

2025/0564/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Frank Missy



Umbau und Erweiterung des bestehenden ehemaligen Hühnerstalls zum Wohnhaus, Audenkellerhof 8, Gemarkung Einöd

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	18.08.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	02.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden ehemaligen Hühnerstalls zum Wohnhaus vor. Es wurde ein Befreiungsantrag seitens des Entwurfsverfassers gestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Audenkellerhof) aus dem Jahr 1993. Es sind maximal zwei Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet zulässig – ein festgesetztes Baufenster ist vorhanden (Blau im Lageplan). Sinn und Zweck des Bebauungsplans war unter anderem der Schutz der Bestandsgebäude, weshalb die Baufenster sich genau an diesen orientieren.

Ausführliche Begründung bezüglich der Befreiung seitens des Entwurfsverfassers:

„Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle ein Baufenster für ein Wohnhaus (max. 2 Geschosse) von 15x15m und daneben die Garage von 6x6m vor. Um die Substanz des Hühnerhauses zu erhalten und gleichzeitig den aus unserer Sicht schützenswerten Baumbestand zu erhalten, bietet sich ein langgezogener Baukörper an. Dieser fügt sich nach unseren Studien am besten als eingeschossiges Volumen, das mit der Garage eine Einheit bildet, in die Örtlichkeit ein. Das vorgesehene Baufeld weist eine Fläche von 225m² + 36m² Garage auf. Der beantragte Baukörper hat eine BGF von 163m² (Wohnhaus, eingeschossig) + 47m² (Garage), damit ist die Ausnutzung geringer geplant als es im ursprünglichen Baufenster möglich wäre.“

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 519_Audenkellerhof_komprimiert (öffentlich)
- 4 Ansicht (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.



