

2021/1450/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Steinbergstr. 25, Gemarkung Einöd

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	27.01.2022	Ö
Ortsrat Einöd (Anhörung)	20.01.2022	N

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfverfassers:

In der Steinbergstraße 25 in Homburg-Einöd beabsichtigen die Bauherren die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Kellergeschoss.

Geplant ist ein Kellergeschoss als Vollgeschoss, ein Erdgeschoss als Vollgeschoss und ein Geschoss im Dachraum (kein Vollgeschoss).

Das Neubaugebiet „Am Schlangenhälder Pfad“ befindet sich vollständig in Hanglage, sodass zur Realisierung einer sinnvollen Geländegestaltung und der Ausgestaltung des Kellergeschosses die Entwicklung kreativer Lösungen gefordert wird.

Das vorhandene Gelände des Grundstücks Steinbergstraße 25 soll gemäß den vorliegenden Ansichten im Bereich des Kellergeschosses wie dargestellt modelliert und mit Stützmauern teilweise freigelegt werden. Hierdurch soll das Gelände optimal genutzt, vorhandene Höhenunterschiede überwunden und durch die Schaffung von ebenen Bereichen eine sinnvolle, den örtlichen Gegebenheiten bestens entsprechende Geländegestaltung ermöglicht werden.

Die Stützmauer auf der Südseite aus L-Steinen dient zur Realisierung des benötigten zweiten PKW-Stellplatzes. Zudem wird hierdurch die Schaffung einer nutzbaren, an das Haus angrenzenden Fläche als Zwischenebene in Südlage ermöglicht und ein Teil des vorhandenen Gefälles überwunden.

Die Stützmauer auf der Nordseite wird zudem zur Realisierung der Garageneinfahrt benötigt.

Mit Schreiben vom 03.11.2021 wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass das Kellergeschoss aufgrund der geplanten Geländemodellierung mit Stützmauern freigelegt und somit rechnerisch vollgeschossig wird.

Da der für das Vorhabengrundstück geltende Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise festsetzt, wurde auf das Erfordernis eines Befreiungsantrages für die Vollgeschossigkeit des Kellergeschosses hingewiesen.

Die Bauherren sind diesem mit Befreiungsantrag vom 10.11.2021 nachgekommen.

Begründung für die Abweichungen seitens der Bauherren:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Schlangenhälder Pfad“ aus dem Jahr 2002 dergestalt, als dass die hier vorgesehene Eingeschossigkeit durch die Geländemodellierung mit Stützmauern als zweigeschossige Bauweise zu bewerten ist. Die gesamte geplante Geschossfläche beträgt 216,32qm und liegt dennoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße (721qm) mit einer Geschossflächenzahl von 0,30 deutlich unter der Grenze von 0,60.

Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke ist dahingehend nicht erkennbar, als dass das geplante Objekt aufgrund der Hanglage nicht das Erscheinungsbild einer Zweigeschossigkeit besitzt, sondern das eines Einfamilienhauses. Es fügt sich somit an die Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schlangenhälder Pfad“ an, bei denen größtenteils vergleichbare Gestaltungslösungen des Kellergeschosses realisiert wurden.

Eine Beeinträchtigung des Straßenbildes erfolgt nicht.

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt. Mithin erweist sich die Befreiung auch als städtebaulich vertretbar, da das geplante Wohnhaus – wie oben dargestellt – die optische Wirkung eines eingeschossigen Wohnhauses besitzt, was letztendlich hinsichtlich der Geschossigkeitsfestsetzungen als maßstabsgebend betrachtet werden sollte.

Insbesondere unter Beachtung des allgemein in Art. 3 GG normierten Gleichheitssatzes erscheint die Erteilung der erforderlichen Befreiung als geboten.

Planungsrechtliche / städtebauliche Beurteilung:

Für den Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlangenhälder Pfad“ aus dem Jahr 2002. Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Vollgeschoss fest.

Das geplante Vorhaben überschreitet diese Festsetzung mit zwei Vollgeschossen rechnerisch.

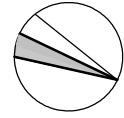
Von dieser Festsetzung des Bebauungsplans kann befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das Wohl der Allgemeinheit wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ebenso ist die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar und würdigt die nachbarlichen Interessen in Verbindung mit der Vereinbarkeit der öffentlichen Belange.

