in den Fermenter gepumpt.

Zusätzlich werden 750 t Rindermist in regelmäßigen Abständen aus dem Stall zu dem neu zu bauenden Zwischenlager neben der Biogasanlage transportiert und von dort portioniert über den Feststoffeintrag in die Biogasanlage eingebracht. Der Rindermist fällt an den Ställen des Tierhaltungsbetriebes an, weshalb sich kein zusätzliches Verkehrsaufkommen außerhalb des Betriebes ergibt. Der Transport erfolgt direkt zwischen den Viehställen und dem Zwischenlager.

Die nachwachsenden Rohstoffe werden auf den Landwirtschaftsflächen des Betriebs erzeugt und in dem Zwischenlager für Mist und nachwachsende Rohstoffe vorgehalten. Im Fermentationsbehälter finden unter Luftsauerstoffabschluss die

mikrobiologischen Ab- und Umbauprozesse der organischen Substanz statt. Das hierbei entstehende Biogas wird bis zur energetischen Verwertung in der Doppelfolienhaube über dem Lager für flüssige Wirtschaftsdünger vorgehalten. Die Befüllung der Fahrzeuge erfolgt über einen Fassabzug an den beiden Lagern für flüssige Wirtschaftsdünger. Sämtliche an der Biogasanlage installierten Transportleitungen werden nach dem Prinzip des geschlossenen Systems ausgeführt. Die Einsatzstoffe werden durch die anaerobe Behandlung aufgewertet, Emissionen gemindert und als Düngemittel gemäß den Vorgaben der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft auf die landwirtschaftlichen Flächen des eigenen Betriebes ausgebracht.“

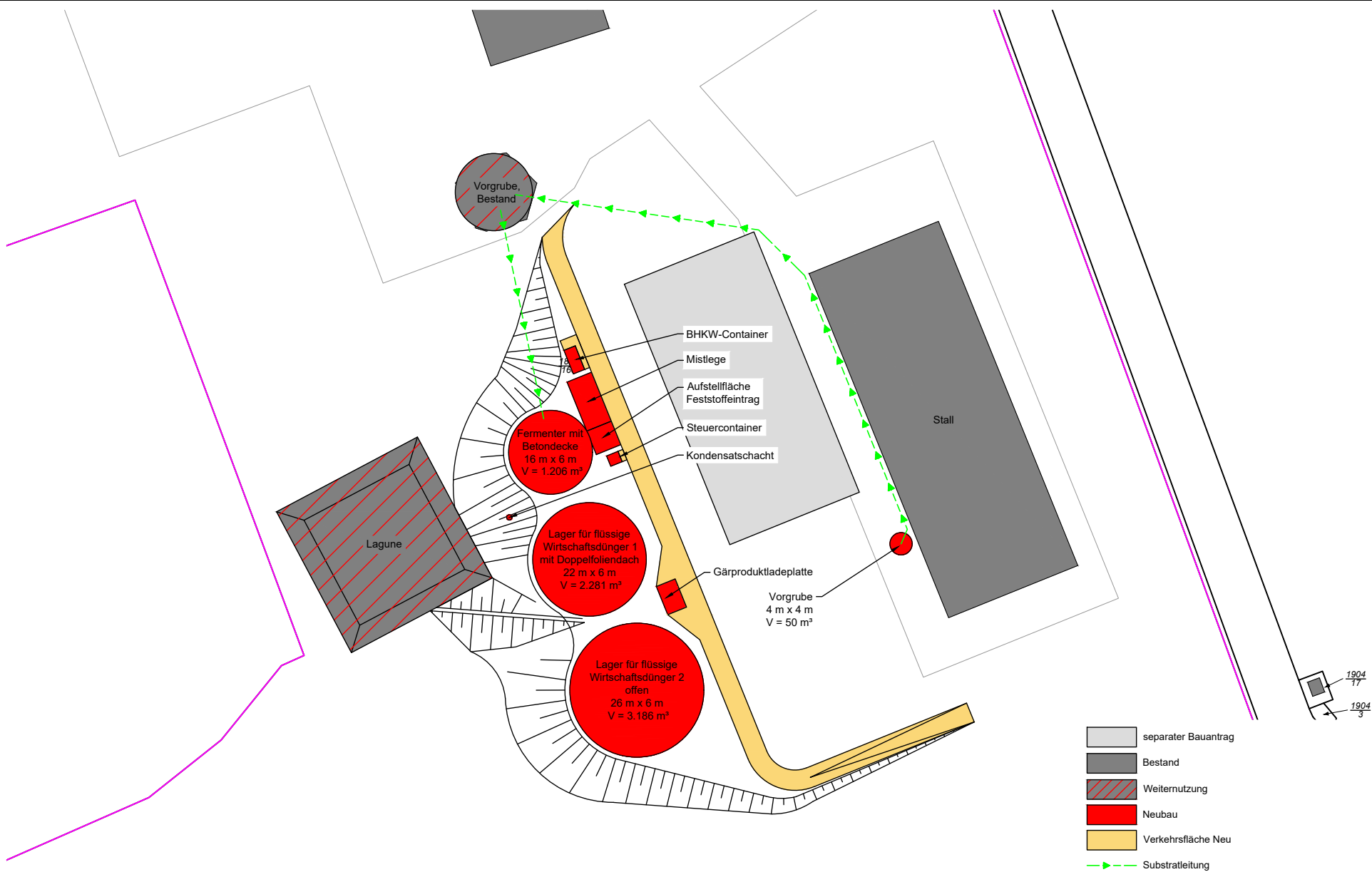
Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück lag einst im Bebauungsplan „An der Saudelle“. Dieser wurde am 06.10.2022 im Stadtrat in einer Teilfläche (Private Grünfläche) als funktionslos erklärt. Das Sammeldokument der Beschlussvorlage befindet sich im Anhang.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB) und zählt zu den privilegierten Vorhaben nach §35 (1) Nr. 1, da es „einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt“. Zudem stehen aus der Sicht der Abteilung Stadtplanung keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung ist ausreichend gesichert. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Anlage/n

- 1 Pläne (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Funktionslosigkeit Teilfläche BV (öffentlich)



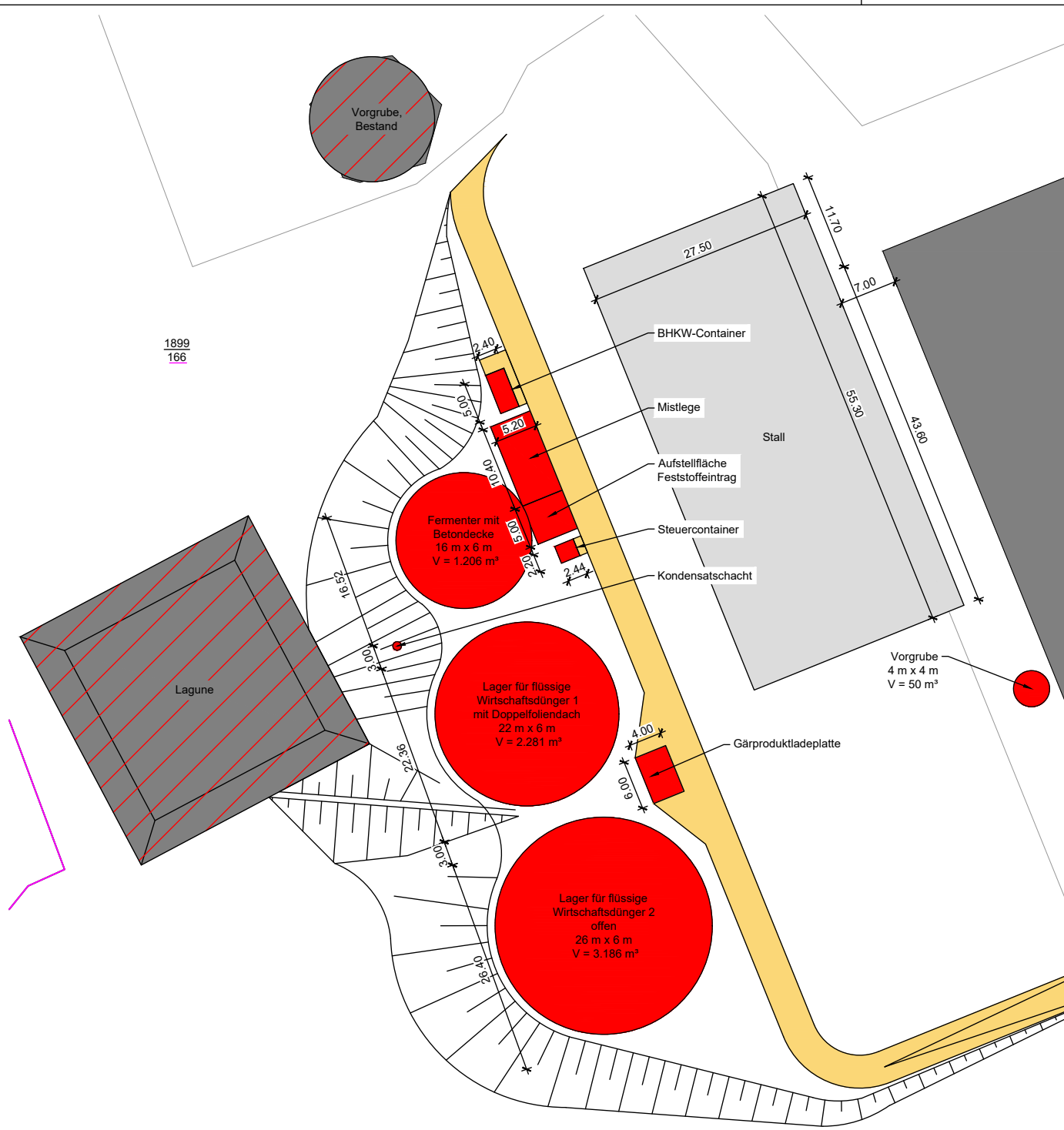
Übersichtslageplan

BV: Neubau Biogasanlage Datum / Name
 BH: 15.03.22 / Scd

Maßstab: Projekt Nr.:
 1: 750 BG22006

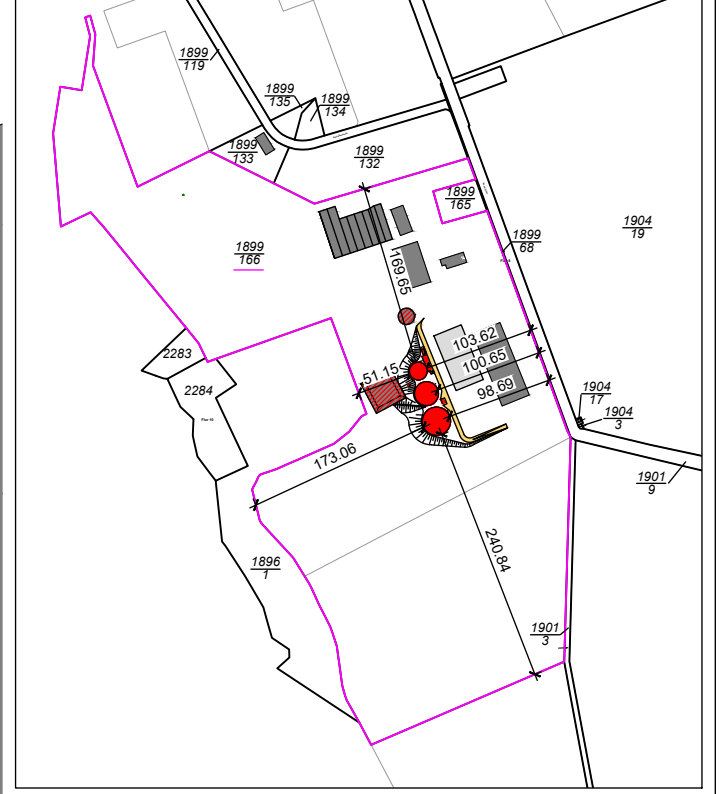


Frankenstraße 6 - 8
 74549 Wolpertshausen
 E-Mail: info@novatechgmbh.com
 fon: 07904 / 943 - 0
 fax: 07904 / 943 - 1704
 Internet: www.novatechgmbh.com



Übersicht
M 1: 5.000

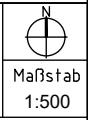
TOP 7



- separater Bauantrag
- Bestand
- Weiternutzung
- Neubau
- Verkehrsfläche Neu

LAGEPLAN
ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG
(§ 4 LBO VVO)

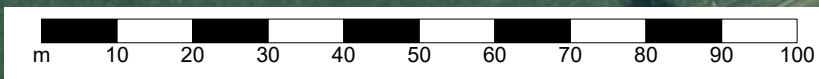
Gemeinde: Homburg
Gemarkung: Jägersburg
Flur: 8
Flst. Nr.: 1899/166



Erstellt: 15.03.2022
graph. Dateluszug von 22.02.2022
© staatliche Vermessungsverwaltung Saarpalz Kreis
Der Punktstatus ist zu beachten.



