

**2019/241/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller:



## **Neubau einer Wohnanlage im Wieschen 2 und 4, Einöd**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Einöd (Anhörung)	22.08.2019	N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	29.08.2019	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Neubau einer Wohnanlage im Wieschen 2 und 4 wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Bau- u. Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung vom 25.10.2018 mit dem Neubau von 2 Bungalows, dem Neubau von 3 Reihenhäusern und dem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Einöd zwischen „Im Wieschen“ und „Zum Einöder Tal“ befasst.

**Das Einvernehmen zu dem Antrag wurde einstimmig hergestellt.**

Für die beiden Bungalows sind entsprechend der Vorlage bereits Baugenehmigungen erteilt worden.

Bezüglich des Mehrfamilienhauses und der beantragten Reihenhausbauung hat es nachfolgende Änderungen gegeben.

Anstelle der Reihenhausbauung ist nunmehr ein **Wohnhaus mit 4 Wohnungen vorgesehen.**

Das Gebäude ist als 2-Spänner geplant. Im Erd- und Obergeschoss werden jeweils 2 Wohnungen durch ein gemeinsames Treppenhaus ohne Aufzug erschlossen. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei erreichbar. Der Hauseingang ist zur Straße „Im Wieschen“ konzipiert.

Das Gebäude ist teilunterkellert, mit einem nicht ausbaufähigen 15° geneigten Pyramidendach ohne Kniestock.

Zur Straßenseite sind insgesamt 6 Stellplätze, davon 1 Stellplatz für behinderte Personen nachgewiesen.

Im städtebaulichen Vergleich zu der früher geplanten Reihenhausbauung wird das beantragte Mehrfamilienhaus nicht negativ gesehen. Der Einzelbaukörper bringt mehr Ruhe ins Straßenbild und passt besser zu der Gesamtanlage.

### **Beschreibung des Wohnhauses mit 5 Wohnungen.**

Das Wohnhaus mit 5 Wohnungen ist im Vergleich zu der bereits im Oktober 2018 vorgestellten Planung sichtbar größer geworden.

Ursache hierfür ist, dass nunmehr ein Aufzug geplant ist der alle Wohnung einschließlich Penthouse erreicht.

Außerdem sind die Wohnungen etwas großzügiger zugeschnitten.

Im Erdgeschoss sind anstelle von 2 – Zimmer Wohnungen nunmehr 3 Zimmer Wohnungen konzipiert.

Der Antragsteller ist in der Lage 8 Stellplätze nachzuweisen.

2 davon haben die erforderliche behindertengerechte Breite.

### **Städtebauliche Betrachtung**

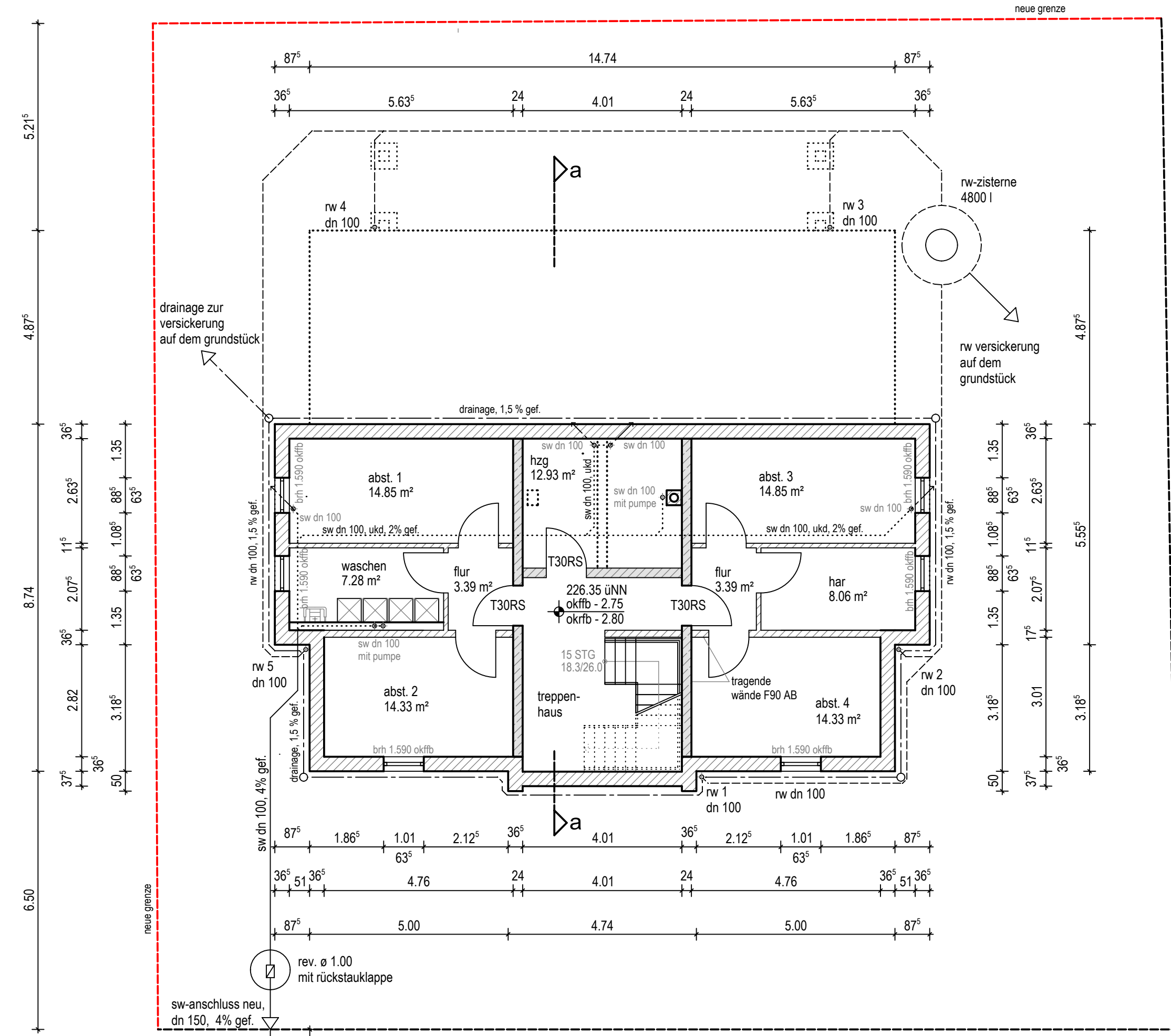
Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung. In diesen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Im Wesentlichen geht es hier um das Einfügen gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung.

In der Umgebungsbebauung ist die Nutzungsart geprägt durch Wohnbebauung, teilweise durch dörfliche Nutzungen und Nutzungen des Gemeinbedarfs (Bürgermeisteramt, Feuerwehr, Sparkasse).

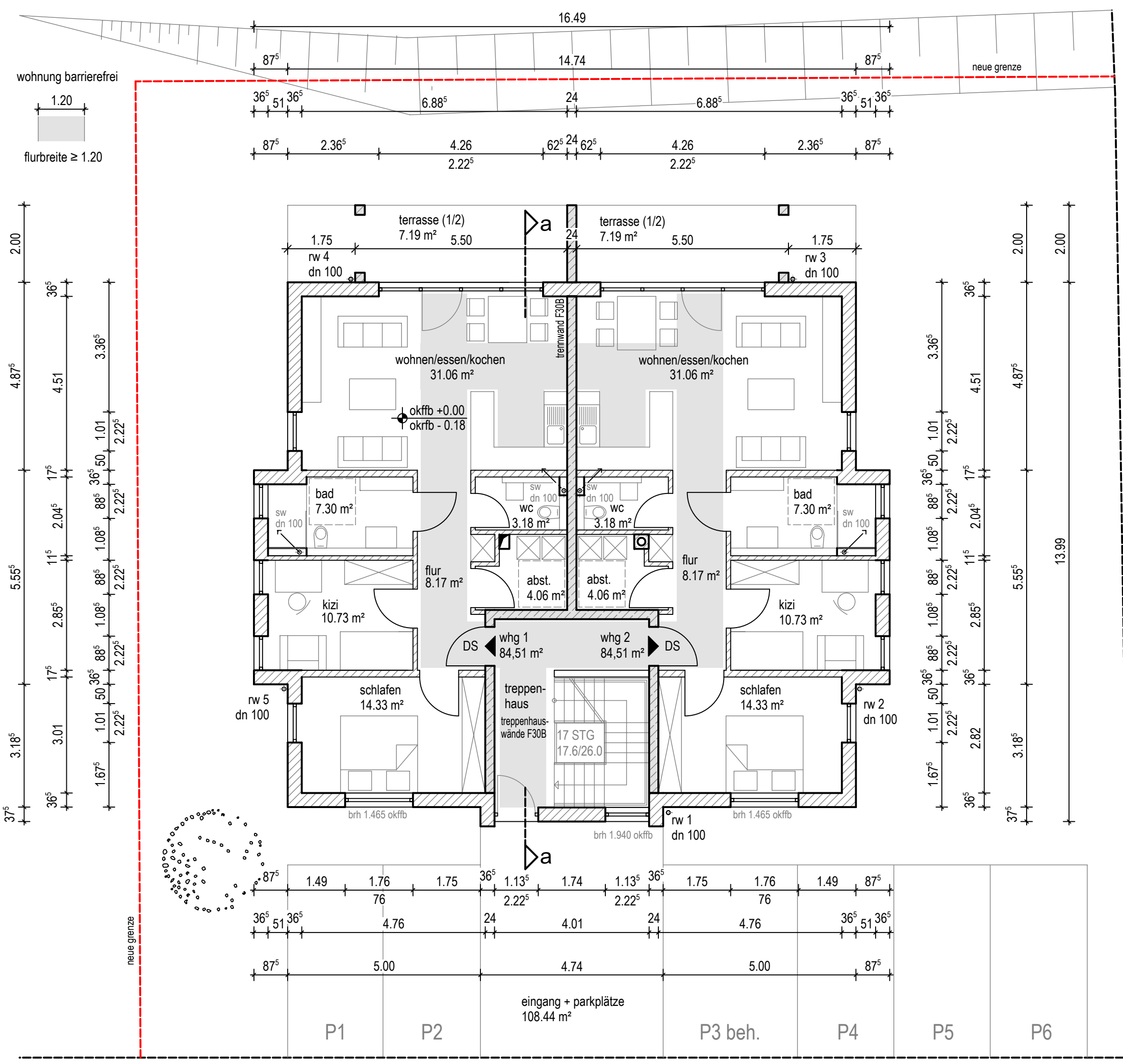
Nutzungsart und Größe der geplanten Bebauung fügen sich in die nähere Umgebung ein. Insbesondere die gewählte Dachform (Verzicht auf Flachdach) wird positiv bewertet.

