

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

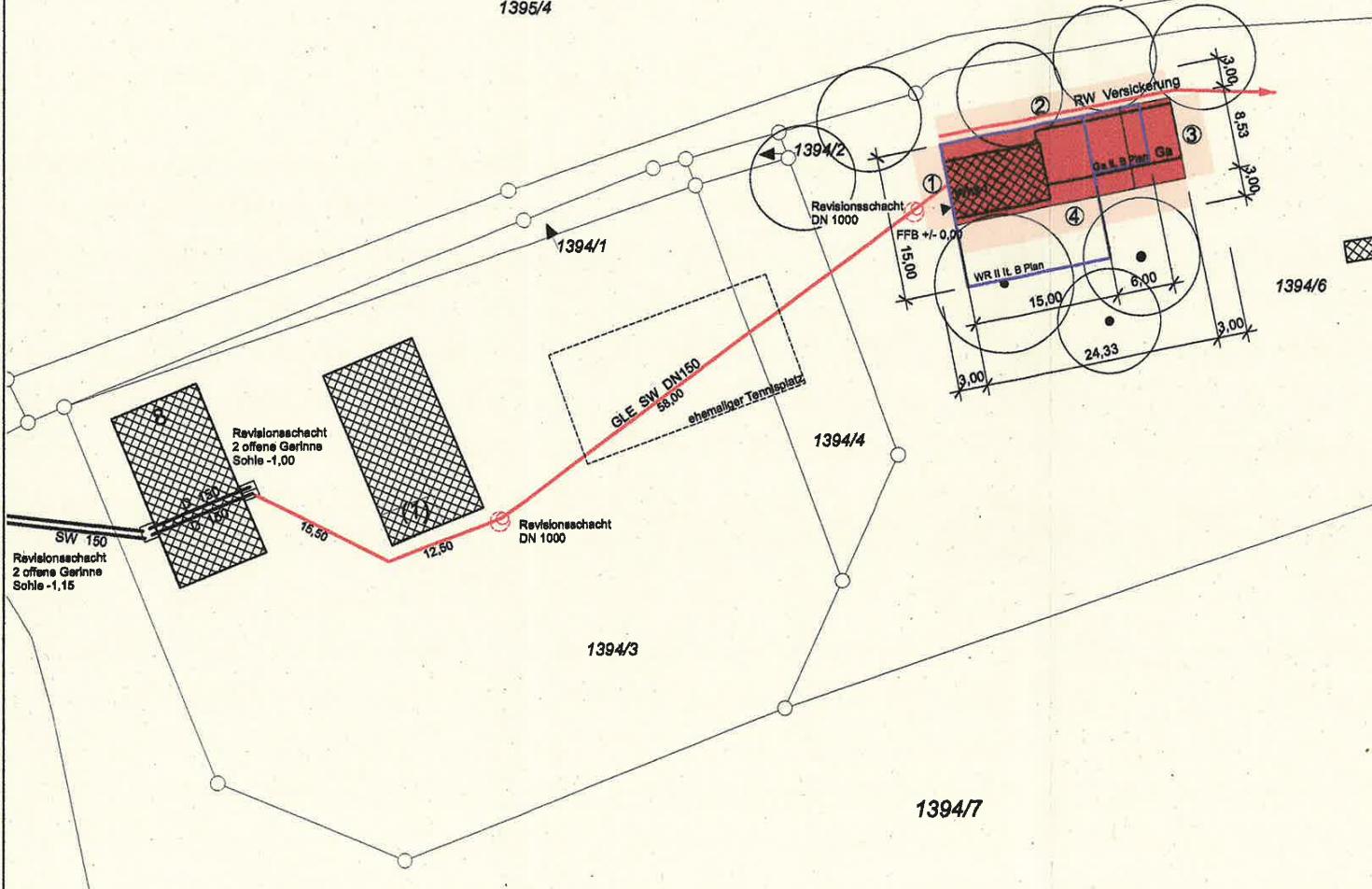
Anlage/n

- 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.