HsNr. 00



Maßstab
1:1000

2022/0350/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Funktionslosigkeit einer Teilfläche (Private Grünfläche) des Bebauungsplanes „An der Saudelle“, Websweiler

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	14.09.2022	N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	22.09.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	06.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Funktionslosigkeit der i.R. stehenden und nachfolgend beschriebenen Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird festgestellt.

Sachverhalt

Noch vor der Aussiedlung und zum Zwecke der Aussiedlung des Feilbacherhofes hat die ehemals selbstständige Gemeinde Jägersburg in den frühen Jahren des Bundesbaugesetzes (BBauG) eine große private landwirtschaftliche Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Anscheinend war die Gemeinde der Auffassung, so richtig einen landwirtschaftlichen Betrieb auf seinen Grundstücken ansiedeln zu können. Tatsächlich wurden die ausgesprochenen Baugenehmigungen aber immer nach § 35 BauGB (Außenbereich) geprüft – dies ist falsch! Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes wären gem. § 30 BauGB zu beurteilen – aber Landwirtschaft ist grundsätzlich nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche als Gewerbebetrieb zulässig, der landwirtschaftliche Betrieb würde aber ohnehin als Nutzung im Außenbereich planungsrechtliche Privilegierung genießen.

Nun stellen die Eigentümer weitere Nutzungsüberlegungen an, welche im Außenbereich privilegiert wären. Diese wären ohne BPlan im Außenbereich privilegiert, müssten aber mit dem in Kraft befindlichen BPlan in einer privaten Grünfläche zuerst im Bauausschuss hierfür auch eine Befreiung mit sehr hohen Befreiungsgebühren erhalten. Auch nach Rücksprache mit den Eigentümern ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche falsch gewesen, eine Änderung in landwirtschaftliche Nutzfläche zöge ein vielmonatiges Verfahren nach sich, die Feststellung der gelebten Funktionslosigkeit ist somit evident.

Gründe für die Feststellung der Funktionslosigkeit

„Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ aus dem Jahr 1964 wurden bereits mehrfach mit den bisher errichteten Einrichtungen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingehalten.

Die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan als Private Grünfläche verbietet eigentlich die landwirtschaftliche Nutzung, wurde aber von den Erstellern des Bebauungsplanes damals als Möglichkeit angesehen, einer anderweitigen baulichen Nutzung entgegenzuwirken.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes, der seither mehrfach geänderten Landesbauordnung und Baunutzungsverordnung und der bereits nicht eingehaltenen Festsetzungen bei Errichtung und Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes erscheint die getroffene Festsetzung im Bebauungsplan eher problematisch und hinderlich für die weitere Entwicklung des Betriebes. Die künftige Beurteilung von möglichen Bauvorhaben wäre dann nach § 35 BauGB im sog. Außenbereich als privilegiertes Vorhaben möglich, privilegiert und auch „Befreiungsgebühren-frei“. Eine Wertminderung steht ebensowenig für die betroffenen Grundstücke im Raum, ganz im Gegenteil: es wird der bauplanungsrechtliche Zustand „Außenbereich“ festgestellt, der bereits den vorliegenden Genehmigungen zu Grunde liegt. Daher ist die Feststellung der Funktionslosigkeit der betreffenden Teilfläche des

Bebauungsplanes „An der Saudelle“ mehr als gerechtfertigt.

Bestehender Bebauungsplan „An der Saudelle“ (siehe Anlage).

Der Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ wird wie folgt beschrieben:

Im Osten: durch die verlängerte Römerstraße

Im Norden: durch rückwärtige Bebauungsgrenze entlang der Schwalbenstraße, gleich Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166

Im Westen: weitgehend durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Im Süden: durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 1899/166 bzw. der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes

Bereich der Funktionslosigkeit einer Teilfläche des Bebauungsplanes „An der Saudelle“ (siehe Anlage)

Anlage/n

- 1 703_AnderSaudelle_komprimiert (öffentlich)
- 2 Geltung funktLosigkeit1 (öffentlich)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauB) vom 29. Juni 1950 (BBl. I S. 361) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde bei Sitzung des Gemeinderates vom 30. Okt. 1963 beschossen. Die Ausarbeitung erfolgte auf Antrag der Gemarkung Jägersburg durch den Herrn Landrat - Kreisplanningstelle -.

Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 und 5 BauB

- 1 Geltungsbereich lt. Plan
 - 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Baugelände Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.1 zulässige Anlagen gem. § 4 Abs. 2 BauBVO
 - 2.1.2 ausnahmsweise zul. Anlagen gem. § 4 Abs. 3 BauBVO
 - 2.2 Baugelände Dorfgebiet (Df)
 - 2.2.1 zulässige Anlagen gem. § 5 Abs. 2 BauBVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung lt. Plan
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse lt. Plan
 - 3.2 Grundflächenzahl 0,4
 - 3.3 Geschosflächenanteil 0,4 bzw. 0,7 bzw. 0,6
 - 4 Bauweise offen, lt. Plan
 - 5 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke lt. Plan
 - 6 Art der baulichen Nutzung lt. Plan
 - 6.1 Höhenlage der baulichen Anlagen lt. Plan
 - 6.2 von der Straßenmitte lt. Plan
 - 6.3 von der Grundstücksgrenze lt. Plan
 - 7 Verkehrsflächen lt. Plan
 - 8 Planung oberirdischer Versorgungsanlagen lt. Plan
 - 9 Grundflächenzahl lt. Plan
 - 10 Grundflächenzahl lt. Plan

Planzeichen-Liste

	Geltungsbereich
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude
	bestehende Straßen
	geplante Straßen
	bestehende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	weitere Baugrenzen
	Rathausunterführung
(120)	Satz von 20 Straßenkreuzungen
WA max 0/2	Satz von 20 Straßenkreuzungen
MD 0/1	Allg. Wohngebiet, offen
MD max 0/2	Dorfgebiet, offen
	Öffentliche Grundflächen
	Private Grundflächen

Ausgearbeitet: Jägersburg, den 11. Nov. 1963
 der Gemarkung Jägersburg
 - Kreisplanningstelle -

H. Scher

Der Bebauungsplan hat gem. § 2 Abs. 2 dieses Gesetzes vom ~~11.11.63~~ bis zum ~~30.11.63~~ 11.11.63 in Kraft getreten.

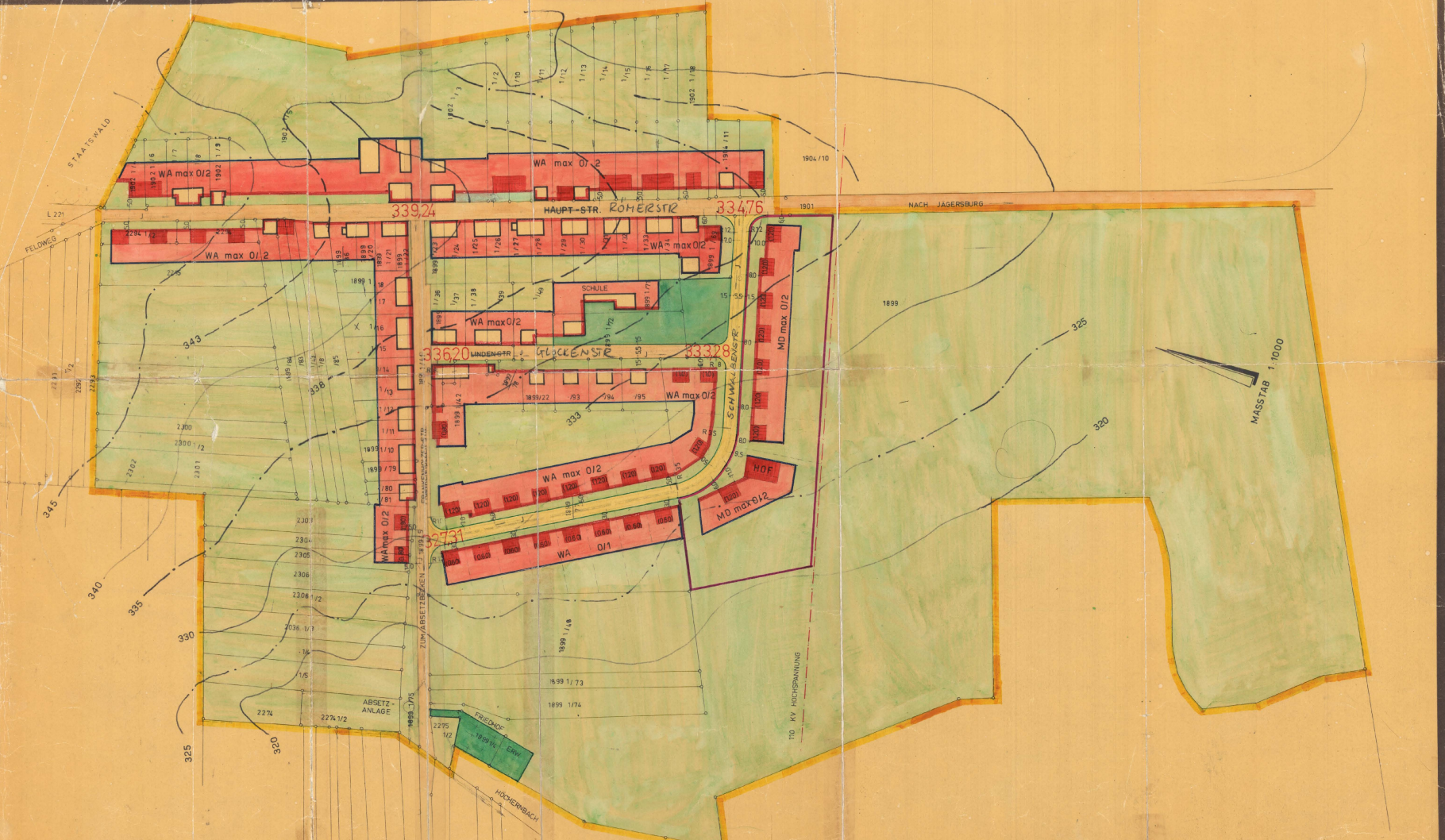
Der Bebauungsplan wurde am 11.11.63 als Sitzung des Gemeinderates beschlossen.

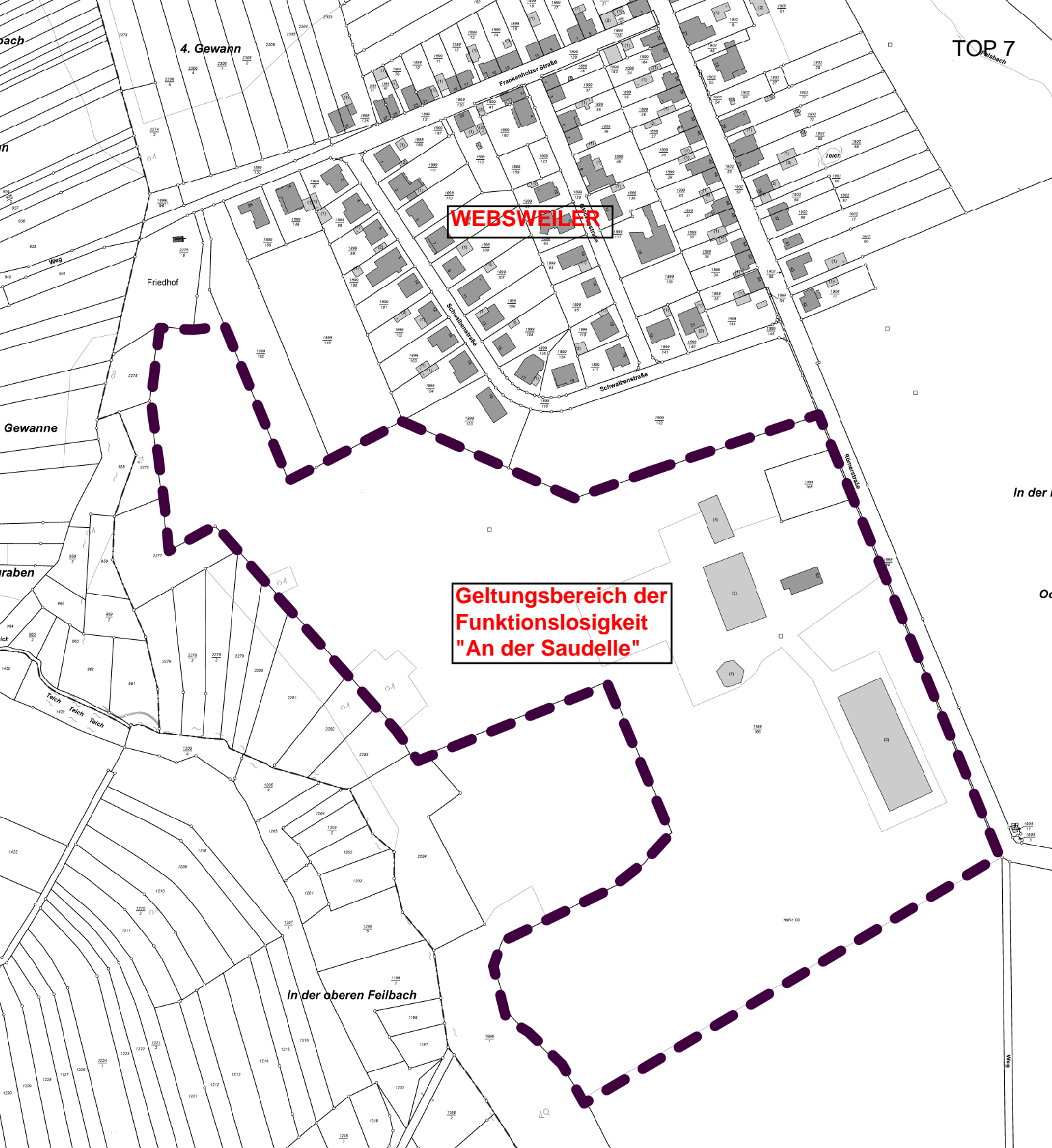
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 30 BauB vom 29. Juni 1950 erfolgt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 11 dieses Gesetzes zurückerufen, den 4. Jan. 1964.

