

**2019/483/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Homburg-Beeden, Bogenstraße 9a.**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	19.03.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Das zur Bebauung vorgesehene Eckgrundstück, liegt im Ortsteil Beeden östlich der Einmündung „Bogenstraße“ und der Straße „Auf dem Hübel“.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Es gilt der, für die Bereiche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage anzuwendende, § 34 BauGB.

Südlich der Bogenstraße stehen giebelständige, freistehende Wohnhäuser, mit hohem Kellersockel, und 2 Vollgeschossen. Bei den 2. Vollgeschossen, handelt es sich um ausgebauter Dachgeschosse, mit steiler Dachneigung und hohem Kniestock.

Nördlich der Bogenstraße stehen in dem zu betrachtenden Bereich z. Teil Mehrfamilienhäuser mit vergleichbarer und höherer Ausnutzung.

Nördlich der Straße „Auf dem Hübel“ stehen zweigeschossige Doppelhäuser, zuzüglich teilweise ausgebauten Dachgeschossen.

Der Antragsteller hat die städtebaulichen Vorteile der Ecklage des Grundstückes genutzt und das Mehrfamilienhaus planerisch geschickt plaziert.

Dabei orientiert sich die Gliederung des geplanten Wohnhauses, durch zwei flach geneigte Pultdächer, einmal zur Bogenstraße und zur Straße auf dem Hübel.

Dies ist unter den Gesichtspunkten des Einfügens positiv zu werten und insgesamt das Einvernehmen zu erteilen.

### **Beschreibung des Antragstellers:**

Abriss eines vorhandenen Wohnhauses und  
Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten  
Bogenstraße 9a, 66424 Homburg-Beeden  
Gemarkung: Homburg, Flur 12, Flurstück 2926/16

Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Homburg-Beeden. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. In Anlehnung an die umliegende Bebauung soll ein Gebäude entstehen, das sich von der Kubatur und der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt und den heutigen modernen, zeitgemäßen und optischen Ansprüchen entspricht. Es soll daher mit 2

flachgeneigten Pultdächern von jeweils 10 ° ausgestattet werden, die in der Mitte von einem Flachdach unterbrochen werden.

Bei o.g. Bauvorhaben handelt es sich um den Abriss des vorhandenen Wohnhauses und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss werden barrierefrei gestaltet.

### Beschreibung des Mehrfamilien-Wohnhaus:

1 Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 Wohnungen, 3-geschossig mit Pultdach. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen, welches kein Vollgeschoss ist.

Die Pultdächer des Staffelgeschosses haben eine Traufhöhe von 9,10 m und eine Firsthöhe von ca. 10,72m. Das dazwischen gelagerte Flachdach hat eine Höhe von 9,55m. Die Dachterrassen liegen bei ca. 6,20 m Höhe. Diese Höhen lehnen sich an die Höhen der Nachbarbebauung an. Die Firsthöhen der Nachbargebäude liegen bei ca. 9,65m.

Das Gebäude wird mit einem Aufzug ausgestattet, wodurch alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Das Haus beinhaltet im Erdgeschoss zwei barrierefreie 3-Zimmer-Wohnungen und eine barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung. Sie haben offene Küchen, ein behindertengerechtes Bad und einer Terrasse. Die Wohnflächen betragen ca. 73,97 und 104 m<sup>2</sup>.

Im Obergeschoss befinden sich die gleichen Wohnungen wie im Erdgeschoss, nur mit Balkonen.

Im Staffelgeschoss befinden sich zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit offenen Küchen und großen Dachterrassen mit jeweils ca. 111,0 m<sup>2</sup> und ca. 116,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Dachterrassen).

Im Kellergeschoss befinden sich die Technikräume, ein Abstellraum für jede Wohnung und ein Waschraum, in dem alle Waschmaschinen und Trockner Platz finden. Die Waschmaschinen und Trockner können auch wahlweise in den Wohnungen selbst aufgestellt werden.

Den 8 Wohnungen stehen insgesamt 12 Stellplätze zur Verfügung, darunter 2 Behinderten gerechte Parkplätze.

Die 12 Stellplätze haben eine Grundfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>, das Erdgeschoss hat eine Grundfläche von 333,5 m<sup>2</sup>.

Die gesamte überbaute Grundfläche (EG ca. 333,5 m<sup>2</sup> + Parkfläche ca. 157 m<sup>2</sup>) beträgt somit ca.491 m<sup>2</sup>.

