

2020/885/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Gemarkung Beeden-Schwarzenbach, Hofstraße 7a

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	03.12.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

In der Hofstraße in Beeden-Schwarzenbach ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses geplant.

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

Die beiden bestehenden riesigen Scheunen auf dem Grundstück werden im Zuge des Bauvorhabens abgerissen.

Bei dem neuen Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vierzehn Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich jeweils zwei kleinere Wohnungen mit jeweils ca. 60 m² und zwei größere Wohnungen mit jeweils ca. 120 m². Im Staffelgeschoss sind die beiden größten Wohnungen mit ca. 140 m² geplant.

Weiterhin erhält das Gebäude eine Tiefgarage, welche von der Hofstraße aus erschlossen wird.

Die Wohnungen sind barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen, welcher auch die Tiefgarage mitanschließt.

Die erforderlichen 21 Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden. Elf Stellplätze sind in der Tiefgarage geplant. Im Außenbereich befinden sich neun Stellplätze. Zwei zusätzliche Stellplätze können im Untergeschoss realisiert werden.

Die Hofstraße ist in diesem Bereich geprägt durch Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem teilweise aus dem Boden ragenden Kellergeschoss.

Die Höhen der Gebäude liegen im Bereich von ca. 12,0 m und 13,0 m. Das Scheunengebäude im Bestand hat eine Höhe von ca. 12,5 m. In Anlehnung an die

umliegende Bebauung ist der Neubau ebenfalls mit ca. 12,5 m Höhe geplant und fügt sich dementsprechend in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung ein.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Vergleich zur Umgebungsbebauung relativ weit von der Straße zurückgesetzt. Durch die beiden großen Bestandsgebäude besteht jedoch eine gewisse Vorprägung mit Baukörpern, welche dem neuen Gebäude ermöglicht, ebenfalls so weit nach hinten in das Grundstück hinein zu rutschen.

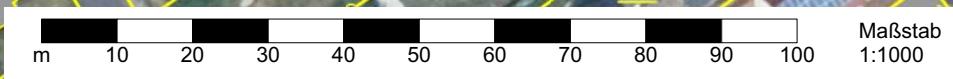
Das geplante Vorhaben entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bietet eine optimale Nachverdichtung für diesen Bereich.

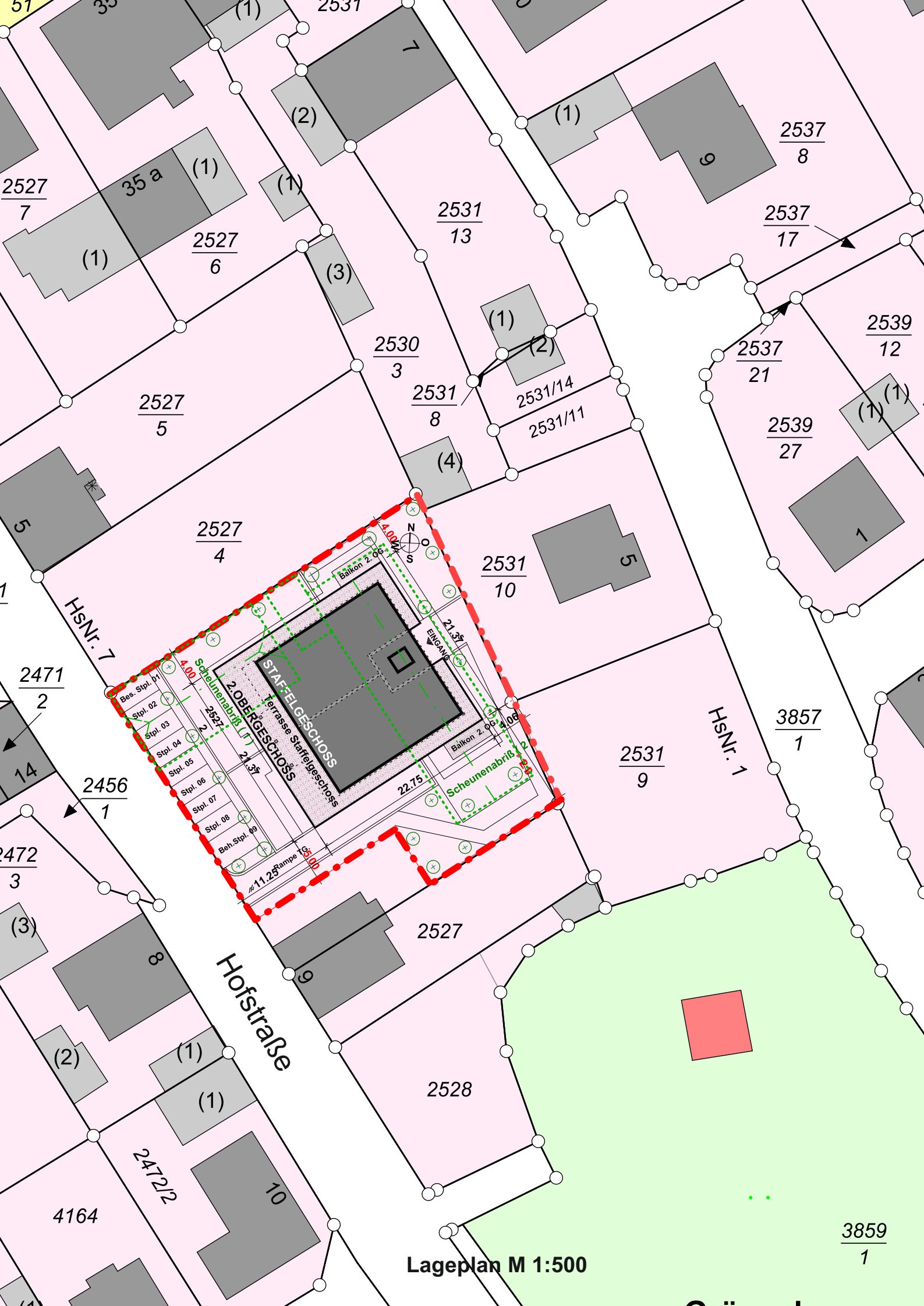
Das geplante Vorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebung ein und kann positiv beurteilt werden.