Der Minister für öffentliche Arbeiten und Städtebau, den 4. Jan. 1964.

Die öffentliche Auslegung gem. § 12 BauB wurde am 27.7.64 in Jägersburg, den 27.7.64.





4. Gewahn

TOP 7

WEBSWEILER

Geltungsbereich der Funktionslosigkeit "An der Saudelle"

In der oberen Feilbach

Friedhof

Weg

Gewanne

Araben

ich

Teich

Teich

Teich

1422

1210

1229

1228

1227

1226

1225

1224

1223

1222

1221

1220

1219

1218

1217

1216

1215

1214

1213

1212

1211

1210

1209

1208

1207

1206

1205

1204

1203

1202

1201

1200

1199

1198

1197

1196

1195

1194

1193

1192

1191

1190

1189

1188

1187

1186

1185

1184

1183

1182

1181

1180

1179

1178

1177

1176

1175

1174

1173

1172

1171

1170

1169

1168

1167

1166

1165

1164

1163

1162

1161

1160

1159

1158

1157

1156

1155

1154

1153

1152

1151

1150

1149

1148

1147

1146

1145

1144

1143

1142

1141

1140

1139

1138

1137

1136

1135

1134

1133

1132

1131

1130

1129

1128

1127

1126

1125

1124

1123

1122

1121

1120

1119

1118

1117

1116

1115

1114

1113

1112

1111

1110

1109

1108

1107

1106

1105

1104

1103

1102

1101

1100

1099

1098

1097

1096

1095

1094

1093

1092

1091

1090

1089

1088

1087

1086

1085

1084

1083

1082

1081

1080

1079

1078

1077

1076

1075

1074

1073

1072

1071

1070

1069

1068

1067

1066

1065

1064

1063

1062

1061

1060

1059

1058

1057

1056

1055

1054

1053

1052

1051

1050

1049

1048

1047

1046

1045

1044

1043

1042

1041

1040

1039

1038

1037

1036

1035

1034

1033

1032

1031

1030

1029

1028

1027

1026

1025

1024

1023

1022

1021

1020

1019

1018

1017

1016

1015

1014

1013

1012

1011

1010

1009

1008

1007

1006

1005

1004

1003

1002

1001

1000

999

998

997

996

995

994

993

992

991

990

989

988

987

986

985

984

983

982

981

980

979

978

977

976

975

974

973

972

971

970

969

968

967

966

965

964

963

962

961

960

959

958

957

956

955

954

953

952

951

950

949

948

947

946

945

944

943

942

941

940

939

938

937

936

935

934

933

932

931

930

929

928

927

926

925

924

923

922

921

920

919

918

917

916

915

914

913

2023/0067/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau B&B - Hotel, Am Zunderbaum, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage mit Befreiungsantrag für den Neubau eines B&B – Hotels in der Straße „Am Zunderbaum“ vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In der vorbezeichneten Angelegenheit beabsichtigt der Antragsteller (Bauherrschaft) o. g. Plangrundstück zu bebauen. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Zunderbaum“ der Kreisstadt Homburg, in dem mit „GEe1“ bezeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Das Hotel weist vier Vollgeschosse mit Flachdach auf. Es wird ca. 98 Gästezimmer sowie eine zusätzliche Betreiberwohnung im Erdgeschoss beinhalten. Auf dem Baugrundstück werden ca. 60 PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt. Die Attikahöhe liegt bei ca. +13,70m gemessen von OKFFB EG ±0,00m. Die GRZ I (Grundflächen Gebäude u. Terrassen) beträgt 0,25. Die GRZ II (inkl. befestigte Flächen u. Nebenanlagen) beträgt 0,71.

Die Betreiberwohnung lt. B-Plan nicht zulässig. Das Betreiberkonzept sieht für den Betrieb des Hotels eine Betreiberwohnung im Erdgeschoss des Hotelgebäudes vor, damit für Hotelgäste zu jeder Zeit ein hotelzugehöriger Ansprechpartner zur Verfügung steht und Gäste nicht ohne Aufsicht und Betreuung im Beherbergungsbetrieb verbleiben. Die Betreiberwohnung wird im abgewendeten Gebäudeteil zur Straße "Am Zunderbaum" und mit ausreichendem Abstand von Geräuschquellen vorgesehen, sodass keine hohen Immissionen für die Wohnnutzung zu erwarten sind. Durch die Errichtung der Betreiberwohnung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt und ist städtebaulich vertretbar.“

Städtebauliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt in einem Bebauungsplan (Am Zunderbaum, 1. Änderung). Der Bebauungsplan wurde noch nicht öffentlich bekannt gemacht und ist deshalb noch nicht rechtskräftig. Für den Bebauungsplan gilt die Planreife nach §33 (1) Baugesetzbuch (BauGB). Die Art der baulichen Nutzung ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1) festgesetzt, die Grundflächenzahl beträgt 0,8 und die Höhe der baulichen Anlage darf max. 15m über dem gekennzeichneten Höhenbezugspunkt liegen. Es ist eine abweichende Bauweise vorgegeben.

Zulässig sind gem. §8 Abs. 2 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, worunter auch Beherbergungsbetriebe gehören. Das Bauvorhaben widerspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung nicht dem Bebauungsplan.

Der Grund des Befreiungsantrags wurde bereits in der Bauvorhabenbeschreibung erläutert. Hierbei wird folgende textliche Festsetzung nicht eingehalten: Unter 1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Unzulässig gem. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

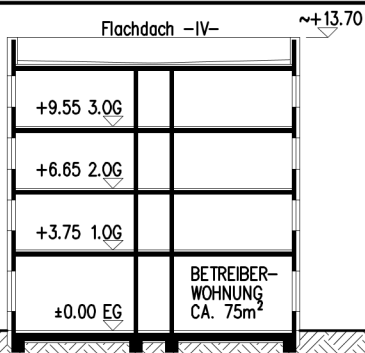
Die positive Bescheidung des Befreiungsantrags kann aus Sicht der Gemeinde aufgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit erteilt werden.

Anlage/n

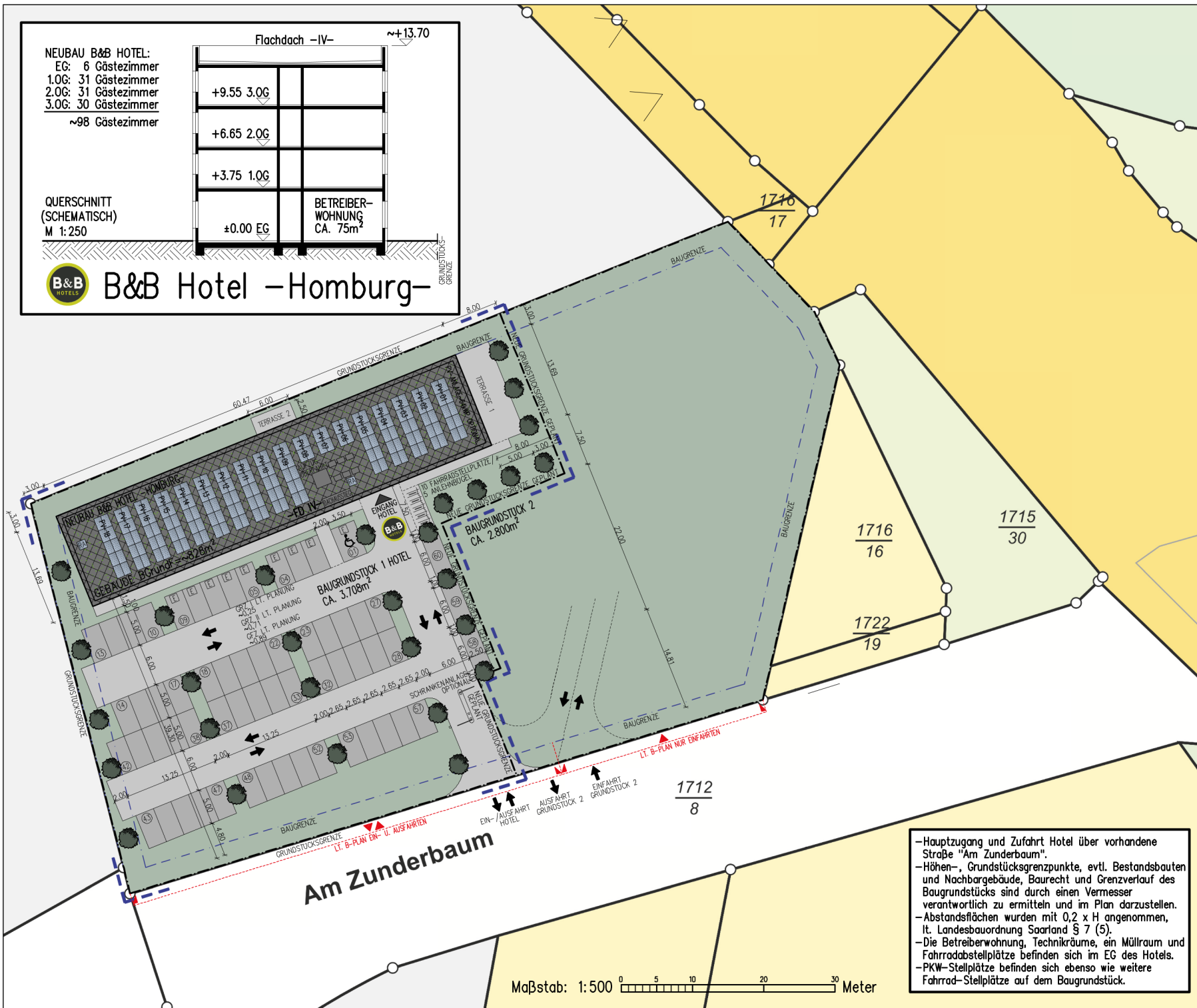
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Gebäudeansichten (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)

NEUBAU B&B HOTEL:
 EG: 6 Gästezimmer
 1.OG: 31 Gästezimmer
 2.OG: 31 Gästezimmer
 3.OG: 30 Gästezimmer
 ~98 Gästezimmer

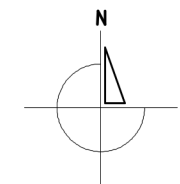
QUERSCHNITT
 (SCHEMATISCH)
 M 1:250



B&B Hotel –Homburg–



–Hauptzugang und Zufahrt Hotel über vorhandene Straße "Am Zunderbaum".
 –Höhen-, Grundstücksgrenzpunkte, evtl. Bestandsbauten und Nachbargebäude, Baurecht und Grenzverlauf des Baugrundstücks sind durch einen Vermesser verantwortlich zu ermitteln und im Plan darzustellen.
 –Abstandsflächen wurden mit 0,2 x H angenommen, lt. Landesbauordnung Saarland § 7 (5).
 –Die Betreiberwohnung, Technikräume, ein Müllraum und Fahrradabstellplätze befinden sich im EG des Hotels.
 –PKW–Stellplätze befinden sich ebenso wie weitere Fahrrad–Stellplätze auf dem Baugrundstück.