## **Anlage/n**

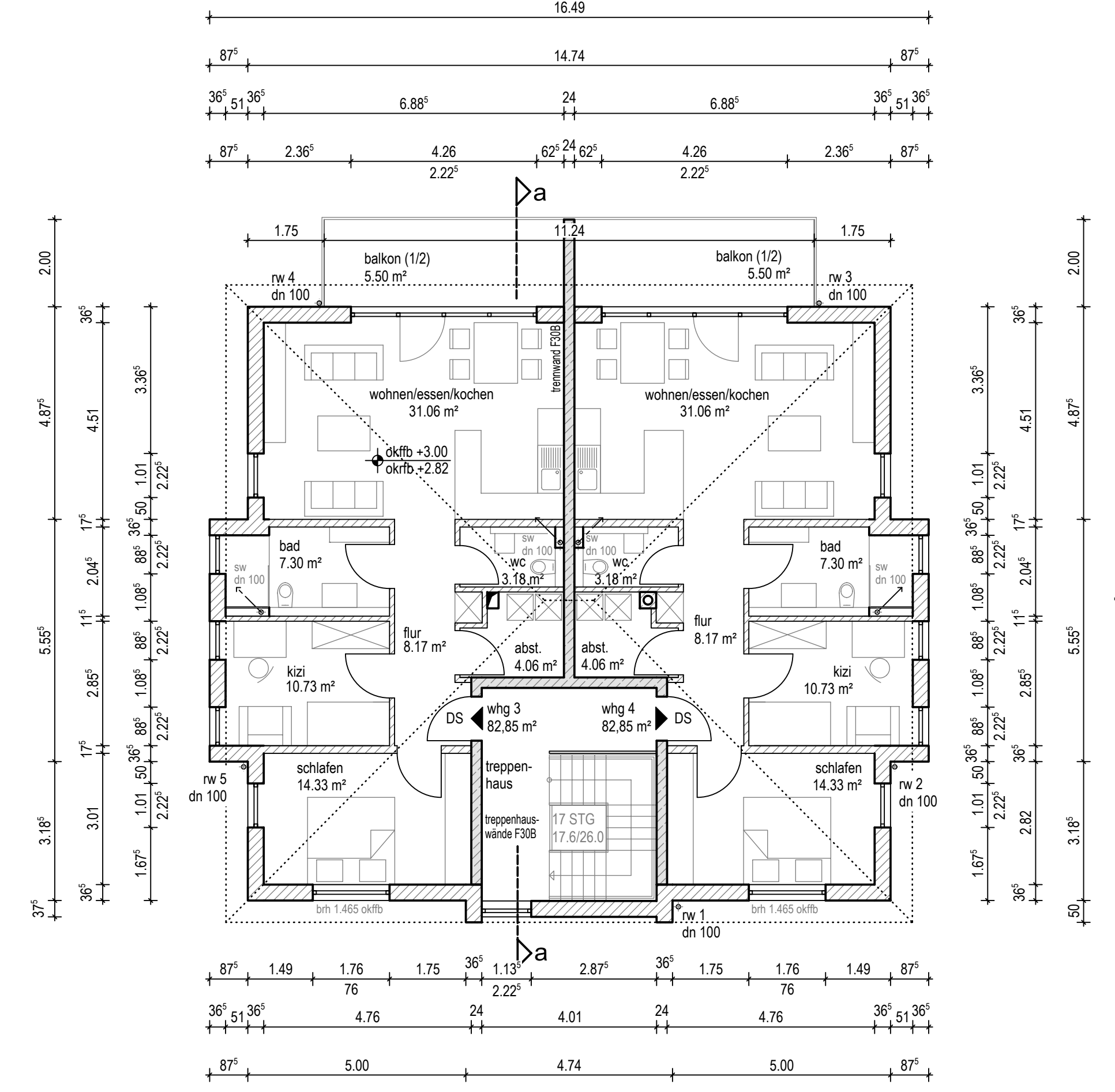
- 1 Bauzeichnungen Wohngebäude 4 WE (öffentlich)
- 2 Bauzeichnungen Wohngebäude 5 WE (öffentlich)
- 3 Karte Luftbild Im Wieschen (öffentlich)
- 4 Eckdaten, Im Wieschen bearbeitet Bosslet (öffentlich)