1372
4

1308

1284
3

1351
3

1395
4

1394
2

1394
1

1394
6

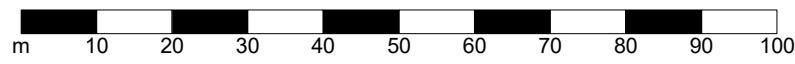
1394
4

1394
3

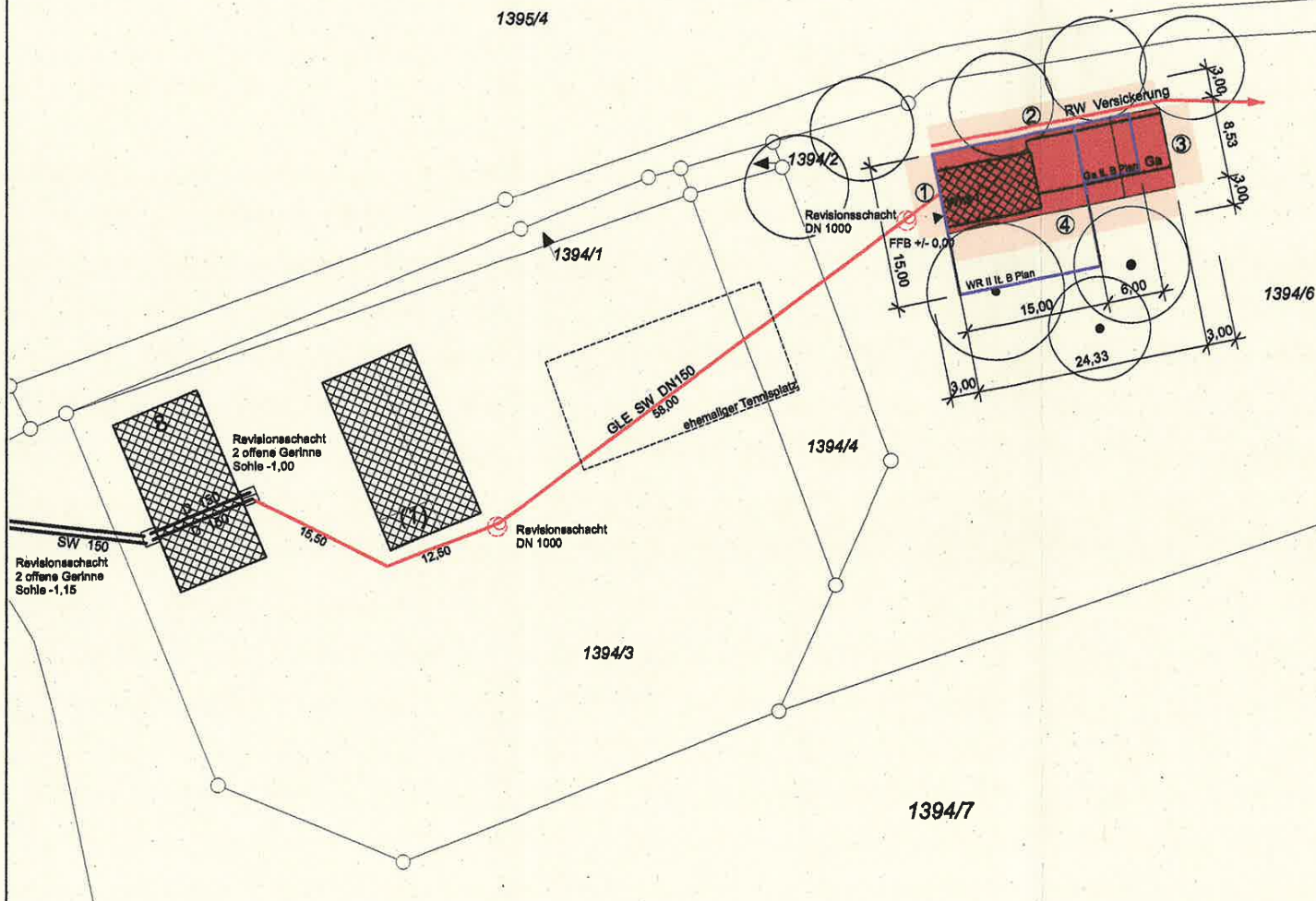
1394
7

1388
1

1393
2



Maßstab
1:1000



		12	20	24	30	40
BM	100	110	130	150	FB	PR 41
BG	<div>1. April 2025</div> <div>Kreisstadt Homburg (Saar)</div>					50
D 4						60
D 5						69
D 6						80
FW						Se
MU	Anl. _____					

10. April 2025

Kreisstadt Homburg (Saar)

Berechnung der Abstandsflächen

Nummer	Ansicht	Wandhöhe	DN	Faktor	Abstand
①	West	$(2,77+4,74)/2 = 3,76$	14°	0,4	$3,76 \times 0,4 = 1,50 \rightarrow 3,00$
②	Nord	$(5,17+2,77)/2 = 3,97$	14°	0,4	$3,97 \times 0,4 = 1,59 \rightarrow 3,00$
③	Ost	$(5,85+5,17)/2 = 5,51$	14°	0,4	$5,51 \times 0,4 = 2,20 \rightarrow 3,00$
④	Süd	$(4,74+5,85)/2 = 5,30$	14°	0,4	$5,30 \times 0,4 = 2,12 \rightarrow 3,00$

Legende:

- Neubau
- Bestand
- Baufenster B-Plan

Saarlouis, den 08.04.25

architekt
ATELIER HUFFER WENZEL
Architekten PartG mbB

Brückenstraße 16
D-66740 Saarlouis
+49(0)6831.80250
huffer@atelierhufferwenzel.de
www.atelierhufferwenzel.de