Da das Erscheinungsbild nicht negativ beeinträchtigt wird und das zweite Vollgeschoss lediglich rechnerisch nicht passend ist, es jedoch optisch auf das Gebäude keine Auswirkungen hat, wird das geplante Bauvorhaben positiv beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zuzustimmen und das Einvernehmen zu erteilen. Die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Freiflächengestaltungsplan (öffentlich)
- 4 Schnitt_A_Bauvorhaben_Steinbergstraße25_6642 4_Homburg (öffentlich)
- 5 Ansicht Nord (öffentlich)
- 6 Ansicht Ost (öffentlich)
- 7 Ansicht Süd (öffentlich)
- 8 Ansicht West (öffentlich)
- 9 3D Ansichten (öffentlich)
- 10 B-Plan "Am Schlangenhälter Pfad" (nichtöffentlich)



KfW 55 EE

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
 ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
 KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
 DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
 MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
 NEUBAU EINES
 EINFAMILIENWOHNHAUSES
 mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

STEINBERGSTRASSE 25
 66424 EINÖD - HOMBURG

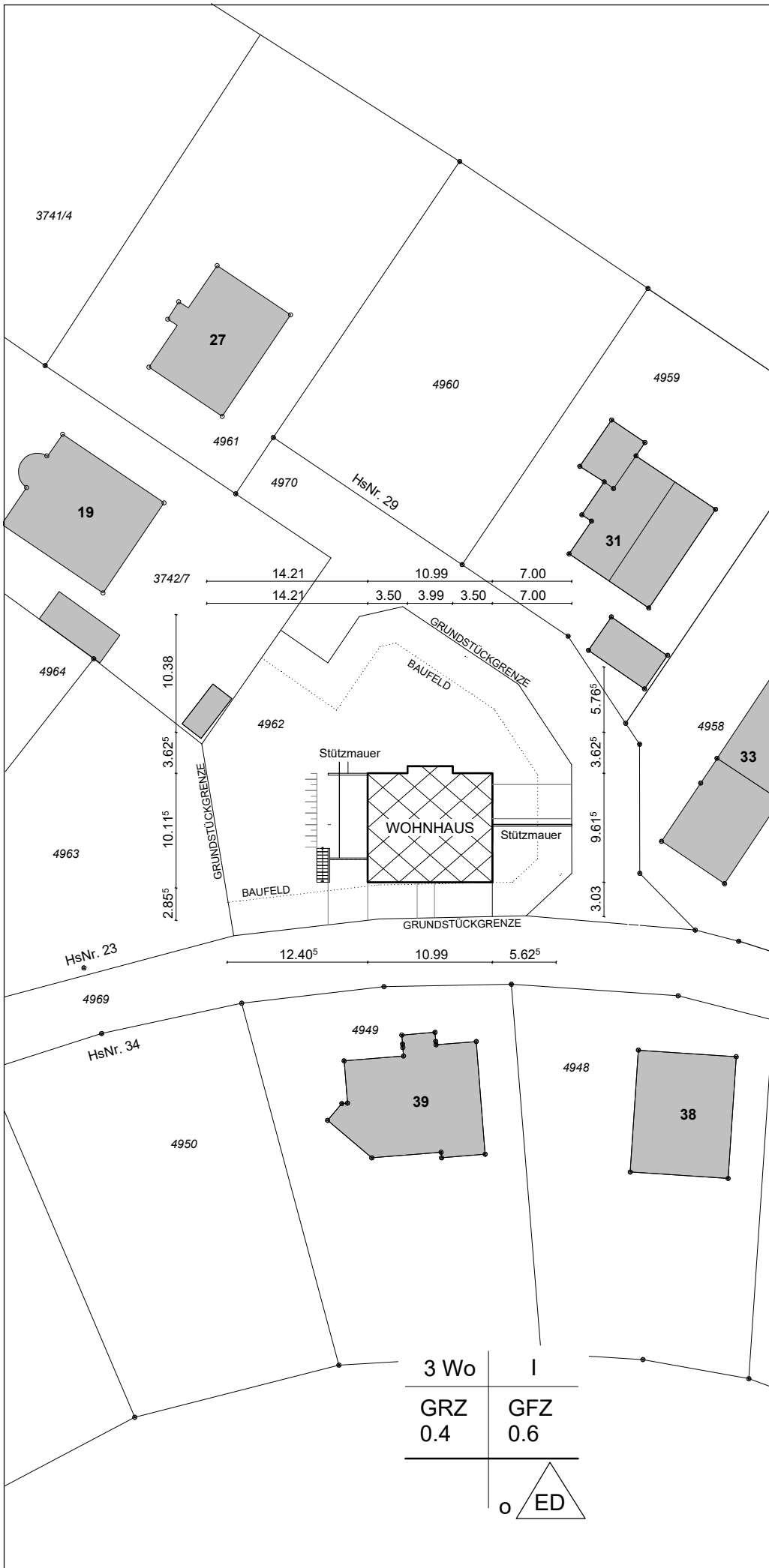
BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:

LAGEPLAN

M=	DEZ.:
1:500	BN
FORMAT:	INDEX:
A4	1
DATUM:	NR.:
8.09.2021	01



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

Im Kande

Freiflächen Gestaltungsplan gemäß §3 BauVorIVO

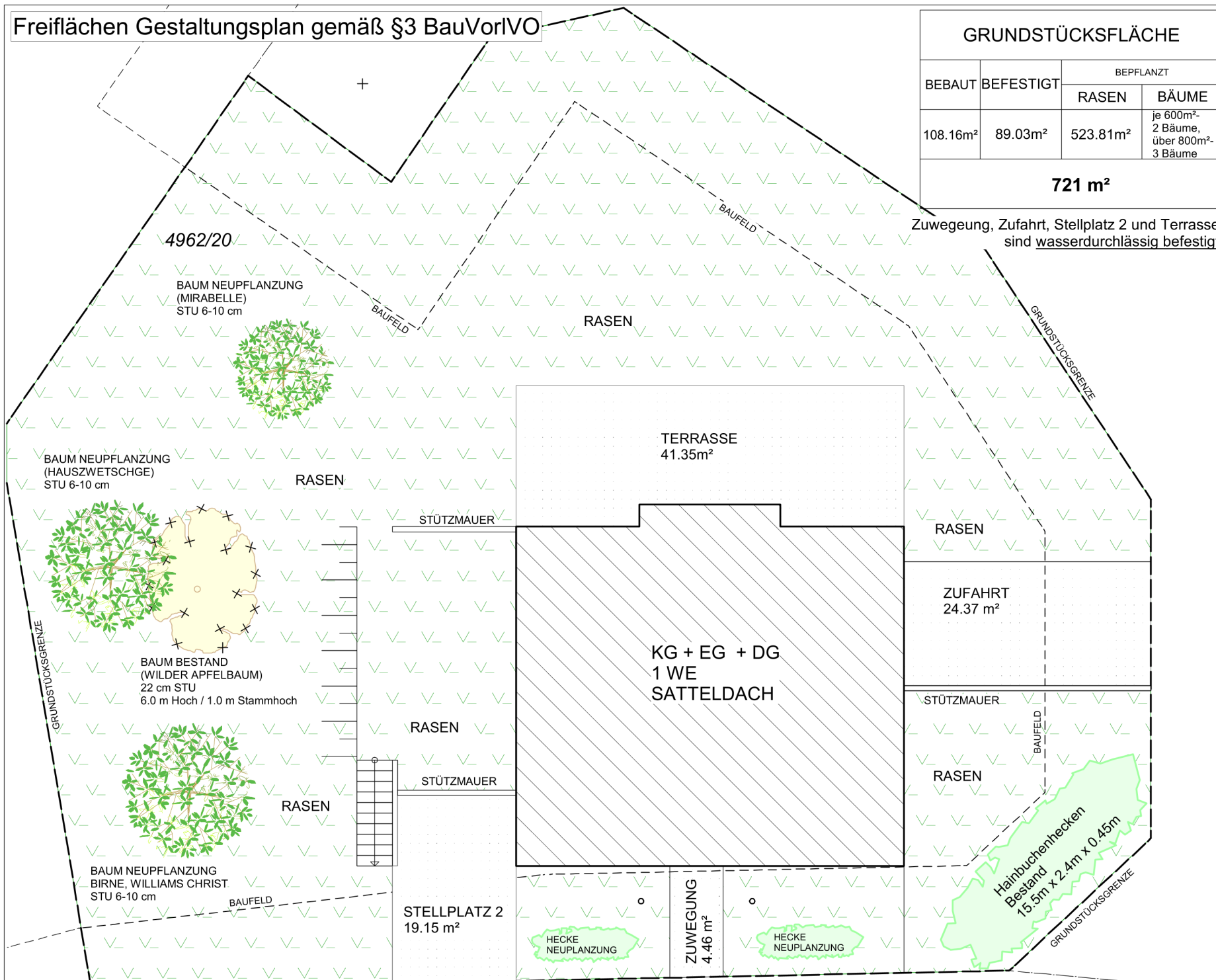
GRUNDSTÜCKSFÄCHE

BEBAUT	BEFESTIGT	BEPFLANZT	
		RASEN	BÄUME
108.16m ²	89.03m ²	523.81m ²	je 600m ² - 2 Bäume, über 800m ² - 3 Bäume