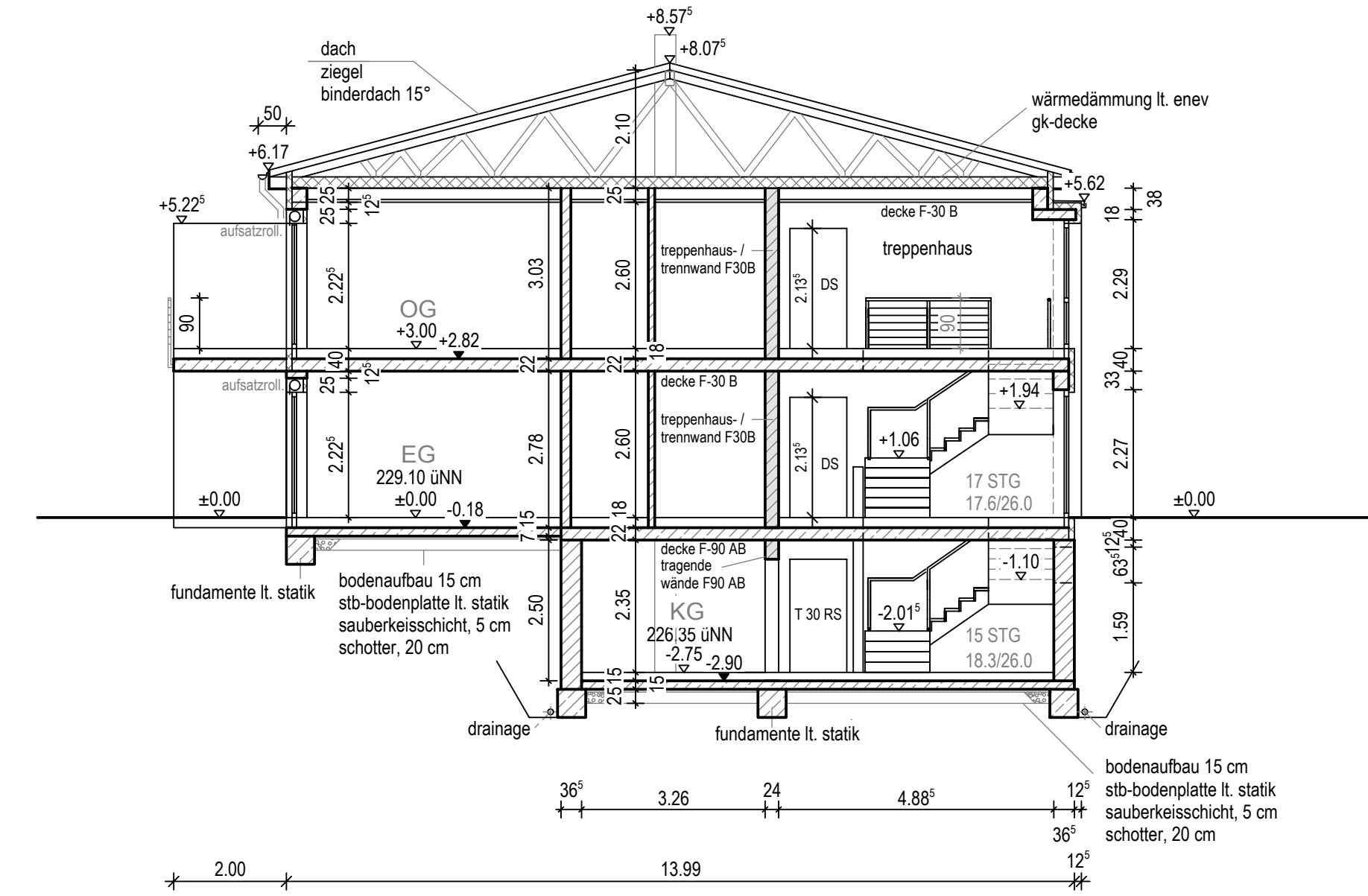
grundriss kg mit entwässerung



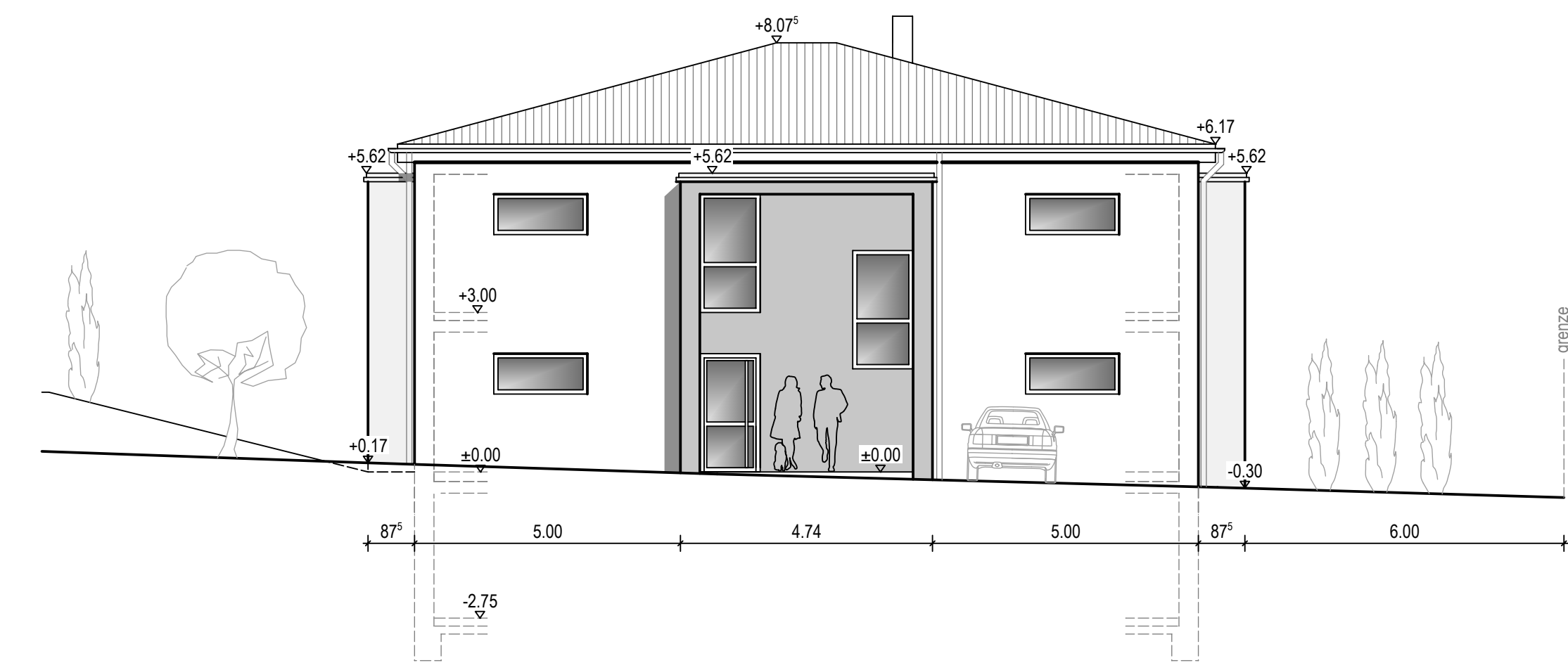
grundriss eg



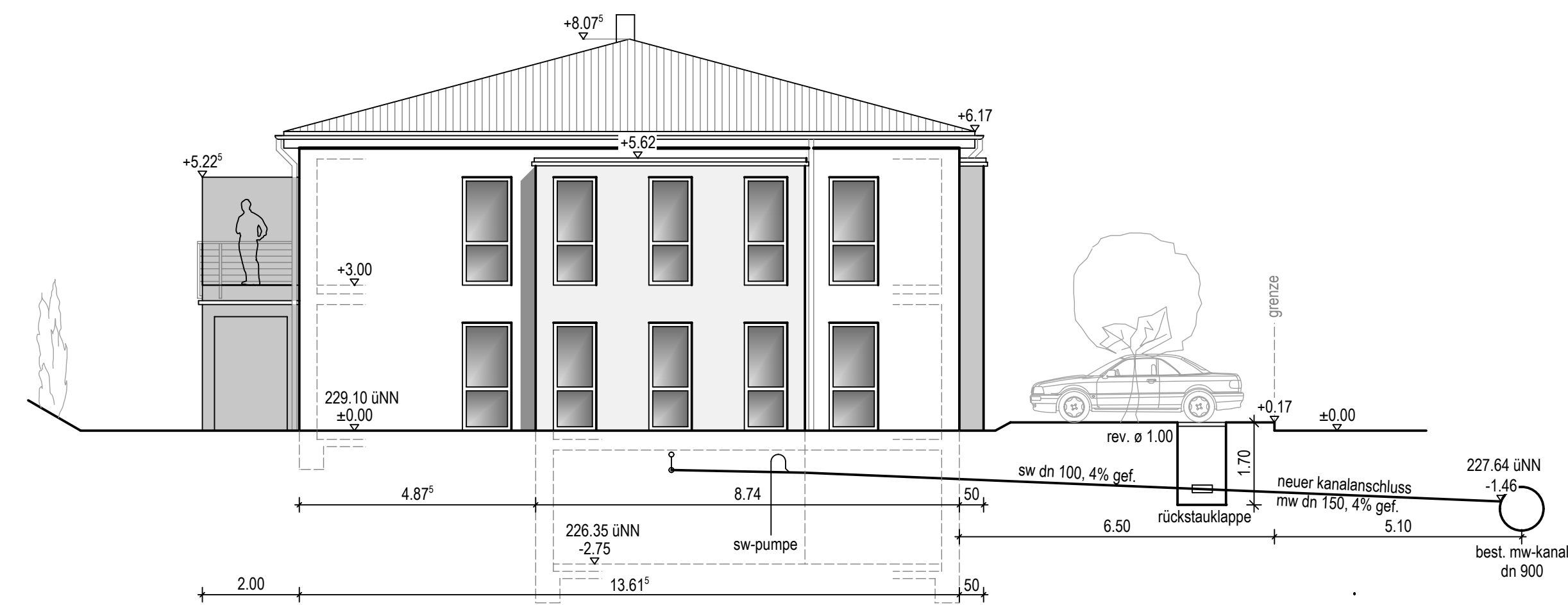
grundriss og



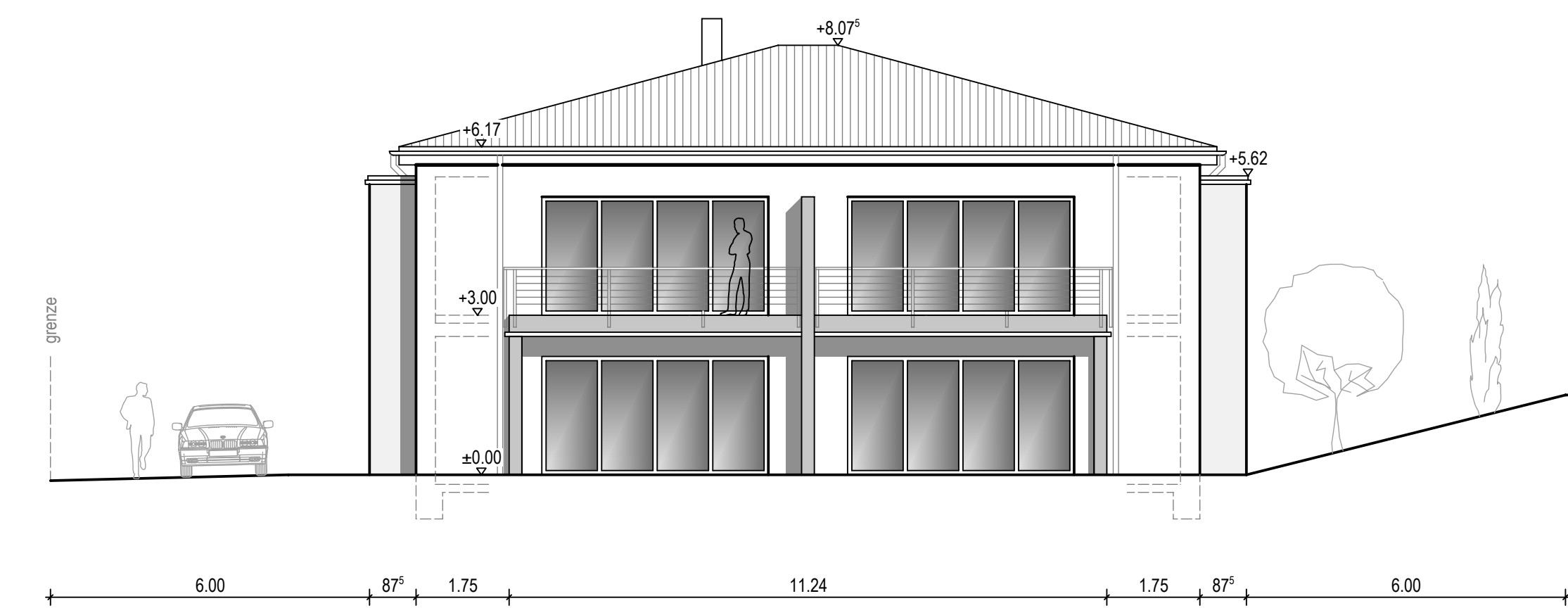
schnitt a - a



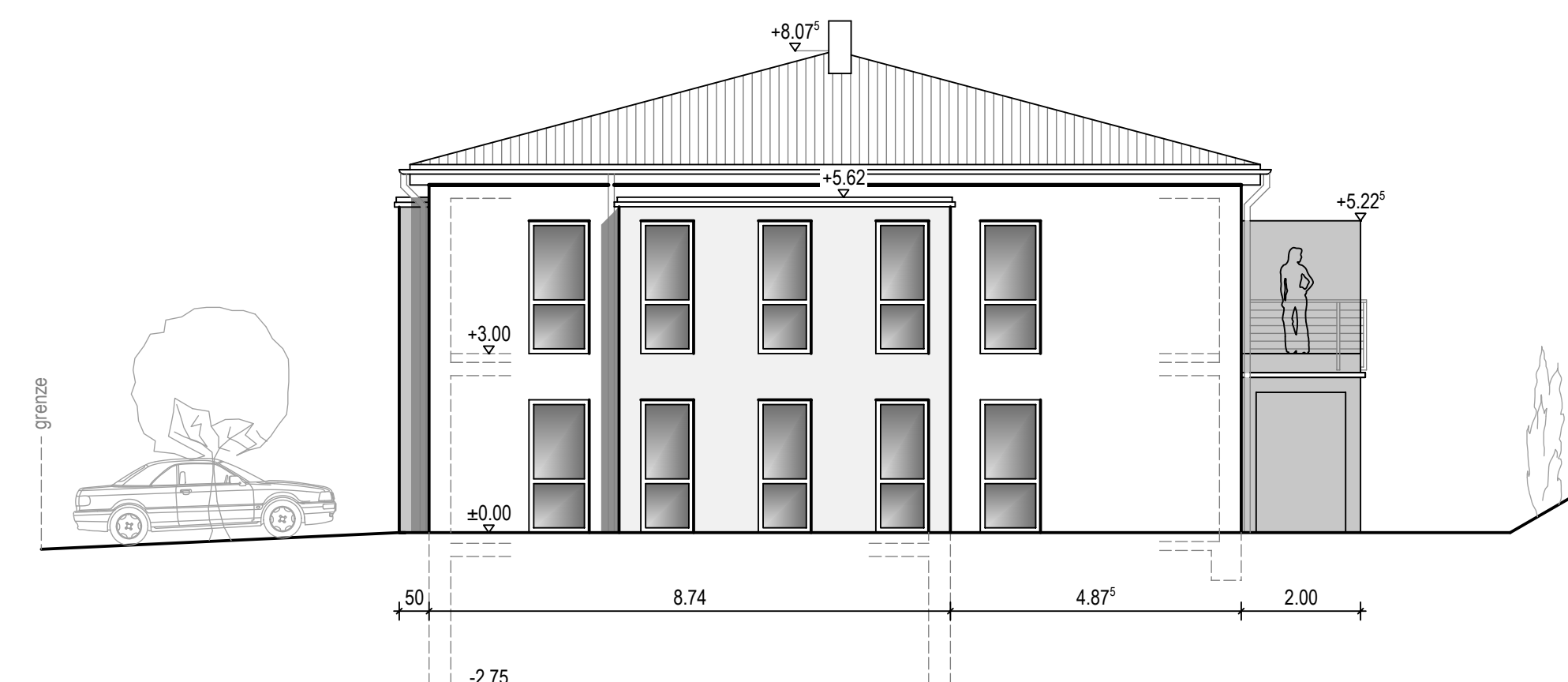
nord-west-ansicht



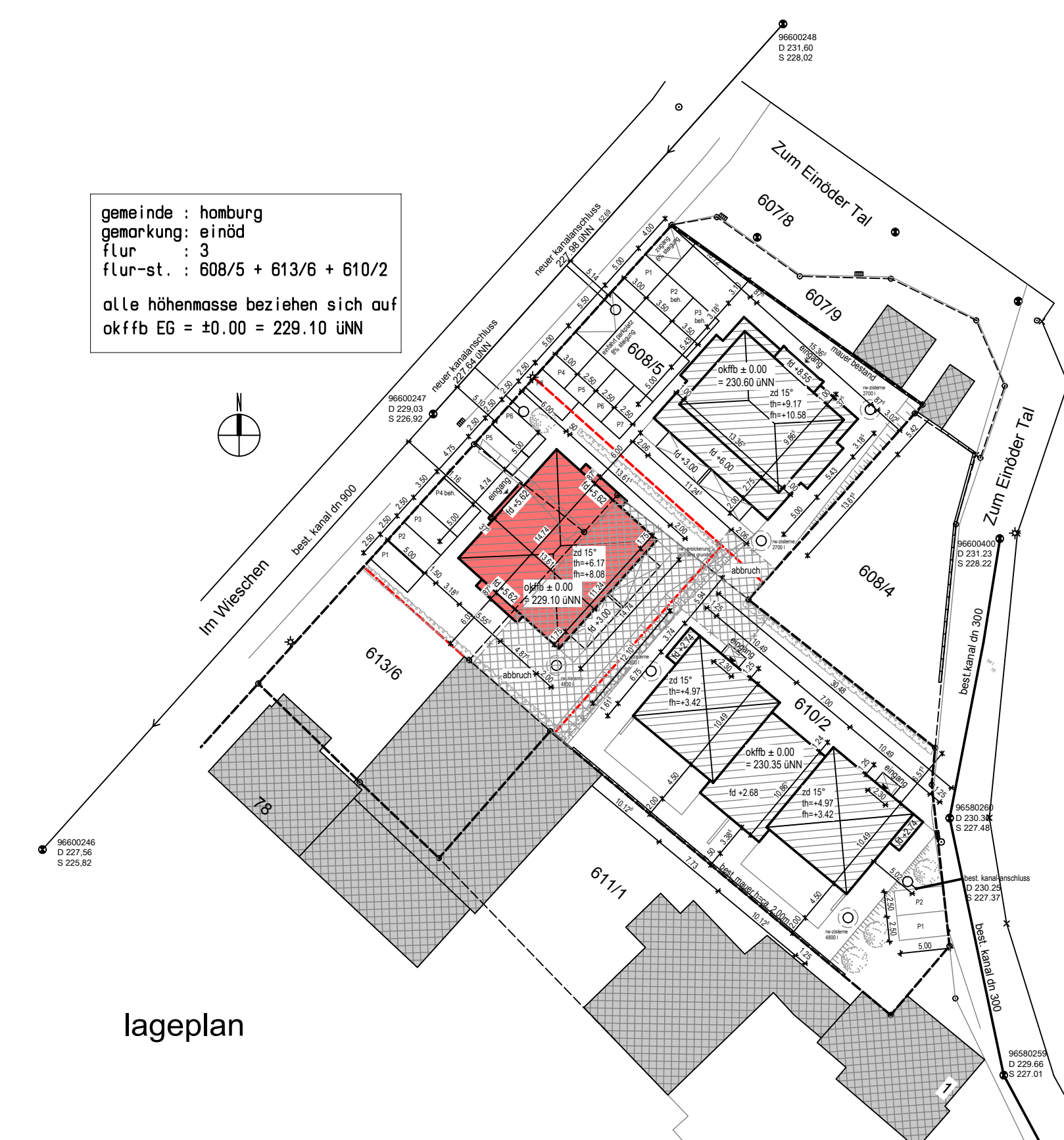
nord-ost-ansicht



süd-ost-ansicht



süd-west-ansicht



lageplan

**bauantrag**

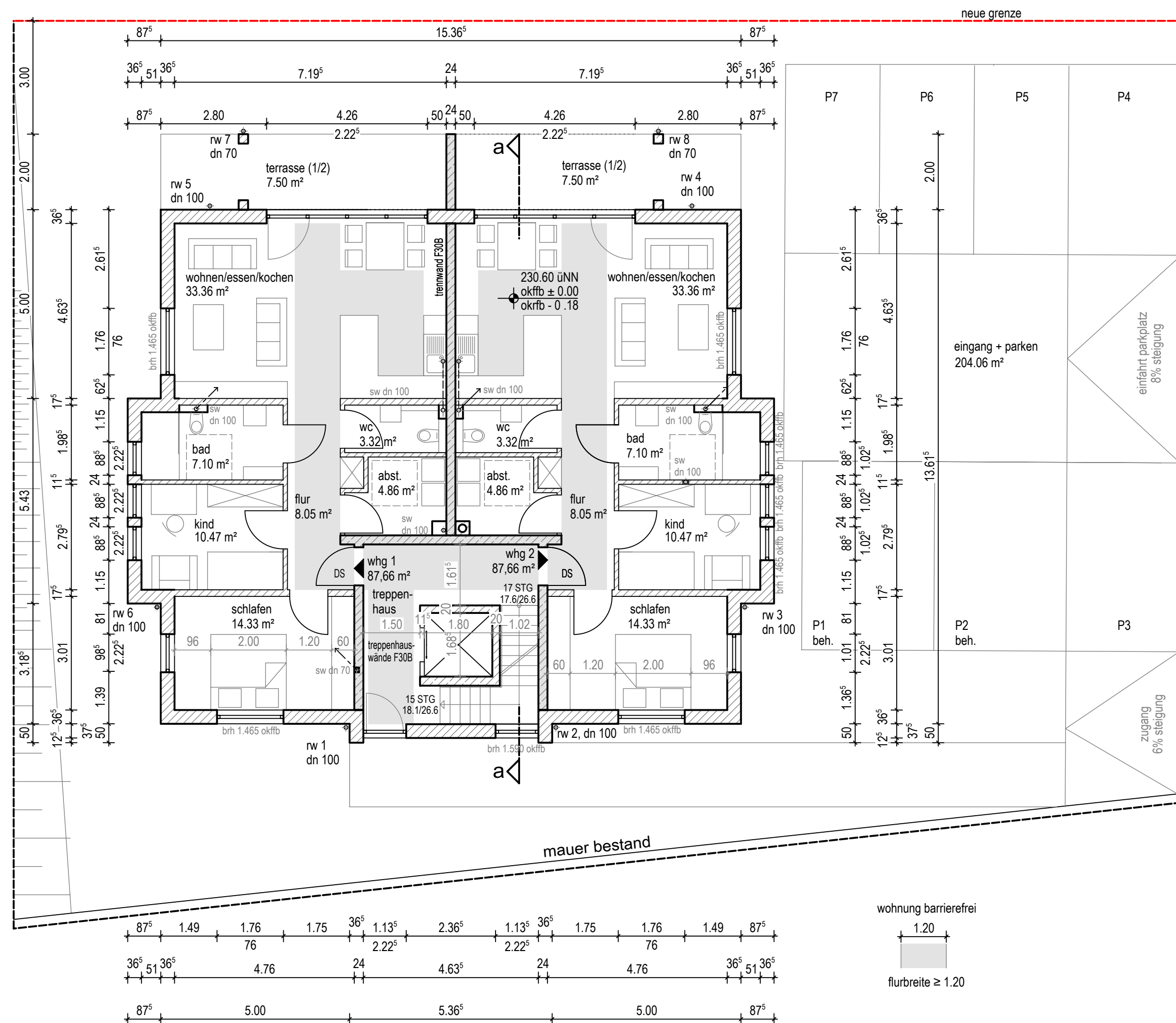
