

**2019/253/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller:



## **Neubau eines Wohnhauses, Fichtenweg 5, Gemarkung Homburg**

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

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen mit Befreiungen, zum Neubau eines Wohnhauses, Fichtenweg 5, wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses in der Birkensiedlung, Fichtenweg 5.

Das Grundstück ist mit einem alten Siedlungshaus bebaut. Der Zustand dieses Gebäudes ist aber so schlecht, dass nur ein Rückbau infrage kommt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Carport.

Zur Straßenseite soll das Gebäude, in Anlehnung an den alten Siedlungscharakter, ein Satteldach, giebelständig mit 45° Dachneigung erhalten.

Die Kniestockhöhe beträgt hier 1,5 m.

Aufgrund des für 3 Kinder erhöhten Raumbedarfs, soll der rückwärtige Bereich des Hauses 2-geschossig ausgeführt werden.

Für diesen Bereich ist ein Flachdach konzipiert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkensiedlung“. Rechtskraft 05.06.1964.

Die Festsetzungen für den Bereich des Fichtenweges sind:

Gebietsart = Wohnen

Grundflächenzahl GRZ = 0,3

Geschossflächenzahl GFZ = 0,55

Geschosszahl = I+ Kniestock

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch festgesetzt durch Baugrenzen. Der Gebäudeabstand zur Straße ist durch eine Baulinie festgesetzt.

Im Vergleich zum B-Plan hat das Vorhaben eine GRZ von 0,23 und eine GFZ von 0,37. Die Baulinie ist eingehalten.

Zur Straße wird die überbaubare Grundstücksfläche links- und rechtsseitig des Gebäudes geringfügig (ca. 80 cm) überschritten.

Hier hat der Antragsteller Befreiung beantragt.

Ausschnitt B-Plan mit Darstellung Baulinie und Baugrenzen.



Das Vorhaben mit 1,5 m Kniestock und im rückwärtigen Bereich 2 geschossig, erfordert eine Befreiung von der festgesetzten Geschosszahl.

Der Nachweis von GRZ, GFZ und Geschosszahl I VG muss nach der Bauordnung 1965 gerechnet werden.

Die Anwendung der 65er Bauordnung ist nicht mehr zeitgemäß und bedeutet eine besondere Härte.

Daher wurden in der Vergangenheit Befreiungen erteilt, wenn keine städtebaulichen Nachteile und keine negativen Präzedenzfälle zu befürchten waren.

Hier sind die Voraussetzungen zur Befreiung von Geschosszahl und Baugrenzen gemäß § 31 BauGB gegeben.

Das geplante Vorhaben ist wohlproportioniert. Der Entwurf verknüpft Siedlungscharakter und zeitgemäße Architektur.

Hinzu kommt, dass, die für dieses Gebiet 1964 beschlossene Baupolizeiverordnung, nach 30 Jahren ihre Rechtskraft verloren hat und aus dem Ortsrecht der Stadt entfernt wurde.

## Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Grundrisse (öffentlich)
- 3 Ansicht Nord Süd (öffentlich)
- 4 Ansicht\_Ost\_West (öffentlich)