

2020/756/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Jägersburg, Jakobstraße 38

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Jägersburg (Anhörung)	30.09.2020	N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	08.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Jakobstraße 38 in Jägersburg beabsichtigt der Bauherr ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus zu errichten. Dieses ersetzt das bisherige Gebäude an gleicher Stelle. Das alte Wohngebäude wird zurückgebaut.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in Homburg-Jägersburg. Es besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 BauGB (Einfügen in Umgebungsbebauung).

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Abriss des vorhandenen Wohnhauses und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei gestaltet. Die sechs erforderlichen Stellplätze sind hinter dem Gebäude angeordnet.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung entsteht ein Gebäude, das sich von der Kubatur und der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt und den heutigen modernen, zeitgemäßen und optischen Ansprüchen entspricht. Das Gebäude wurde giebelständig zur Straße geplant, damit es sich auch vom Erscheinungsbild in die Umgebungsbebauung der Jakobstraße einfügt.

Die Jakobstraße ist geprägt durch Wohngebäude mit jeweils einem Vollgeschoss im Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Höhe des geplanten Neubaus von max. ca. 8,6 m Firsthöhe entspricht der Höhenlage der übrigen bestehenden Gebäude.

Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

Beschreibung des Mehrfamilien-Wohnhauses vom Antragsteller

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 4 Wohnungen ohne Kellergeschoss. Das Erdgeschoss ist ein Vollgeschoss, das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen mit je 2 Wohneinheiten, die mit einem Treppenhaus in der Mitte verbunden sind. Die beiden Gebäudeteile sind mit 30° flachen Satteldächern gedeckt, die durch teilweise große Flachdachgauben unterbrochen werden. Das Treppenhaus hat ein Flachdach. Der gesamte Gebäudekomplex steht relativ nah an der Erschließungsstraße, damit die hintere Dachkante nicht weiter als 23 m in das Grundstück hineinragt. Die 6 Parkplätze sind hinter dem Haus angeordnet und sind durch eine ca. 3.50 breite barrierefreie Zufahrt erreichbar. Ein Parkplatz ist ein Behindertenparkplatz.

Im Erdgeschoss des Gebäudes gibt es 2 barrierefreie Wohnungen mit jeweils 2 Schlafzimmern und einer barrierefrei erreichbaren Terrasse. Der Wohn-, Essbereich mit den Küchen ist offen gestaltet. Beide verfügen über ein barrierefreies Duschbad, ein Gäste WC und Abstellräume, die mit Waschmaschinenanschlüssen versehen sind. Alternativ kann auch im gemeinschaftlichen Waschaum gewaschen werden. Dieser befindet sich im Treppenhaustrakt, hinter dem Technikraum. Alle Türen, bis auf die Türen zu den Gäste-WCs haben eine lichte Breite von 90 cm. Wohnung 1 hat 108,88 m², Wohnung 2 hat 92,58 m²

Das Dachgeschoss springt zum Erdgeschoss beidseitig 1.75m zurück, wodurch 2 Terrassen entstehen, die ca. 3 m hoch liegen. Es hat einen relativ hohen Kniestock von 1.70 m Höhe, ist jedoch kein Vollgeschoss. Es ist nur über eine gewendelte Treppe zu erreichen, es gibt keinen Aufzug. Eine Wohnung im DG verfügt über 2 Schlafzimmer, die andere über ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer. Der Wohn-, Essbereich mit den Küchen ist offen gestaltet. Beide verfügen über ein Duschbad, ein Gäste WC und Abstellräume, die mit Waschmaschinenanschlüssen versehen sind. Alternativ kann auch im Erdgeschoss im gemeinschaftlichen Waschaum gewaschen werden. Wohnung 3 hat 100,60 m², Wohnung 4 hat 88,68 m²

Die beiden Satteldächer haben eine Traufhöhe von 5.01 m und unterschiedliche Firsthöhen von 8.58 m und 8.22 m, da sie unterschiedlich breit sind. Das dazwischen liegende Flachdach sowie die Flachdachgauben haben eine Höhe von 6.10 m.

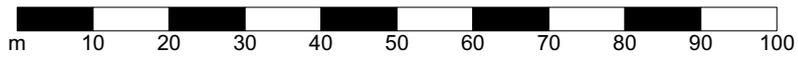
Gesamte Nutzfläche:	14,72 m ²
Gesamte Wohnfläche :	390,74 m ²
Umbauter Raum:	1823,15m ³
Grundstücksfläche:	1275,00 m ²
Grundfläche EG:	290,57 m ²
Grundfläche Parkplätze mit Zufahrt:	274,09 m ²
Grundflächenzahl:	0,44

Anlage/n

- 1 Luftbild+Kataster (öffentlich)
- 2 Jakobstraße Richtung Norden (öffentlich)

- 3 Jakobstraße 38 (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)
- 5 Abstandsflächen (öffentlich)
- 6 Ansichten (öffentlich)
- 7 Grundrisse (nichtöffentlich)
- 8 Schnitte (nichtöffentlich)
- 9 Perspektive_Nordost (öffentlich)
- 10 Perspektive_Nordwest (öffentlich)
- 11 Perspektive_Suedost (öffentlich)
- 12 Perspektive_Suedwest (öffentlich)

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



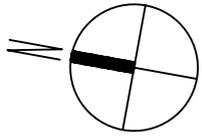
Maßstab
1:1000





abstandsflächenberechnung

$\alpha 01 = (4.99 + 1.07) \times 0.40 = 2.42$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 02 = 3.33 \times 0.40 = 1.33$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 03 = 5.01 \times 0.40 = 2.00$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 04 = 6.23 \times 0.40 = 2.49$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 05 = 6.12 \times 0.40 = 2.44$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 06 = 5.19 \times 0.40 = 2.07$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 07 = (5.25 + 1.19) \times 0.40 = 2.57$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 08 = 3.26 \times 0.40 = 1.30$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 09 = 5.23 \times 0.40 = 2.09$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 10 = 6.40 \times 0.40 = 2.56$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 11 = 6.37 \times 0.40 = 2.54$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$
$\alpha 12 = 5.33 \times 0.40 = 2.13$	$\Rightarrow 3.00 \text{ m}$



abstandsflächenplan