**ARCHITEKTURBÜRO**  
 ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG  
**Christoph Bosslet** Am Waldchen 94  
 Dipl. Ing. Architekt AKS 66424 Homburg  
 Telefon: 06841 - 71937  
 Telefax: 06841 - 8090396  
 E-Mail: info@bosslet-architekten.de  
 Internet: www.bosslet-architekten.de

BAUVORHABEN **neubau eines mehrfamilien-  
 wohnhauses mit  
 4 wohnheiten**

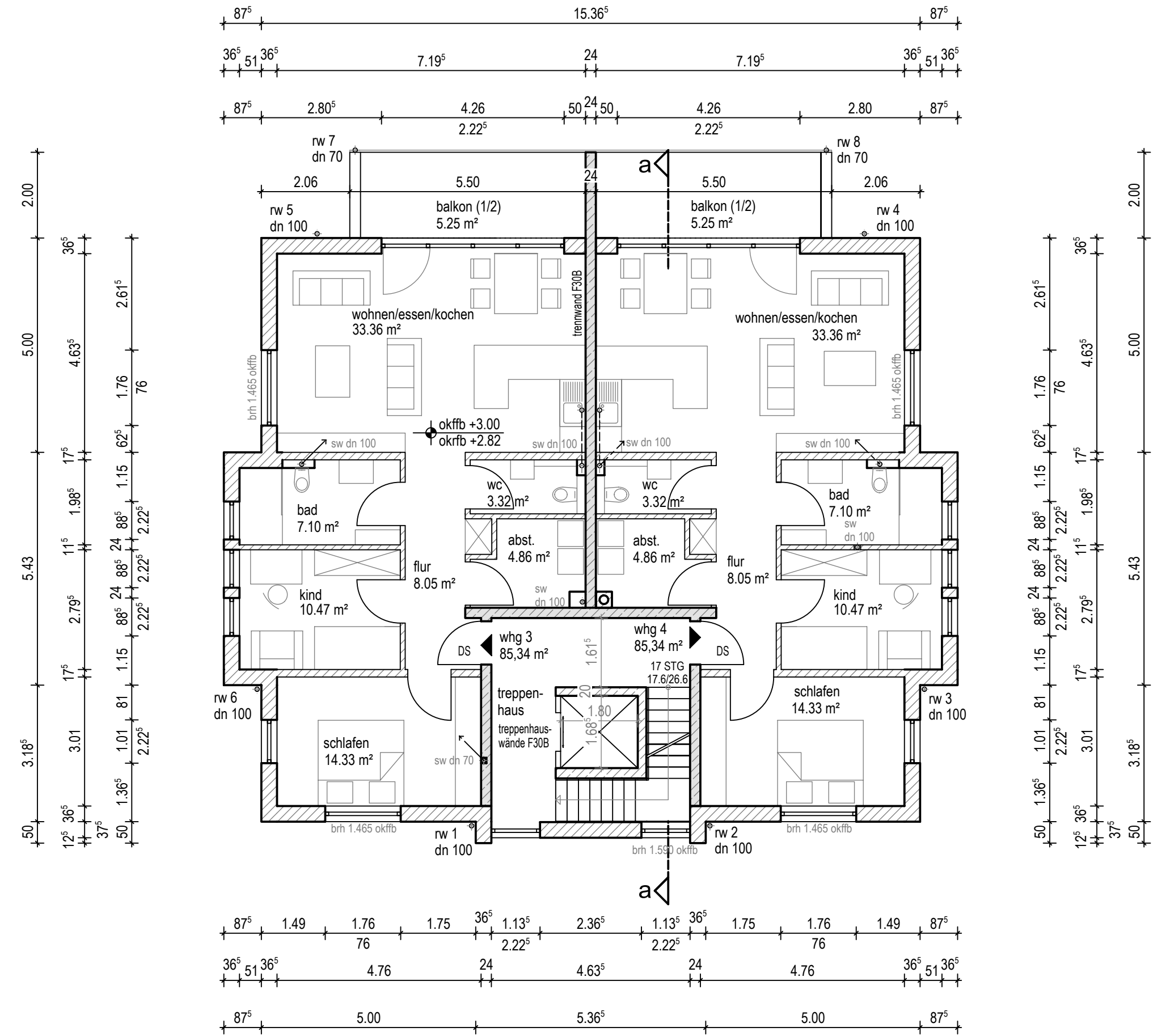
BAUHERR **sabine schwarz  
 waldstraße 36  
 66894 lamsborn**