Genehmigungsplanung
Lageplan

inhalt

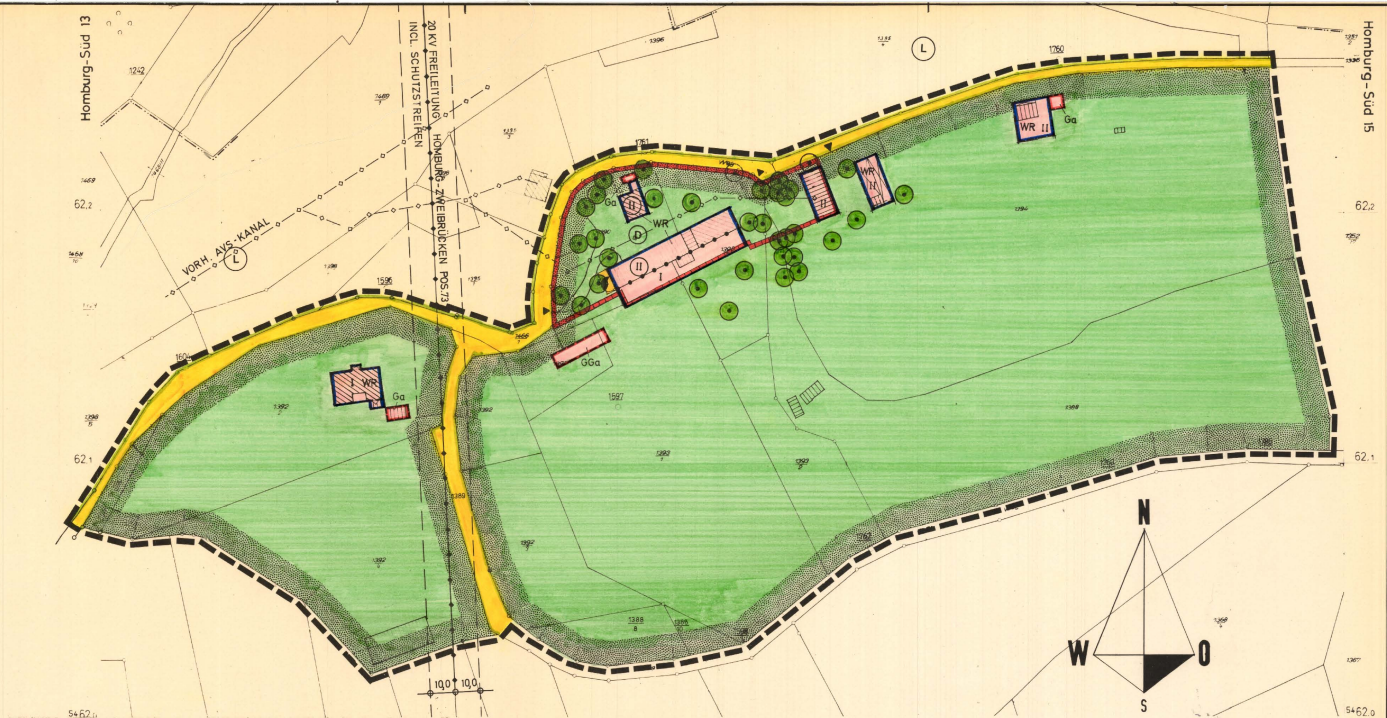
planformat
A3, 297 x 420mm

datum
08.04.2025

gezeichnet
huf

maßstab
1:500

plannummer
01



ZEICHENERKLÄRUNG

- WR Reines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- E Elektrizität
- Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
- unterirdisch
- Grünflächen - privat
- Erhalten von Bäumen
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Art der baulichen Nutzung:

1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
2. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
Garagen sind nur auf den mit Ga und GGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

Hinweise:

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) findet Anwendung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Elektroleitung der Pfalzwerke AG Homburg - Zweibrücken Pos. 73 20 KV

Vorranggebiet für wasserwirtschaftliche Zwecke (gemäß Landesentwicklungsplan "Umwelt", Fassung vom 18.12.1979, Amtsblatt 1980, S. 345)

Der Audenkellerhof ist als Ensemble ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 SdschG (Staatl. Konservatoramt - Mitteilung vom 29.03.1990 und 27.06.1990).