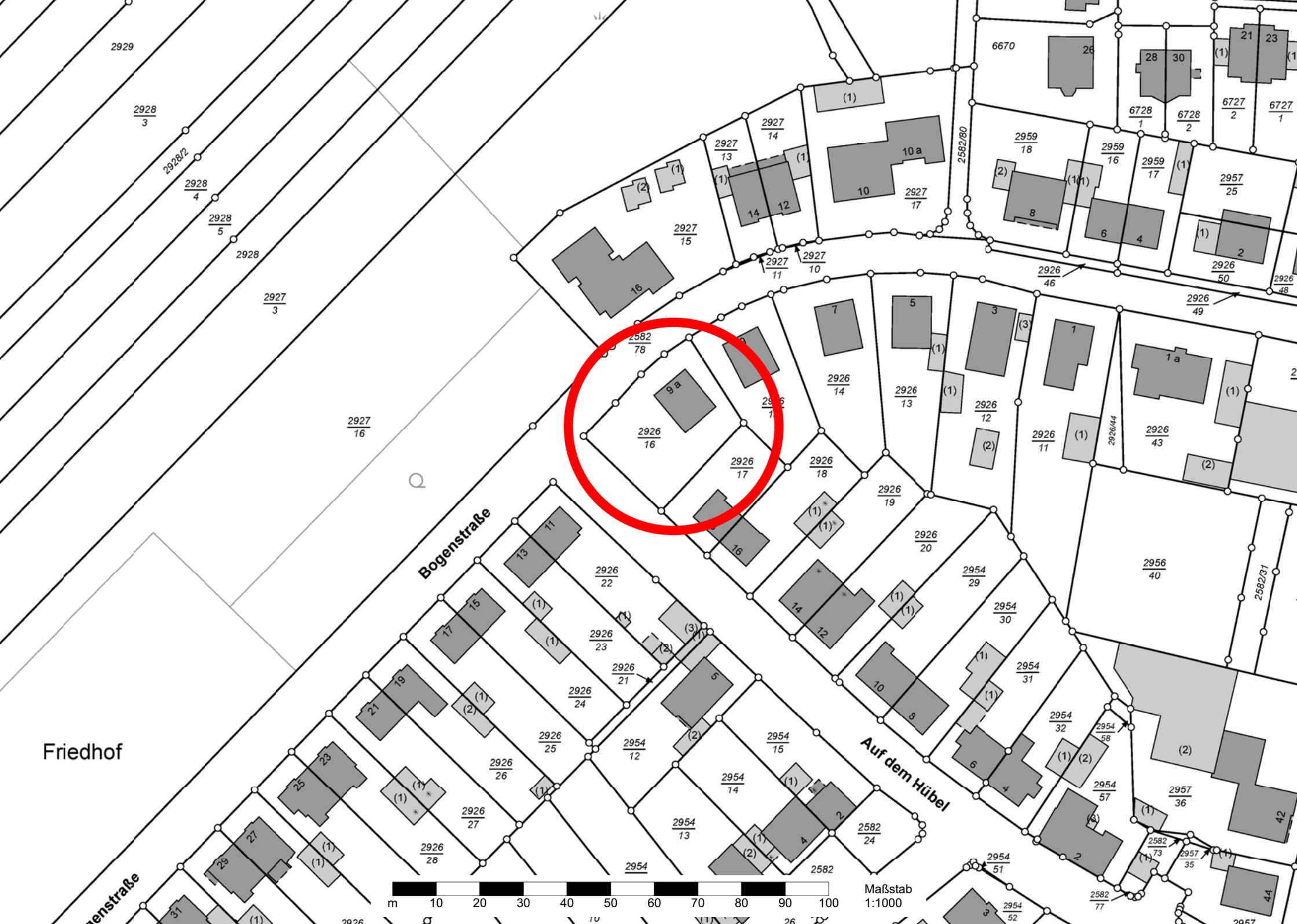
Die Geschossfläche aller Vollgeschosse beträgt ca. 667 m<sup>2</sup> (EG + OG). KG und DG sind keine Vollgeschosse.

Das Grundstück ist ca. 735 m<sup>2</sup> groß.

Die Zufahrt zum Mehrfamilien-Wohnhauses erfolgt über die Gemeindestraße „Bogenstraße“.