ÜBERSICHTSPLAN SCHEMA

MASSTAB	: 1 : 500/250
PROJEKT–NR.	: 299–23
GEZEICHNET	: KK
DATUM	: 30.01.2023
LEISTUNG	: BES
PLAN–GRÖSSE	: DIN A3
PLAN–NR.	: UP–500

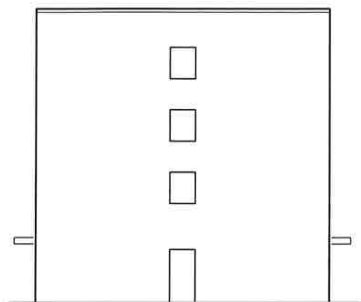
Entwurfsverfasser:



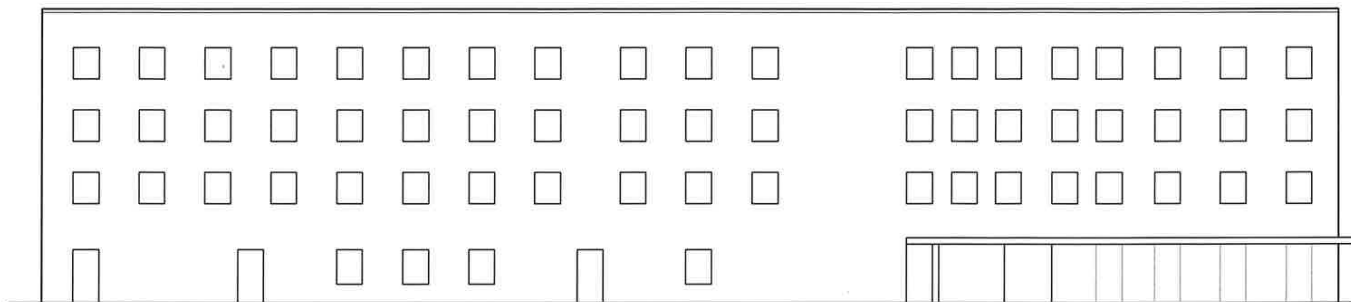
Im Taubental 25
 41468 Neuss
 Tel.: 02131.40809–0
 Fax: 02131.40809–10
 mail@kulas-architekten.de
 www.kulas-architekten.de

GEBÄUDEANSICHTEN – SCHEMADARSTELLUNGEN

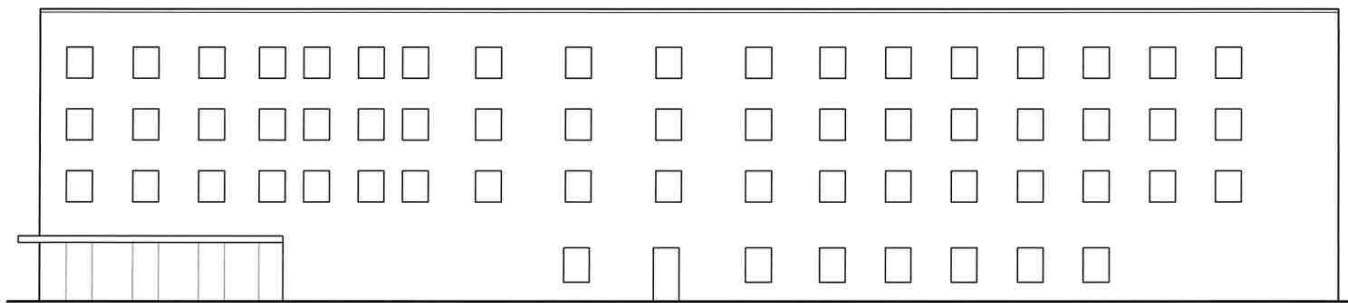
PROJEKT **TOP 8**
 Neubau B&B Hotel –Hamburg–
 Am Zunderbaum
 66424 Homburg



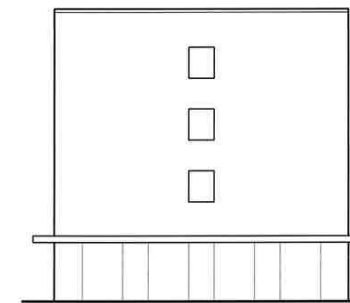
ANSICHT S–W



ANSICHT S–O



ANSICHT N–W



ANSICHT N–O

Maßstab: 1: 250 Meter

–Hauptzugang und Zufahrt Hotel über vorhandene Straße "Am Zunderbaum".
 –Höhen-, Grundstücksgrenzpunkte, evtl. Bestandsbauten und Nachbargebäude, Baurecht und Grenzverlauf des Baugrundstücks sind durch einen Vermesser verantwortlich zu ermitteln und im Plan darzustellen.
 –Abstandsflächen wurden mit 0,2 x H angenommen, lt. Landesbauordnung Saarland § 7 (5).
 –Die Betreiberwohnung, Technikräume, ein Müllraum und Fahrradabstellplätze befinden sich im EG des Hotels.
 –PKW–Stellplätze befinden sich ebenso wie weitere Fahrrad–Stellplätze auf dem Baugrundstück.

GEBÄUDEANSICHTEN SCHEMA

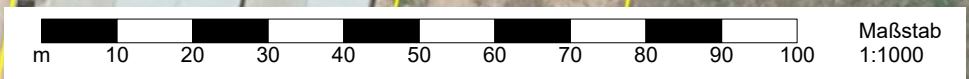
MASSTAB	:	1 : 250
PROJEKT–NR.	:	299–23
GEZEICHNET	:	KK
DATUM	:	30.01.2023
LEISTUNG	:	BES
PLAN–GROSSE	:	DIN A3
PLAN–NR.	:	UP–250

Entwurfsverfasser:



Im Taubental 25
 41468 Neuss
 Tel.: 02131.40809-0
 Fax: 02131.40809-10
 mail@kulas-architekten.de
 www.kulas-architekten.de





2023/0075/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung eines Wohnparks, Karlsbergstraße, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnparks in der Karlsbergstraße in der Gemarkung Homburg vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„In der Karlsbergstraße in Homburg, am Rande der Innenstadt, stadtauswärts Richtung Sanddorf, in unmittelbarer Nähe des Stadtparks wird der Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus 4 freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern geplant. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und befindet sich als Baulücke im Bereich der bebauten Ortslage. Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Karlsbergstraße und eine private Zuwegung auf dem Grundstück der Wohnanlage. Die gesamte Wohnanlage, einschließlich aller Wohnungen, ist barrierefrei geplant. Die 4 freistehenden Gebäude werden mit einem ebenerdigen Garagengeschoß, 2 Obergeschossen und einem Staffelgeschoß mit Flachdach errichtet. Die Gebäude werden nicht unterkellert. Im Erdgeschoß der Gebäude befinden sich insgesamt 20 der 35 erforderlichen Pkw-Stellplätze (1,5 Pkw-Stellplätze / Wohneinheit), davon 6 Stellplätze in Haus A, jeweils 5 Stellplätze in den Häusern B und C sowie 4 Stellplätze in Haus D. Weiterhin sind jeweils ein Fahrradabstellraum, ein Wasch-/Trockenraum, die Kellerräume der Wohnungen sowie die Ver- und Entsorgungsräume des jeweiligen Hauses im Erdgeschoß vorgesehen.

Im 1.- und 2. Ober- sowie Staffelgeschoß sind insgesamt 23 Wohnungen, davon 8 Wohneinheiten in Haus A und jeweils 5 Wohneinheiten in den Häusern B, C und D geplant. Die 1- bis 3 Zimmerwohnungen mit Kochen, Bad und Balkon bzw. Dachterrasse haben eine Wohnfläche von ca. 65 bis 100 qm. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 2.000 qm.

Im Außenbereich der Wohnanlage befinden sich neben einem gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich, einem Kinderspielplatz und einem Fahrradabstellplatz weitere 15 Pkw-Stellplätze.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbepflanzten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (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.

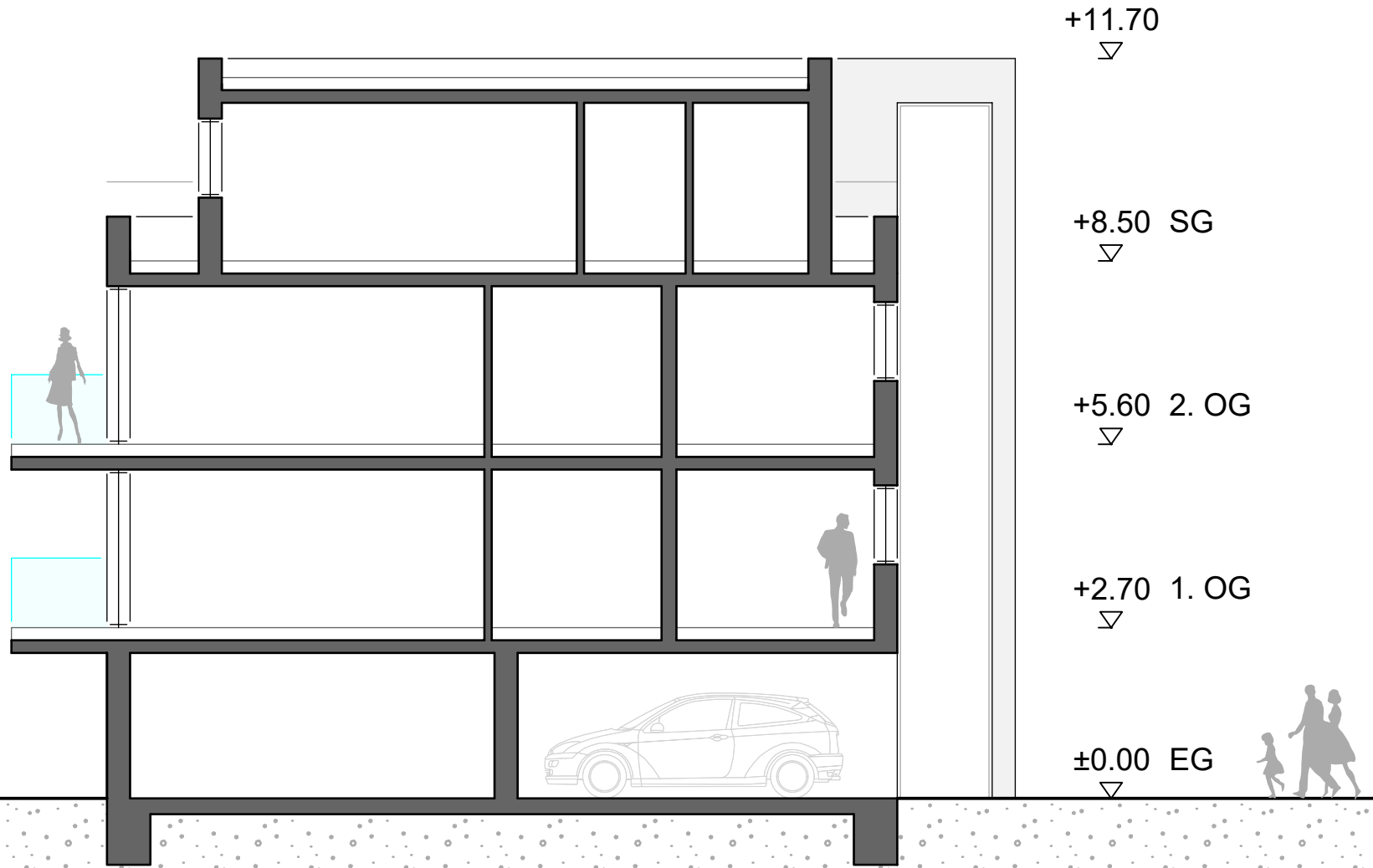
Die nähere Umgebung ist größtenteils von mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern geprägt. Betrachtet wird dabei nur die Bebauung der Straßenseite, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, da die Karlsbergstraße hierbei eine Zäsurwirkung der städtebaulichen Betrachtung erzielt. Sowohl die vordere als auch die hintere Baulinie wird vor allem durch die Karlsbergstraße 146 vorgegeben. Auch die Karlsbergstraße 140a – c in der Nähe der Bruchstraße sind dahingehend prägend. Die Gebäude des Wohnparks fügen sich städtebaulich in das Baufenster ein.

