

2023/0295/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen, Am Collinger Berg, Gemarkung Kirrberg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	29.06.2023	Ö
Ortsrat Kirrberg (Anhörung)	20.06.2023	N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt Befreiung wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers: Das Baugrundstück liegt in der Straße „Am Collinger Berg“. Geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Colling“ der Gemeinde Kirrberg von 1968. Geplant ist ein Gebäude mit der Traufhöhe von 4,01m bzw. 4,36m, einer Dachneigung von 30° und einem Vollgeschoss, welches traufseitig zur Straße hin platziert wird. Das geplante Wohnhaus wurde an der breitesten Stelle mit 3,17m außerhalb der Baugrenze geplant.

In der Nachbarschaft befinden sich ebenfalls Gebäude, welche die Baugrenze überschreiten. Die Wohnhäuser "Am Collinger Berg" 9 und 16a liegen komplett außerhalb des Baufensters, womit diese die Baugrenze um weit mehr als 10,00m überschreiten. Auch die Wohnhäuser mit den Hausnummern 18, 56, 50 und 52 überschreiten die Baugrenze straßenseitig teilweise weit über 3,00m. Bei der direkten vorhandenen Nachbarbebauung liegen die Baugrenzen deutlich weiter an der Straße, sodass der geplante Neubau nicht in den Vordergrund rückt. Das Grundstück ist mit 509m² nicht sehr groß und ein Zurücksetzen des Hauses hinter die Baugrenze würde die Planung eines Terrassenbereichs sowie ausreichend Grünanlagen durch die leichte Hanglage fast unmöglich machen. So bleibt der innere Grüngürtel, den die hinten angrenzenden Flurstücke mit dem Baugrundstück zusammen bilden, erhalten, wodurch sich die Planung harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt und eine große zusammenhängende Grünfläche entsteht. Zudem wird die Versiegelungsfläche der Zufahrt und dem Eingangsbereich nicht unnötig vergrößert werden. Die Grundzüge der Planung

des Bebauungsplanes werden nicht berührt und nachbarliche Interessen werden gewürdigt.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Nr. 603, Colling), welcher seit dem 30.05.1968 rechtskräftig ist. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Beantragt wird eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen, welche im Lageplan dargestellt wurde. In diesem ist auch ersichtlich, dass einige Wohngebäude in der näheren Umgebung ebenfalls die Baugrenze überschreiten. Seitens Abteilung 610 kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung durch die aktuelle Bestandssituation nicht berührt werden und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Planunterlagen (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 603_Colling_komprimiert (öffentlich)