## Anlage/n

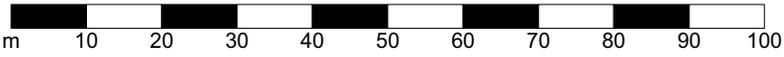
- 1 Katasterplan (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Ansichten (öffentlich)
- 5 Grundrisse (öffentlich)
- 6 Bestandsgebäude (öffentlich)
- 7 Bogenstraße (öffentlich)
- 8 Auf dem Hübel (öffentlich)



Friedhof

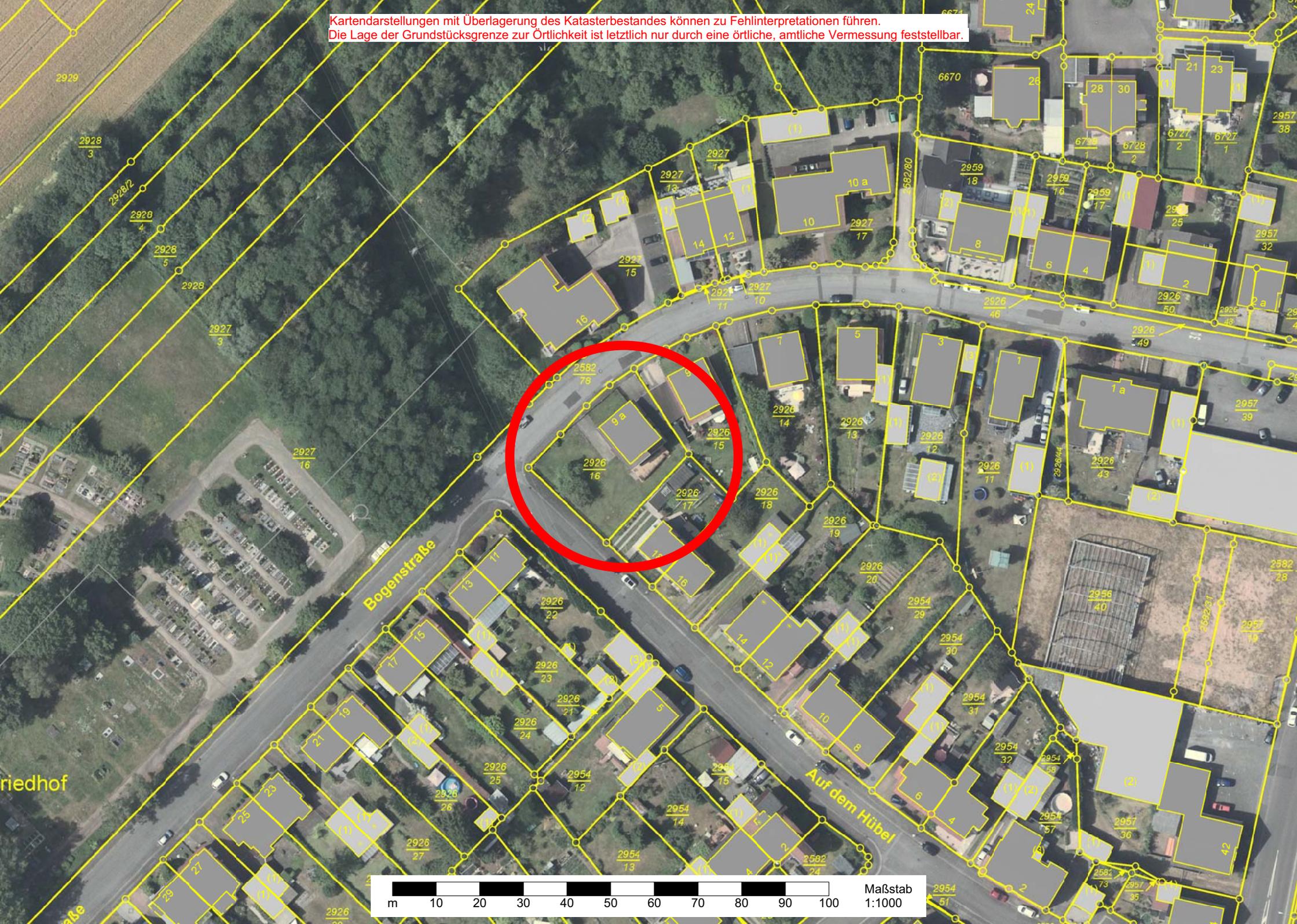
**Bogenstraße**

**Auf dem Hübel**



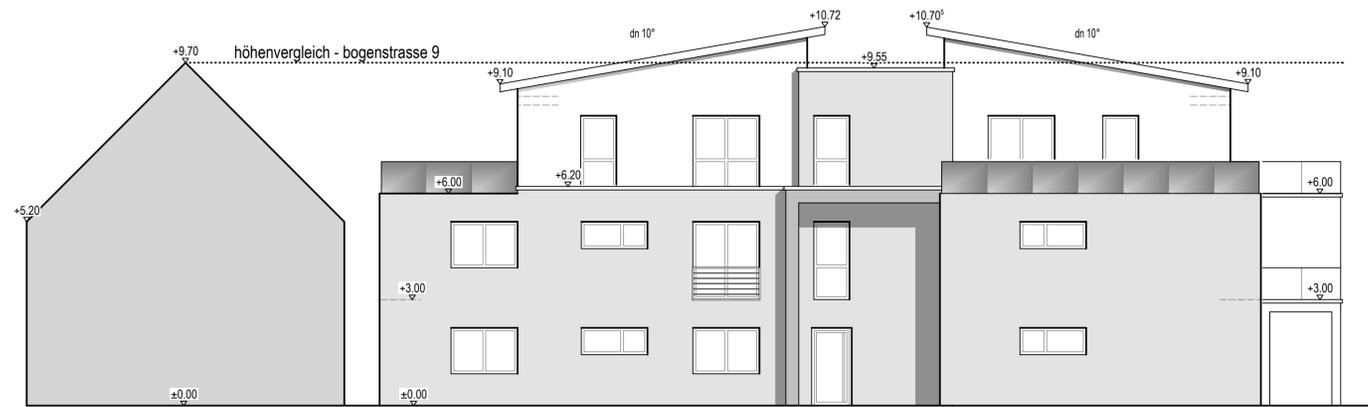
Maßstab  
1:1000

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



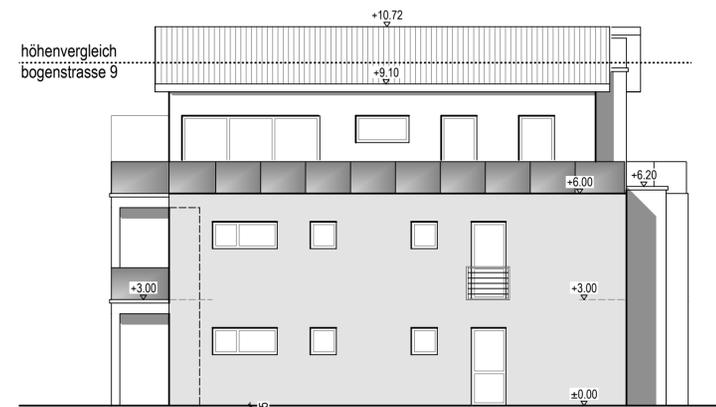
