

2023/0306/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus, Zweibrücker Str., Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt den Befreiungen wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Pflegezentrums und Wohnungen sowie einem Ärztehaus vor. Die Bauvoranfrage beinhaltet drei Befreiungsanträge. Dabei handelt es sich um die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen, die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 8,00m sowie der Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6.

Das Maß der Überschreitungen ist aus den Befreiungsanträgen sowie den beigefügten Planunterlagen (Bauvoranfrage Rechts am Zweibrücker Weg) zu entnehmen. Eine Bauvorhabenbeschreibung ist ebenfalls in dieser Datei ersichtlich.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Gemäß § 31 Abs. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zulässigkeitstatbestände sind erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Flächenzusammenstellung (öffentlich)
- 2 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 3 Bauvoranfrage-rechts-am-Zweibrücker-Weg_verkl (öffentlich)

Flächenzusammenstellung Nutzungsarten

Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus

„Rechts am Zweibrücker Weg“

Zweibrücker Straße

66424 Homburg

Flurstücke 1756/19, 1756/22, 1800/98, 1800/97, 1756/20, 1756/23, 1800/82,
1756/15, 1753/20, 1756/13, 1800/83

| Gebäude 1 +2 | Gewerbl. Nutzung | Wohnnutzung | Pflegeheim |
|----------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erdgeschoss | 498m ² | 42m ² | 610m ² |
| 1.Obergeschoss | 0m ² | 0m ² | 1.222m ² |
| 2.Obergeschoss | 498m ² | 724m ² | 0m ² |
| 3.Obergeschoss | 498m ² | 363m ² | 0m ² |
| 4.Obergeschoss | 498m ² | 0m ² | 0m ² |
| Summe | 498m² | 2.623m² | 1.832m² |

| Gebäude 3 | Gewerbl. Nutzung |
|----------------|---------------------------|
| Erdgeschoss | 346m ² |
| 1.Obergeschoss | 346m ² |
| 2.Obergeschoss | 346m ² |
| Summe | 1.038m² |

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Summe G 1, 2 u. 3 | 3.030m² | 2.623m² | 1.832m² |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|

Gewerbl. Nutzung: Büroräume, Arztpraxen, Therapieräume

Wohnnutzung: Einzel vermietbare Wohnungen mit Mietflächen zwischen 35m² und 88m²

Pflegeheim: Gewerblich genutzte Tagespflegeeinrichtung mit 18 Zimmern,
Allgemeinbereichen wie z.B. Aufenthaltsräumen, Küche und Personalräumen

Essen, 22.06.2023

Stellplatznachweis

Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus

„Rechts am Zweibrücker Weg“

Zweibrücker Straße

66424 Homburg

Flurstücke 1756/19, 1756/22, 1800/98, 1800/97, 1756/20, 1756/23, 1800/82, 1756/15, 1753/20, 1756/13, 1800/83

1. Annahme für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für PKWs und Fahrräder für Wohnnutzungen.
hier Wohnungen <60m² Nutzfläche 1 Stellplatz je WE

1 Stellplatz PKW je 1 Wohneinheit
2 Fahrradstellplätze je 1 Wohneinheit

| Geschoss | Anzahl WE <60 m ² | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgeschoss | 1 | 1 Stpl. | 1 Stpl. |
| 1.Obergeschoss | 1 | 1 Stpl. | 1 Stpl. |
| 2.Obergeschoss | 12 | 12 Stpl | 12 Stpl. |
| 3.Obergeschoss | 7 | 7 Stpl. | 7 Stpl. |
| 4.Obergeschoss | 3 | 3 Stpl. | 3 Stpl. |
| Summe Gebäude 1+2 | 24 | 24 Stpl. | 24 Stpl. |

2. Annahme für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für PKWs und Fahrräder für Wohnnutzungen.
hier Wohnungen >60m² Nutzfläche 1,5 Stellplatz je WE

1,5 Stellplatz PKW je 1 Wohneinheit
1,5 Fahrradstellplätze je 1 Wohneinheit

| Geschoss | Anzahl WE >60 m ² | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|--------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgeschoss | 0 | 0 Stpl. | 0 Stpl. |
| 1.Obergeschoss | 0 | 0 Stpl. | 0 Stpl. |
| 2.Obergeschoss | 2 | 3 Stpl | 3 Stpl. |
| 3.Obergeschoss | 2 | 3 Stpl. | 3 Stpl. |
| 4.Obergeschoss | 2 | 3 Stpl. | 3 Stpl. |
| Summe Gebäude 1+2 | 6 | 9 Stpl. | 9 Stpl. |

3. Satzung der Anlage Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder Nr. 1.10 „Altenwohnheime, Pflegeheime, Tagespflege“ in Anlehnung an Stellplatzsatzung Saarbrücken

1 Stellplatz PKW je 10 Betten, mind. 3 Stellplätze
1 Fahrradstellplätze je 10 Betten

| Geschoss | Anzahl Betten | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|--------------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| Erdgeschoss | 6 | 1 Stpl. | 2 Stpl. |
| 1.Obergeschoss | 12 | 2 Stpl. | 3 Stpl. |
| Summe Gebäude 1+2 | 18 | 3 Stpl. | 3 Stpl. |

4. Satzung der Anlage Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder Nr. 2.1 „Büro und Verwaltungsräume“ in Anlehnung an Stellplatzsatzung Saarbrücken

1 Stellplatz PKW je 35m² NF, mind. 2 Stellplätze
1 Fahrradstellplätze je 60m² NF

| Geschoss | m ² NF* | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|----------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgeschoss G1 | 76* | 2,2 Stpl. | 1,3 Stpl. |
| Erdgeschoss G3 | 218* | 6,2 Stpl. | 3,6 Stpl. |
| Summe Gebäude 1 u.3 | 294* | 9 Stpl. | 5 Stpl. |

* Da zum jetzigen Planungsstand noch keine NF-Berechnung nach DIN277 vorliegt, wurde die ermittelte BGF-Fläche zu 60% als Nutzfläche angesetzt.

5. Satzung der Anlage Richtzahlentabelle für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder Nr. 2.2 „Räume mit erheblichem Besucherverkehr“

1 Stellplatz PKW je 25m² NF, mind. 3 Stellplätze
1 Fahrradstellplätze je 40m² NF

| Geschoss | m ² NF* | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|----------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Erdgeschoss G1 | 151* | 6 Stpl. | 3,8 Stpl. |
| 1.Obergeschoss G3 | 218* | 8,7 Stpl. | 5,5 Stpl. |
| Summe Gebäude 1 u.3 | 369* | 9 Stpl. | 10 Stpl. |

* Da zum jetzigen Planungsstand noch keine NF-Berechnung nach DIN277 vorliegt, wurde die ermittelte BGF-Fläche zu 60% als Nutzfläche angesetzt.

| Punkt | PKW Stellplätze | Fahrradstellplätze |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| 1. Wohnungen <60m ² | 24 | 24 |
| 2. Wohnungen >60m ² | 9 | 9 |
| 3. Pflegeheim | 3 | 3 |
| 4. Büro / Verwaltung | 9 | 5 |
| 5. Arztpraxen | 9 | 10 |
| Summe Stellplatzbedarf | 54 | 51 |

Als besondere bauliche Maßnahme i. S. des § 59 i. V. m. § 55 LBO sollen für bauliche Anlagen mit besonderem Besucherverkehr oder spezieller Eigenart für je 30 erforderliche Stellplätze 1 Behinderten-Stellplatz für Menschen nachgewiesen werden.
Gewählt 3 Stellplätze für Behinderte (3,50 x 5,00m).

Auf dem Grundstück sind 27 (davon 3 Beh.-) Stellplätze für PKW und 51 Fahrradstellplätze nachweisbar.

Auf dem an das Plangebiet anschließende und teilweise zum Plangebiet gehörende Flurstück 1756/24 im Norden werden 24 Stellplätze für PKW nachgewiesen. Für die Bereitstellung der Stellplätze legt bereits eine Absichtserklärung und Einigung mit dem Eigentümer (s. Anlage) vor.

Essen, 22.06.2023
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Severin Scheib

Baubeschreibung

Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus

„Rechts am Zweibrücker Weg“

Zweibrücker Straße

66424 Homburg

Flurstücke 1756/19, 1756/22, 1800/98, 1800/97, 1756/20, 1756/23, 1800/82, 1756/15, 1753/20, 1756/13, 1800/83

Innerhalb des Plangebietes zu dem gültigen B-Plan „Rechts am Zweibrücker Weg“ sollen zwei voneinander getrennte Baukörper errichtet werden. Die Geschossigkeit richtet sich nach den Vorgaben des rechtskräftigen B-Plans und auch werden mit den geplanten Baukörpern die vorgegebenen Baugrenzen weitestgehend eingehalten.