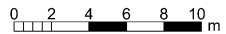
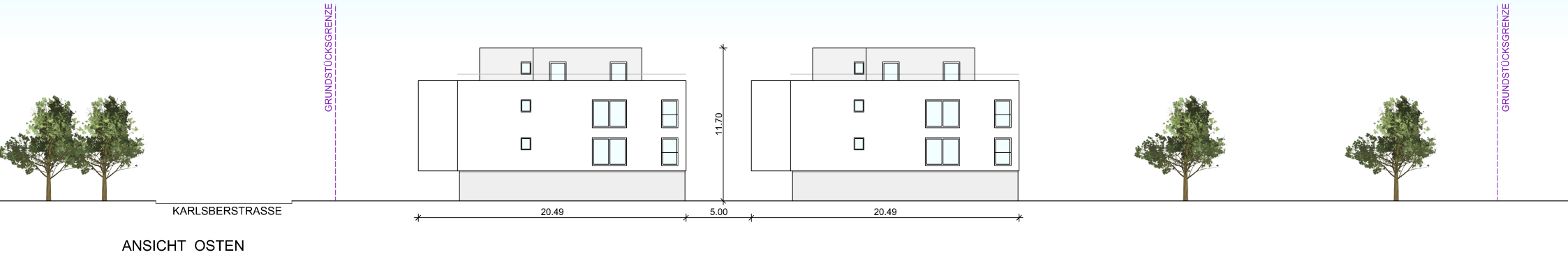
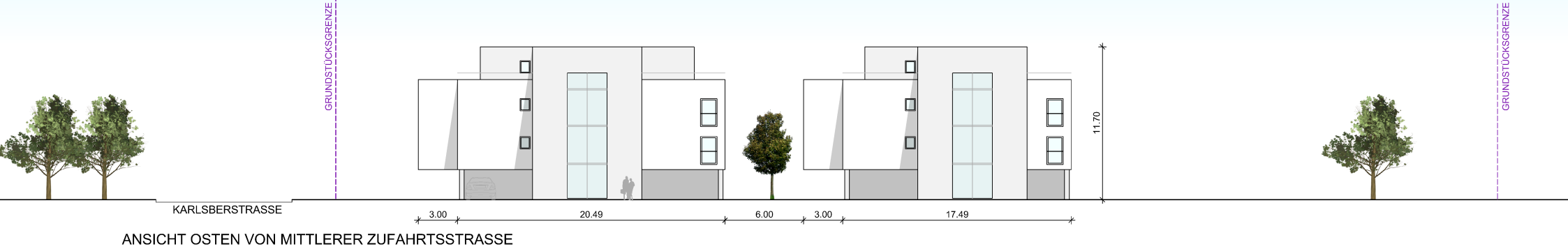
Bezüglich der Höhe der Gebäude sind die vom Entwurfsverfasser gelieferten 3D-Ansichten zu betrachten. Die Höhe der Wohngebäude übersteigt nicht die Höhe der vorhandenen Bebauung – somit entstehen keine städtebaulichen Spannungen. Auch die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise bleiben im Rahmen der städtebaulichen Gegebenheiten bewahrt. Die Einfügekriterien des §34 Baugesetzbuch (BauGB) werden erfüllt.

Anlage/n

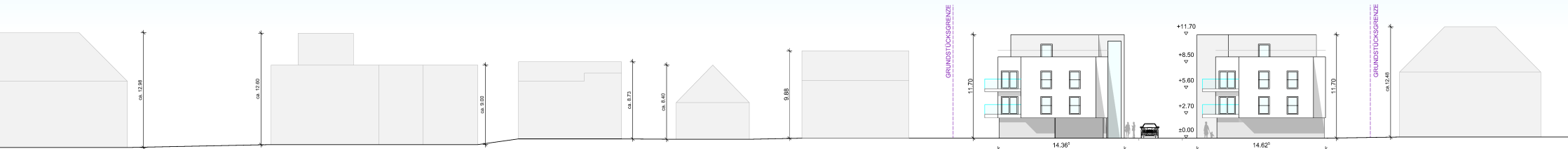
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Systemschnitt (öffentlich)
- 3 Ansicht Ost (öffentlich)
- 4 Ansicht Süd (öffentlich)
- 5 Ansicht Nord (öffentlich)
- 6 Ansicht West (öffentlich)
- 7 Berechnung Grundfläche, Stellplatznachweis (öffentlich)
- 8 Perspektiven 3D (öffentlich)
- 9 Luftbild (öffentlich)







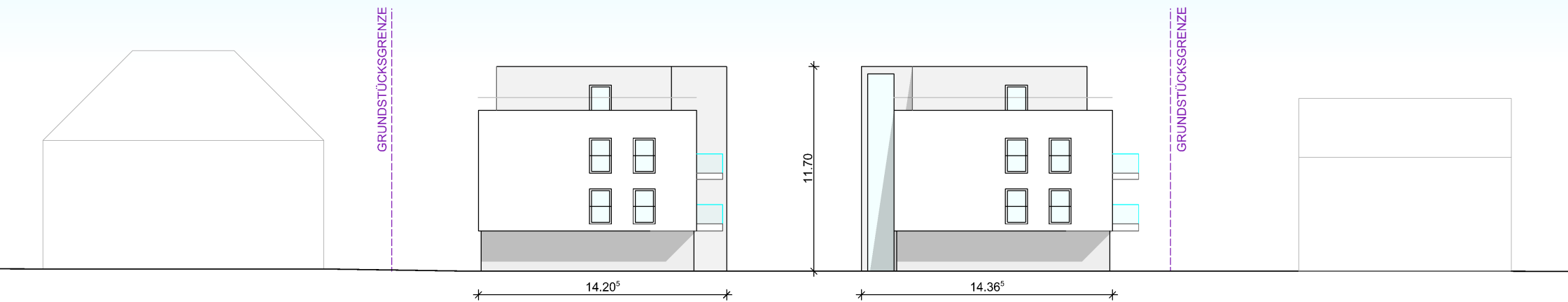
Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"



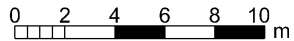
STRASSENANSICHT KARLSBERGSTRASSE



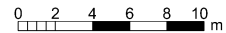
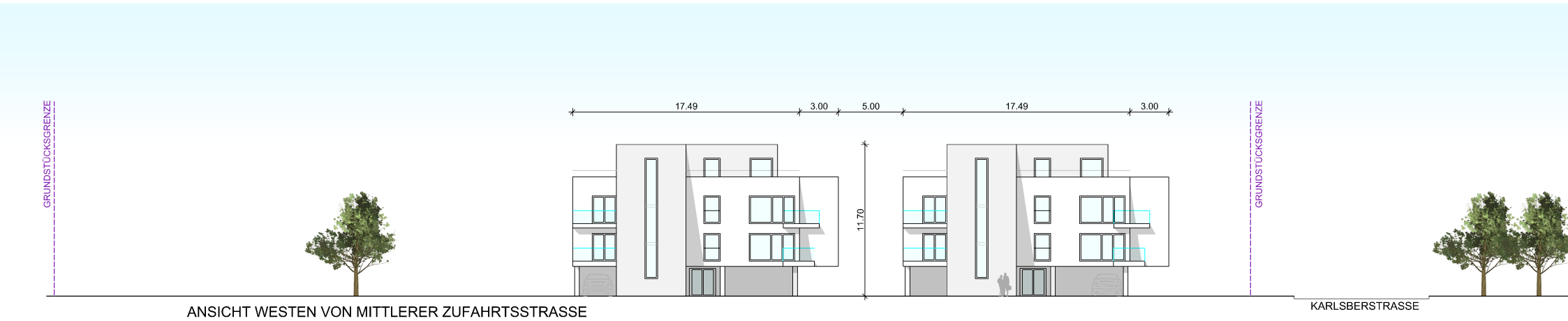
Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"



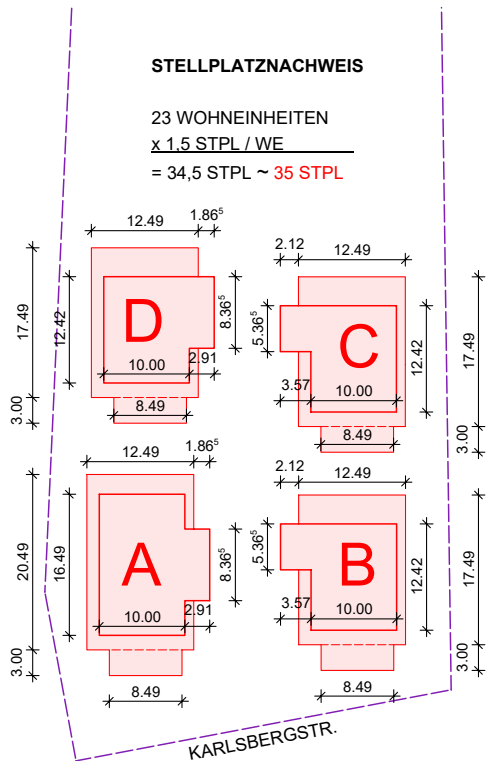
ANSICHT NORDEN



Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"



Alle Höhendaten der Nachbarbebauung gemäß Urheber " Geobasisdaten, © LVGL ONL 2685/2023"



GRUNDFLÄCHE GESAMT 3.723,87 m²

GRUNDFLÄCHEN ERDGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
271,52 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
229,82 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
229,82 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
234,05 m²

965,21 m²

A GESAMT
271,52 m²
296,99 m²
296,99 m²
189,24 m²
1.054,74 m²

GRUNDFLÄCHEN 1. OBERGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
296,99 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
259,52 m²

1.067,09 m²

B GESAMT
229,82 m²
255,29 m²
255,29 m²
143,35 m²
883,75 m²

GRUNDFLÄCHEN 2. OBERGESCHOSS

A 20,49 m x 12,49 m = 255,92 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
296,99 m²

B 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

C 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
5,36⁵ m x 2,12 m = 11,37 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
255,29 m²

D 17,49 m x 12,49 m = 218,45 m²
8,36⁵ m x 1,86⁵ m = 15,60 m²
8,49 m x 3,00 m = 25,47 m²
259,52 m²

1.067,09 m²

C GESAMT
229,82 m²
255,29 m²
255,29 m²
143,35 m²
883,75 m²

GRUNDFLÄCHEN STAFFELGESCHOSS

A 16,49 m x 10,00 m = 164,90 m²
8,36⁵ m x 2,91 m = 24,34 m²
189,24 m²

B 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
5,36⁵ m x 3,57 m = 19,15 m²
143,35 m²

C 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
5,36⁵ m x 3,57 m = 19,15 m²
143,35 m²

D 12,42 m x 10,00 m = 124,20 m²
8,36⁵ m x 2,91 m = 24,34 m²
148,54 m²

624,48 m²

D GESAMT
234,05 m²
259,52 m²
259,52 m²
148,54 m²
901,63 m²













2023/0080/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Errichtung eines Unterstandes, Schloßstraße, Gemarkung Jägersburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	16.03.2023	Ö
Ortsrat Jägersburg (Kenntnisnahme)	08.03.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bau- sowie Befreiungsantrag für die Errichtung eines Unterstandes als Ergänzung zum bestehenden Wohnhaus vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Unterstandes zur Unterbringung von z.B. PKW, Gartengeräten, Rasentraktor und- oder Holzlager als Ergänzung zum bestehenden Wohnhaus. Der geplante Unterstand soll an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundfläche von 3,00m x 8,00m zum Nachbargrundstück Haus Nr. 31, Parz. Nr. 1269/8, errichtet werden.

Es ist ein offener Unterstand mit Pultdach geplant der die max. zulässige Gebäudehöhe an der Grundstücksgrenze vom 3,00m mit einer geplanten Höhe von 2,80m unterschreitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über das zur Hofseite geneigte Pultdach über eine Rinne mit Fallrohr, der bestehenden Hoffläche zugeleitet.

Das Dach wird mit Metall-Sandwichplatte belegt, die Tragkonstruktion ist aus Metall oder Holz nach statischer Berechnung. Der B-Plan ist hier durch das vor Jahrzehnten genehmigte Wohnhaus ohne Wirkung. Dieses wurde auf der im B-Plan ausgewiesenen Grünfläche unter Einhaltung der Baugenehmigung von 1977 und Nachgenehmigung aus 1978 errichtet.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan 701 „Am Brückweiher“, welcher am 20.01.1967 als Satzung beschlossen worden ist. Der Bauherr beabsichtigt die Aufstellung eines Unterstandes in einer festgesetzten

privaten Grünfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Maße sind der beigefügten Skizze zu entnehmen.