Maßstab 1:1000





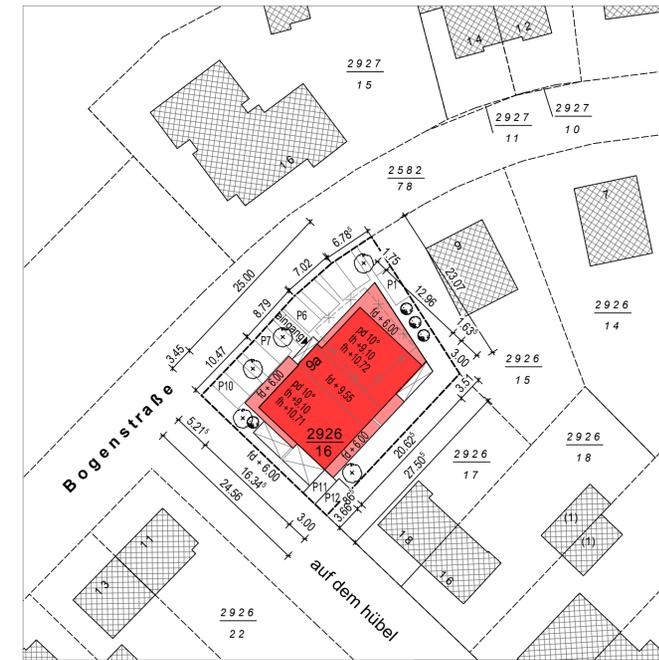
bogenstraße 9

nord-west-ansicht mit linkem nachbargebäude



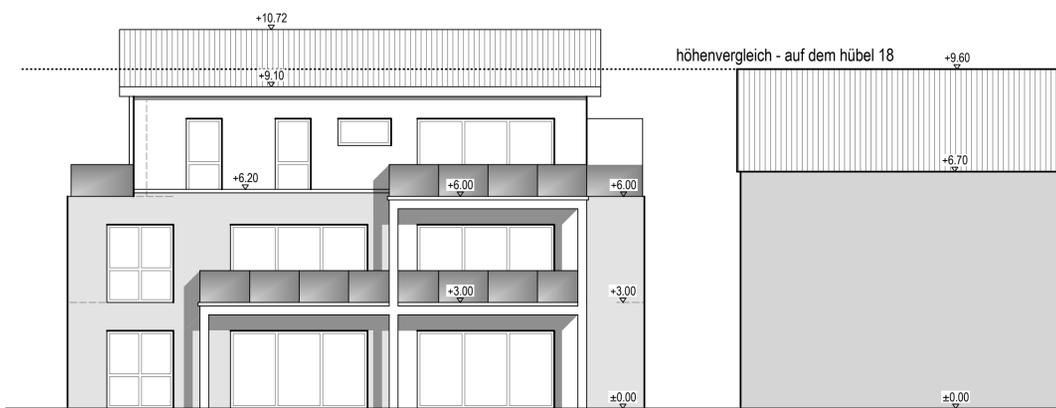
höhenvergleich  
bogenstraße 9

nord-ost-ansicht



lageplan

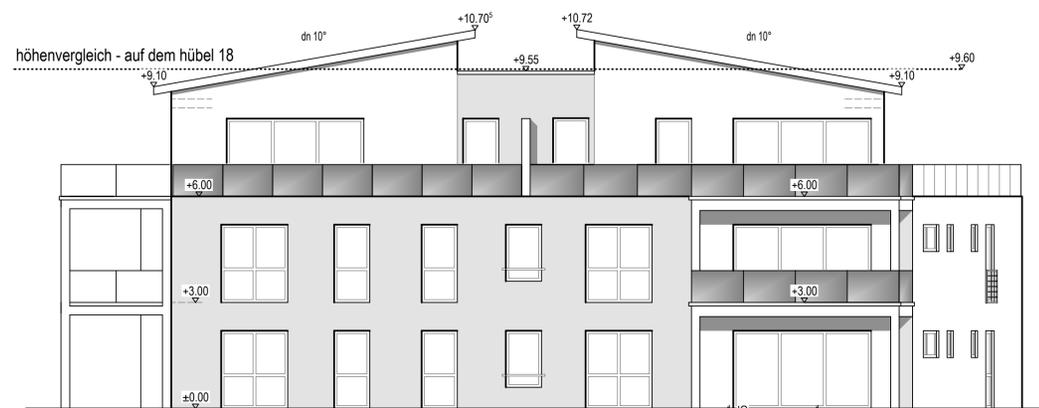
gemeinde : homburg  
 gemarkung: homburg  
 flur : 12  
 flur-st. : 2926/16  
 alle höhenmasse beziehen sich  
 auf okffb erdgeschoss = ±0.00



höhenvergleich - auf dem hübel 18

süd-west-ansicht mit rechtem nachbargebäude

auf dem hübel 18



höhenvergleich - auf dem hübel 18

süd-ost-ansicht

fundamente lt. statik  
 bodenaufbau 15 cm  
 stb-bodenplatte 15 cm  
 sauberkeitsschicht 10 cm  
 schotter 20 cm



west-ansicht



ost-ansicht

**bauvoranfrage**

**ARCHITEKTURBÜRO**

ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

**Christoph Bosslet** Am Wäldchen 94  
 Dipl. Ing. Architekt AKS 66424 Homburg

Telefon: 06841 - 71937  
 Telefax: 06841 - 8090396  
 E-Mail: info@bosslet-architekten.de  
 Internet: www.bosslet-architekten.de