Städtebaulich fügt sich das Gebäude mit der vorgesehenen Höhenentwicklung in die bestehende heterogene Bebauung ein und nimmt die Höhe der angrenzenden Bestandsgebäude auf.

Im Wesentlichen besteht das geplante Bauvorhaben aus drei Baukörpern. Die Baukörper eins und zwei werden jeweils mit einer verglasten Magistrale verbunden, das Gebäude drei steht autark als Solitär im westlichen Teil des Plangebietes.

Die Erschließung erfolgt über die Zuwegung als Sackgasse von der Zweibrücker Straße aus. Entlang der Zuwegung sind auch die Stellplätze angeordnet.

Für die Nutzung ist vorgesehen, dass in den erdgeschossigen Flächen Praxis und Büro-Nutzungen stattfinden. In dem längs angeordneten Gebäude 2 ist eine Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Die Tagespflegeeinrichtung erstreckt sich auch über das erste Obergeschoss des Gebäude 1 und Gebäude 2. In den oberen Geschossen der vor genannten Baukörper sind Wohnnutzungen geplant. Zielgruppe für die Wohnungen sind sowohl Familien für die Mehrzimmerwohnungen in Baukörper 1 als auch Wohnheimähnliche Vermietungskonzepte z.B. an Eltern pflegebedürftiger Kinder in den in unmittelbarer Nähe befindlichen Universitätskliniken.

In den oberen Geschossen von Baukörper 3 sind diverse Praxisnutzungen für niedergelassene Ärzte in der Planung berücksichtigt.

Nachweis der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung

| | | | |
|---|-------------------------------|----------|---------|
| An die Gemeinde / untere Bauaufsichtsbehörde | | | |
| Name | Fr. Grandegger / Hr. Banowitz | | |
| Stelle | Untere Bauaufsichtsbehörde | | |
| Straße/Postfach | Am Forum | HausNr 5 | |
| PLZ | 66424 | Ort | Homburg |

* vorbehaltlich der Veröffentlichung im Amtsblatt des Saarlandes

| | | | |
|--|-------------------------|----------------|-------------------------|
| Bauherrin/Bauherr: | | | |
| Vorname | Name | | |
| | | | |
| Baustelle: | | | |
| Straße | HausNr | PLZ | Ort |
| Zweibrücker Str. | | 66424 | Homburg |
| 1. Bei der Beurteilung des Begriffs Vollgeschoss anzuwendende Landesbauordnung von: | 16.03.2022 | | |
| 2. Bei der Beurteilung anzuwendende Baunutzungsverordnung von: | 04.01.2023 | | |
| 3. Art des Baugebietes (§ 30 oder § 34 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO) | Gewerbe (eingeschränkt) | | |
| 4. Zulässige Geschosshöhe | 3, 4 und 5 | | |
| 5. Zulässige Grundflächenzahl | 0,60 | | |
| 6. Zulässige Geschossflächenzahl | 1,20 gem. BauNVO | | |
| 7. Zulässige Baumassenzahl | | | |
| 8. Bauweise (§ 22 BauNVO) | offen bzw. abweichend | | |
| 9. Grundstücksfläche insgesamt (Katasterfläche) | 4.875,00 | | m ² |
| 10. Nicht anrechenbare Fläche | | | m ² |
| 11. Anrechenbare Grundstücksfläche | 4.875,00 | | m ² |
| 12. Bereits bebaute Grundfläche | 121,00 | | m ² |
| 13. Neu hinzukommende Grundfläche ¹⁾ | | | |
| a) Hauptanlage / -n | 1.496,00 | m ² | |
| b) Anlagen n. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO | 1.600,00 | m ² | |
| c) Anlagen n. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO | 0,00 | m ² | |
| d) Anlagen n. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO | 0,00 | m ² | |
| | zusammen: | | 3.096,00 m ² |
| 14. Zulässige Grundfläche (Wert aus Nr. 5 x Wert aus Nr. 11) | 0,60 | x 4.875,00 = | 2.925,00 m ² |
| 15. Überschreitung (Wert aus Summe 12 + 13 - Wert aus Nr. 14) | | | 292,00 m ² |
| 16. Neue Grundflächenzahl | | | 0,66 |
| 17. Bereits vorhandene Geschossfläche | 363,00 | | m ² |
| 18. Neu hinzukommende Geschossfläche | 5.857,00 | | m ² |
| | zusammen: | | 6.220,00 m ² |
| 19. Zulässige Geschossfläche (Wert aus Nr. 6 x Wert aus Nr. 11) | 1,20 | x 4.875,00 = | 5.850,00 m ² |
| 20. Überschreitung (Wert aus Summe (17 + 18) - Wert aus Nr.19) | | | 370,00 m ² |
| 21. Neue Geschossflächenzahl | | | 1,28 |
| 22. Bereits vorhandene Baumasse | | | m ² |
| 23. Neu hinzukommende Baumasse | | | m ² |
| | zusammen | | m ² |
| 24. Zulässige Baumasse (Wert aus Nr. 7 x Wert aus Nr. 11) | x = | | m ² |
| 25. Überschreitung (Wert aus Summe 22 + 23 - Wert aus Nr.24) | | | m ² |
| 26. Neue Baumassenzahl | | | |
| 27. Grundfläche der vorgesehenen Garagen (§ 19 in Verbindung mit § 21a Abs. 3 BauNVO ¹⁾) | | | m ² |
| 28. Verhältnis der Garagenfläche zur Grundstücksgröße | | | |

Essen / Homburg / 13.06.2023

Ort / Datum

Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser

Bauherrin / Bauherr oder Vertreterin / Vertreter

Unterschrift

Unterschrift

1) Ansätze oder Erläuterungen auf Rückseite oder gesondertem Blatt



| An die Gemeinde / untere Bauaufsichtsbehörde | |
|--|-------------------------------|
| Name | Fr. Grandegger / Hr. Banowitz |
| Stelle | Untere Bauaufsichtsbehörde |
| Straße/Postfach | Am Forum HausNr 5 |
| PLZ | 66424 Ort Homburg |

Eingang bei der Gemeinde / Bauaufsichtsbehörde

Antrag auf Abweichung ¹⁾
Ausnahme
Befreiung

nach § 68 LBO, § 31 BauGB und § 85 LBO
zum Antrag vom 9.6.2023

Aktenzeichen

| | | | | | |
|---|---------------------|---------|---|-----|---------|
| Bauherrin / Bauherr (§ 53 LBO) | Vorname | | Name (Bei mehreren Bauherrinnen oder Bauherren auch Vertreterin/Vertreter benennen) | | |
| | Freiwillige Angabe: | Telefon | Fax | | E-Mail |
| | Straße | | HausNr | PLZ | Wohnort |

| | |
|-----------------|--|
| Vorhaben | Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus „Rechts am Zweibrücker Weg“ |
|-----------------|--|

| | | | |
|--|------------------|--------|----------|
| Baugrundstück | Straße | HausNr | Gemeinde |
| | Zweibrücker Str. | | Homburg |
| Gemarkung, Flur, Flurstück(e) 1756/19, 1756/22, 1800/98, 1800/97, 1756/20, 1756/23, 1800/82, 1756/15, 1753/20, etc. | | | |

| | | | | | |
|---|---------------------|--------------|------|--|-----------------------------|
| Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser (§ 54 LBO) | Vorname | | Name | | Berufsbezeichnung |
| | Freiwillige Angabe: | Telefon | Fax | | E-Mail |
| | | 0171-7544111 | | | scheib@architekturscheib.de |

Von folgenden Vorschriften wird Abweichung / Ausnahme / Befreiung beantragt:

Entsprechend den Vorgaben des B-Plans "rechts am Zweibrücker Weg" wird die Baugrenzen nach BauNVO §23 Abs. 3 festgelegt. Im süd-östlichen Grundstücksbereich wird auf einer Gesamtfläche von ca. 18m² die festgesetzte Baugrenze mit dem geplanten Baukörper überschritten.