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Objektbeschreibung (öffentlich)
- 4 Ansicht 1 (öffentlich)
- 5 Ansicht 2 (öffentlich)
- 6 Höhenentwicklung Nachbargebäude (öffentlich)
- 7 Grundriss UG (nichtöffentlich)
- 8 Grundriss EG (nichtöffentlich)
- 9 Grundriss 1.OG (nichtöffentlich)
- 10 Grundriss SG (nichtöffentlich)
- 11 Bilder Nachbargebäude (nichtöffentlich)

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





Lageplan M 1:500

Hofstraße

HsNr. 7

HsNr. 1

2527
4

2531
13

2537
8

2537
17

2539
12

2539
27

2531
10

2531
9

3857
1

2527

2528

3859
1

2527
5

2530
3

2531
8

2537
21

2531/14

2531/11

2539
(1)

2539
(1)

2471
2

2456
1

2472
3

2472/2

4164

35 a (1)

2527
6

2531
(2)

2527
(1)

2531
(3)

2531
(1)

2537
9

2531
(1)

2531
(2)

2531
(4)

2531
5

2539
1

2471
14

2472
(3)

2527
8

2472
(2)

2527
(1)

2527
(1)

2527
10

2472
(1)

STAFELGESCHOSS
Terrasse Stafelgeschoss

2. OBERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

Bes. Stpl. h/1
Stpl. 02
Stpl. 03
Stpl. 04
Stpl. 05
Stpl. 06
Stpl. 07
Stpl. 08
Beh. Stpl. 09

Balkon 2. Ob.

EINGANG

Balkon 2. Ob.

Balkon 2. Ob.

Ramppe

Scheunenabriebe

Scheunenabriebe

Scheunenabriebe

Scheunenabriebe

Scheunenabriebe

Beschreibung eines MFH Neubaus in Homburg - Beeden Hofstraße

Objektbeschreibung : Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 14 WG. mit 3 Vollgeschossen, Tiefgarage und einem Staffelgeschoss.

Eine strenge, symetrische Fassadengliederung verbindet das Klasische mit dem Modernen, der repräsentative Charakter soll durch die klare Linienführung der umlaufenden Traversen, sowie der horizontalen rhythmischen Fassadengliederung interpretiert werden.

Die EG Gartenwohnungen erhalten Terrassen mit Gartenanteil, 1+2 OG Wohnungen erhalten große Balkone, die Penthäuser sind zurückgesetzt, so daß attraktive große Dachterrassen entstehen. Erschlossen werden die Wohnungen barrierefrei mit einem Aufzug ab TG. Im Untergeschoß befindet sich die Tiefgarage mit 11 TG. Stellplätzen, die über die Hofstraße erschlossen wird, zusätzlich sind im Außenbereich entlang der Hofstraße 9 Stellplätze, sowie 2 Stellplätze im Untergeschoss.

