

**2019/486/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Homburg-Erbach, Am Hochpfad.**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	30.01.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Über die Erteilung der Befreiung wird beraten und beschlossen

### **Sachverhalt**

Das Baugrundstück am Hochpfad 17 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogelbacher Weg Teil A“ 2. Qualifizierte Änderung, Rechtskraft vom 25.09.2000. Im Wege der Änderung wurde das Plangebiet komplett überplant und der alte Bebauungsplan vom 17.12.65 ersetzt.

Im Rechtskräftigen B-Plan sind folgende Festsetzungen getroffen.

- Reines Wohngebiet, maximal 4 Wohnungen
- Geschosszahl II, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- Bauweise offen, Einzel- und Doppelhausbebauung

In Verknüpfung mit Vorschriften aus der Landesbauordnung wurden

„Örtliche Bauvorschriften“ im Bebauungsplan festgesetzt:

Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 25-45°, zulässige Abweichung 3° ,

Das geplante Wohnhaus hat 2 Vollgeschosse.

Abweichend von örtlichen Bauvorschriften ist das Gebäude mit Flachdach und zeitgemäßer, kubistischer Bauform konzipiert.

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachform und Dachneigung ist beantragt

Für eine Befreiung spricht, dass in diesem Gebiet unterschiedliche Dachformen z.B. Walmdächer; Pyramidendächer, mit unterschiedlicher Dachneigung genehmigt wurden.

Am Hochpfad wurden überwiegend 1 geschossige Häuser, mehrfach ohne Kniestock errichtet.

Für ein Flachdach spricht daher, insbesondere die geringere Gebäudehöhe welche sich positiv zur Nachbarbebauung auswirkt.

**Begründung der Antragstellerin  
Errichtung eines Einfamilienhauses in Homburg-Erbach  
Am Hochpfad, Flurstück 4372**

ich plane auf dem o.g. Grundstück in Homburg-Erbach die Errichtung eines Einfamilienhauses bzw. den Antrag zur Baugenehmigung hierzu einzureichen. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelbacher Weg Teil A“ aus dem Jahr 2000. In diesem Bebauungsplan sind einige Festsetzungen enthalten, darunter auch die Vorgabe hinsichtlich der Dachform (ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45°). Bei der Überlegung und ersten Planung für den Bau eines Hauses spielten für mich primär folgende Gesichtspunkte eine wichtige Rolle. Im Zuge der aktuell präsenten Diskussion zum Klimawandel und zur Ressourcenschonung war für mich der Einsatz nachhaltiger und ökologisch wertvoller Materialien unabdingbar. Daher kommen für mich nur wenige Baufirmen oder Fertighausanbieter in Frage die genau diesen Anforderungen zu 100 % nachkommen. Insofern hatte ich ein Haus ins Auge gefasst, das sich durch seine Energieeffizienz als auch durch den Einsatz nachhaltig erwirtschafteter Materialien auszeichnet. Eine erste Ansicht dieses Hauses habe ich exemplarisch im Anhang beigefügt. Allerdings entspricht die Form des Hauses nicht im vollen Umfang den Vorgaben des Bebauungsplanes. Vorgesehen war bei diesem Haus als Dachform ein Flach- bzw. Pultdach. Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht allerdings ausschließlich Satteldächer in diesem Bereich vor.

Ich bitte daher im Rahmen dieser Bauvoranfrage um Prüfung, ob die Errichtung dieses Hauses doch in Einklang mit dem Bebauungsplan gebracht werden kann bzw. eine Ausnahme von diesem Plan möglich ist. In diesem Zusammenhang bitte ich Sie bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen, dass bereits bei anderen Häusern die in diesem Bereich errichtet wurden, aus meiner Sicht Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wurden. Daher habe ich ebenfalls ein aktuelles Luftbild beigefügt auf dem erkennbar ist, dass auch Zelt- bzw. Walmdächer bei diesen Häusern als Dachform zugelassen wurden.

**Anlage/n**

- 1 Ergänzungsplan (öffentlich)
- 2 Ansicht (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 Berneardstraße (öffentlich)
- 5 Bernwardstraße\_Einmündung Grünewaldstraße (öffentlich)
- 6 Am Hochpfad (öffentlich)
- 7 Foto Baugrundstück (öffentlich)
- 8 Am Hochpfad Mitte\_300 (öffentlich)
- 9 Am Hochpfad Anfang (öffentlich)
- 10 Am Hochpfad Neubau nördlicher \_A4pdf (öffentlich)