GRUNDSTÜCK **im wieschen  
 66424 homburg-einönd**

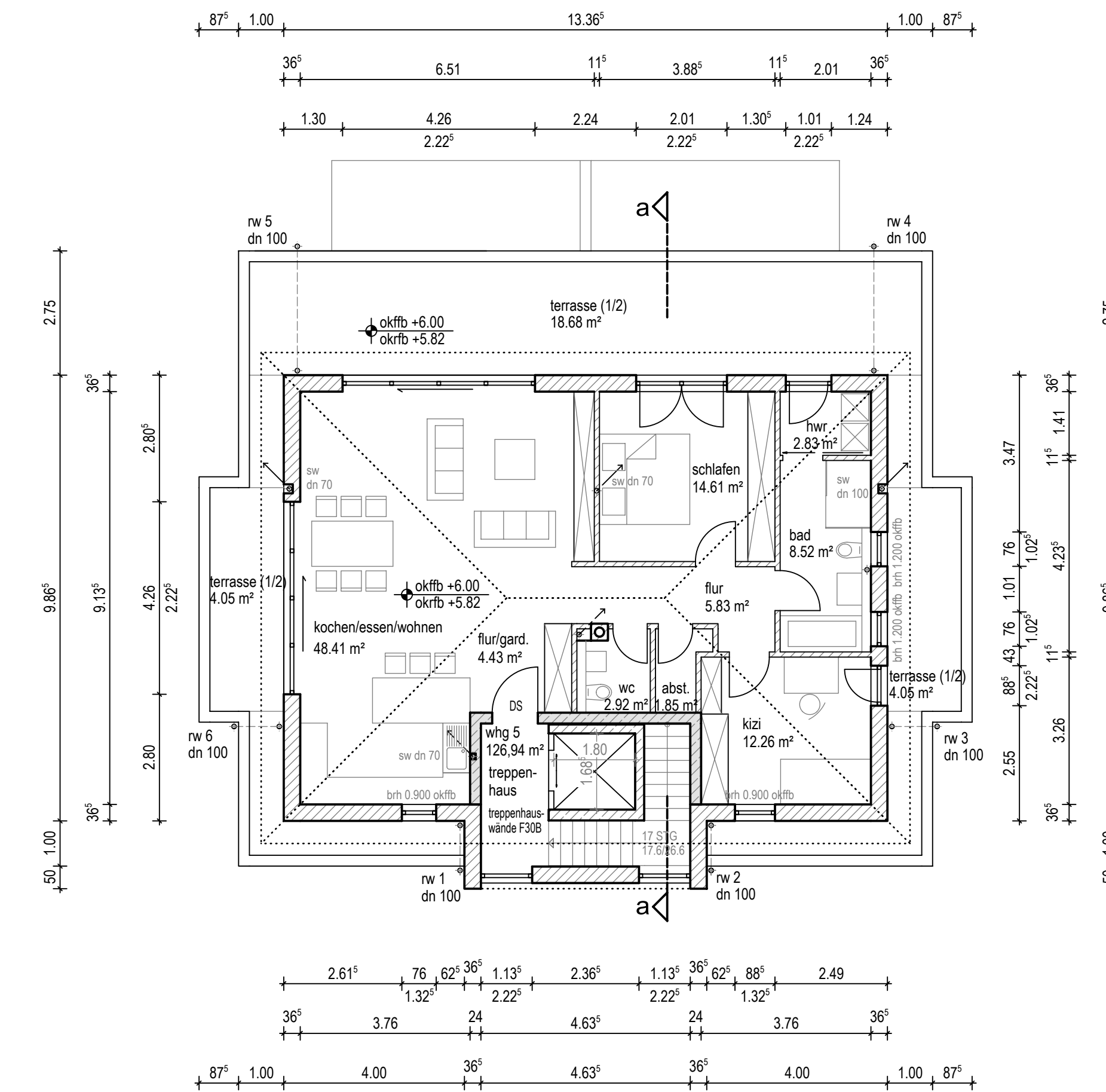
grundrisse kg, eg, og M 1100  
 ansichten, schnitt a - a M 1100  
 M 1500  
 M 1500  
 plan-nr. 3 04.06.2016



