

**2019/258/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Berichtersteller:



## **Neubau eines 6-Familienwohnhauses, Rembrandtstraße 16, Erbach-Reiskirchen**

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

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen zum Neubau eines 6-Familienwohnhauses, Rembrandtstraße 16, wird erteilt.

### **Sachverhalt**

#### Planungsrechtliche Betrachtung

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine Baulücke in der Rembrandtstraße. Der Bereich ist geprägt durch eine Wohnbebauung mit überwiegend 2-geschossigen Häusern. Bei den Dachformen sind durchweg geneigte Dächer, meist traufständig, aber auch Gebäude mit Giebelseite zur Straße vorhanden.

Ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt worden.  
Gemäß § 34 ist die Gebietsart Wohnen.

Das geplante 6-Familienwohnhaus steht giebelständig zur Straße. Es sind pro Geschoss jeweils 2 Wohnungen konzipiert. Das Dachgeschoss mit Pultdach fügt sich in die Umgebung ein. Das Gebäude selbst ist bauordnungsrechtlich z. B. bezüglich des Nachweises der Abstandsflächen unproblematisch. Insgesamt 8 Stellplätze werden nachgewiesen. Davon 4 zur Straßenseite und 4 Stellplätze auf der Gebäuderückseite. Diese Aufteilung der Stellplätze auf 2 Seiten entspannt die Nutzung.

Auf die nachfolgende, positive Betrachtung des Standortes Erbach, durch den Antragsteller wird hingewiesen.

Projektbeschreibung des Antragstellers zum  
Bauvorhaben:

Neubau eines 6-Familienwohnhauses

Rembrandtstraße 16

66424 Homburg/Erbach

Geplant ist ein stilvolles, modernes Wohngebäude mit 6 Eigentumswohnungen in der Rembrandtstraße in Homburg Erbach. Die umliegende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt machen dieses Wohngebiet für alle Altersklassen attraktiv.

Trotz guter Verkehrsanbindung ist dieser Teil von Erbach eine ruhige Gegend, die vom Durchgangsverkehr verschont bleibt und somit einen hohen Wohnwert besitzt.

Die Kubatur des Gebäudes ist so gewählt, dass sich das Gebäude in das Umfeld aus

Ein- und Mehrfamilienhäusern einfügt.

Das gewählte Pultdach ermöglicht eine attraktive Wohnfläche im Staffelgeschoss mit sich nach Süd-Westen hin öffnenden, hohen Räumen.

Für die im Staffelgeschoss gewählte Holzkonstruktion ist das Pultdach eine ideale Lösung, und ermöglicht bei dem geplanten, schlanken, Baukörper eine geringe Firsthöhe.

#### Konstruktion und Ausstattung

Das Objekt wird nach neuester ENEC (Energieeinsparverordnung) errichtet und völlig ohne fossile Brennstoffe beheizt. Die in allen Wohnräumen eingesetzte Fußbodenheizung wird über eine Wärmepumpe betrieben, wodurch niedrigster Energieverbrauch sichergestellt ist.

Durch die gewählten technischen Maßnahmen soll der Standard „KfW-Effizienzhaus 55“ erreicht werden.

Erdgeschoss und Obergeschoss werden in Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem ausgeführt; das Staffelgeschoss als Holzkonstruktion.

Die Teilunterkellerung wird mit Stahlbeton-Hohlwänden hergestellt.

Eine Spiel- & Begegnungsstätte lädt zur gemeinsamen Nutzung der Außenanlage ein.

Zufahrten, Wege und Terrassen sowie die Carports werden mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag gestaltet damit eine geringst mögliche Flächenversiegelung erreicht werden kann.

Durch das Auffangen und Speichern von Regenwasser kann auf Trinkwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlage verzichtet werden.

Die geplanten Eigentumswohnungen haben zwischen 62 und 89m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung erhält eine Terrasse oder einen Balkon.

Eine Aufzugsanlage ermöglicht den barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen und dem sowie dem Hauswirtschaftsraum und den zugeordneten Kellerräumen im Untergeschoss.

Alle Wohneinheiten verfügen über Tageslichtbäder und hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung.

Den Wohnungen sind Carportstellplätze oder KFZ Außen-Stellplätze und Kellerräume zugeordnet.

Die Wohnungen sind vom Schnitt her für kleine Familien sowie für Singles und Paare ohne Kinder geeignet.

Der barrierefreie Zugang ermöglicht auch die uneingeschränkte Nutzung bis ins hohe Alter;

was das Gebäude auch als Alterswohnsitz attraktiv macht und zu einer heterogenen Mischung der Bewohner verschiedener Altersklassen beitragen kann.

#### **Anlage/n**

- 1 20190715\_Entwurfsplan (öffentlich)
- 2 Kataster\_Luftbild (öffentlich)