Zum Ensemble gehören folgende Gebäude:

1. freistehendes Wohnhaus im Norden
2. Stall- und Scheunengebäude im Süden
3. nach Osten anschließender Wohnanstrakt
4. Wirtschaftsgebäude im Osten

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Saarbrücken, den 16.12.1993

Der Minister für Umwelt

(Hofen)
Bauaberrat

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
c/4-II-5392/93 R/Km

AUSFERTIGUNG

des Bebauungsplanes "Audenkellerhof"

Dieser Bebauungsplan besteht aus der auf diesem Plan dargestellten Zeichnung und dem danebenstehenden Text.

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat am 15.02.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Audenkellerhof" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Minister für Umwelt ist mit Bericht vom 21.02.1990 bezüglich Abstimung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und mit Schreiben gleichen Datums sind die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gehört worden.

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 03.03.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung - Bürgerbeteiligung - gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 12.03.1990 bis 15.03.1990 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte mit der oben angeführten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.05.1991 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung erstmals beschlossen. Der Entwurf und die Begründung lagen in der Zeit vom 21.05.1991 bis 21.06.1991 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 06.05.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.05.1991 von der 1. Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 14.11.1991 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung zum zweitenmal beschlossen, weil er nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert worden ist. Der Entwurf und die Begründung lagen in der Zeit vom 06.01.1992 bis 06.02.1992 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung, mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 06.01.1992 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.12.1991 von der 2. Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 16.12.1992 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und über das Ergebnis Beschluß gefaßt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). In gleicher Sitzung wurden der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Den Bedenkenhebern ist am 02.02.1993 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan ist am 02.02.1993 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden (§ 11 Abs. 1 BauGB).

Mit Erlaß vom 02.06.1993 hat die höhere Verwaltungsbehörde mitgeteilt, daß die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht werde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan "Audenkellerhof" wird hiermit ausgefertigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB und der Hinweis, daß der Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden bei der Abteilung Stadtplanung, Zimmer 419, Rathaus, Am Forum, in Homburg, eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungsetzung der Kreisstadt Homburg vom 30.06.1992 in der Saarbrücker Zeitung und dem Pfälzer Merkur verkündet.

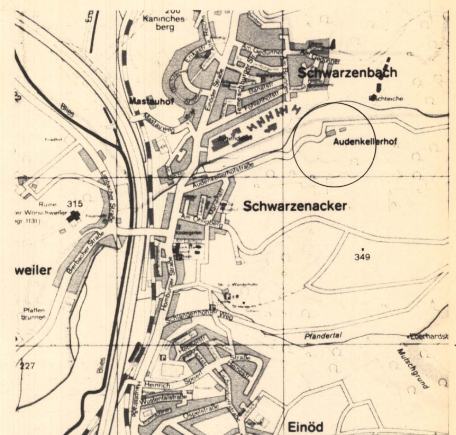
Homburg, den 16.12.1992

Die Verkündung erfolgte in der Saarbrücker Zeitung am 26.06.1992 und im Pfälzer Merkur am 26.06.1992. Mit dieser Verkündung ist der Bebauungsplan am 26.06.1992 in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

Homburg, den 26.06.1993

Der Oberbürgermeister
i.A.