Ausführliche Begründung:

Für den städtebaulichen Entwurf war es erstrebenswert drei voneinander ablesbare Baukörper auf dem Grundstück und entsprechend den Vorgaben des B-Plans gestaffelten Höhenstaffelung der Baukörper vorzusehen. Um bei dem geplanten Gebäude 2 eine gerade Fassadenflucht über die gesamte Gebäudeteillänge zu erhalten muss im süd-östlichen Grundstücksbereich die Baugrenze überschritten werden, da diese Baulinie im B-Plan an dieser Stelle abknickt.
Für die innere Grundrissstruktur ist eine Gebäudetiefe erforderlich, um bauordnungsrechtlich die Flucht- und Flurwegbreiten sowie die barrierefreien Wohnungen mit ausreichend Platz- und Bewegungsverhältnissen darstellen zu können. Für die geplanten Räume ergibt dies eine ca. Netto-Gebäudetiefe von 13,40m zzgl. Aussenwandaufbau.
Bei einer gesamten erdgeschossigen BGF von ca. 1.500m² innerhalb der Baugrenze ist die Überschreitung im Bereich von 18m² als geringfügig zu betrachten. Eine geringfügige Überschreitung ist gem. B-Plan zulässig.

Homburg / Essen / 13.06.2023
Ort / Datum

Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser

Bauherrin / Bauherr oder Vertreterin / Vertreter

Nachbarschaft

Flurstück Nr.

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift/en

1) Zutreffendes ankreuzen.



| | |
|---|-------------------------------|
| An die Gemeinde / untere Bauaufsichtsbehörde | |
| Name | Fr. Grandegger / Hr. Banowitz |
| Stelle | Untere Bauaufsichtsbehörde |
| Straße/Postfach | Am Forum HausNr 5 |
| PLZ | 66424 Ort Homburg |

Eingang bei der Gemeinde / Bauaufsichtsbehörde

Antrag auf Abweichung ¹⁾
Ausnahme
Befreiung

nach § 68 LBO, § 31 BauGB und § 85 LBO
zum Antrag vom 9.6.2023

Aktenzeichen

| | | | | | |
|---|--|--------------|---|----------|-----------------------------|
| Bauherrin / Bauherr (§ 53 LBO) | Vorname | | Name (Bei mehreren Bauherrinnen oder Bauherren auch Vertreterin/Vertreter benennen) | | |
| | Freiwillige Angabe: | Telefon | Fax | | E-Mail |
| | Straße | | HausNr | PLZ | Wohnort |
| Vorhaben | Neubau Pflegezentrum und Wohnungen sowie Ärztehaus „Rechts am Zweibrücker Weg“ | | | | |
| Baugrundstück | Straße | | HausNr | Gemeinde | |
| | Zweibrücker Str. | | | Homburg | |
| | Gemarkung, Flur, Flurstück(e) 1756/19, 1756/22, 1800/98, 1800/97, 1756/20, 1756/23, 1800/82, 1756/15, 1753/20, etc. | | | | |
| Entwurfsverfasserin / Entwurfsverfasser (§ 54 LBO) | Vorname | | Name | | Berufsbezeichnung |
| | Severin | | Scheib | | Dipl.-Ing. (FH) Architekt |
| | Freiwillige Angabe: | Telefon | Fax | | E-Mail |
| | | 0171-7544111 | | | scheib@architekturscheib.de |

Von folgenden Vorschriften wird Abweichung / Ausnahme / Befreiung beantragt:

Überschreitung der im B-Plan vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung GRZ und GFZ.
Die GRZ ist hier mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 vorgegeben.
Die in der Anlage beigefügten Berechnungen weisen eine GRZ von 0,66 und eine GFZ von 1,27 aus.

Ausführliche Begründung:

Entsprechend den Festlegungen aus dem B-Plan erfolgte die Berechnung auf Grundlage des gesamten Plangebietes. In diesem Bebauungsplan wird eine geringfügige Überschreitung der Maße der baulichen Nutzung eingeräumt. Kompensiert wird die geringfügige Überschreitung der GRZ- und GFZ -Vorgaben durch die intensive Dachbegrünung der Dachterrasse auf dem Gebäude 2 als auch die extensive Dachbegrünung mit PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude 1 und Gebäude 2, so dass hier hohe Aufenthaltsqualitäten und Ökologische Vorteile für das gesamte Plangebiet entstehen werden.

Homburg / Essen / 13.06.2023
Ort / Datum

Entwurfsverfasserin /
Entwurfsverfasser

Bauherrin / Bauherr oder
Vertreterin / Vertreter

Nachbarschaft

Flurstück Nr.

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift/en

1) Zutreffendes ankreuzen.





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 28.04.2021

Auftragsnummer: KB 10731/2021

Flurstück: 1756/23
Flur: 8
Gemarkung: Homburg

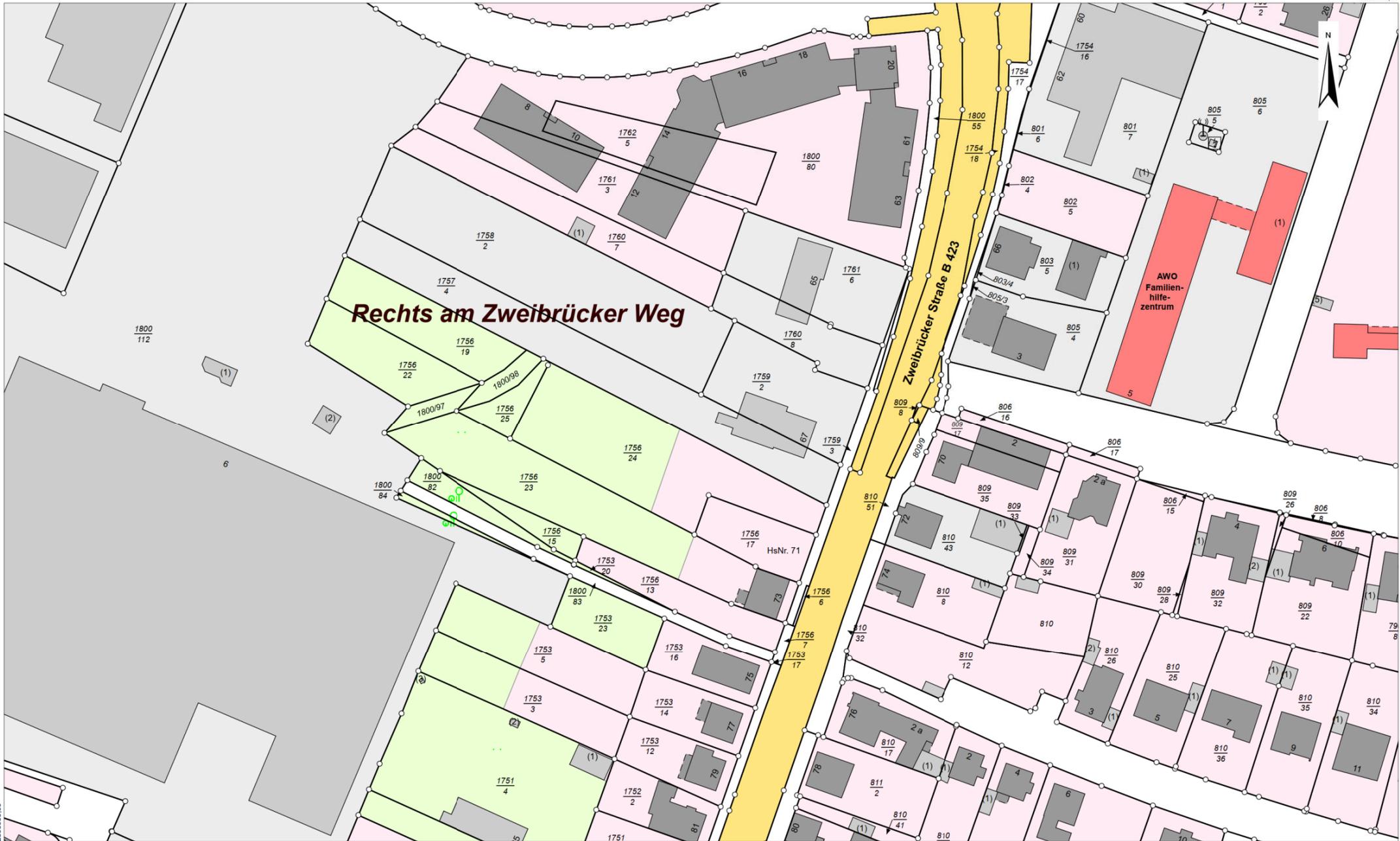
Gemeinde:
Kreis:

Homburg
Saarpfalz-Kreis



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.



5464957,60

Maßstab: 1:1000 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.