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.12.2022

Auftragsnummer: KB 33930/2022

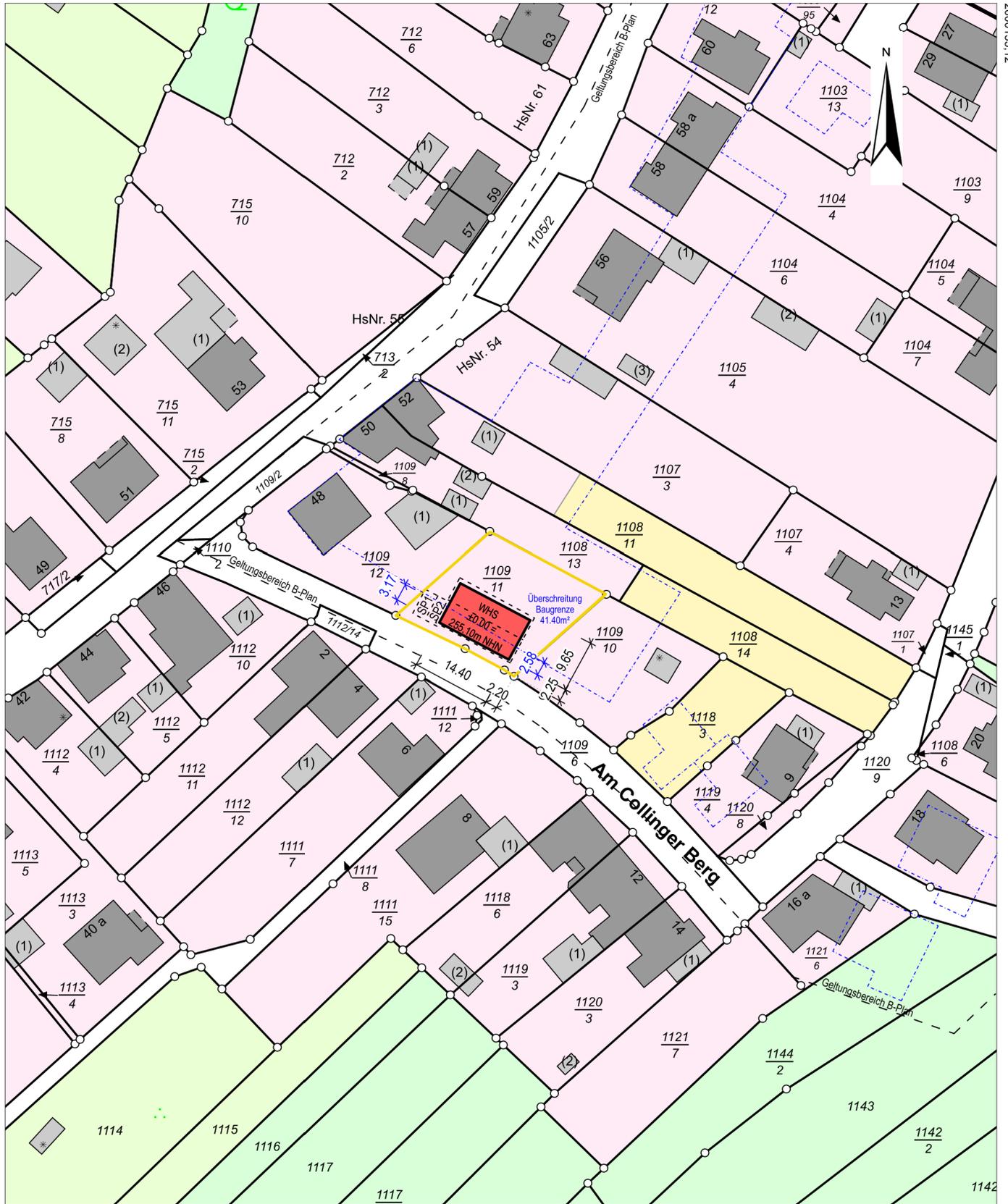
Flurstück: 1109/11
Flur: 5
Gemarkung: Kirrberg

Gemeinde:
Kreis:

Homburg
Saarpfalz-Kreis

5464124.20

2600155.12



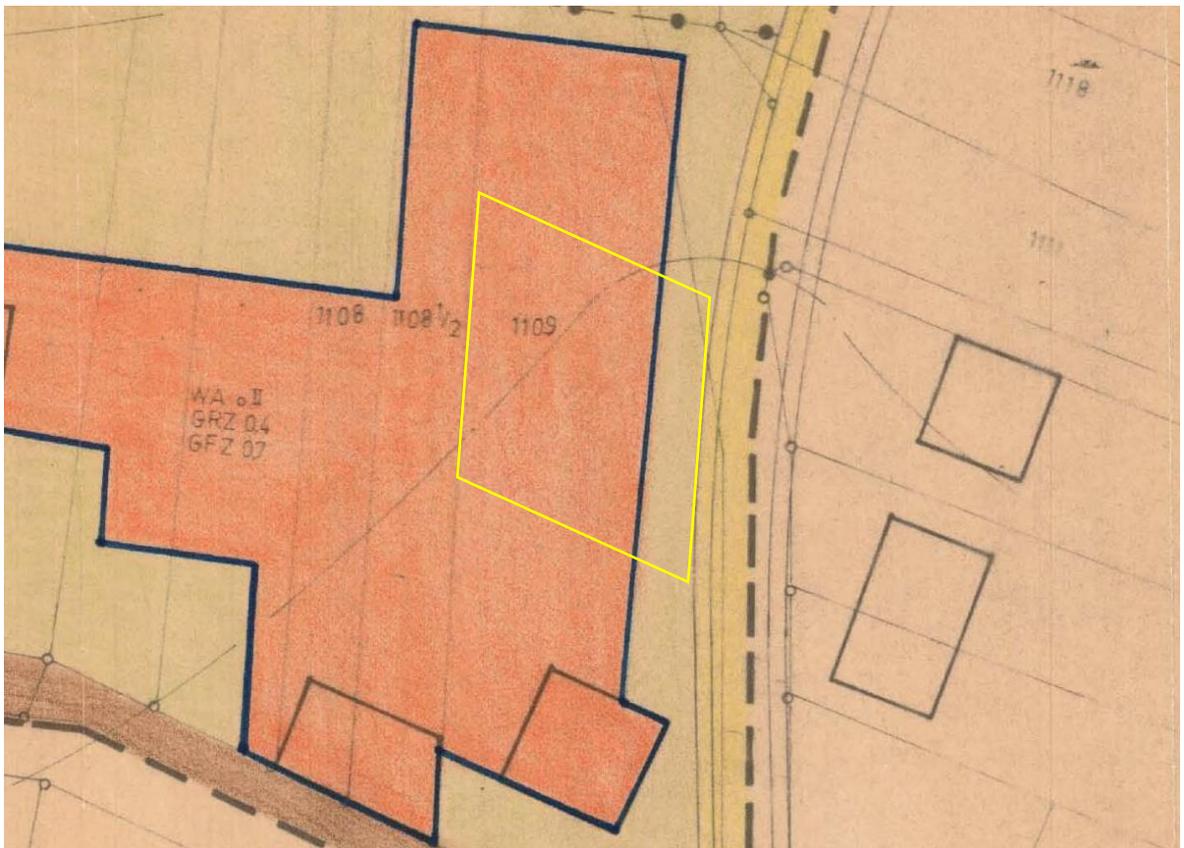
2599975.12

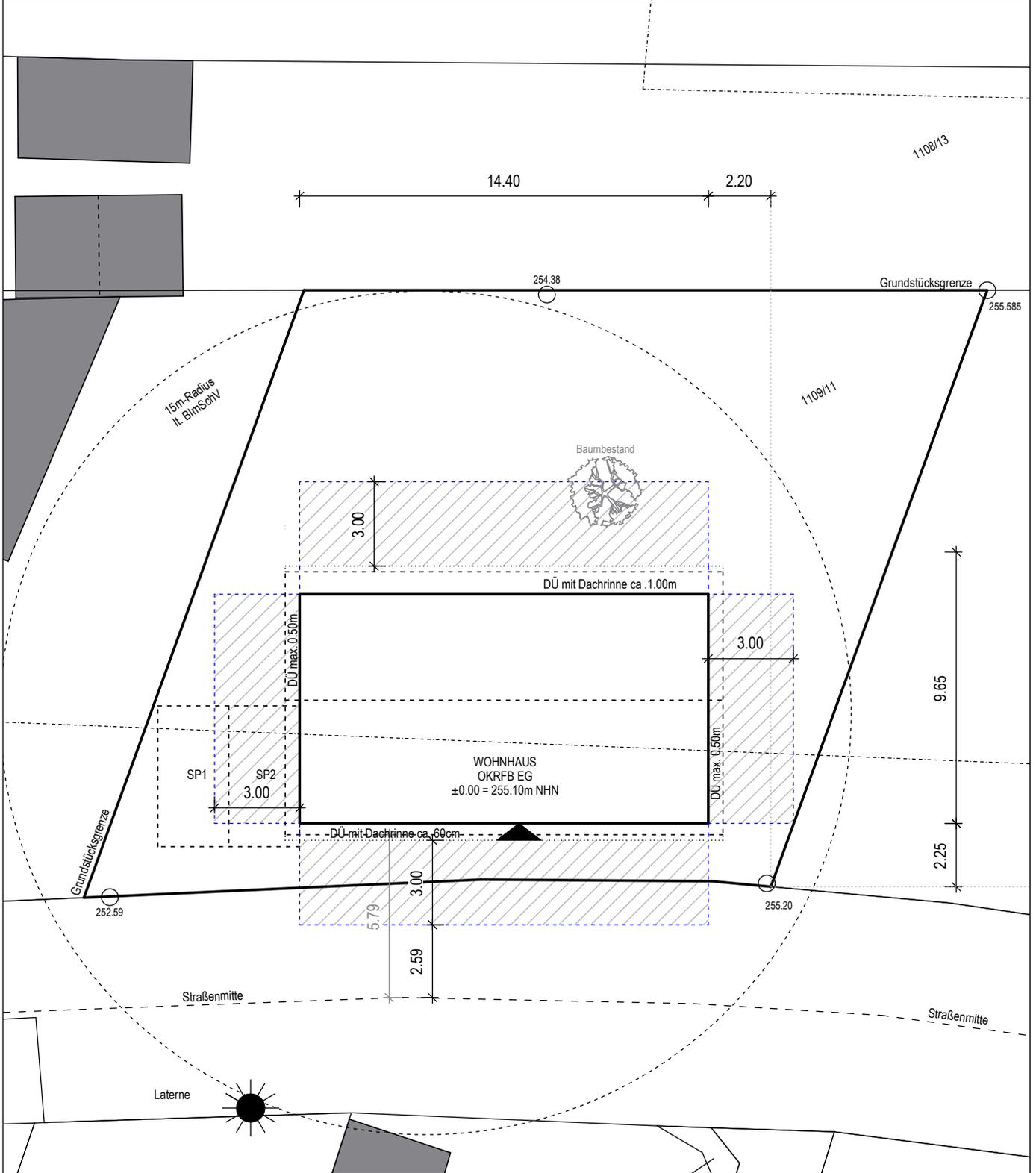
5463904.20

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Kennzeichnung des Baugrundstücks im Bebauungsplan





BV: 21930

ABSTANDSFLÄCHENPLAN

M 1 : 200

**GRUNDFLÄCHENZAHL
BERECHNUNG DER BAULICHEN NUTZUNG**

Bezeichnung	Länge x Breite	Ergebnis
HAUPTANLAGEN		
Wohnhaus	14,40 x 8,15	= 117,36 m ²

Hauptgebäude:	117,36	m ²
Nebengebäude:	0,00	m ²
Bebaute Fläche:	117,36	m²
Grundstücksfläche:	509,00	m ²

Geplante/vorh. Grundflächenzahl:

gepl. GRZ = 117,36 : 509 - NUR HAUPTGEBÄUDE
 gepl. GRZ = 117,36 : 509 - GESAMT

**zulässige Grundflächenzahl
lt. B-Plan (BauNVO 1968)**

0,40 = 203,6 m²

0,23	NUR HAUPTANLAGEN	<	0,40
0,23	GESAMT	<	0,40

Die zul. Grundflächenzahl wird eingehalten

Bauherr

Verfasser

21.02.2023 ALE

**GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BERECHNUNG DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss!

