

2022/0097/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, Karlsbergstr. 154 a, b; Gemarkung Homburg

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

### Beschlussvorschlag

Das gemeindlichen Einvernehmen nach §36 BauGB wird erteilt.

### Sachverhalt

Es handelt sich um eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 20-22 Wohneinheiten.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Der Projektentwickler beabsichtigt in zentrumsnaher Lage zur Stadt Homburg eine Wohnhausbebauung zu errichten. Diese, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, in der Karlsbergstrasse 154 a,b, schließt die bestehende Baulücke und ergänzt den städtebaulichen Kontext wiederum.

Diese 2 Wohnresidenzen, konzipiert als 2 geschossige Punkthäuser mit Penthouse und Flachdach, zeigen sich in einer Bauweise mit zurückspringendem Penthouse als Staffelgeschoss, welche sich in der umliegenden Bauvolumina einfügen - zumal in die vor - herrschende 2 geschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss der gegenüberliegenden Straßenseite.

Hier entstehen in einem qualitätsvollen Mix von Wohnflächen - je dem individuellen Nutzer angepassten - moderne, helle und transparente Wohnstrukturen, selbstverständlich alle Wohnungen barrierefrei mit Aufzugsanlagen erschlossen.

In der Wohnanlage K154 A\_B sind ca. 840 - 870 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Haus geplant, der Brutto-rauminhalt je Haus beträgt ca. 4900 m<sup>3</sup> - es entstehen je Haus 10 - 12 Wohnungen je Haus, d.h. im Gesamten entstehen hier in Zentrumsnaher Lage von Homburg 20 - 22 Wohneinheiten.

Der ruhende Verkehr ist in der Anlage in einer Tiefgarage mit ca. 21 Stellplätzen für beide Häuser - da die TG als Gesamtanlage beide Wohnhäuser erschließt, sowohl auch 12- 15 offene Stellplätze als Anlage vor den Gebäuden.

Neben einem großzügigen Wohn-/ und Esszimmer mit direktem Zugang zu großen Terrassen, Loggien oder Dachterrassen, einer adäquaten Küche, schönen Bädern mit moderner Ausstattung zum Wohlfühlen, modernster Haustechnik mit

innovativer Heiztechnik, werden diese Wohnresidenzen in massiver Bauweise - Stein auf Stein, mit sehr guter Wärmedämmung errichtet. Die Grundrisse sind flexibel und können auf jeden Nutzerwunsch bzw. Marktsituation reagieren.“

Städtebauliche Beurteilung:

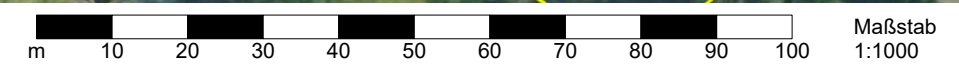
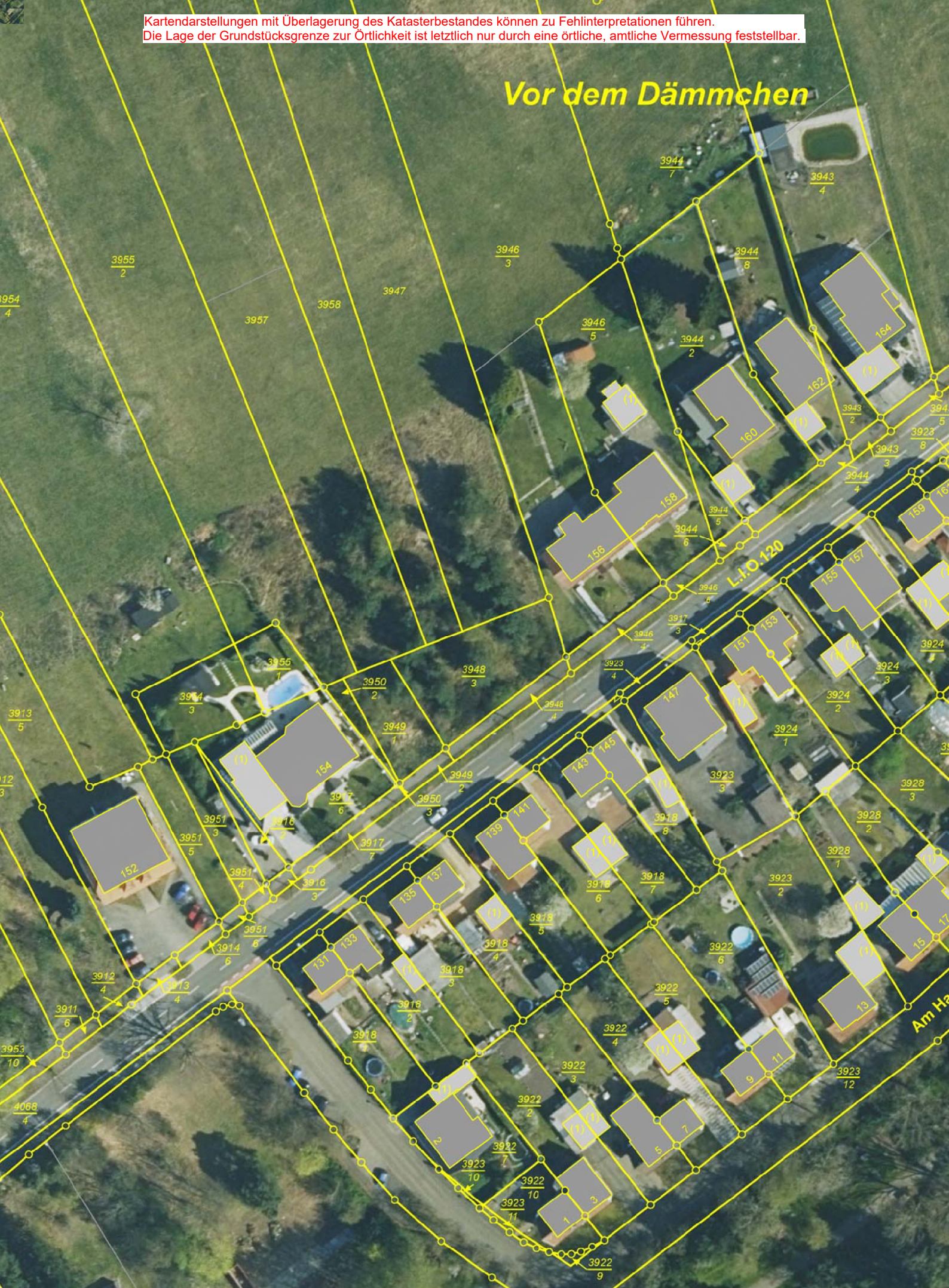
Für die vorhabenbetroffenen Grundstücke existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich des §34 BauGB. Demnach muss dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einfügekriterien sind erfüllt.