1395/4



	12	14	24	30	40	
BM	100	110	130	150	FB PR 41	
BG	10. April 2025 Kreisstadt Homburg (Saar)					50
D 4						60
D 5						69
D 6						80
-FW-						Se
MU	Anl. _____					

10. April 2025

Kreisstadt Homburg (Saar)

-FW

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

St. Louis, Mo 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

H. H. F 1319
DES SAARLANDES

Genehmigungsplanung Lageplan

Inhalt

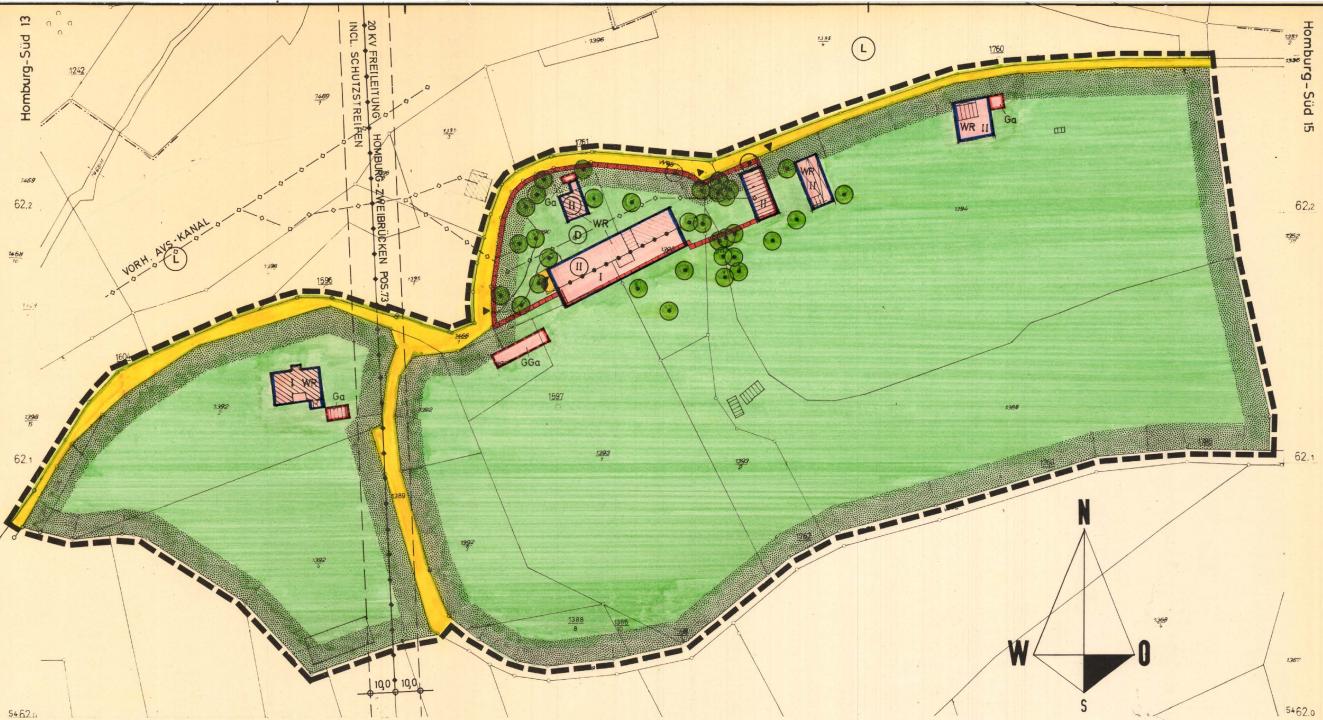
planformat
A3, 297 x 420mm

datum
08.04.2025

gezeichnet
huf

aßstab plan
1:500

ummer
01



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Saarbrücken, den 36.1993

Der Minister für Umwelt
i.A.
Wilm
(Höflich) Bauseniorat

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
c/4-II-5792/93 R/Bau

AUFGERTICHTUNG

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 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und mit Schreiben gleichen Datums sind die tragen öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gehört worden.