721 m²



KfW 55 EE



Zuwegung, Zufahrt, Stellplatz 2 und Terrasse sind wasserdurchlässig befestigt

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES
EINFAMILIENWOHNHAUSES
mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

STEINBERGSTRASSE 25
66424 EINÖD - HOMBURG

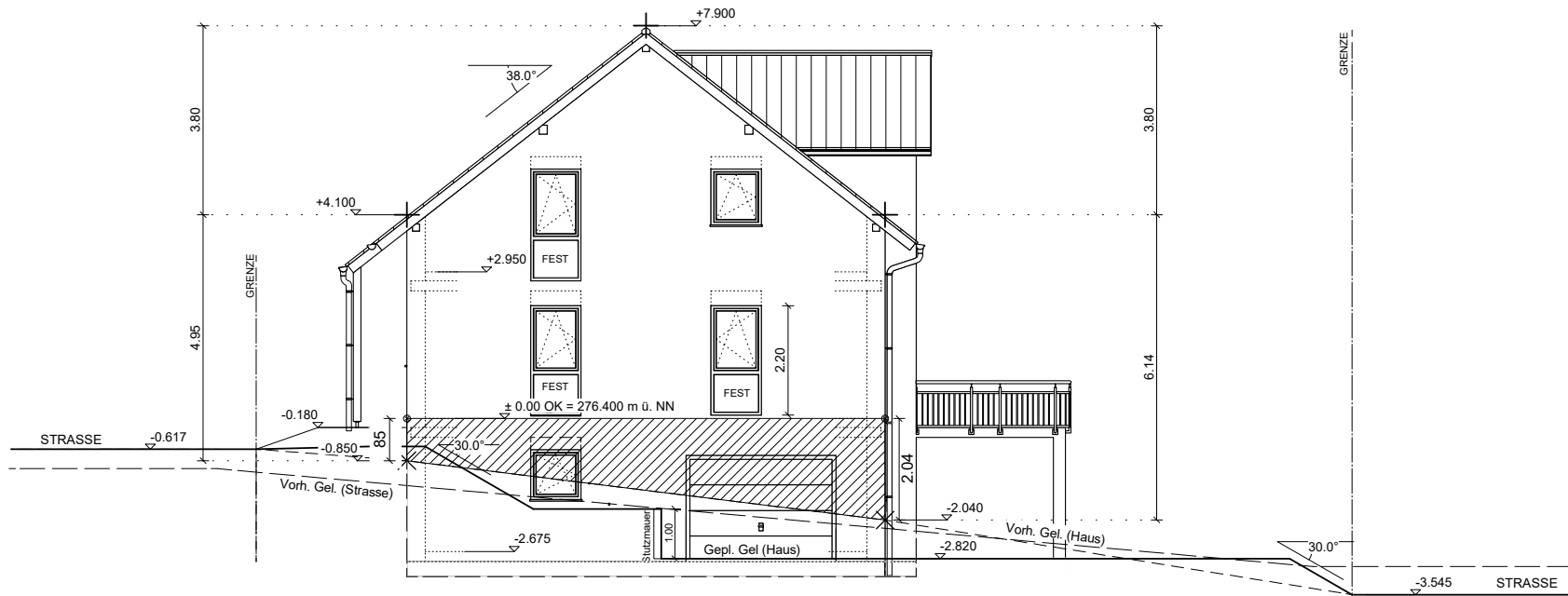
BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:

BEGRÜNUNGSPLAN

M=	1:100	DEZ.:	BN
FORMAT:	A3	INDEX:	1
DATUM:	08.09.2021	NR.:	14



NORD ANSICHT

Mittlere Kellerhöhe über
Geländeoberfläche in Norden
 $(0.85\text{m} + 2.04\text{m}) \times 0.5 = 1.445\text{m}$