Im Jahre 1978 wurde das Wohngebäude der Schlossstraße 25 genehmigt und mit einer Befreiung in der festgesetzten Grünfläche errichtet. Die Errichtung des Unterstandes würde aus Sicht der Gemeinde keine weiteren bodenrechtlichen Spannungen auslösen. Sowohl das Wohl der Allgemeinheit als auch der städtebauliche Charakter bleibt gewahrt. Der Befreiungsantrag kann befürwortet werden.

Anlage/n

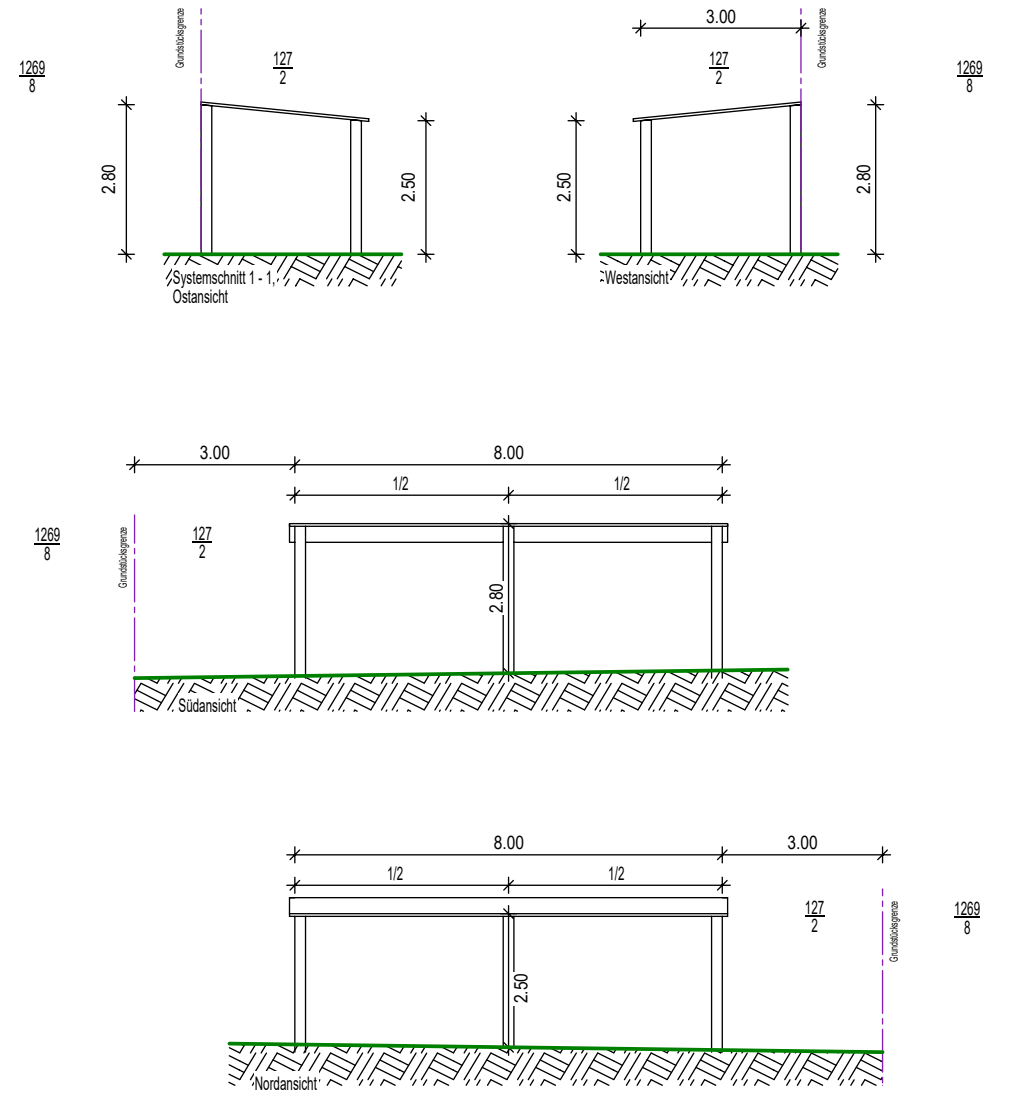
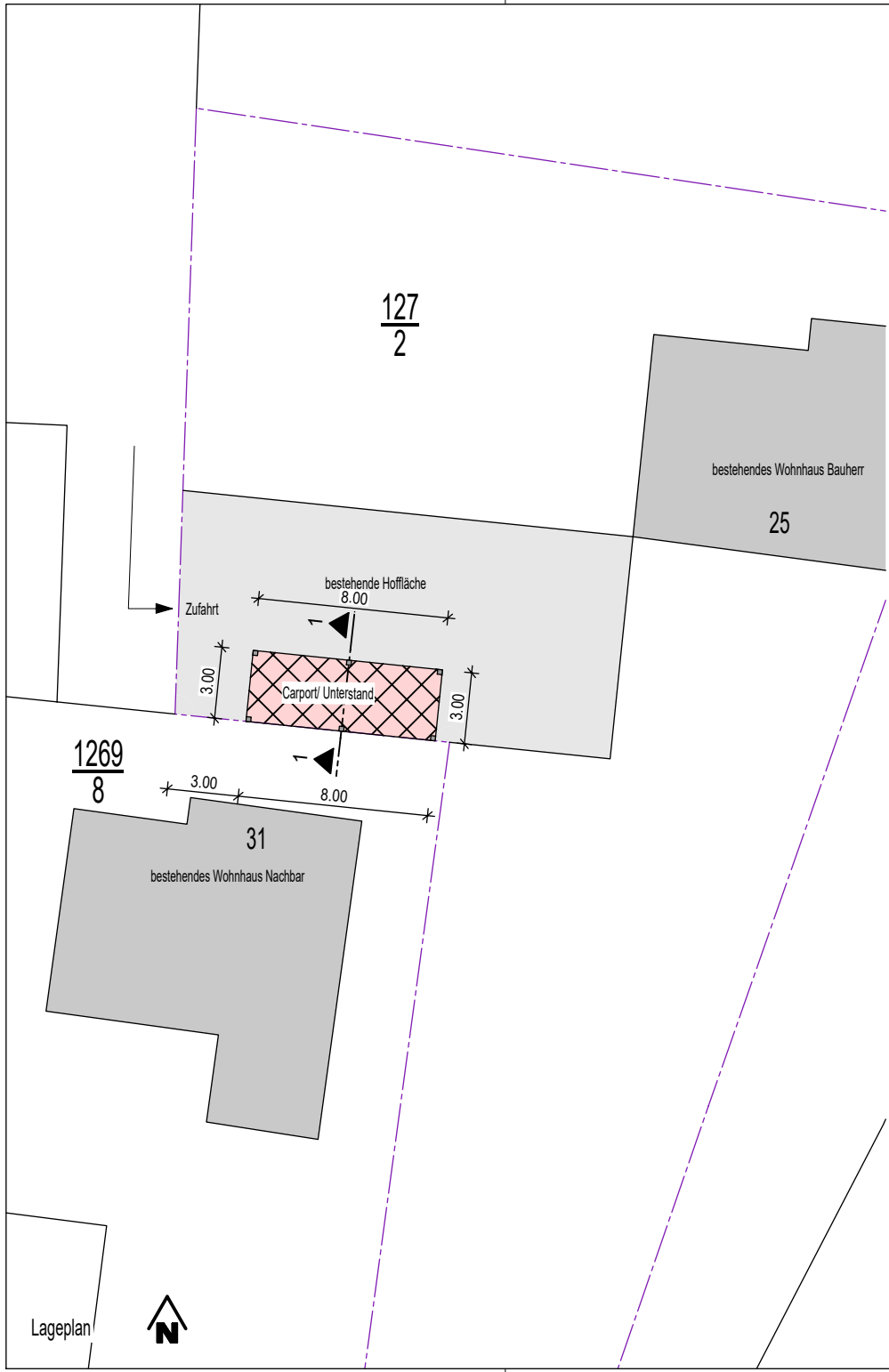
- 1 Luftbild (öffentlich)
- 3 701_AmBrueckweiher (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)

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

TOP 10



Maßstab
1:1000



Anlage zum Antrag auf Abweichung
 Schlosstraße 25
 66424 Homburg
 M 1 : 100; 1 : 200

2023/0086/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung, Uhlandstr. 18, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung wird zugestimmt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung vor. Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Bauvorhabens „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und Parkebene“ wurde am 22.09.2022 im Bau- und Umweltausschuss hergestellt (s. Anlage Sammeldokument Einvernehmen).

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist in der Anlage (Stellplatznachweis) einzusehen – dabei werden 27 Stellplätze vorgegeben, geplant sind allerdings nur 25 Stellplätze. Die zwei fehlenden Stellplätze gilt es von der Stellplatzverpflichtung abzulösen.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 Sammeldokument Einvernehmen (öffentlich)

PROJEKT:	NEUBAU eines Mehrfamilienhauses mit Parkebene
	Uhlandstraße 18 66424 Homburg
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Gemeinde:	Homburg
Gemarkung:	Homburg
Flur:	15
Flurstücknr.:	3510/10

Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben

1) Wohngebäude Mehrfamilienhaus_NEUBAU 1,5 Stellplätze pro Wohnung

Geschoss	Wohn-einheit	Nutzung	Wohnfläche	Richtzahl	notwendige Stellplätze	geplante Stellplätze
1.OG	WHG 1	3 ZKB	74,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WHG 2 *	2 ZKB	37,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1
	WHG 3	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4
2.OG	WHG 4	3 ZKB	74,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WHG 5 *	2 ZKB	37,50 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1
	WHG 6	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4
3-4.OG	WE 7	4 ZKB	96,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WE 8	4 ZKB	94,70 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WE 9 *	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4,5
9 Wohneinheiten					13,50	12,50
(gewählt)					14	13

*Bei kleinen Wohnungsgrößen (< 40,00 m² = 2 ZKB) wurde der Stellplatzschlüssel 1 angesetzt.

→ erforderlich: 13,00 Stellplätze

2) Wohngebäude/Büroflächen_BESTAND

→ Aufstellung gem. Baugenehmigung (UBA_s. E-Mail)
Nr.: 0746/98

→ erforderlich: 14,00 Stellplätze

Gesamt (Neubau+Bestand) 27 Stellplätze

→ geplant: 25,00 Stellplätze

Die Erfüllung der Stellplatzpflicht erfolgt durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Stadt Homburg.

Fahrradstellplätze

→ 9 Wohnungen x 1 Stellplatz /Wohnung = 9 Fahrradstellplätze

→ gewählt/geplant: 9 Fahrradstellplätze

Beschreibung des Bauvorhabens

Das rund 1208,00 m² grosse "Verbindungsgrundstück" (Flurstück 3510/10) zwischen Kaiserstraße und Uhlandstraße ist zur Kaiserstraße hin bereits bebaut. Die Erschließung für das bestehende Gebäude mit der Hausnummer 38 erfolgt über die Kaiserstraße. Im rückwertigen Bereich des Grundstückes befindet sich aktuell ein großer Parkplatz. Später soll das Grundstück im rückwertigem Bereich, entlang der bestehenden Gebäudekante geteilt werden (s. Lageplan). Auf dem "neuen" Grundstück zur Uhlandstraße 18 wird ein Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Parkebene im Erdgeschoss geplant. Der Neubau wird unter Berücksichtigung der bestehenden Flucht, Attikahöhe sowie der Grenzbebauung des Nachbarn mit der Hausnummer 16 errichtet.

Der Zugang zum Wohngebäude und der im Erdgeschoss liegenden Parkebene ist barrierefrei. Von dort aus können die Wohnugen über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Es werden Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 44 m² bis 124 m² (einschließlich angerechneter Balkon-/Terrassenflächen) angeboten.

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



Maßstab 1:1000

2022/0343/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Einvernehmen zu einem Mehrfamilienhaus (9 Wohneinheiten) mit Parkebene, Uhlandstraße 18, Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB am Standort Uhlandstraße 18, Homburg, für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses wird erteilt.

Sachverhalt

Es wurde am 15.06.2022 der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Parkebene im Erdgeschoss eingereicht. Bebaut werden soll der jetzige private Parkplatz schräg gegenüber der Zufahrt zum Uhlandhof an der Uhlandstraße auf der Rückseite des Mediamarktes.

Das Vorhaben soll als „Doppelhaushälfte“ mit Flachdach an die vorhandene Grenzbebauung anschließen.

Hierfür führt der Antragsteller folgendes auf:

„Der Neubau wird unter Berücksichtigung der bestehenden Flucht, Attikahöhe sowie der Grenzbebauung des Nachbarn mit der Hausnummer 16 errichtet. Durch die schlichte Form und die ausgewählten Farben und Materialien, sowie die angeordneten Balkone und Terrassen fügt sich das neu geplante Bauvorhaben in die Baulücke sehr gut ein und wertet somit die Uhlandstraße und die bereits umliegenden Wohnhäuser deutlich auf. (...)