Der Beschluß über die Verabsiedlung des Bebauungsplanes ist am 03.03.1990 ordentlich bekanntgemacht worden. Die öffentlichen Belange (§ 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 12.03.1990 bis 15.03.1990 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung darüber erfolgte mit den oben angeführten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.05.1991 den Bebauungsplanentwurf und die Begründung erstmals beschlossen. Der Entwurf und die Begründung liegen in der Zeit vom 21.05.1991 bis 21.06.1991 in der Behörde (§ 3 Abs. 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 ordentlich 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, wobei er nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert worden ist. Der Entwurf und die Begründung liegen 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 den Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurden am 06.01.1992 ordentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.1992 von der 2. Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Homburg hat in seiner Sitzung vom 10.12.1992 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und über das Ergebnis Beschuß gefaßt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). In gleicher Sitzung wurden der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KStVO und die Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Den Bedenkenreihen ist am 03.03.1993 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Bebauungsplan ist am 02.03.1993 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 Hinweise, daß der Bebauungsplan während der allgemeinen Dienststunden bei der Abteilung Stadtplanung, § 4 Abs. 1 BauGB, eingesehen werden kann (§ 12 BauGB), werden gemäß der Bekanntmachungssatzung der Kreisstadt Homburg vom 30.06.1992 in der Saarbrücker Zeitung und dem Pfälzer Merkur verketet.

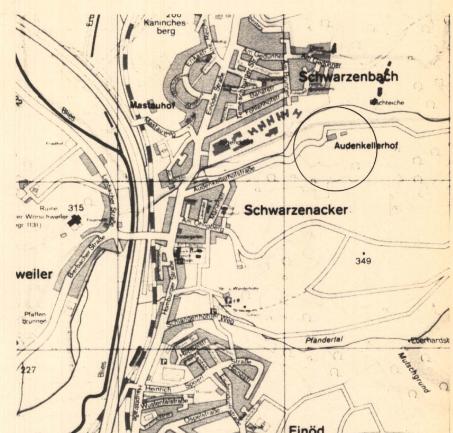
Homburg, den 10.12.1992
Der Oberbürgermeister

[Signature]
Der Oberbürgermeister
i.A.

Die Verkündung erfolgte in der Saarbrücker Zeitung am 26.03.1993 und im Pfälzer Merkur am 26.03.1993.
Mit dieser Verkündung ist der Bebauungsplan am 26.06.1993 in Kraft getreten (§ 12 BauGB).

Homburg, den 26.06.1993
Der Oberbürgermeister
i.A.