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES
EINFAMILIENWOHNHAUSES
mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

STEINBERGSTRASSE 25
66424 EINÖD - HOMBURG

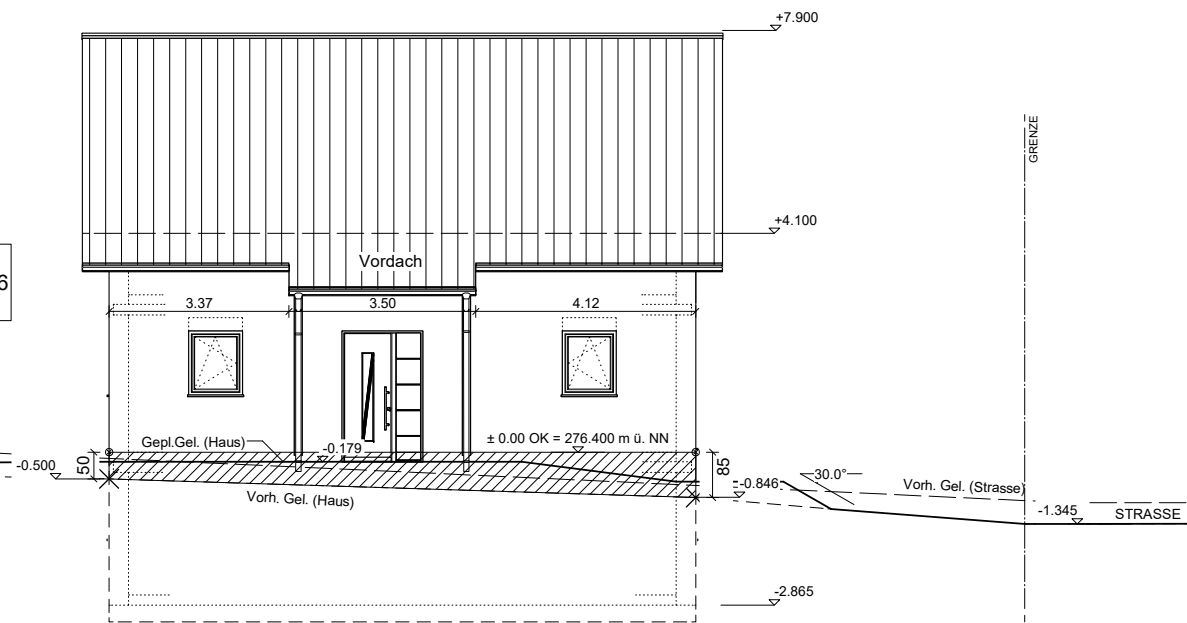
BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:
NORD ANSICHT

M= 1:100	DEZ.: BN
FORMAT: A3	INDEX: 1
DATUM: 08.09.2021	NR.: 10

Vordach Nachweis:
 $10.99 \text{ m} / 3 = \text{ca. } 3.66$
 $3.50 \text{ m} < 1/3$



OST ANSICHT

Mittlere Kellerhöhe über
 Geländeoberfläche in Osten
 $(0.5\text{m} + 0.85\text{m}) \times 0.5 = 0.675\text{m}$

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
 ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
 KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
 DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
 MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
 NEUBAU EINES
 EINFAMILIENWOHNHAUSES
 mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