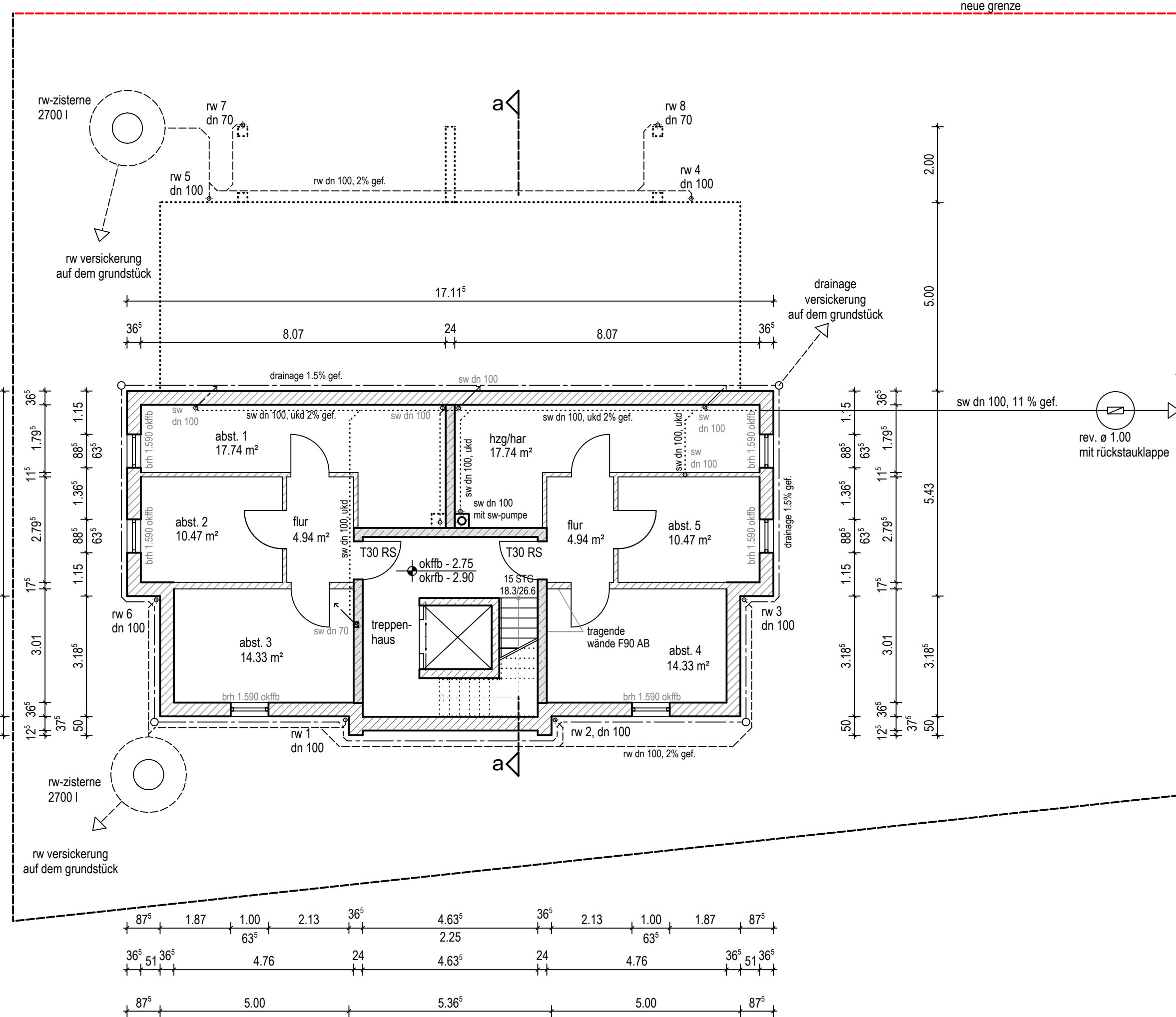
grundriss eg



grundriss og

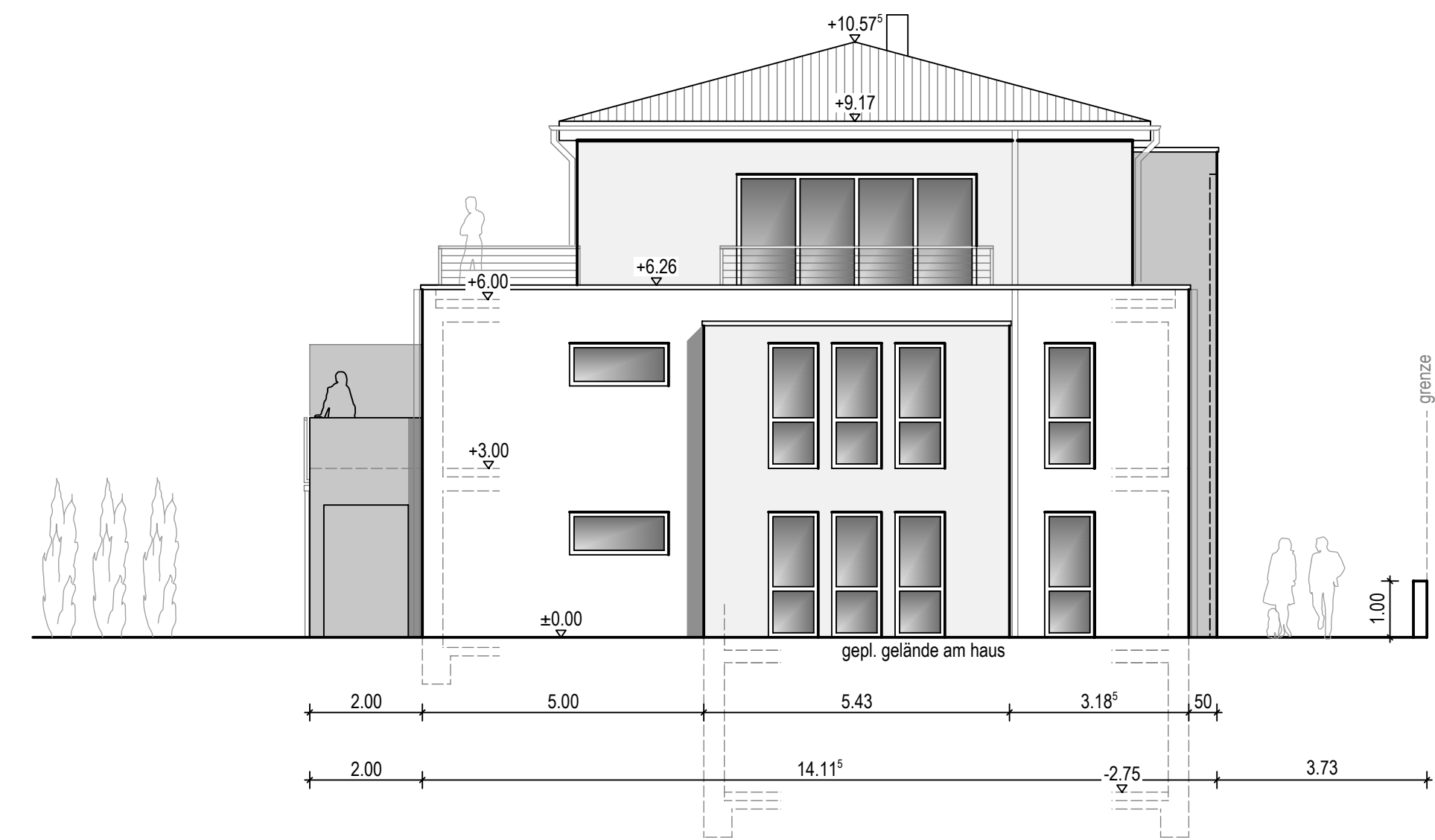


grundriss dg

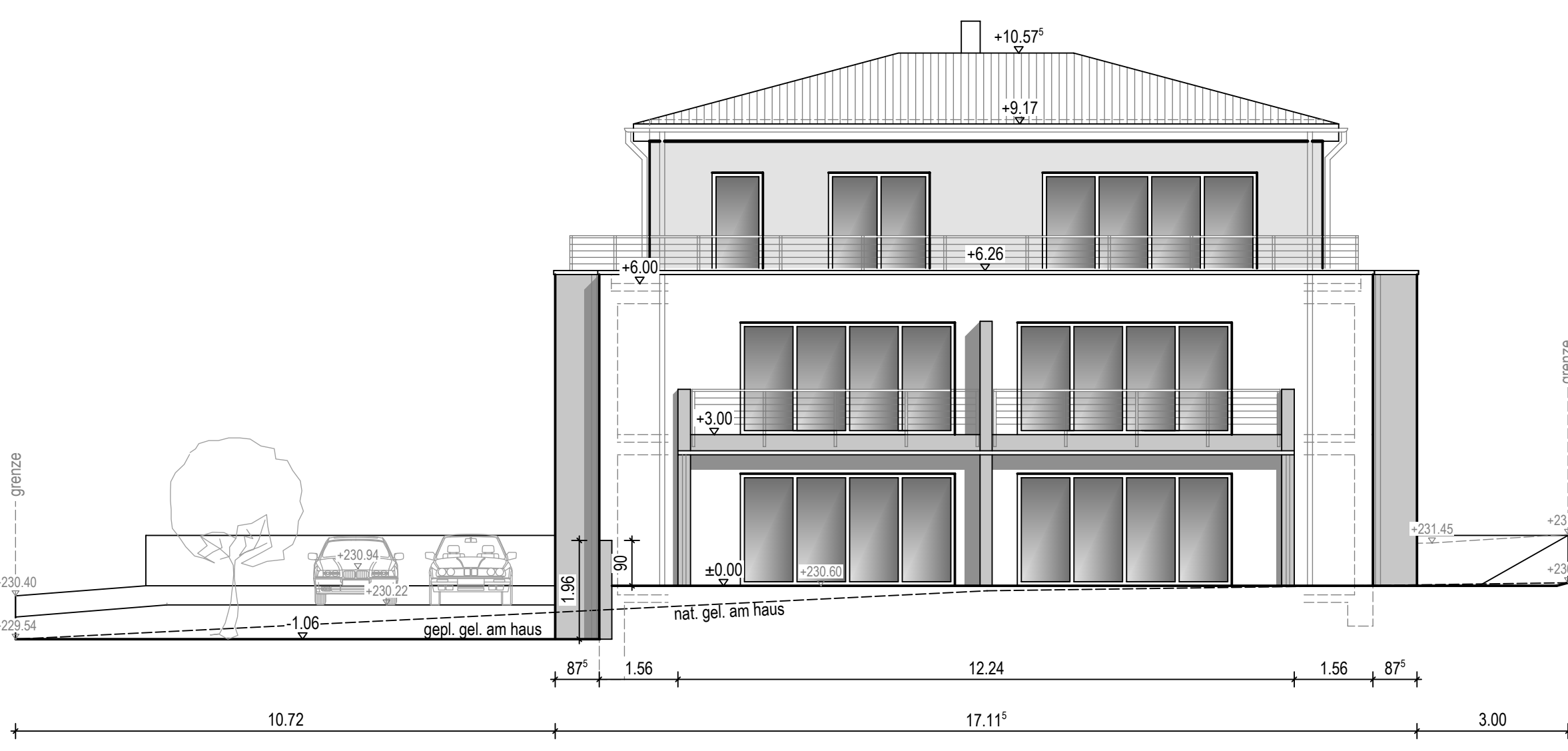


grundriss kg

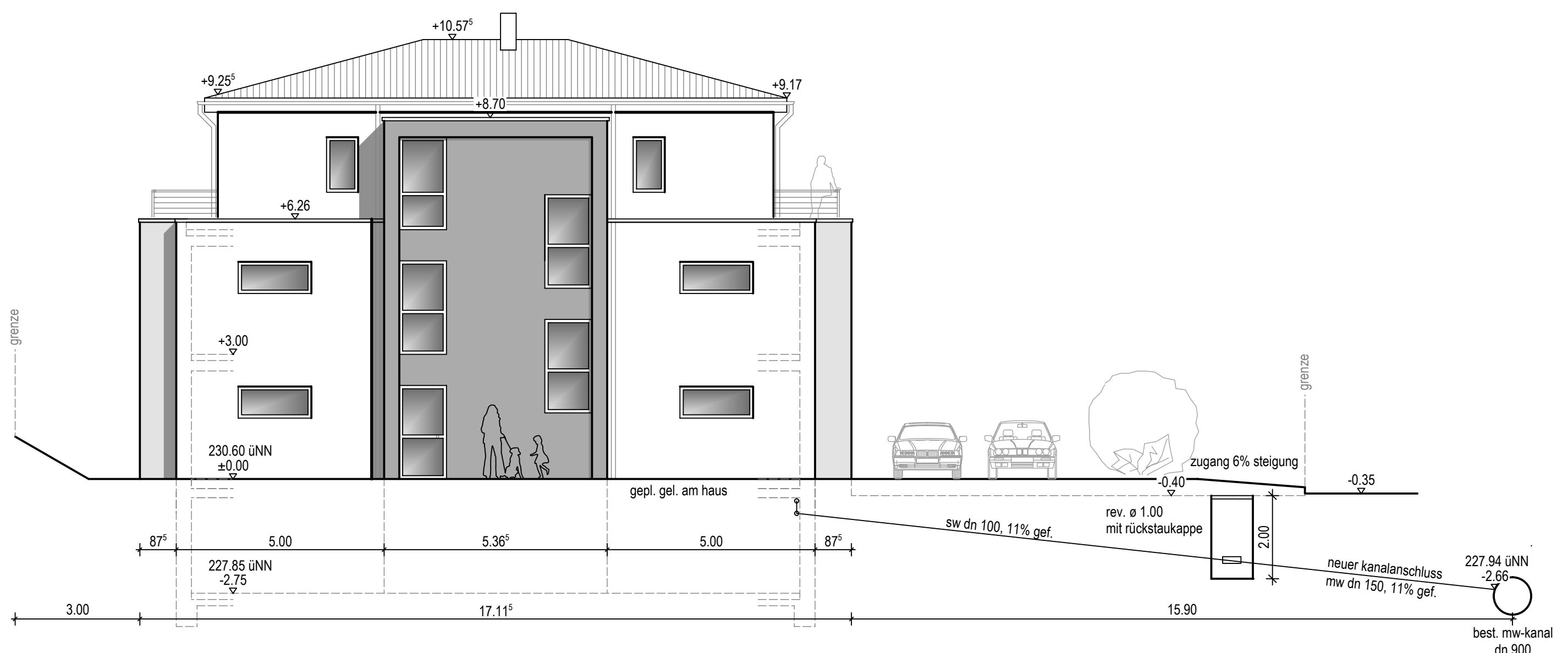
96600247  
D 229.03  
S 226.92  
  
best. kanal dn 900  
neuer kanalschluss  
227.94 UNN  
  
96600248  
D 231.60  
S 228.02