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

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

Flurstück: 1756/23
 Flur: 8
 Gemarkung: Homburg

Gemeinde:
 Kreis:

Homburg
 Saarpfalz-Kreis

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.06.2023
 Auftragsnummer: 17318-144127

| | |
|-----------------|------------------------------|
| GE _e | - |
| GRZ | GOK _{max} 8,00 m |
| o | - |

Rechts am Zweibrücker Weg

| | |
|---------------|-------------------------------|
| MI 1 16 WE | v |
| GRZ | GOK _{max} 20,50 m |
| a | - |

| | |
|---------------|-------------------------------|
| MI 2 13 WE | IV |
| GRZ | GOK _{max} 17,50 m |
| a | - |

| | |
|------|-----|
| MI 4 | III |
| GRZ | - |
| a | - |

| | |
|---------------|-------------------------------|
| MI 3 10 WE | III |
| GRZ | GOK _{max} 14,50 m |
| a | - |

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

Die Katastergrundlage ist im Original bestätigt.
Stand Kataster: 07.04.2021; Quelle: LVGL Saarland

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 6 UND 8 BAUNVO

1.1 MISCHGEBIET (MI 1 - 4)

zulässig sind:

ausnahmsweise zulässig sind:

unzulässig sind:

Gem. § 6 BauNVO - Mischgebiet

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermittlung).

1.2 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DES MI 1 UND MI 2 GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Die Errichtung von Gebäuden in den Teilflächen MI 1 und MI 2 in einem Abstand von weniger als 60 m von dem Gasflaschentauschautomat (GTA) wird erst zugelassen, wenn der GTA an einen anderen Standort in mehr als 60 m Entfernung von den betreffenden Baufenstern verlagert wurde.

1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGBIET (GE_e)

Gem. § 8 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_e sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 3. BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandel

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
2. Vergnügungstätten.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

projekt
9039
Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
"Rechts am Zweibrücker Weg"
Zweibrücker Straße
66424 Homburg

architekt
architektur scheid
Meckenstocker Weg 31
45133 Essen

+49 171-7544111
scheid@architekturscheid.de

AR_2_BP_XX_810

Ausschnitt B-Plan

| | | | |
|---------|------------|------------|------------------|
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| o.M. | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\sasche\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

| Baugebiet GE | |
|---------------------|-------|
| GE _E | - |
| GRZ | GOK |
| 0,6 | 8,00m |
| o | - |
| 1.162m ² | |

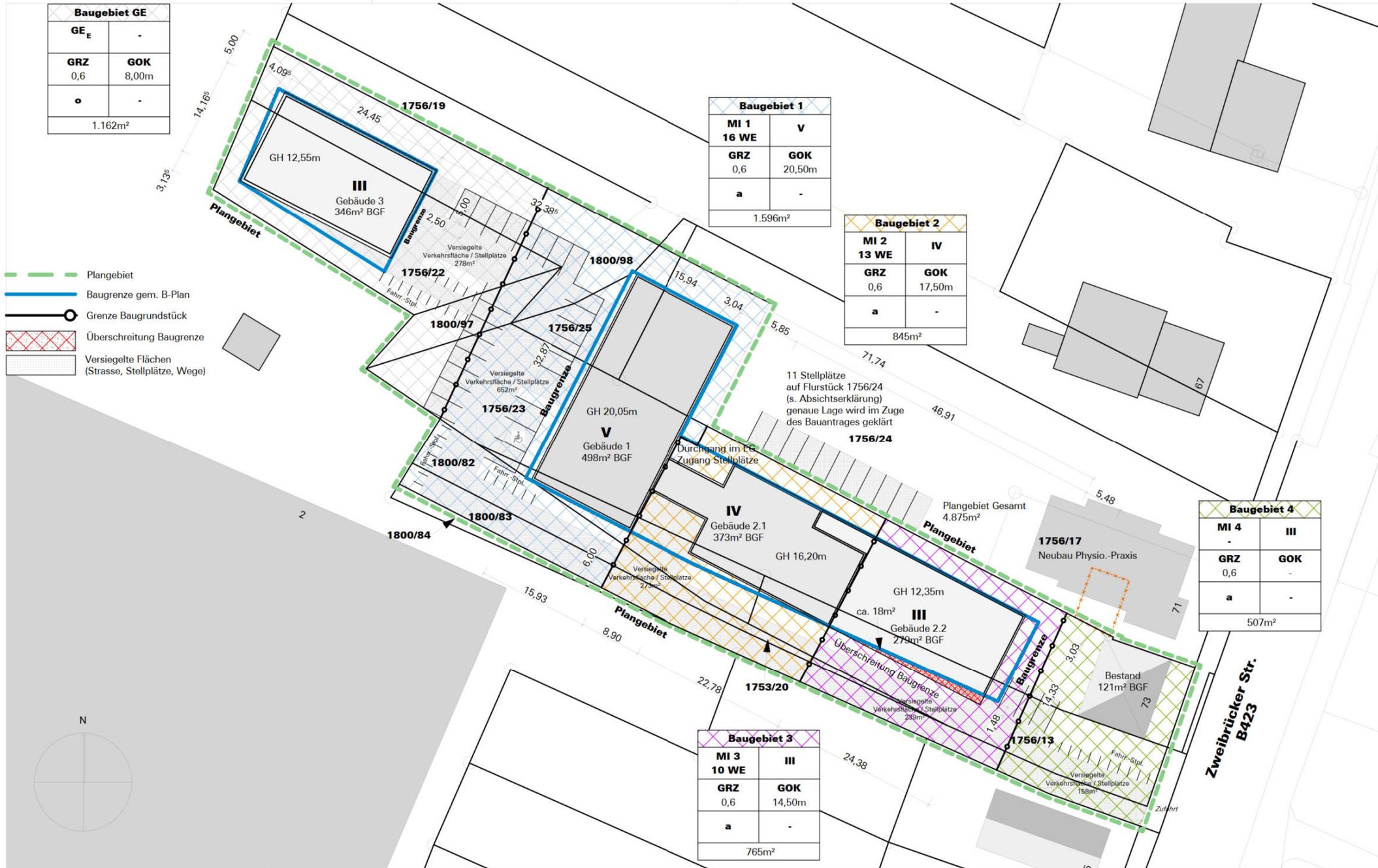
| Baugebiet 1 | |
|---------------------|--------|
| MI 1 | v |
| 16 WE | GOK |
| 0,6 | 20,50m |
| a | - |
| 1.596m ² | |

| Baugebiet 2 | |
|-------------------|--------|
| MI 2 | IV |
| 13 WE | GOK |
| 0,6 | 17,50m |
| a | - |
| 845m ² | |

| Baugebiet 4 | |
|-------------------|-----|
| MI 4 | III |
| - | GOK |
| 0,6 | - |
| a | - |
| 507m ² | |

| Baugebiet 3 | |
|-------------------|--------|
| MI 3 | III |
| 10 WE | GOK |
| 0,6 | 14,50m |
| a | - |
| 765m ² | |

- Plangebiet
- Baugrenze gem. B-Plan
- Grenze Baugrundstück
- Überschreitung Baugrenze
- Versiegelte Flächen (Strasse, Stellplätze, Wege)



projekt
9039
Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
"Rechts am Zweibrücker Weg"
Zweibrücker Straße
66424 Homburg