(siehe "Nachweis der Geschossigkeit")

Bezeichnung	Länge x Breite	Ergebnis
Erdgeschoss	14,40 x 8,15	= 117,36 m ²
Dachgeschoss (Aufenthaltsräume)	6,541 x 6,067 + 3,364 x 6,067	= 60,09 m ²

Geschossflächen (siehe oben): 177,45 m²

Grundstücksfläche: 509,00 m²

Geplante/vorh. Geschossflächenzahl:

gepl. GFZ = 177,45 : 509

zulässige Geschossflächenzahl:

lt. B-Plan (BauNVO 1968)

0,70 = 356,3 m²

0,35	<	0,70
-------------	-------------	-------------

Die zul. Geschossflächenzahl wird eingehalten

Bauherr

Verfasser

21.02.2023 ALE

NACHWEIS DER GESCHOSSIGKEIT: DACHGESCHOSS

Bezeichnung	Länge x Breite	Ergebnis
Geschossfläche mit vorgegebener Mindesthöhe:		
Dachgeschoss (mit 1,80 m Höhe)	14,40 x 3,705	= 53,35 m ²

Bezeichnung	Länge x Breite	Ergebnis
Bezugsfläche:		
Dachgeschoss (Grundfläche)	14,40 x 8,15	= 117,36 m ²

Definition:

Nach den Festsetzungen der jeweiligen Landesbauordnung ist ein Dachgeschoss ein Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche mit einer vorgegebenen Mindesthöhe größer ist als seine Bezugsfläche.

Grundfläche Dachgeschoss mit der in der LBO festgelegten Mindesthöhe:

Bezugsfläche nach LBO 1965:

$$A = 53,35 \text{ m}^2$$

$$A = 117,36 \times \frac{2}{3}$$

53,35 m ²	<	78,24 m ²
----------------------	---	----------------------

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss!

Bauherr

Verfasser

21.02.2023 ALE

Wohnfläche / Wohnflächenverordnung (WoFIV)			
Aufmaßwert	Ausführung	Wert	Einh.
Grundfläche	Wohnfläche 0.0 - 1.0 m (0 %)	0,000	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	17,996	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	120,461	m ²
Summe der (WoFIV) Auswahl		138,457	m²

Liste der Räume gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)								
Aufmaßwert	Ausführung	Stockwerk	Nr.	Raumname	R-Nr.	Wohnung - Raumgruppe	Wert	Einh.
Grundfläche	Wohnfläche 0.0 - 1.0 m (0 %)	DG		GAST	10		0,000	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 0.0 - 1.0 m (0 %)	DG		SCHLAFEN	11		0,000	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 0.0 - 1.0 m (0 %)	DG		ABST	13		0,000	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	DG		FLUR	9		0,887	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	DG		GAST	10		4,817	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	DG		SCHLAFEN	11		8,132	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	DG		WC	12		1,115	m ²
Grundfläche	Wohnfläche 1.0 - 2.0 m (50 %)	DG		ABST	13		3,044	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	EG		ARBEITEN	2		16,387	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	EG		KÜCHE	3		8,970	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	EG		WOHNEN/ESSEN	4		36,851	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	EG		BAD	6		7,988	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	EG		DIELE	1		12,738	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	DG		FLUR	9		8,342	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	DG		GAST	10		10,132	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	DG		SCHLAFEN	11		15,781	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	DG		WC	12		2,703	m ²
Grundfläche	Wohnfläche >= 2.0 m (100 %)	DG		ABST	13		0,569	m ²
Summe der (WoFIV) Auswahl							138,457	m²

Liste der Nutzungsflächen gemäß Netto-Raumflächen (NRF) nach DIN 277								
Aufmaßwert	Ausführung	Stockwerk	Nr.	Raumname	R-Nr.	Wohnung - Raumgruppe	Wert	Einh.
NGF	Nebennutzfläche (NF 7) / Regelfall R / 2.578	EG		HWR	8		12,033	m ²
Summe der (NGF) Auswahl							12,033	m²