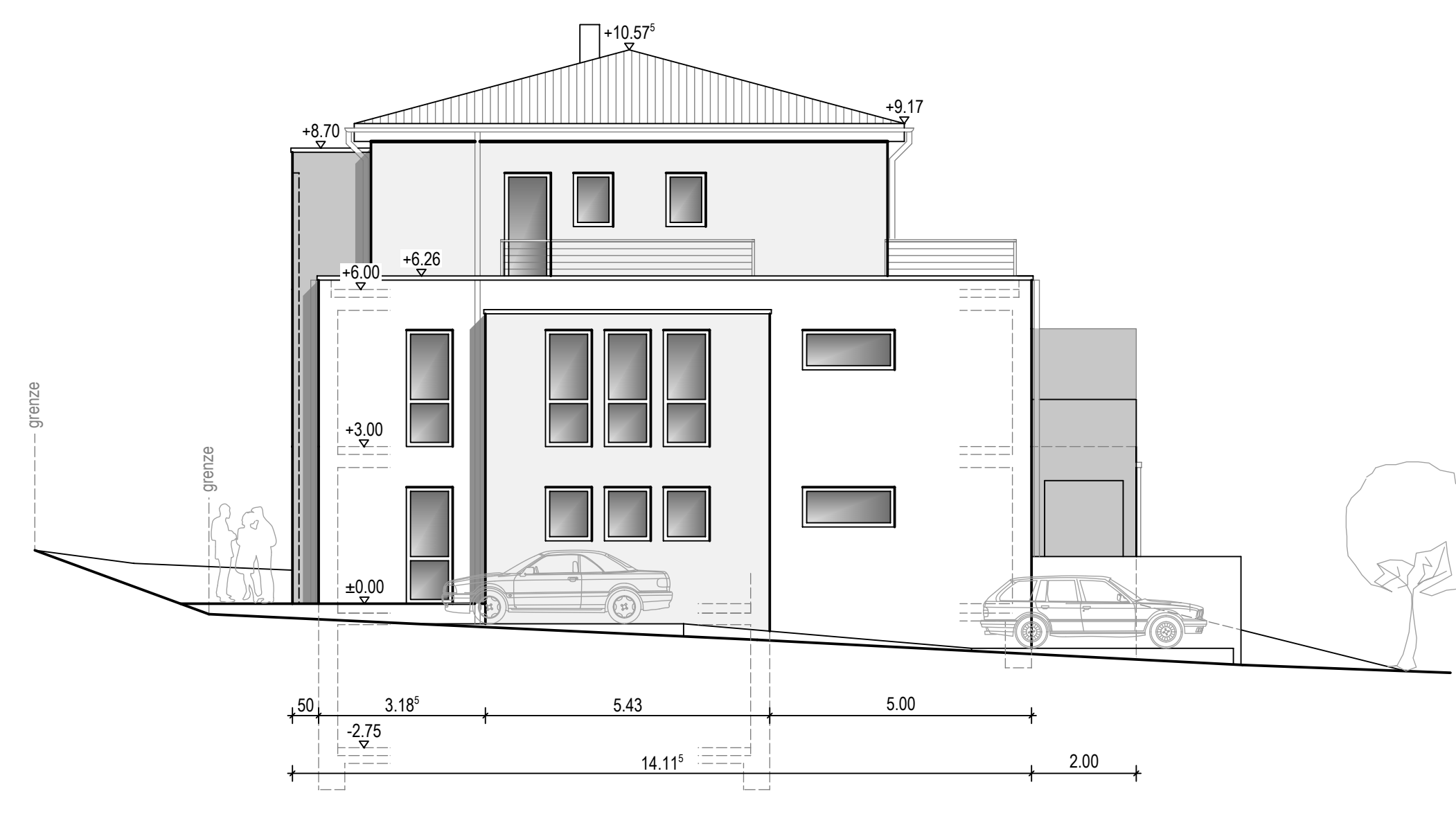
süd-ost-ansicht



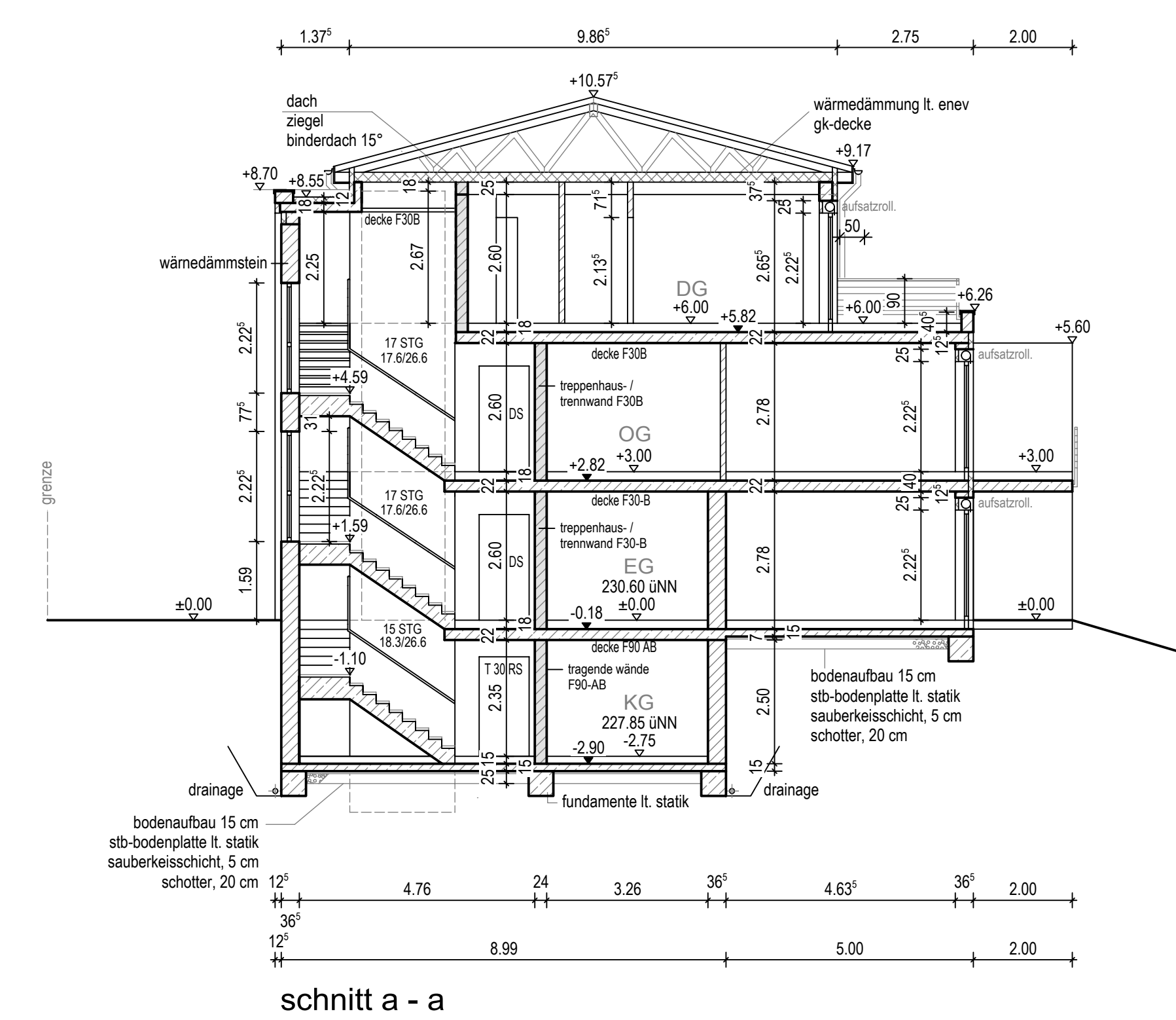
süd-west-ansicht



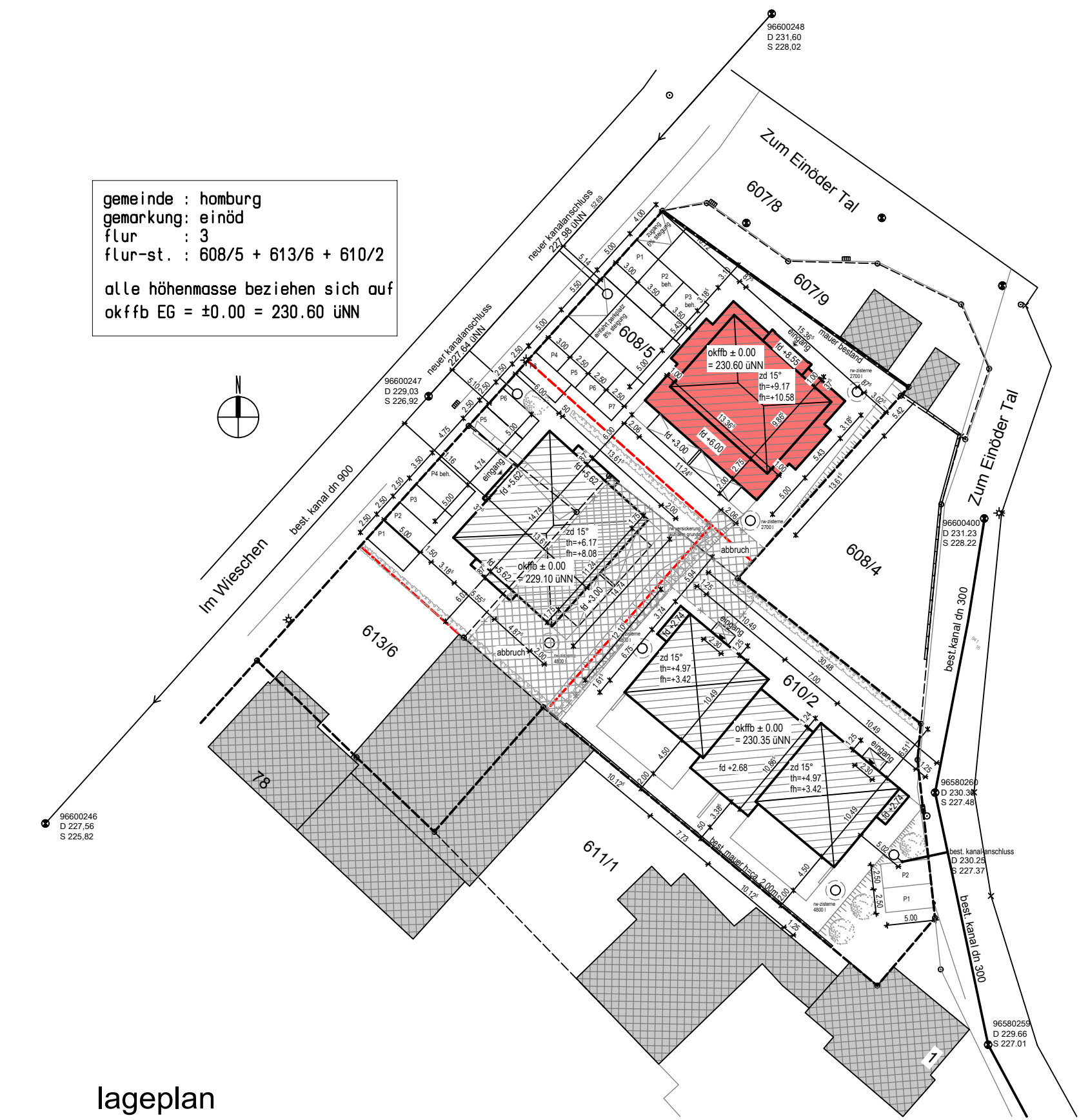
nord-ost-ansicht



nord-west-ansicht



schnitt a - a



lageplan

**bauantrag**

**ARCHITEKTURBÜRO**  
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG  
**Christoph Bosslet**  
Dipl. Ing. Architekt AKS