architekt
architektur scheid
Meckenstocker Weg 31
45133 Essen

+49 171-7544111
scheid@architekturscheid.de

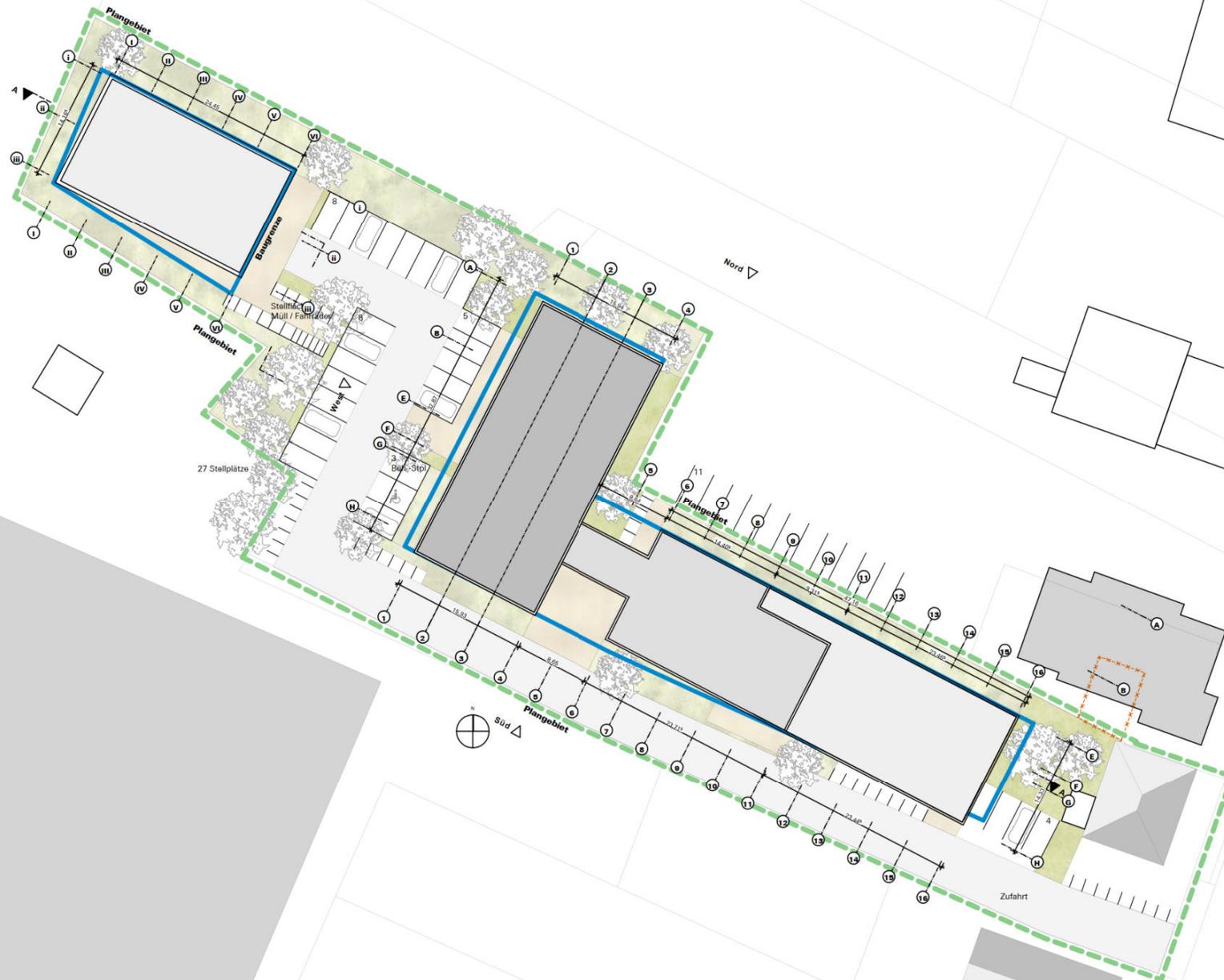
AR_2_LP_FK_700

Flurkarte

| LP-01 Lageplan | | | |
|----------------|------------|------------|------------------|
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:500 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_LP_DA_800

Lageplan

LP-02, 5. Lageplan EG, DA

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
|---------|------------|------------|------------------|
| 1:500 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_VI_XX_900

Visualisierungen

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
|---------|------------|------------|------------------|
| | 420*297 A3 | 06.06.2023 | S. Scheib |

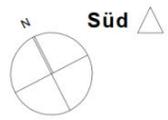
Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\schei\OneDrive\Architektur Scheib\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

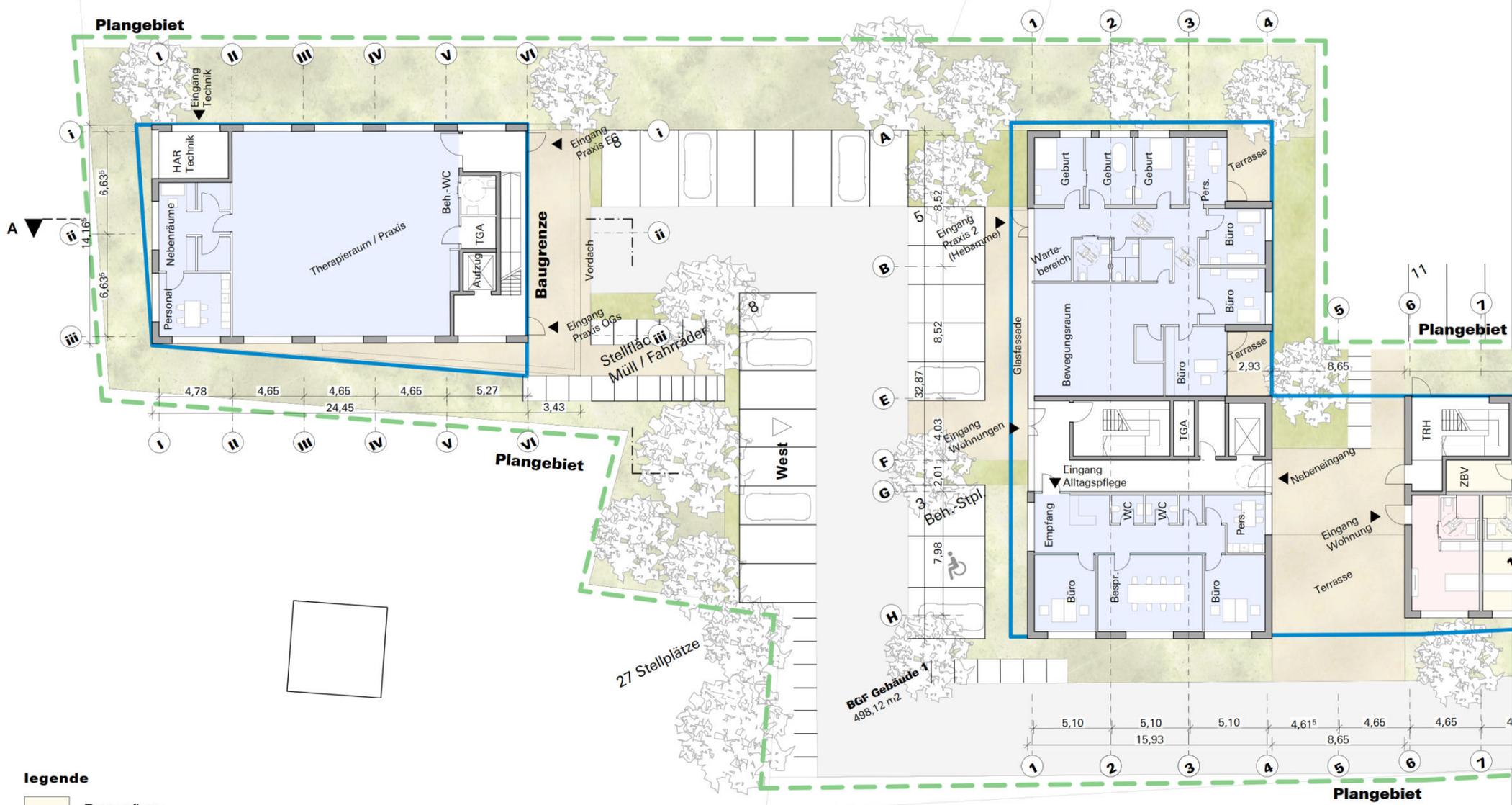
architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_EG_000

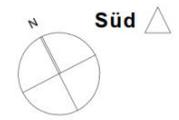
Grundriss EG

| | | | |
|---|------------|------------|------------------|
| 0., LP-02 EG, Lageplan EG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |
| Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |
| Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_EG_100

Grundriss EG

| | | | |
|---|------------|------------|------------------|
| 0., LP-02 EG, Lageplan EG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |
| Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |
| Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_001