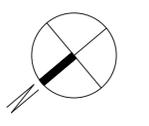
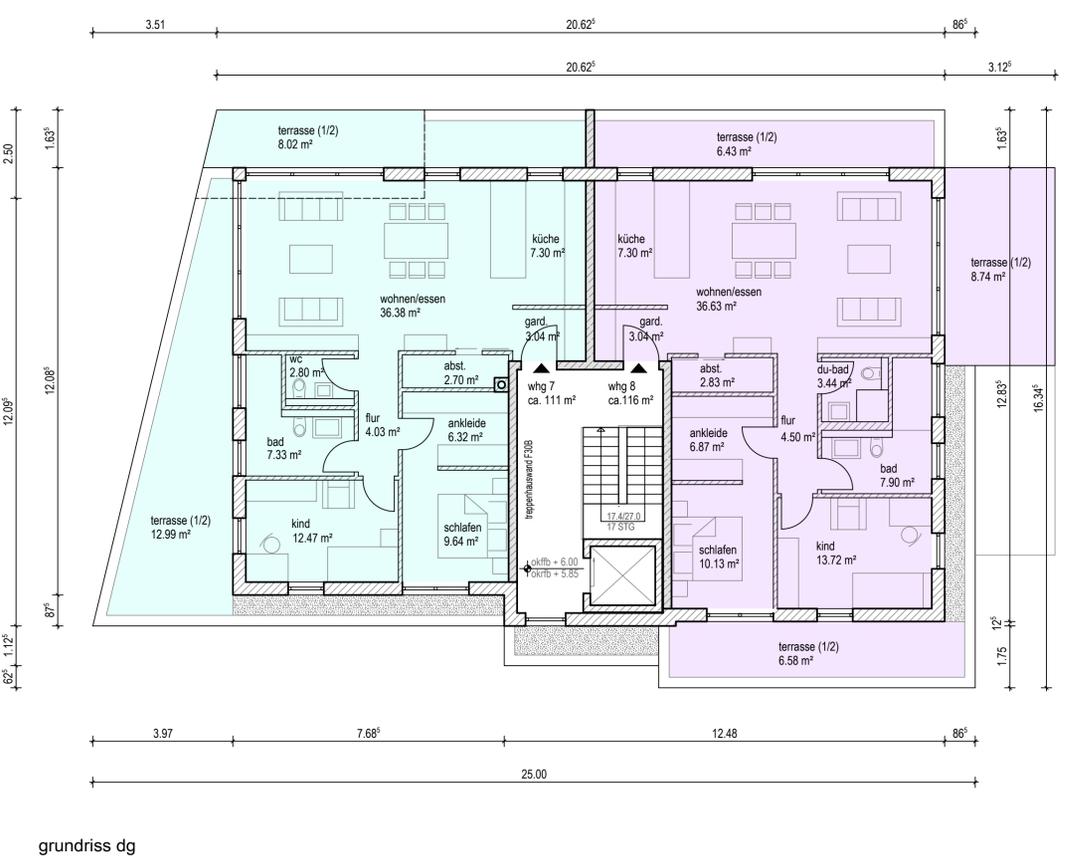
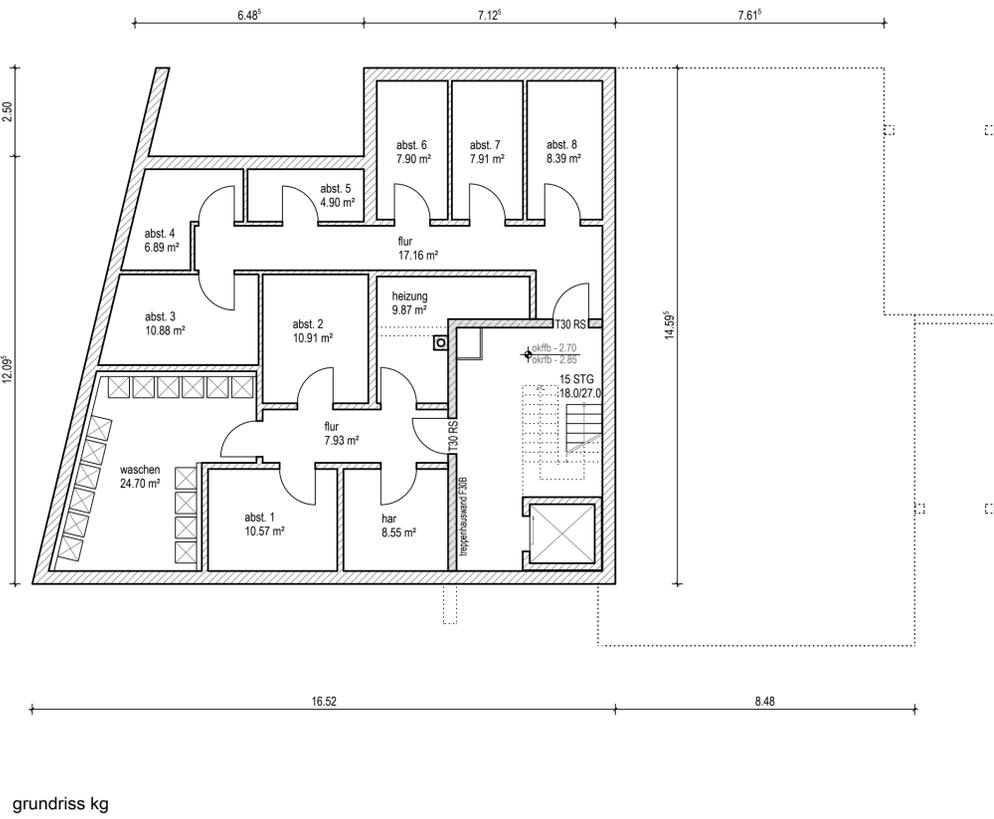
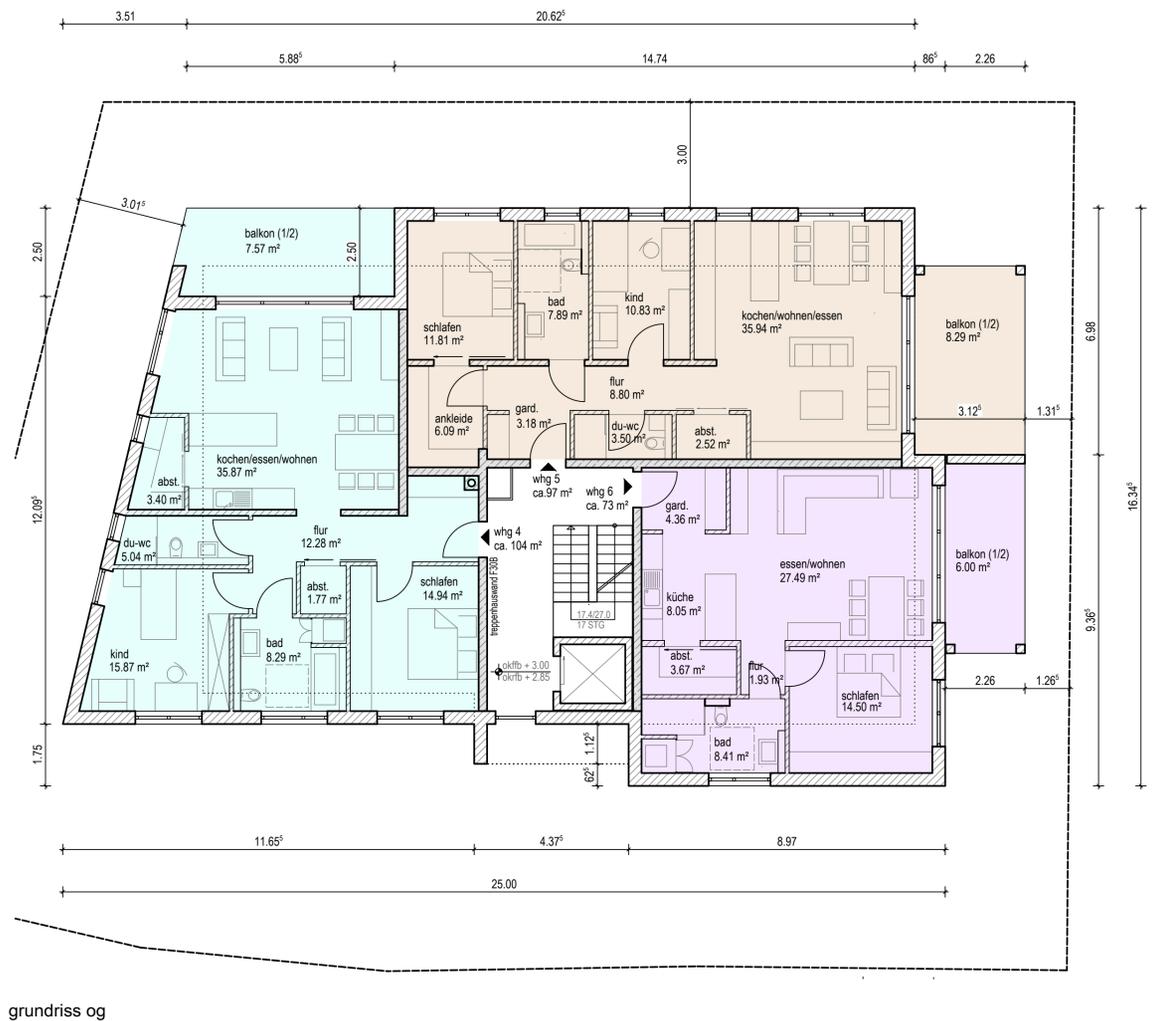
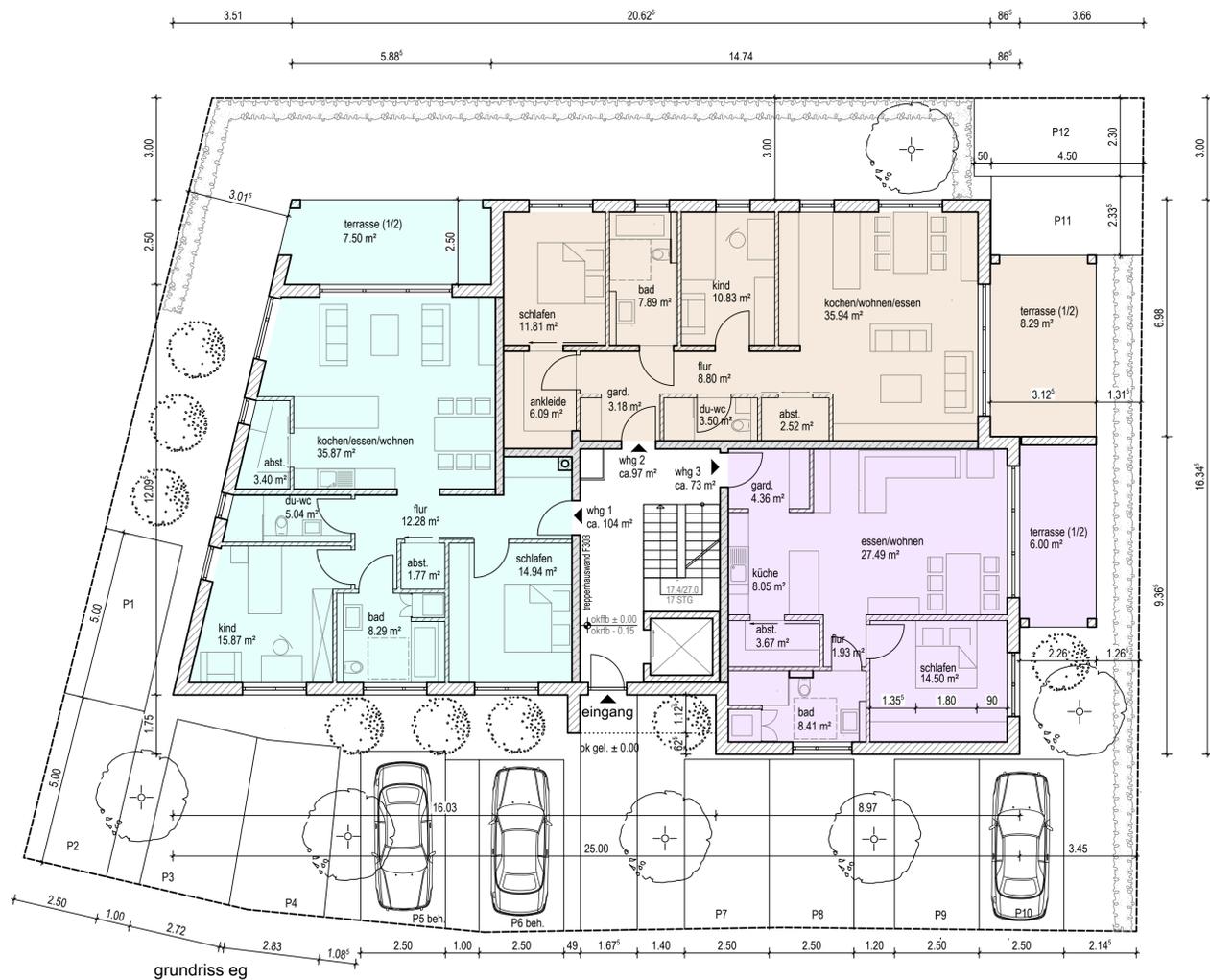
BAUVORHABEN **neubau eines mehrfamilien-  
 wohnhauses mit 8 wohnheiten  
 + abriß bestehendes wohnhaus**

BAUHERR **boris schütte  
 am eiskeller 10a  
 66424 homburg**

GRUNDSTÜCK **bogenstraße 9a  
 66424 homburg**

ansichten, perspektiven M 1:100  
 lageplan M 1:500

plan-nr. 2 11.02.2020



**bauvoranfrage**

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

Am Wäldchen 94  
66424 Homburg  
06841 - 71937  
06841 - 8090396  
info@bosslet-architekten.de  
www.bosslet-architekten.de

BAUVORHABEN **neubau eines mehrfamilien-wohnhouses mit 8 wohnheiten + abriss bestehendes wohnhaus**

BAUHERR **boris schütte am eiskeller 10a 66424 homburg**

GRUNDSTÜCK **bogenstraße 9a 66424 homburg**

grundriss kg, eg, og, dg M 1100  
plan-nr. 1 11.02.2020



9

9



100  
HOM GK 199