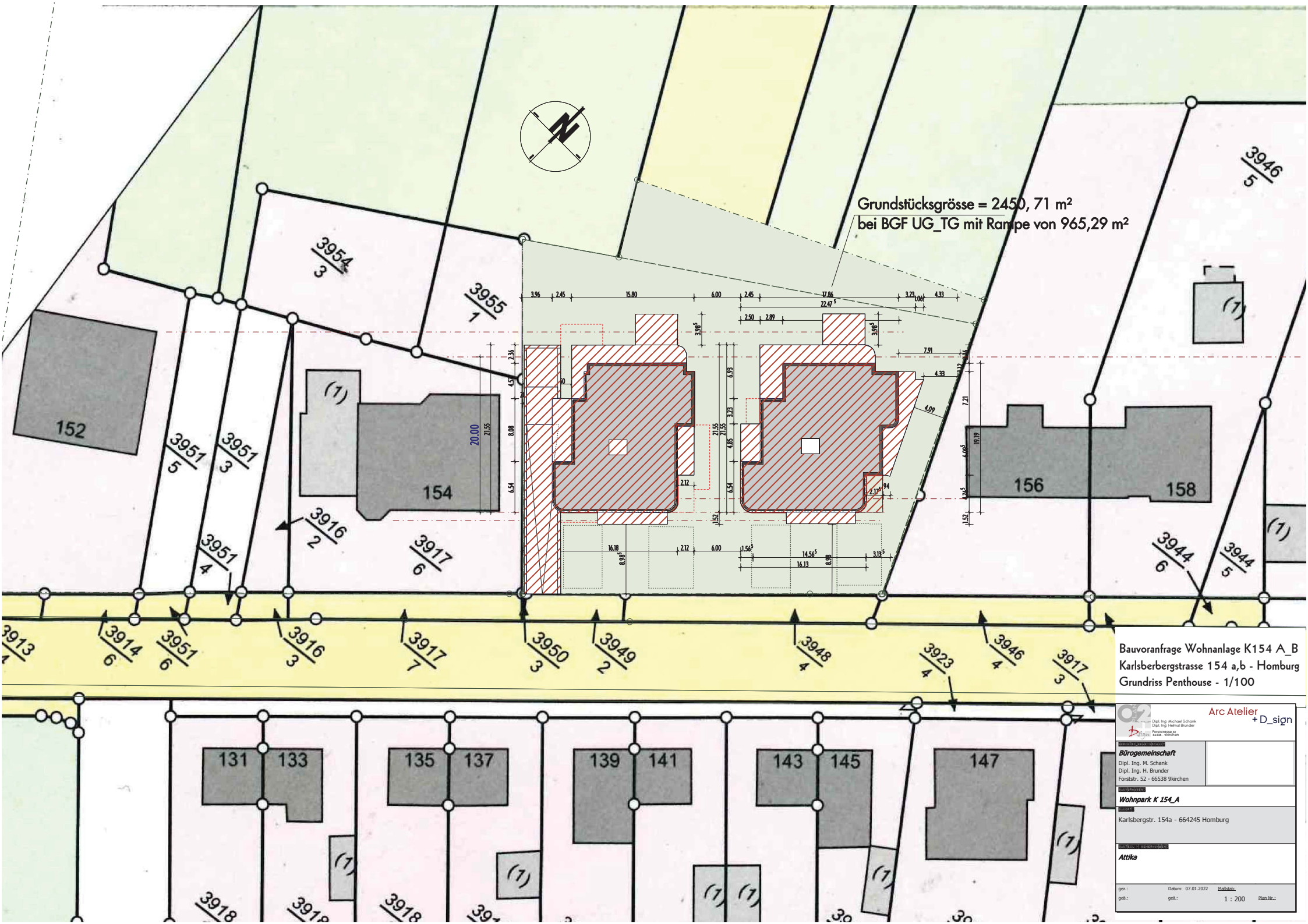
### **Anlage/n**

- 4 Luftbild (öffentlich)
- 5 Lageplan (öffentlich)
- 6 Systemansichten A (öffentlich)
- 7 Systemansichten B (öffentlich)
- 8 Schnitt (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.