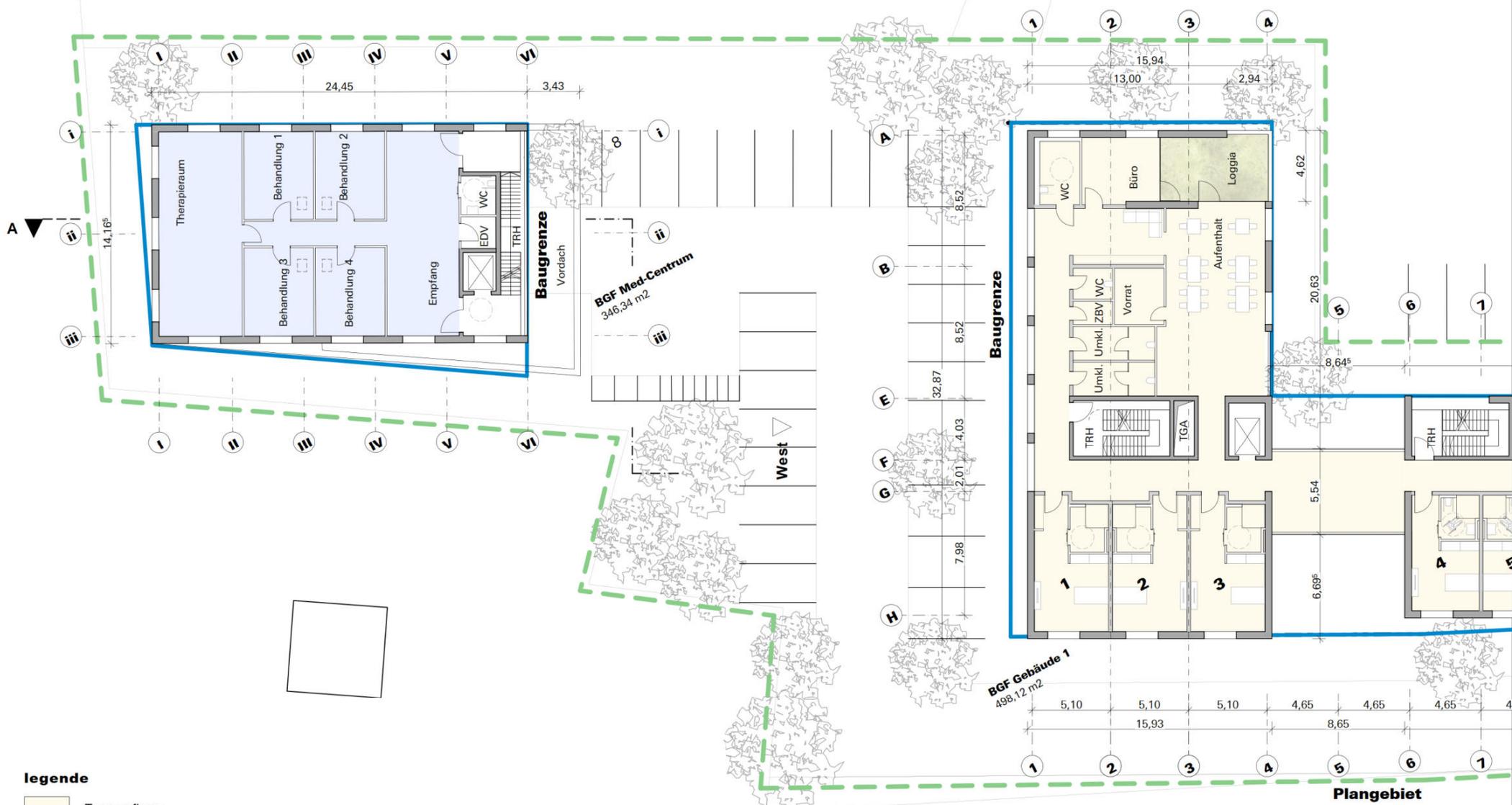
Grundriss 1.OG

1., LP-03 OG, Lageplan OG

| | | | |
|---------|------------|------------|------------------|
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

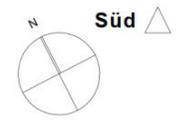
Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

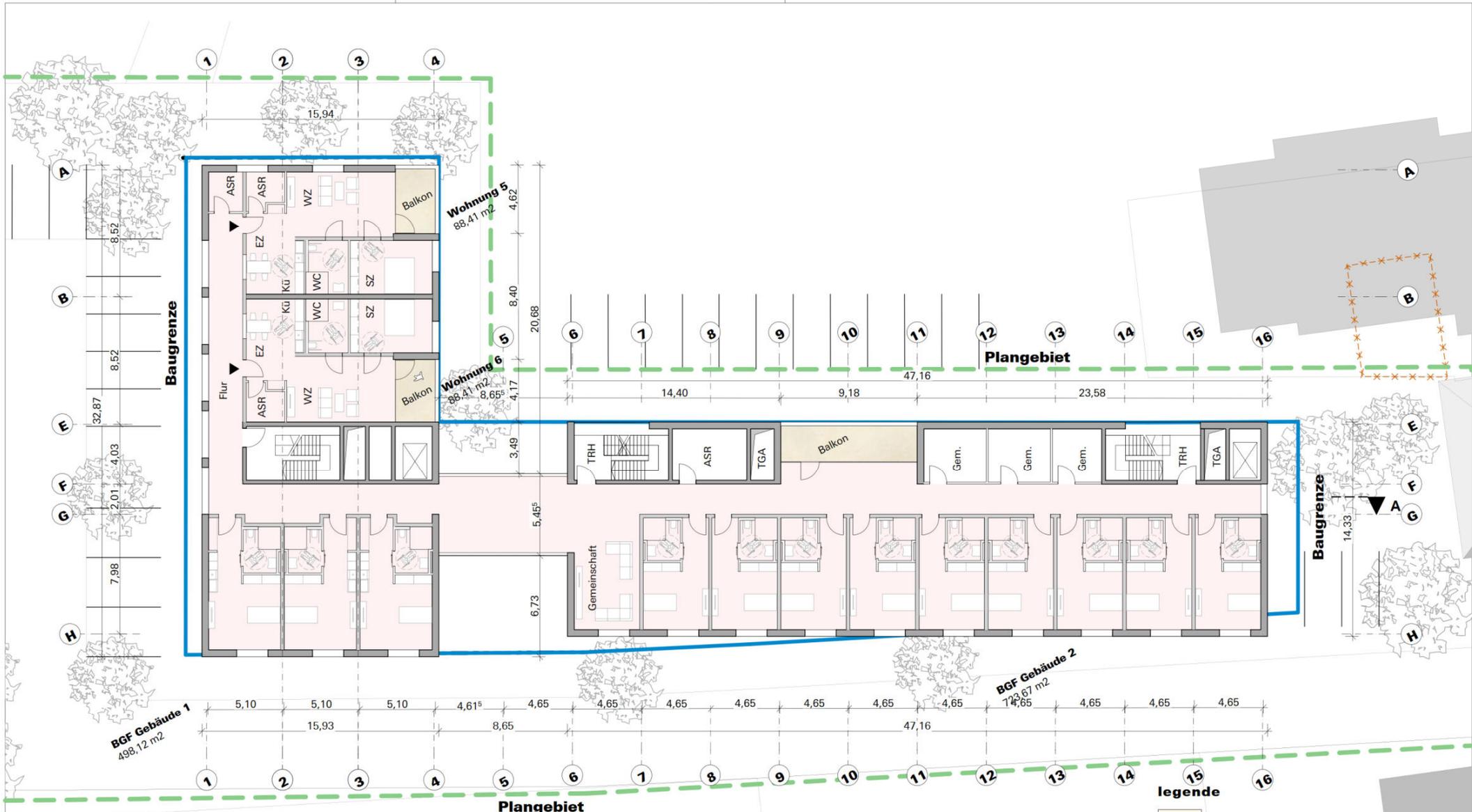
architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_101

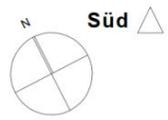
Grundriss 1. OG

| | | | |
|---|------------|------------|------------------|
| 1., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |
| Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |
| Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