Der Zugang zum Wohngebäude und der im Erdgeschoss liegenden Parkebene ist barrierefrei. Von dort aus können die Wohnungen über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Es werden Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 44 m² bis 124 m² (einschließlich angerechneter Balkon-/Terrassenflächen) angeboten. (...)

Das rund 1208,00 m² große "Verbindungsgrundstück" (Flurstück 3510/10) zwischen Kaiserstraße und Uhlandstraße ist zur Kaiserstraße hin bereits bebaut. Die Erschließung für das bestehende Gebäude mit der Hausnummer 38 erfolgt über die Kaiserstraße. Im rückwertigen Bereich des Grundstückes befindet sich aktuell ein großer Parkplatz. Später soll das Grundstück im rückwertigem Bereich, entlang der bestehenden Gebäudekante geteilt werden (s. Lageplan). (...)

„Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben
(Stellplatzschlüssel 1,5)

9 Wohnungen x 1,5 Stellplatz /Wohnung = 13,5 Stellplätze

geplant: 22 (2 x Behinderten Stellplätze, 6 x Doppelparker) = 8 x Stellplätze“

Fahrradabstellplätze 9 Wohnungen x 1 Stellplatz /Wohnung =9

Fahrradstellplätze; geplant sind 15 Fahrradabstellplätze“

Bauplanungsrechtl. Beurteilung:

Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 BauGB, es handelt sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten. 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 faktische Baugrenze zur Uhlandstraße wird eingehalten. Die geplante Dachform wird als Flachdach ausgerichtet, welche in der näheren Umgebung bereits vertreten ist (u.a. direkter Nachbar Uhlandstraße Nr. 16). Die Gebäudehöhe von ca.12,96 m und ca. 15,79 m fügt sich ebenfalls in die unmittelbare Nachbarhöhe ein, da der direkte Nachbar Uhlandstraße Nr. 16 eine Höhe von ca. 15, 10 m besitzt.

Durch den Anschluss der Gebäudehöhe von ca.12,96 m an das Nachbargebäude Uhlandstraße Nr. 16 (ca. 15,10 m) entsteht durch die Höhenabstufung eine Auflockerung des Baukörpers, welche den Höhenversatz von ca. 15,79 rechtfertigt.

Darüber hinaus besitzt das Nachbargebäude (Anschluss nördl. an Baugrundstück) Kaiserstraße Hs.Nr. 38 eine Frishöhe von ca. 20.82 m. Mehrfamilienwohnhäuser sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden, wodurch auch nichts gegen die Art und das Maß der baulichen Nutzung spricht.

Die Einfügekriterien nach §34 BauGB sind erfüllt.

Die geforderte Anzahl von 1,5 Stellplätzen/ je Wohnung (insgesamt 15 Stellplätze) wird ebenfalls erfüllt.

Anlage/n

- 1 2022-08-25_Lageplan_HOM Uhlandstr.18 (öffentlich)
- 2 2022-08-25_Ansichten_HOM Uhlandstr.18 (öffentlich)
- 3 AlleBilder (öffentlich)



NORD-WEST-ANSICHT_INNENHOFANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT_STRASSENANSICHT



SÜD-WEST-ANSICHT_SEITENANSICHT





WILHELM STIMMANN ERBBAU 1963

20



HOM - WH 107



Privatgrundstück
Durchgang
verboten















2023/0103/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet:



Neubau eines Pfarrheims, Steinbachstr., Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Pfarrheims an der Katholischen Kirche St. Andreas in Erbach-Reiskirchen vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Das neu geplante Pfarrheim soll das bestehende Thomas-Morus-Haus ersetzen. Dieses Pfarrheim ist in die Jahre gekommen (Baujahr Anfang der 50er Jahre) und energetisch und funktional (barrierefreier Zugang und WC-Anlagen) nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand zu sanieren. Daher wurde beschlossen, ein zeitgemäßes, modernes, funktionales und energiesparendes Pfarrheim zu errichten.

Das neue Gebäude wird sich in die vorhandene Baustruktur der bestehenden Pfarrkirche St. Andreas und des Pfarrhauses integrieren. Der neue Standort befindet sich im jetzigen Pfarrgarten. Dadurch ist das neue Pfarrheim aus pastoraler Sicht in die Funktionsabläufe des Gemeindelebens optimal eingebunden. Dies wird zusätzlich unterstützt, indem zwischen den Gebäuden ein neuer homogener Platz erstellt wird, der die Gebäudegruppe vereint. Der neue Platz ist ein multifunktionale, da auf ihm Begegnungen stattfinden können, verweilt werden kann, er als Erweiterungsfläche für Events im Außenbereich dient und auch für das Abstellen von Fahrrädern und Parken von Autos genutzt werden kann. Also bildet der Platz bildet den neuen Mittelpunkt im Außenbereich des mit einer bestehenden Einfriedungsmauer abgegrenzten Kirchenbereichs. Bestehende Zugänge per Fuß erfolgen sowohl von der St. Andreas Straße und der Steinbachstraße, als auch der Schleburgstraße. Die bestehende Zufahrt für die Autos von der Schleburgstraße wird etwas erweitert.

Das neue Pfarrheim wird eingeschossig mit Flachdächern ausgeführt. Der Baukörper wird sowohl im Grundriss, als auch in der Höhe gegliedert. Der Saal wird höher gestaltet. Er erhält eine lichte Höhe von ca. 4.00m. Die lichte Höhe der

Nebenräume und des Eingangsbereichs beträgt ca. 2.75m. Die Grundfläche (BGF) des Erdgeschosses beträgt ca. 575m².

Vom repräsentativen Foyer gelangt man über einen Verbindungsflur in die Nebenräume (WC, Küche, Lager etc.) und natürlich zum Herzstück des neuen Gebäudes, dem Saal. Der Versammlungssaal hat eine Nutzfläche von ca. 185m² (inklusive angrenzendem Stuhllager) und kann mit einer mobilen Trennwand in 2 Bereiche geteilt werden. Bei Nutzung des gesamten Raumes mit Tischen und Stühlen bietet er Platz für bis zu 120 Personen. Dreh- und Angelpunkt ist der Thekenbereich, der Ausgaben in den Saal und in das Foyer anbietet.

Eine Verbindungstüre zum Stuhllager ermöglicht eine unabhängige Andienung für z.B. Buffets. Küche und diverse Lagerräume ergänzen das Raumprogramm. Über einen separaten Nebeneingang erreicht man den Jugendbereich, der sich zum Garten orientiert. Die Räumlichkeiten des Pfarrheims dienen den kirchlichen Veranstaltungen, stehen aber auch durch die Fremdvermietung allen Menschen für Feierlichkeiten, Betriebsversammlungen etc. zur Verfügung.

Das neue Pfarrheim wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Eine Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung des gesamten Gebäudes und gewährleistet die Warmwasserversorgung. Die Außenwände bestehen aus einem Wärmedämmverbundsystem auf Mineraldämmbasis. Durch diese energetischen Maßnahmen wird ein zeitgemäßes, energiesparendes Gebäudekonzept erreicht.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffende Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 Baugesetzbuch (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.

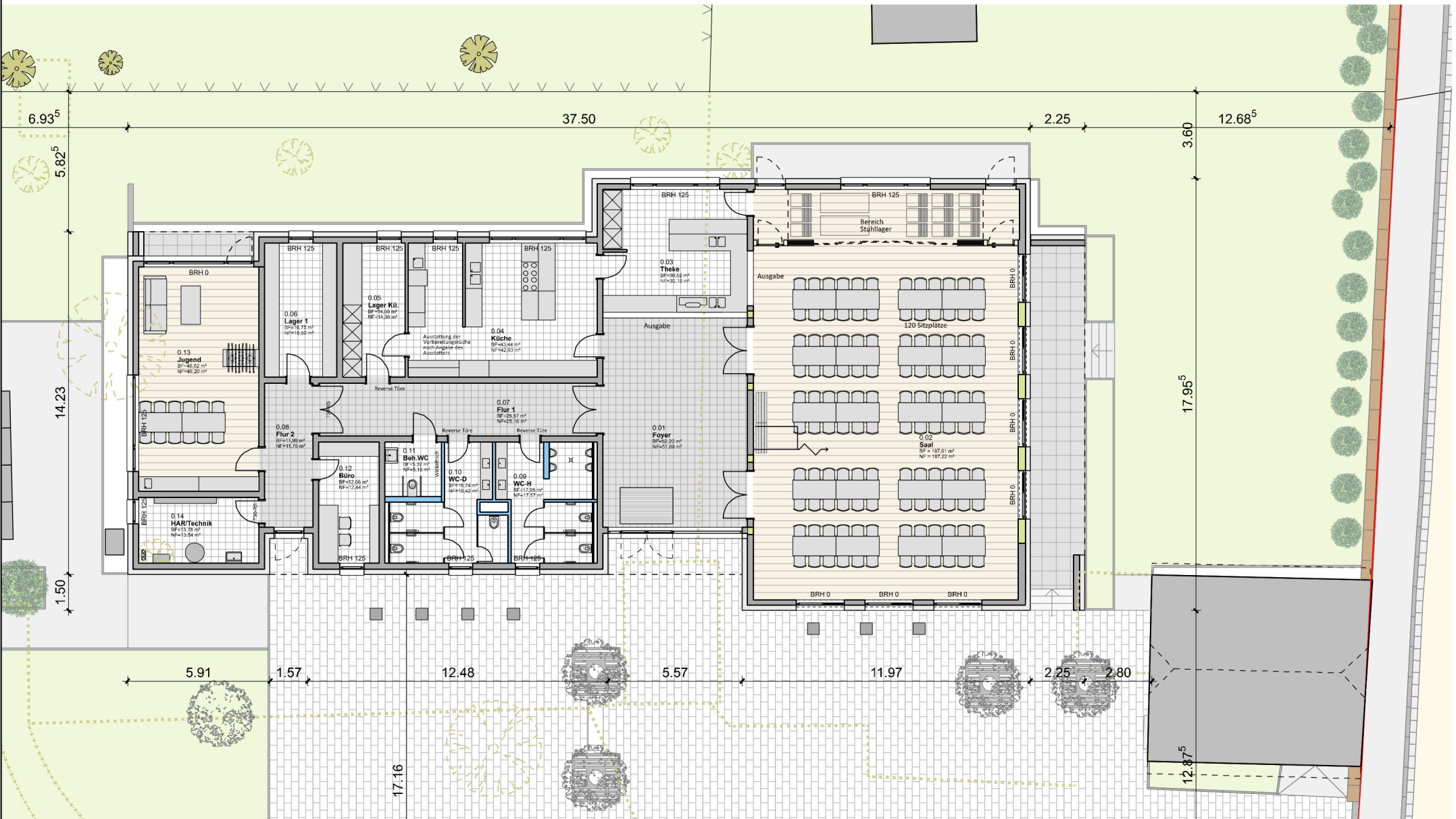
Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB werden erfüllt.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Grundriss Erdgeschoss (öffentlich)
- 3 3D-Ansicht 1 (öffentlich)
- 4 3D-Ansicht 2 (öffentlich)
- 5 3D-Ansicht 3 (öffentlich)
- 6 3D-Ansicht 4 (öffentlich)
- 7 3D-Ansicht 5 (öffentlich)
- 8 3D-Ansicht 6 (öffentlich)
- 9 3D-Ansicht 7 (öffentlich)
- 10 Luftbild (öffentlich)

Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstraße - 66424 Homburg

Stand: 20. Februar 2023



Grundriss Erdgeschoss - M. 1:150

Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht von der Schleburgstraße - ohne Maßstab





Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht vom Garten - ohne Maßstab



Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht vom Garten - ohne Maßstab



Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht von der Schleburgstraße - ohne Maßstab



Stand - 20. Februar 2023

architekturbüro jürgen baumeister - vogelbacher weg 23 - 66424 homburg - fon. 06841-758200 - der.bau.meister@web.de

Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht neuer multifunktionaler Platz - ohne Maßstab

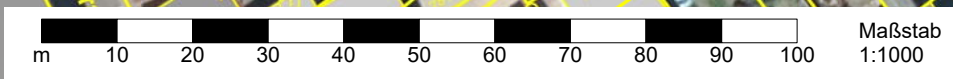


Neubau eines Pfarrheims - Steinbachstrasse - 66424 Homburg

Ansicht Eingang Pfarrheim - ohne Maßstab



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



2023/0092/610

öffentlich

Informationsvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Erweiterung und Modernisierung des Gebäudes 76.02 (Zahnmedizin, Kirrberger Straße, Gemarkung Homburg)

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Kenntnisnahme)	16.03.2023	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde wurde im Bauantragsverfahren zur Erweiterung und Modernisierung des Gebäudes 76.02 (Zahnmedizin) beteiligt. Aufgrund der Dringlichkeit des Bauscheines zum Umsetzungsbeginn der Baumaßnahme, des vorhandenen Baurechtes sowie der Zeitspanne bis zum nächsten BUA wurde das Einvernehmen bereits durch die Verwaltung hergestellt. Diese Sitzungsvorlage dient daher lediglich zur Kenntnisgabe.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Die Klinik für Zahnerhaltung, Parodontologie und präventive Zahnheilkunde von Professor Dr. Matthias Hannig im Universitätsklinikum des Saarlandes in Homburg ist verantwortlich für einen Teil der Ausbildung des zahnmedizinischen Studiums. Dies sind für die Zahnerhaltungskunde der Phantomkurs, sowie die klinischen Kurse I und II.