[Signature]
Der Oberbürgermeister
i.A.
Emser
Verwaltungsoberrat



KREISSTADT HOMBURG/SAAR



BEBAUUNGSPLAN

AUDENKELLERHOF

MASZSTAB: 1:1000

STADTBAUAMT ABTEILUNG STADTPLANUNG

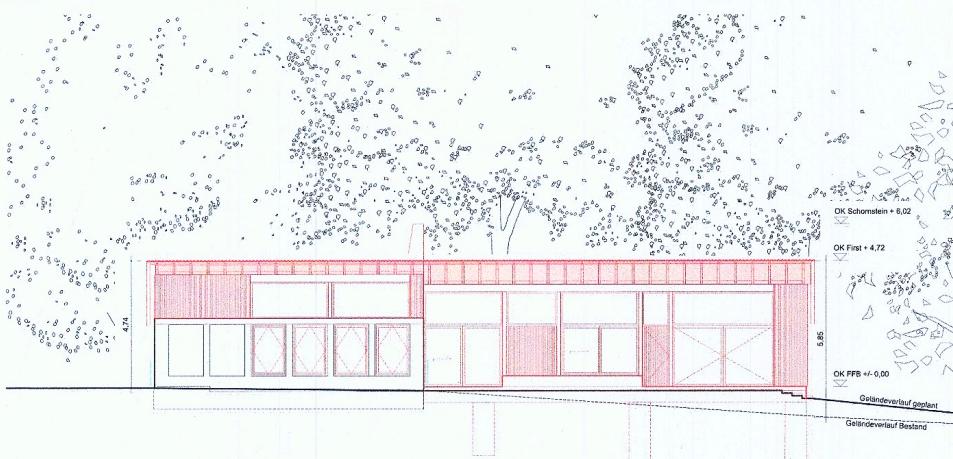
HOMBURG, DEN 10.12.1992

SACHBEARBEITER : *[Signature]*
Sobeknick

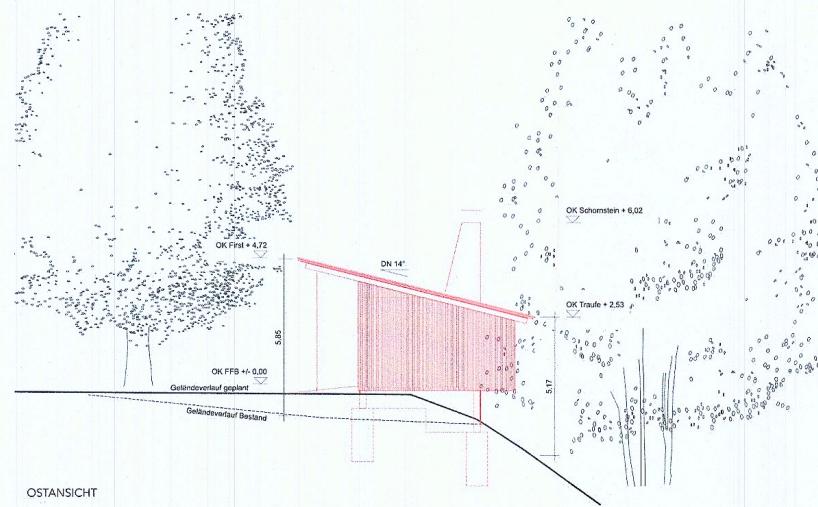
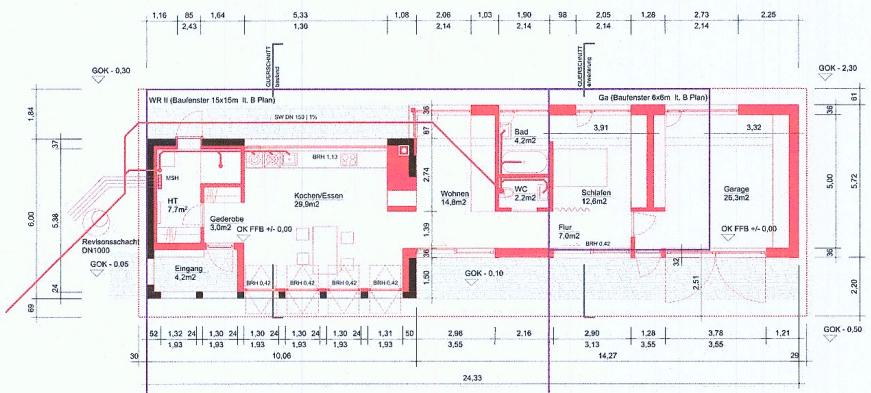
ABTEILUNGSLEITER : *[Signature]*
Spies