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Verfasser

21.02.2023 ALE

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



Maßstab
1:1000



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

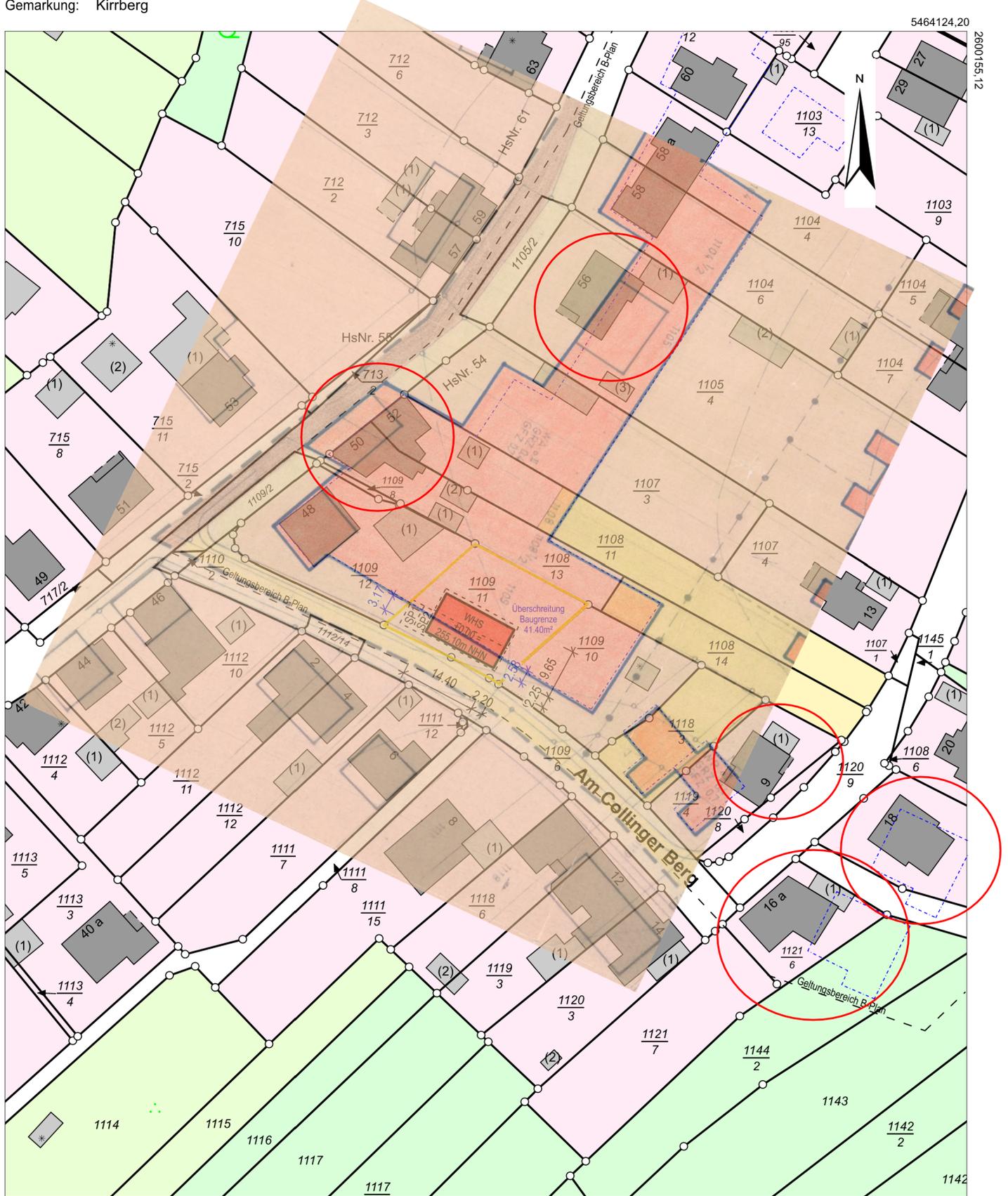
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.12.2022

Auftragsnummer: KB 33930/2022

Flurstück: 1109/11 Gemeinde: Homburg
Flur: 5 Kreis: Saarpfalz-Kreis
Gemarkung: Kirrberg



5463904,20

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