Am Wäldchen 94  
68424 Homburg  
Telefon: 06841 - 71937  
Telefax: 06841 - 8090396  
E-Mail: info@bosslet-architekten.de  
Internet: www.bosslet-architekten.de

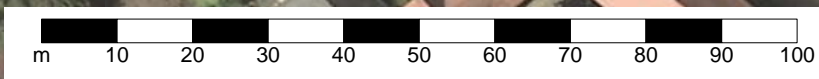
BAUVORHABEN **neubau eines mehrfamilien-wohnhauses mit 5 wohnheiten**

BAUHERR **sabine schwarz  
waidstraße 36  
68994 Imlsborn**

GRUNDSTÜCK **im wieschen  
68424 homburg-einönd**

grundrisse kg, og, dg M 1100  
ansichten, schnitt a - a M 1100  
lageplan M 1500  
plan-nr. 2 M 1500

04.06.2019



Maßstab  
1:1000

**Abteilungsleiter**  
**Stadtplanung, Umwelt, Vermessung**  
**Frau Spies**  
**Am Forum 5**  
**66424 Homburg**

Christoph Bosslet  
Dipl. Ing. Architekt AKS  
Am Wäldchen 94  
66424 Homburg  
Telefon: 06841 - 71937  
Telefax: 06841 - 8090396  
E-Mail: info@bosslet-architekten.de  
Internet: www.bosslet-architekten.de  
Datum: 01.07.2019 cb/am

**Abriss einer vorhandenen Lagerhalle und  
Neubau von zwei Bungalows, eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten und eines  
Mehrfamilien-Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten (anstelle von drei Reihenhäusern)  
Im Wieschen / Zum Einöder Tal, 66424 Homburg-Einöd  
Flurstücke 613/6, 610/2, 608/5**

Sehr geehrte Frau Spies,

das o.g. Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Ortszentrum von Homburg-Einöd. In Anlehnung an die umliegende Bebauung sollen drei Gebäudekomplexe entstehen, die sich alle von der Kubatur und vor allem von der Dachform (Steildach) in die Umgebung einfügen. Durch den Abriss der vorhandenen Lagerhalle und der Errichtung der neuen Gebäude soll das Grundstück im Zentrum von Einöd aufgewertet werden und sich für die Bürger von Einöd attraktiver darstellen.

Bei o.g. Bauvorhaben handelt es sich um den Abriss einer vorhandenen alten Lagerhalle und um die Errichtung von drei neuen Gebäudekomplexen. Die Erdgeschosswohnungen aller Gebäude werden barrierefrei gebaut.

Beschreibung der Bungalows (unverändert):

2 Bungalows, 1-geschossig mit Zeltdächern 15° Dachneigung, getrennt durch 2 Garagen mit Flachdächern, kein Kellergeschoss.

Traufhöhe der Zeltdächer ca. 3.20 m, Firsthöhe ca. 4.70, Höhe der Garagen-Flachdächer ca. 2.70 m, ab OKFFB EG

Die barrierefreien Häuser beinhalten jeweils eine 3 Zimmer-Wohnung mit offener Küche und behindertengerechtem Bad. Auf der Süd-West-Seite befindet sich die große Terrasse.

Zu jedem Haus gehört, zusätzlich zur Garage, ein Stellplatz. Die Garagen haben einen direkten barrierefreien Zugang zum Haus.

Gesamte Wohnfläche : ca. 187 m<sup>2</sup>

Gesamte Nutzfläche : ca. 66 m<sup>2</sup>

Grundfläche EG : Häuser ca. 230 m<sup>2</sup>, Garagen ca. 77 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum : ca. 1215 m<sup>3</sup>

Beschreibung des Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten,  
(die Angaben in Klammern beziehen sich auf die ursprünglich geplanten 3 Reihenhäuser)

Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohneinheiten, ohne Aufzug, teilunterkellert (ohne Keller).

2-geschossig mit Zeltdächern (Satteldächer) 15° Dachneigung, 2 volle Geschosse, Zeltdach ohne Kniestock, nicht nutzbar (ebenso)

Traufhöhe ca. 6.17 m (ca. 6.15), Firsthöhe ca. 8.08 (ca. 7.60) ab Okffb EG.

Das Haus beinhaltet insgesamt vier 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche (drei 4-Zimmer-Wohnungen mit offener Küche). Die Wohnungen im EG sind barrierefrei (die Reihenhäuser waren nicht barrierefrei).

Im Kellergeschoss hat jede Wohnung einen Abstellraum (kein Keller).

Auf der Süd-Ost-Seite befinden sich im Erdgeschoss Terrassen, im Obergeschoss Balkone (ebenso).

Auf der Eingangsseite im Nord-Westen befinden sich 6 Stellplätze, einer davon ist ein Behindertenparkplatz (6 Stellplätze ohne Behindertenparkplatz).

**ARCHITEKTURBÜRO** Christoph Bosslet  
Büro für Entwurf Planung und Bauleitung

Gesamte Wohnfläche	: ca. 335 m <sup>2</sup>	(ca. 370 m <sup>2</sup> )
Nutzfläche	: ca. 92 m <sup>2</sup>	(keine)
Grundfläche EG	: ca. 213 m <sup>2</sup>	(ca. 230 m <sup>2</sup> )
Umbauter Raum	: ca. 2026 m <sup>3</sup>	(ca. 1614 m <sup>3</sup> )

Beschreibung des Mehrfamilien-Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten und Aufzug  
(die Angaben in Klammern beziehen sich auf das ursprünglich gepl. 5-Fam.-Wohnhaus ohne Aufzug)

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 5 Wohnungen, mit Aufzug (ohne Aufzug), 3-geschossig mit Walmdach 15° Dachneigung, das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss ohne Kniestock, mit Dachterrasse. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Das Gebäude ist teilunterkellert (nicht unterkellert). Traufhöhe des Walmdachs ca. 9.26m (ca. 9.10m), Firsthöhe ca. 10.58m (ca.10.45m), die Dachterrasse des Staffelgeschosses liegt ca. 6.20m hoch. Das Treppenhaus mit Aufzug (ohne Aufzug) erhält teilweise ein Flachdach mit ca. 8.70 m Höhe, ab Okkfb EG.

Das Haus beinhaltet im EG zwei barrierefreie 3-Zimmer-Wohnungen mit offener Küche (zwei barrierefreie 2-Zimmer-Wohnungen mit offener Küche), barrierefreie Bäder und Terrassen in Süd-West-Lage. Sie haben jeweils ca. 88 m<sup>2</sup> (ca. 65 m<sup>2</sup>) Wohnfläche.

Im OG befinden sich zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit offener Küche, diese könnten auch barrierefrei ausgestattet werden (zwei nicht-barrierefreie 3-Zimmer-Wohnungen mit offener Küche), Balkone in Süd-West-Lage. Sie haben jeweils ca. 85 m<sup>2</sup> (ca. 74 m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Sie sind auch mit dem Aufzug erreichbar (kein Aufzug)

Die 3-Zimmer-Wohnung mit offener Küche im Staffelgeschoss ist nicht barrierefrei, sie hat eine große Dachterrasse und ca. 127 m<sup>2</sup> (ca. 103 m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Sie ist auch mit dem Aufzug erreichbar (kein Aufzug).

Im Kellergeschoss hat jede Wohnung einen Abstellraum (kein Keller).

Vor dem Haus befindet sich ein Parkplatz mit 8 Stellplätzen, 2 davon sind behindertengerecht (10 Stellplätze).

Gesamte Wohnfläche	: ca. 473 m <sup>2</sup> (ca. 395 m <sup>2</sup> )
Nutzfläche	: ca. 79 m <sup>2</sup> (keine)
Grundfläche EG	: ca. 221 m <sup>2</sup> (ca. 192 m <sup>2</sup> )
Umbauter Raum	: ca. 2.437 m <sup>3</sup> (ca. 1695 m <sup>3</sup> )

In der Summe würde so bei 11 (10) Wohnungen eine Wohnfläche von ca. 995 m<sup>2</sup> (ca. 950 m<sup>2</sup>) geschaffen werden und eine Nutzfläche von ca. 237 m<sup>2</sup> (ca. 66 m<sup>2</sup>)

Den 11 (10) Wohnungen stehen insgesamt 2 Garagen und 16 Stellplätze (18 Stellplätze) zur Verfügung. Der Parkplatz hat eine Grundfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> (ca.194 m<sup>2</sup>) und die restlichen 8 Stellplätze eine Grundfläche von ca.105 m<sup>2</sup> (ca. 100 m<sup>2</sup>)

Dadurch ergibt sich eine gesamte überbaute Grundfläche (Häuser ca. 664 m<sup>2</sup> (ca. 652 m<sup>2</sup>) + Parkfläche ca. 342 m<sup>2</sup> (ca. 371 m<sup>2</sup>) von 1006 m<sup>2</sup> (ca.1023 m<sup>2</sup>).

Gesamte Wohnfläche	: ca. 995 m <sup>2</sup> (ca.952 m <sup>2</sup> ).
Gesamte Nutzfläche	: ca. 237 m <sup>2</sup> (ca. 66 m <sup>2</sup> ).
Gesamte Grundfläche	: ca.1006 m <sup>2</sup> (ca.1023 m <sup>2</sup> ).
Gesamte Geschossfläche	: ca. 1098 m <sup>2</sup> (ca. 1074 m <sup>2</sup> )
Grundstücksfläche	: ca. 2.265 m <sup>2</sup>

Die Zufahrt der beiden Mehrfamilien-Wohnhäuser erfolgt über die Gemeindestraße „ Am Wieschen “, die Zufahrt der Bungalows über die Gemeindestraße „ Zum Einöder Tal “. Die beiden Bungalows werden auch langfristig nicht getrennt voneinander veräußert und bleiben immer im gleichen Besitz, so dass die Erschließung und die Zuwegung gesichert ist.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKTURBÜRO  
**Christoph Bosslet**  
Dipl.-Ing. Architekt AKS