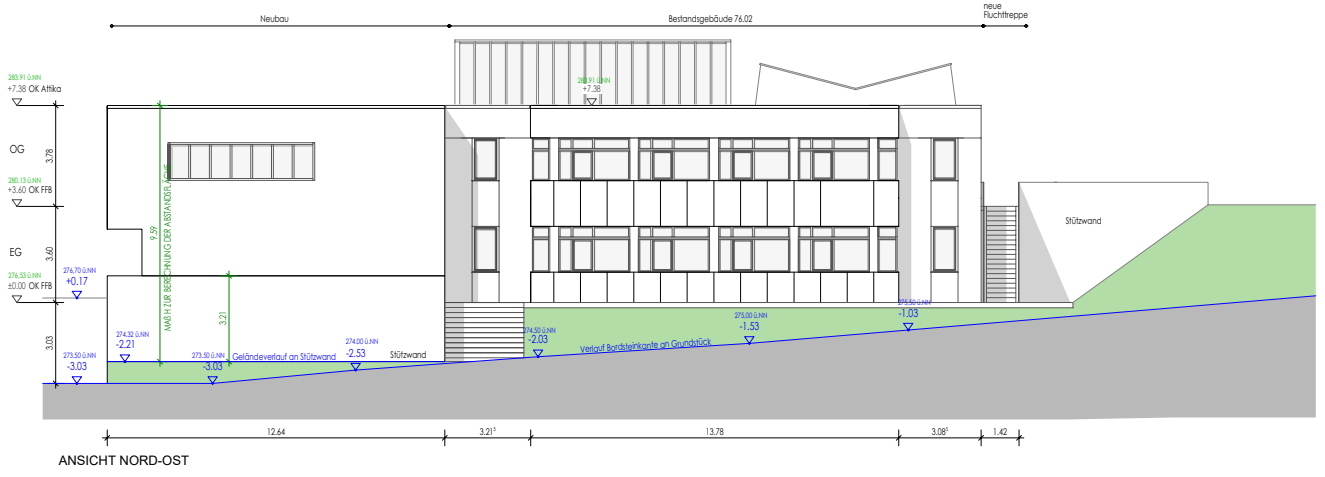
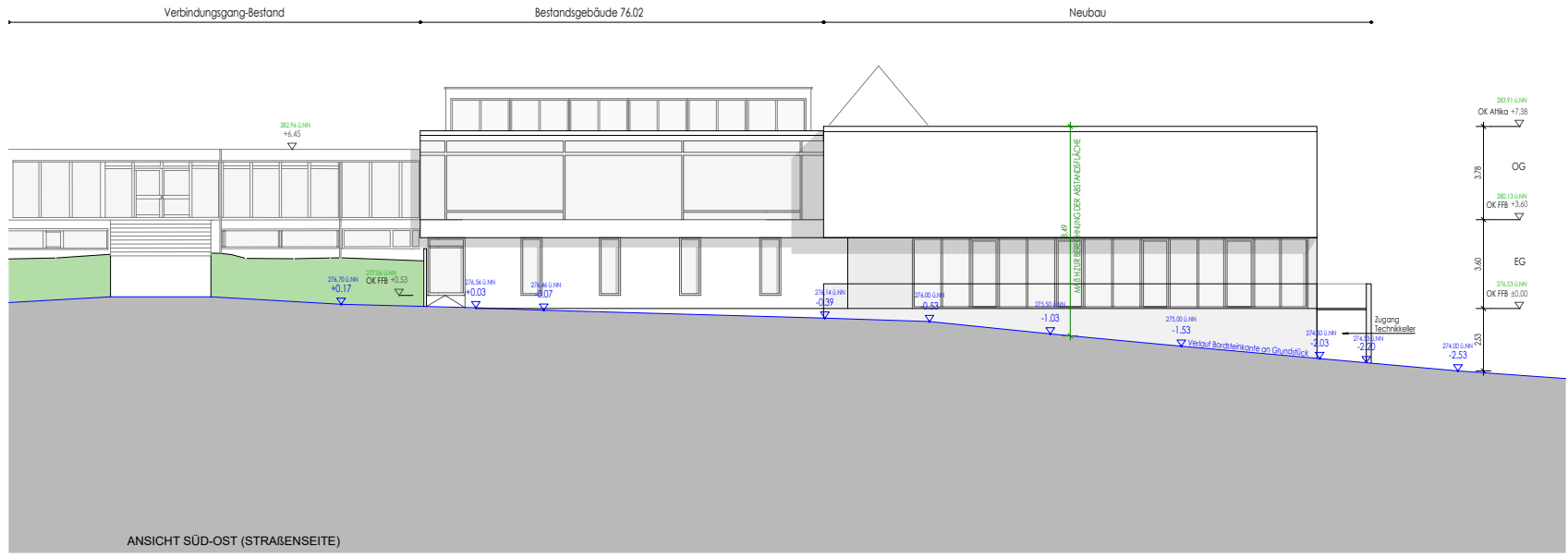
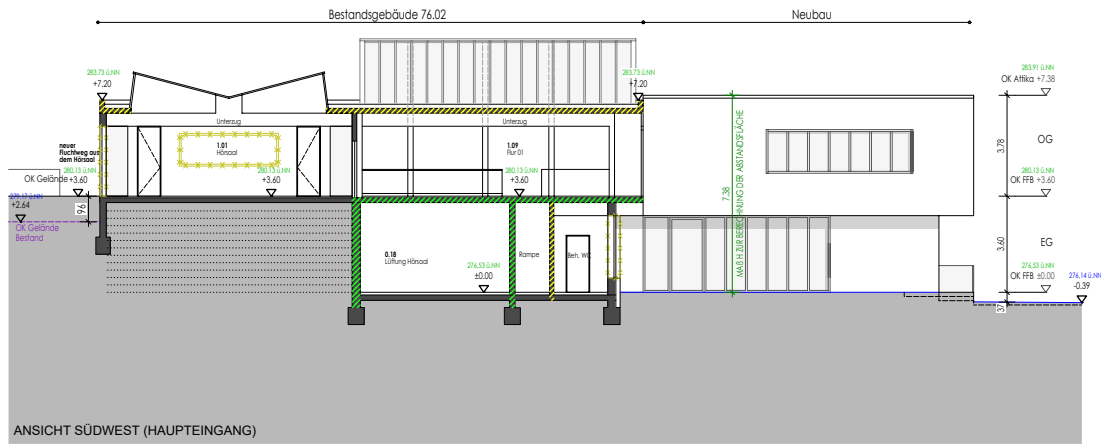
Die dafür erforderlichen Seminar- und Vorlesungsräume sind derzeit interimistisch auf 3 Gebäude verteilt (Geb. 73, Geb. 76.02, Geb. 76.03) und sollen nun dauerhaft im bestehenden Gebäude 76.02 zusammengelegt werden. In dem Gebäude befinden sich bereits 2 Seminarräume der Zahnklinik mit zahntechnischen Arbeitsplätzen im EG und Zahnbehandlungsboxen im OG. Sie sollen nun durch 30 Phantomarbeitsplätze ergänzt werden. Die bereits vorhandenen 6 Arbeitsplätze aus dem angrenzenden Gebäude 76.03 sowie die 15 Arbeitsplätze aus Gebäude 73 werden in einem neuen Anbau mit 6 neu anzuschaffenden Phantomarbeitsplätzen zusammengelegt. Ergänzt wird der neue Gebäudeteil durch ein Technikbereich, der der Versorgung des Neubaus und in Teilen auch des Bestandsbaus dienen soll, sowie einem Umkleide- und Sanitärbereich für die Studierenden.

Ausgehend davon, dass das bereits stillgelegte Gebäude 76.01 in absehbarer Zeit rückgebaut wird, muss auch der bisher in diesem Gebäude untergebrachte komplette Hausanschluss im Rahmen einer entsprechenden Infrastrukturmaßnahme in das Technikgeschoss von Gebäude 76.02 verlegt werden. Die gesamte Baumaßnahme soll im laufenden Seminarbetrieb ausgeführt werden. Das Hörsaalgebäude besitzt eine hohe Gestaltungsqualität und ist ein

sehr gelungenes und deshalb erhaltenswertes Architekturbeispiel seiner Zeit. Daraus erwächst die Aufgabe, neben dem Anspruch an Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, auch den Anspruch auf Baukultur umzusetzen. Die Gestaltungsqualität des Altbaus soll sich im Neubau widerspiegeln damit sich beide zu einem qualitätsvollen Ensemble zusammenfügen.“

Anlage/n

- 1 Ansichten (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)

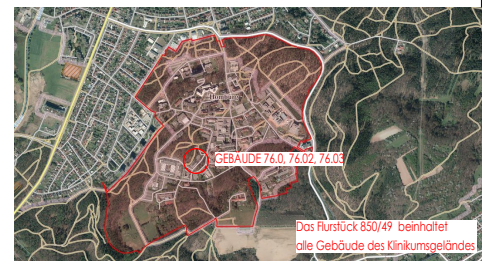




ABGANG: GEBÄUDE 76.03

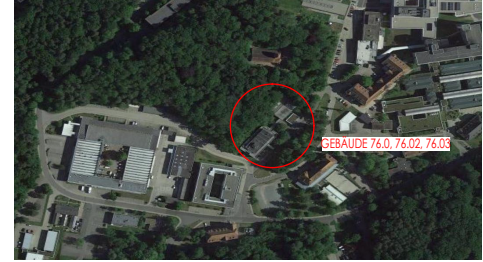


LEGENDE		ARCHITEKTUR	
* ALLE MASSIE SIND VERANTWÖRTLICH VOM AUFTRAGSNEHMER AN DER BAUSTELLE ZU PRÜFEN.			
* ÄNDERUNGEN NUR MIT SCHRIFTLICHER GEBEHMIGUNG DES AUFTRAGSGEBERS			
* DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN PLÄNEN DER HOCHBAU-, TRAGWERKS- UND FACHPLANUNG			
* BEI UNSTIMMIGKEITEN IST DIE BAULEITUNG ZU INFORMIEREN			
BRH	BRÜSTUNGSHÖHE	OK BAUTEIL-FERTIG	OK BAUTEIL-ROH
AD	ABHÄNGIGE DECKE	±0.00 OK	OK BAUTEIL-FERTIG
RD	ROHDÄCKE	±0.00 UK	UK BAUTEIL-FERTIG
F	RAUMFLÄCHE	±0.00 OK	OK BAUTEIL-ROH
U	RAUMUMFANG	±0.00 UK	UK BAUTEIL-ROH
BE	BODENEINLAUF	±0.00 OK	OK BAUTEIL-ROH
		±0.00 UK	UK BAUTEIL-ROH
		GNN	BELEGEN AUF NN
		⊗	DURCHBRUCH
		NN	NN HÖHE GENÄSS VERMESSERPLAN-NR: 1/2021



GEBÄUDE 76.0, 76.02, 76.03

Das Flurstück 850/49 beinhaltet alle Gebäude des Klinikumsgeländes



GEBÄUDE 76.0, 76.02, 76.03

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



Klinikkirche
55

TOP 13.1
Hospiz
Zentrum
für
Palliativmedizin
u.
Kinderschmerztherapie
50.1

Teich

76

70.2

72
70.1

78

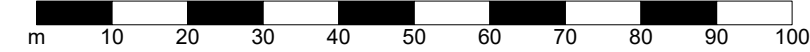
77
Klinik für Innere Medizin II
Gastroenterologie
u. Endokrinologie

74

73

(1)

85.2



Maßstab
1:1000