Emser
Verwaltungsoberrat



KREISSTADT HOMBURG/SAAR

BEBAUUNGSPLAN

AUDENKELLERHOF

MASZSTAB: 1:1000

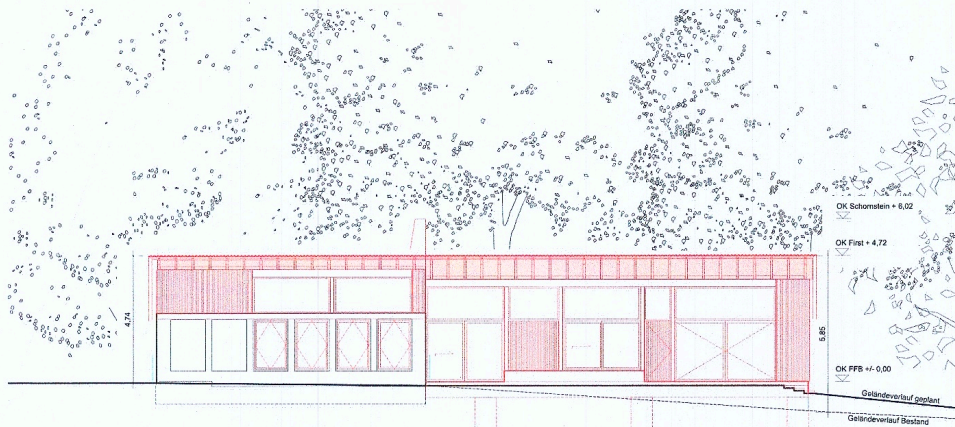
STADTBAUAMT ABTEILUNG STADTPLANUNG

HOMBURG, DEN 10.12.1992

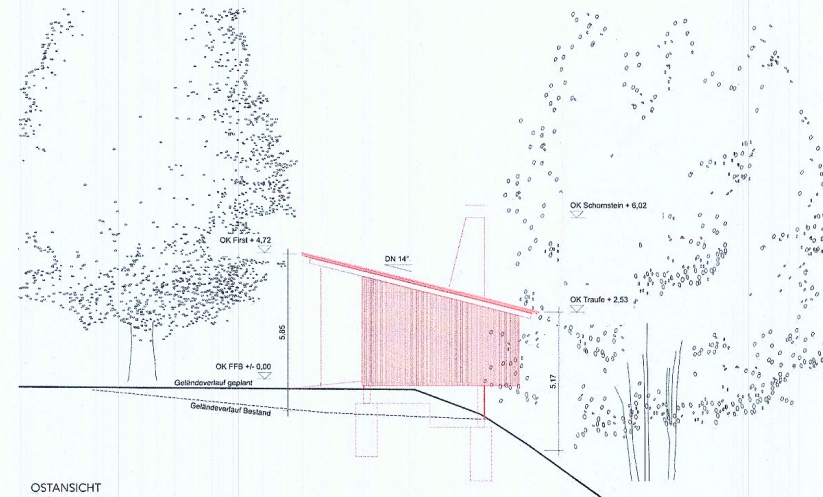
SACHBEARBEITER : *(Signature)*
Sachbearbeiter

