

e2022/0092/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Umbau eines Wohnhauses, Buchenweg 49; Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB samt der Abweichung der Geschossigkeit wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag vor. Geplant ist der Umbau im Bestand durch eine Aufstockung.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Das Bestehende Gebäude wurde als Siedlungshaus in der Birkensiedlung gemäß des Bebauungsplans von 1964 errichtet.

Im Jahr 1987 wurde ein Anbau an das bestehende Siedlungshaus genehmigt und ausgeführt.

In diesem Gebäude wohnen die Eltern der Bauherrin.

Mit diesem Anbau wurde der Siedlungscharakter des Bestandsgebäudes schon eingeschränkt.

Der jetzige Aufbau von zwei Gauben als Schleppgauben erfolgt in Holzbauweise.

Die Höhenlage der Fußpfette sowie der Firstpfette werden nicht verändert.

Durch die Schleppgauben ab Firstpunkt und den noch verbleibenden Teil der Dachfläche als Satteldach soll den Charakter des Siedlungshauses erhalten.

Durch diese Bauliche Änderung wird das Gebäude energetisch saniert, es erfolgt der Einbau einer Hybridheizanlage, Erneuerung der Fenster auf KfW Standard, Aufbringen einer Mineralischen Dämmung gemäß KfW, sowie Dämmung des Daches.

Durch die Aufstockung wird Wohnraum für den Nachwuchs der Bauherrin geschaffen, welcher dann durch die Eltern der Bauherrin betreut werden kann.

Es erfolgt ein Mehrgenerationen wohnen auf geringem Platzbedarf.

Alle Umbauten im Innenbereich erfolgen als Leichte Trennwände, Treppe als Holztreppe, Bad mit Badewanne und Dusche.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkensiedlung“, welcher am 05. Juni 1964 in Kraft getreten ist. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem maximal ein Vollgeschoss + Kniestock zugelassen ist. Die GRZ beträgt 0,30 wohingegen die GFZ 0,55 beträgt.

Es wurde ein Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan gestellt. Das Bauvorhaben erreicht durch den erhöhten Kniestock über 0,65 cm sowie der Dachneigung von 20 Grad ein 2.Vollgeschoss gemäß §98 BauG (1955). Zudem wird die GRZ um 20,29m<sup>2</sup> überschritten (GRZ von 0,34 statt 0,30), die GFZ wird um 42,24m<sup>2</sup> überschritten (GFZ von 0,62 statt 0,55).

Dennoch entspricht das spätere Erscheinungsbild weitgehend der Umgebungsbebauung.

### **Anlage/n**

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Karte (öffentlich)
- 3 Ansicht West (öffentlich)
- 4 Ansicht Strasse (öffentlich)
- 5 Ansicht Ost (öffentlich)
- 6 Gebäudeschnitt (öffentlich)
- 7 306\_Birkensiedlung\_komprimiert (öffentlich)