BAUDIREKTOR : *[Signature]*

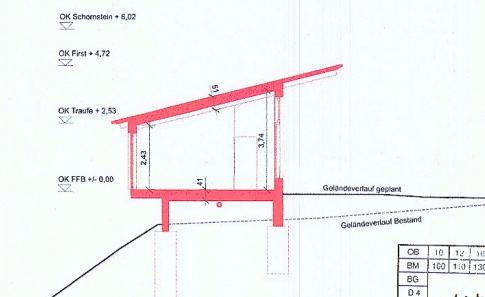
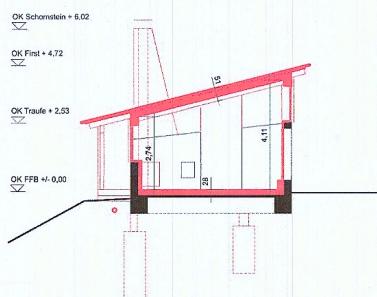
Ehrenamtlichkeit : *[Signature]*



SÜDANSICHT

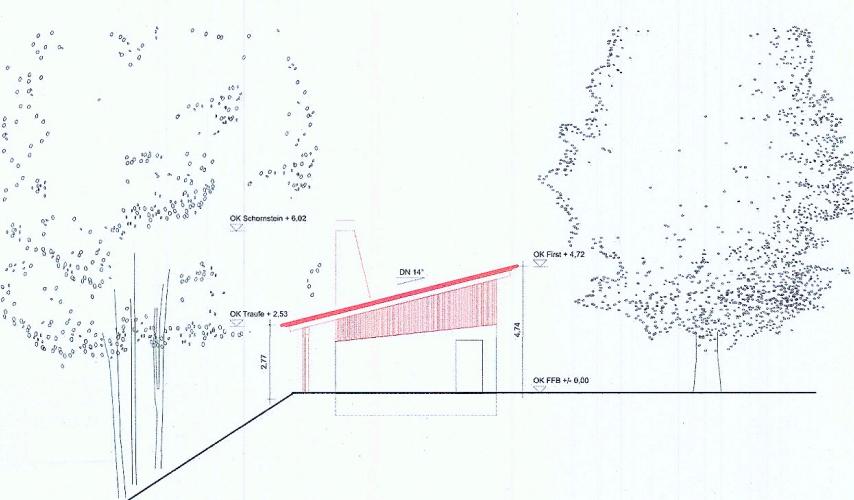


OSTANSICHT

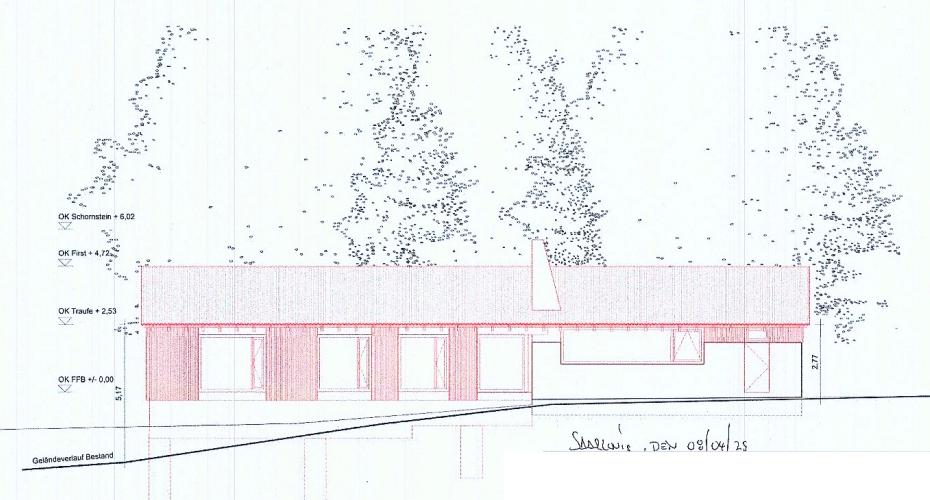


OB	10	12	14	20	24	30	40
BM	102	110	130	150	160	PR	41
BG							50
D 4							60
D 5							69
D 6							80
FFW							Kreisstadt Homburg (Saar)
MU							SeH

10. April 2025



WESTANSICHT



Legende:

- NEUBAU
- BESTAND
- BAUPLAN
- D-PLAN