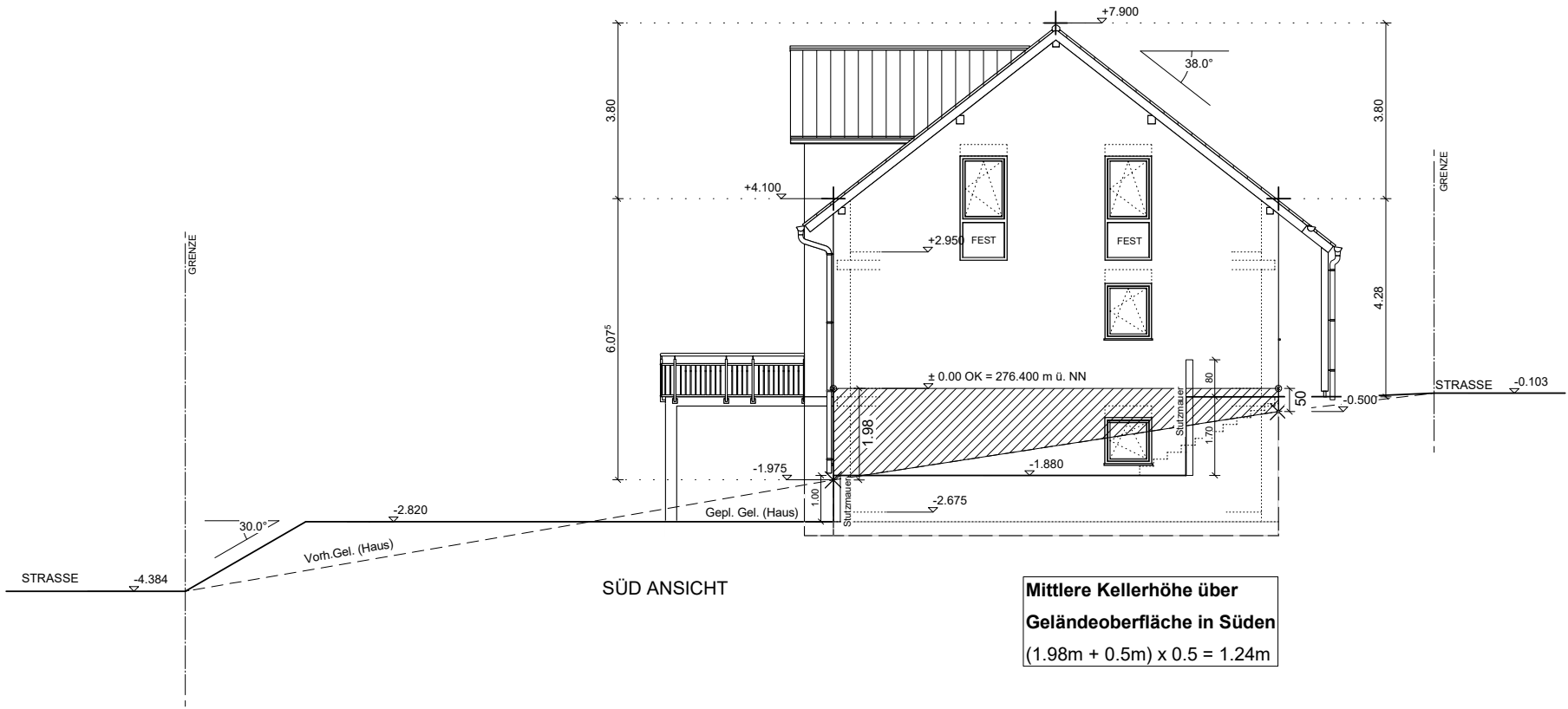
STEINBERGSTRASSE 25
 66424 EINÖD - HOMBURG

BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:
 OST ANSICHT

M= 1:100	DEZ.: BN
FORMAT: A3	INDEX: 1
DATUM: 08.09.2021	NR.: 07



SÜD ANSICHT

Mittlere Kellerhöhe über
Geländeoberfläche in Süden
 $(1.98m + 0.5m) \times 0.5 = 1.24m$

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES
EINFAMILIENWOHNHAUSES
mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

STEINBERGSTRASSE 25
66424 EINÖD - HOMBURG

BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:
SÜD ANSICHT

M= 1:100	DEZ.: BN
FORMAT: A3	INDEX: 1
DATUM: 08.09.2021	NR.: 08

GRENZE



WEST ANSICHT

Mittlere Kellerhöhe über
Geländeoberfläche in Westen
(2.04m + 1.98m) x 0.5 = 2.01m

DIE MASSEN SIND VOR ORT ZU PRÜFEN.
ALLE MASSEN SIND ROHBAUMASSE.
KÜCHEN MASSE SIND ROHBAUMASSE.
DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG
MIT DER STATISCHEN BERECHNUNGEN.

BAUVORHABEN:
NEUBAU EINES
EINFAMILIENWOHNHAUSES
mit PKW GARAGE

FL.ST.: 4962/20

STEINBERGSTRASSE 25
66424 EINÖD - HOMBURG

BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:
WEST ANSICHT

M= 1:100	DEZ.: BN
FORMAT: A3	INDEX: 1
DATUM: 08.09.2021	NR.: 09

Ansichten 3D: Bauvorhaben Steinbergstraße 25, 66424 Homburg



Ansichten 3D: Bauvorhaben Steinbergstraße 25, 66424 Homburg



Ansichten 3D: Bauvorhaben Steinbergstraße 25, 66424 Homburg