Objektdaten : UG 11 TG. Stellplätze Technikraum, Kellerräume, Waschküche
EG. 2 x 2 ZKB 61,81 m² 2 x 3 ZKB 121,35 m²
1.OG. 2 x 2 ZKB 61,81 m² 2 x 3 ZKB 121,35 m²
2.OG. 2 x 2 ZKB 61,81 m² 2 x 3 ZKB 121,35 m²
STAFFELG. 2 x 3 - 4 ZKB 139,55 m²
Ges. WFL. ca. 1378 m²
Grundstück 1349 m²
GRZ MI 0.6
GFZ MI 1.1

Berechnung der Grundfläche

492 m² TG.
55 m² Gehwege
125 m² Stellplätze
83 m² Rampe
32 m² Terrassen x 0.5

787 m² Grundfl. / Grundstück 1349 m² = 0,58 GRZ = kleiner als GRZ 0.6

Berechnung der Geschoßfläche

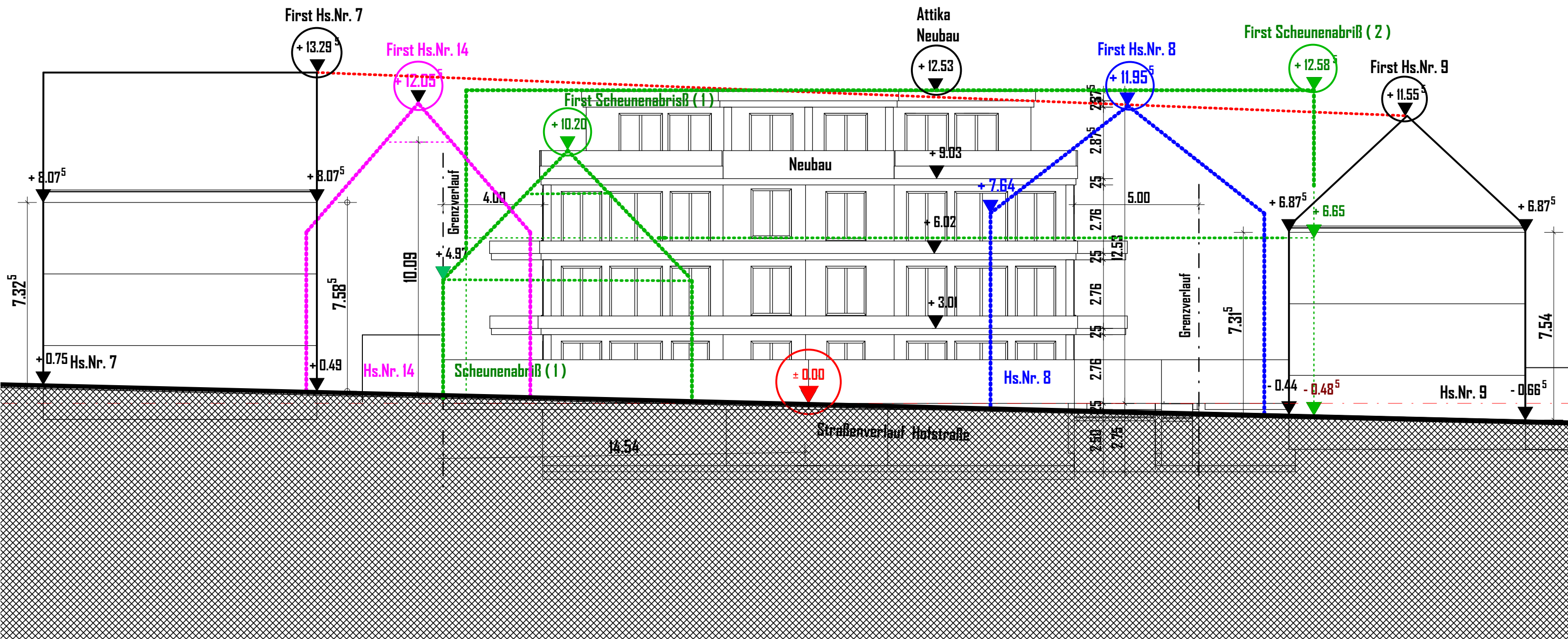
EG. 436 m²
1.OG. 436 m²
2.OG. 436 m²
STG. 201 m² (= 299 m² -17.93 m² Treppenhaus -84 m² nicht Aufenthaltsr.)

1509 m² Geschoßfl. / Grundstück 1349 m² = 1.1 GFZ

KfW. Effizienzhaus 40+







HÖHENENTWICKLUNG DER NACHBARGEÄUDE
 HOFSTRASSE HS.NR. 7 - 14 M 1 : 150