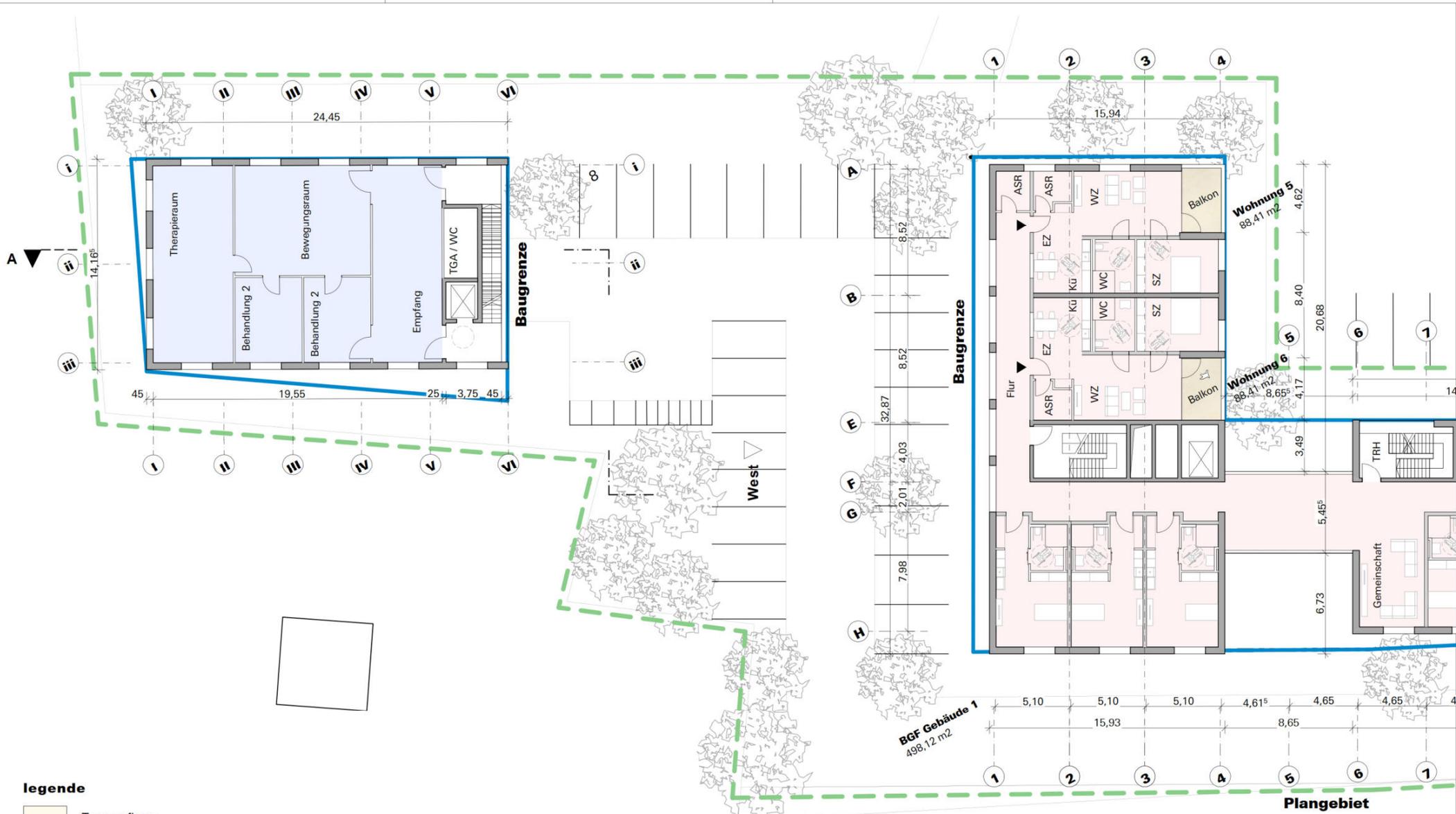
 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_002

Grundriss 2.OG

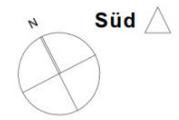
| | | | |
|---------------------------|------------|------------|------------------|
| 2., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln
 Pfad: C:\Users\schei\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_202

Grundriss 2.OG

| | | | |
|---------------------------|------------|------------|------------------|
| 2., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln
 Pfad: C:\Users\schei\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pfheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

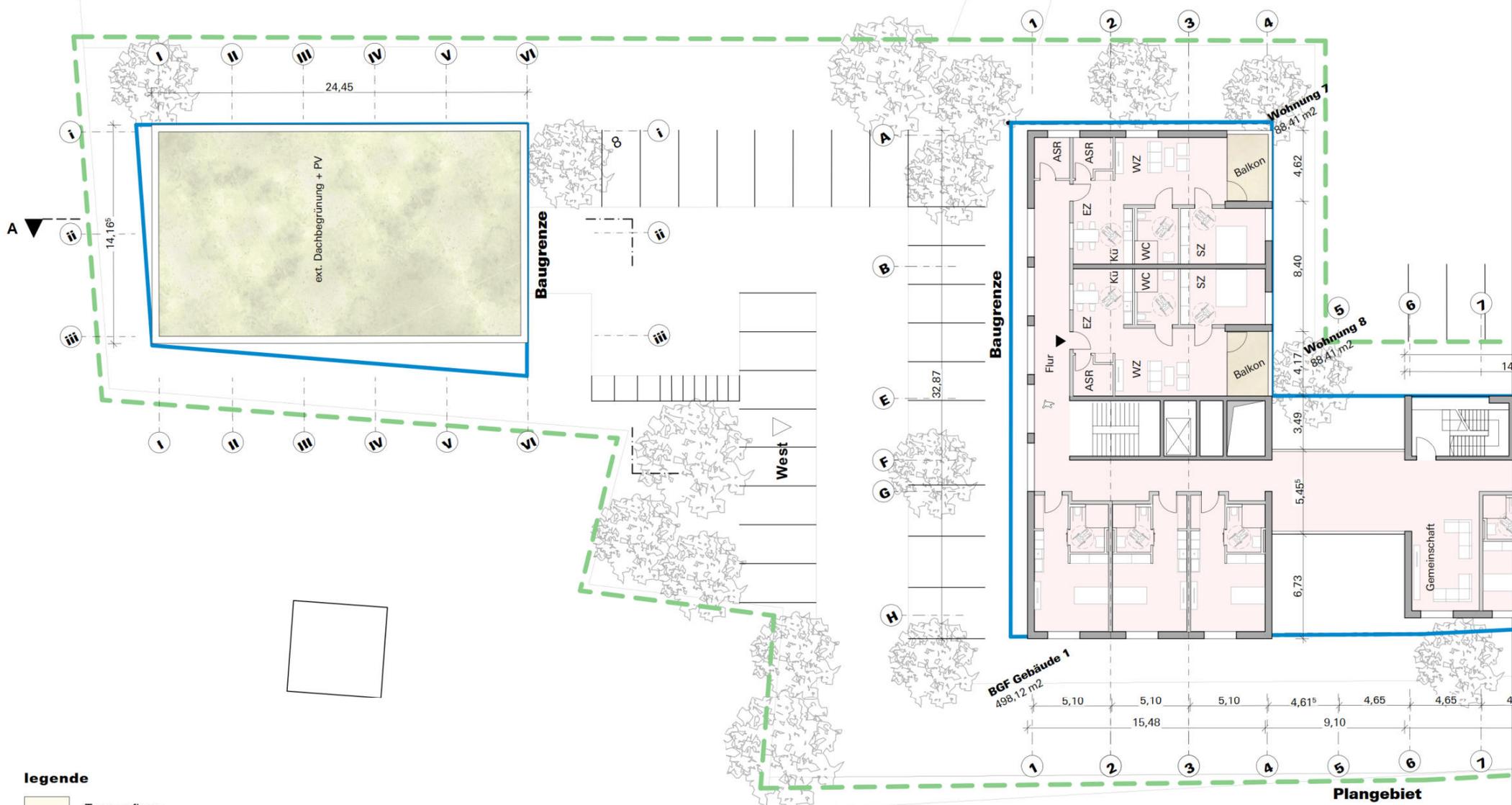
architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_003

Grundriss 3.OG

| | | | |
|--|------------|------------|------------------|
| 3., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |
| Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |
| Pfad: C:\User\s\sschei\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln | | | |



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis

projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

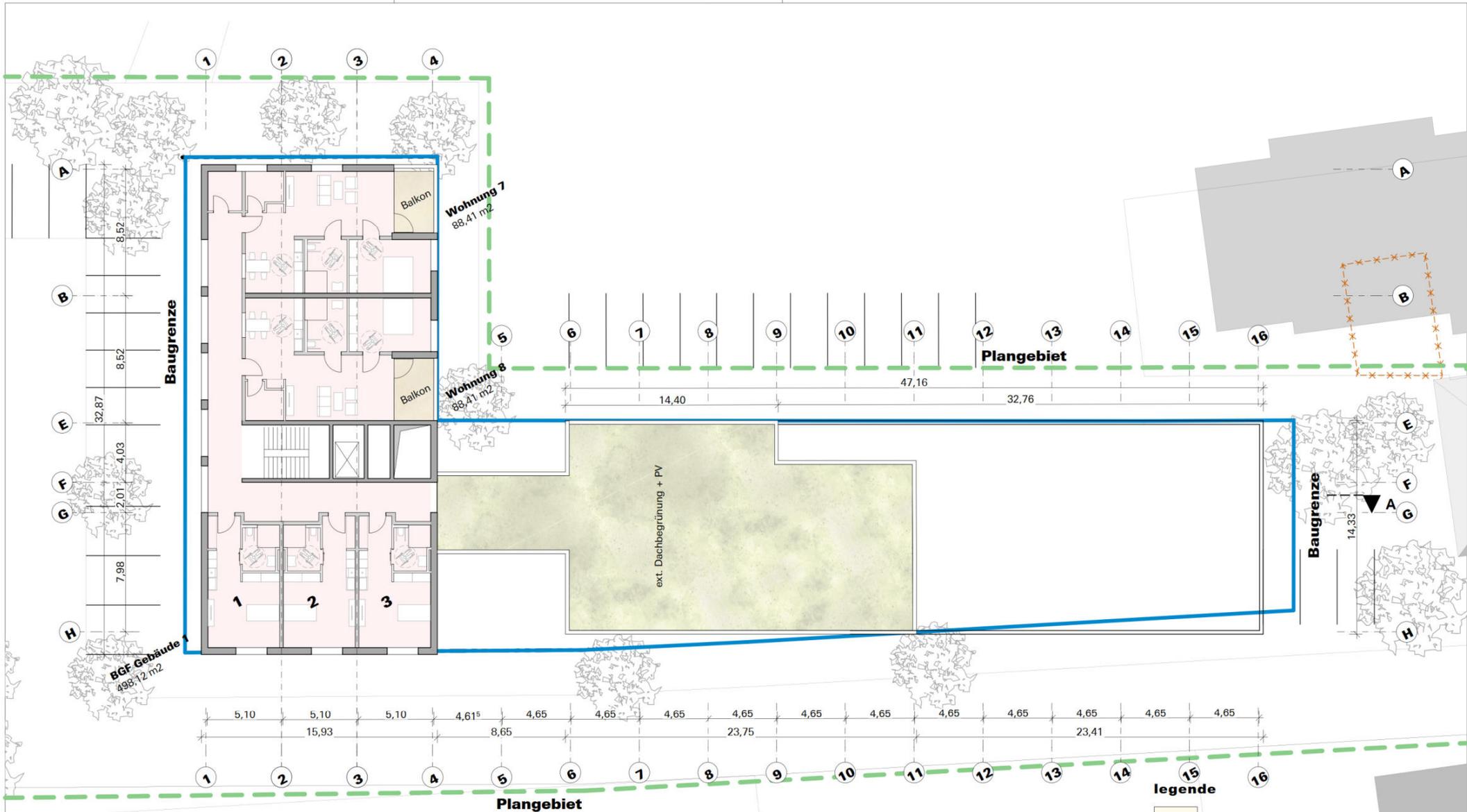
 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_303

Grundriss 3.OG

| | | | |
|---------------------------|------------|------------|------------------|
| 3., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln
 Pfad: C:\Users\scheib\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



legende

- Tagespflege
- Wohnungen
- Verkaufsstätte
- Praxis



projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_GR_OG_004

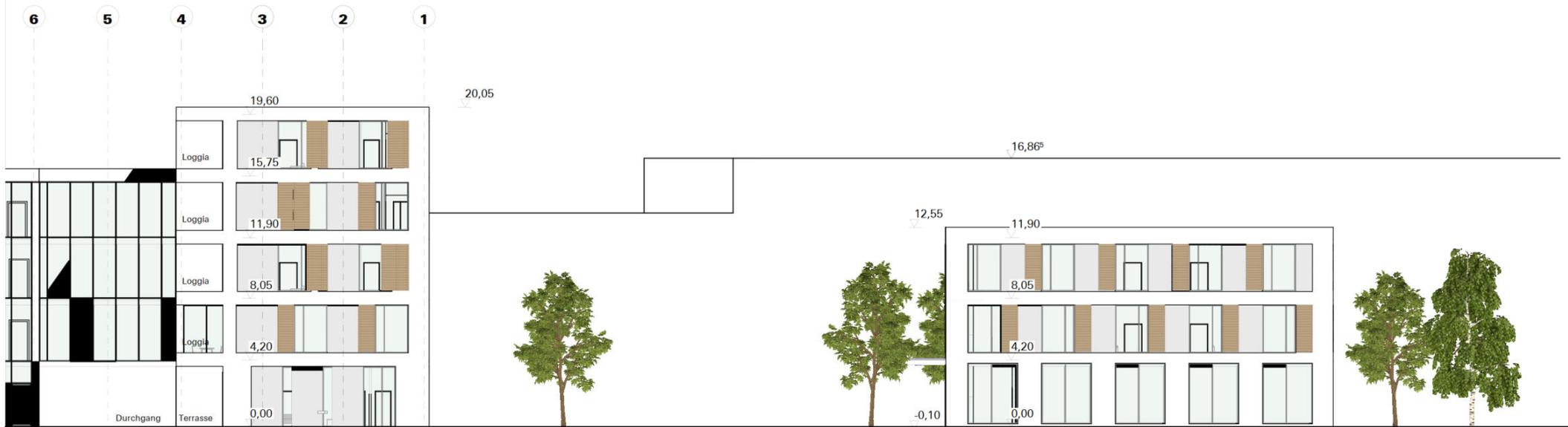
Grundriss 4.OG

| | | | |
|---------------------------|------------|------------|------------------|
| 4., LP-03 OG, Lageplan OG | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln
 Pfad: C:\Users\schei\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



Ansicht Nord



Ansicht Nord

projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_AN_XX_700

Ansicht Nord

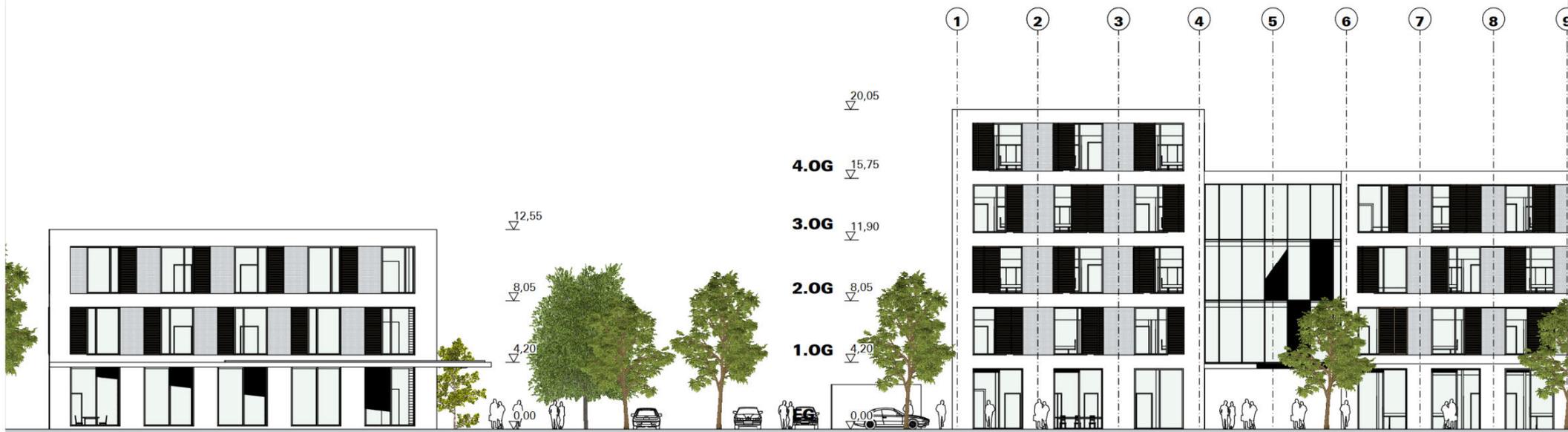
| Nord Ansicht Nord | | | |
|-------------------|------------|------------|------------------|
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

Pfad: C:\Users\scheid\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln



Ansicht Süd



Ansicht Süd

projekt
 9039
 Neubau Pflegezentrum und Wohnungen
 "Rechts am Zweibrücker Weg"
 Zweibrücker Straße
 66424 Homburg

architekt
 architektur scheid
 Meckenstocker Weg 31
 45133 Essen

 +49 171-7544111
 scheid@architekturscheid.de

AR_2_AN_XX_701

Ansicht Süd

| | | | |
|-----------------|------------|------------|------------------|
| Süd Ansicht Süd | | | |
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in |
| 1:250 | 420*297 A3 | 13.06.2023 | S. Scheib |

Dateiname: 9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln
 Pfad: C:\Users\schei\OneDrive\Architektur\Scheid\04_Projekte\9039_Pflegeheim_Homburg\01_CAD\9039_Pflegeheim-Homburg-BV.pln