ABTEILUNGSLEITER : *(Signature)*
Spies

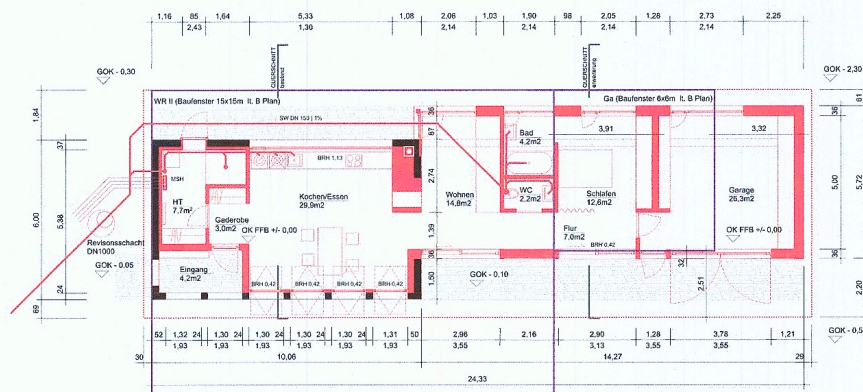
BAUDIREKTOR : *(Signature)*
Ehmann



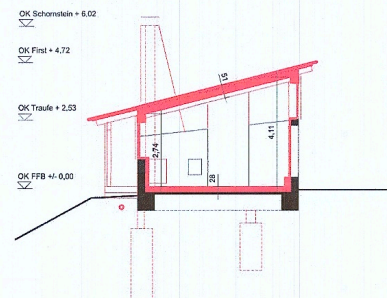
SÜDANSICHT



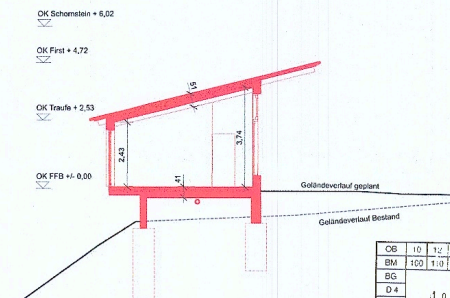
OSTANSICHT



GRUNDRISS

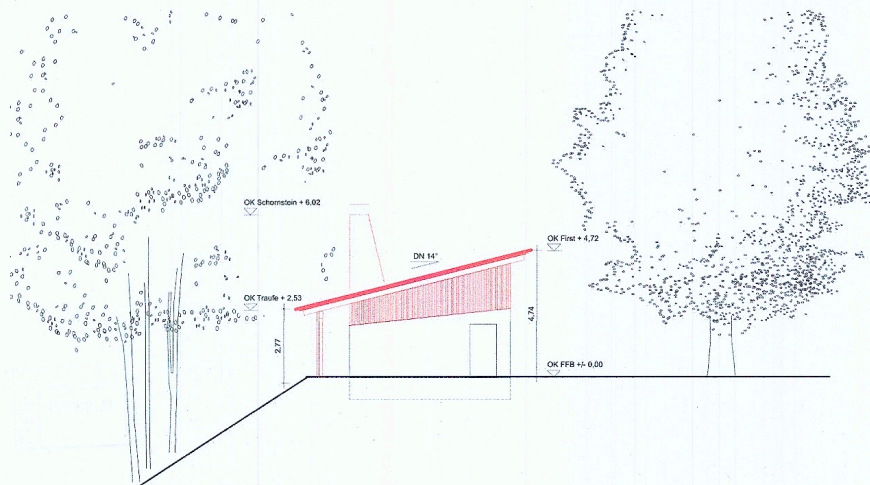


QUERSCHNITT Bestand

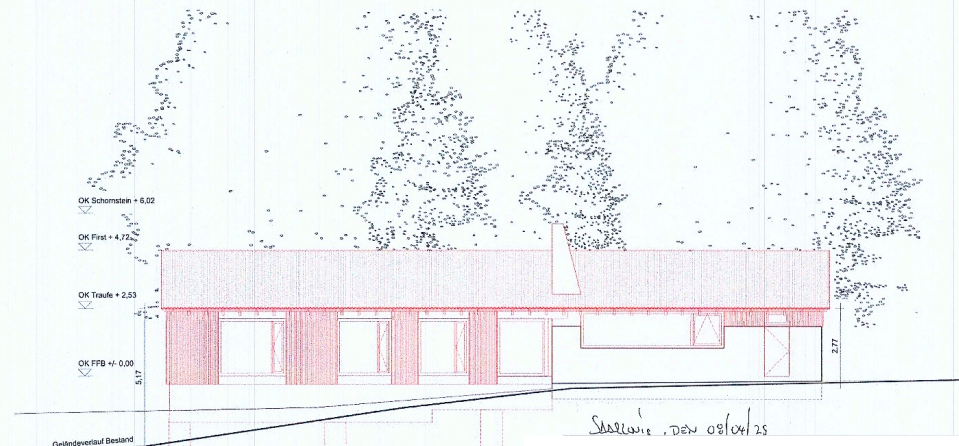


QUERSCHNITT Erweiterung

CB	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40
BM	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
EG																
D 4																
D 5																
D 6																
FW																
MJ																



WESTANSICHT



NORDANSICHT

Legende:
 ■ Neubau
 ■ Bestehen
 ■ Baufortschritt
 ■ D-Plan

Stadtwie, den 08/04/25