# Vor dem Dämmchen

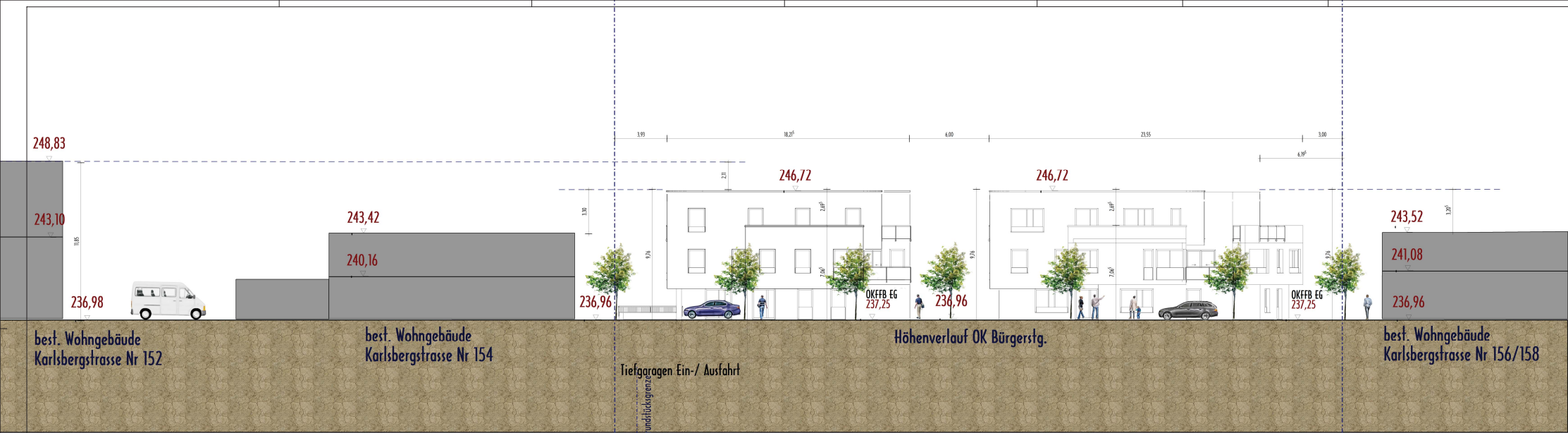




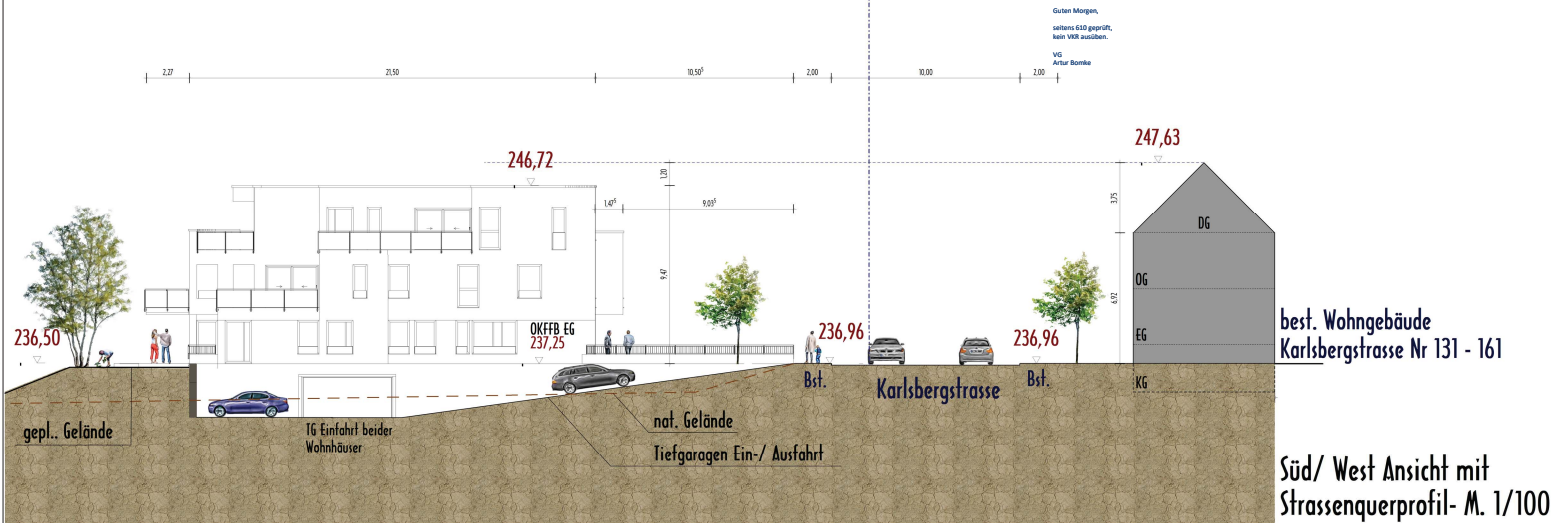
Grundstücksgröße = 2450,71 m<sup>2</sup>  
 bei BGF UG\_TG mit Rampe von 965,29 m<sup>2</sup>

Bauvoranfrage Wohnanlage K154 A\_B  
 Karlsbergstrasse 154 a,b - Homburg  
 Grundriss Penthouse - 1/100

		Arc Atelier + D_sign
Bürogemeinschaft Dipl.-Ing. M. Schank Dipl.-Ing. H. Brunder Forststr. 52 - 66538 9Kirchen		
Wohnpark K 154_A Karlsbergstr. 154a - 664245 Homburg		
Attika		
gez.:	Datum: 07.01.2022	Maßstab:
geb.:	1 : 200	Blatt Nr.:



Süd/ Ost Ansicht mit - Strassenlängsprofil - M. 1/100



Bauvoranfrage Wohnpark K154 A B  
Karlsbergstrasse 154 a,b - Homburg  
Systemansichten 1 mit Höhenkontext  
aus Nachbarbebauung - M. 1/100

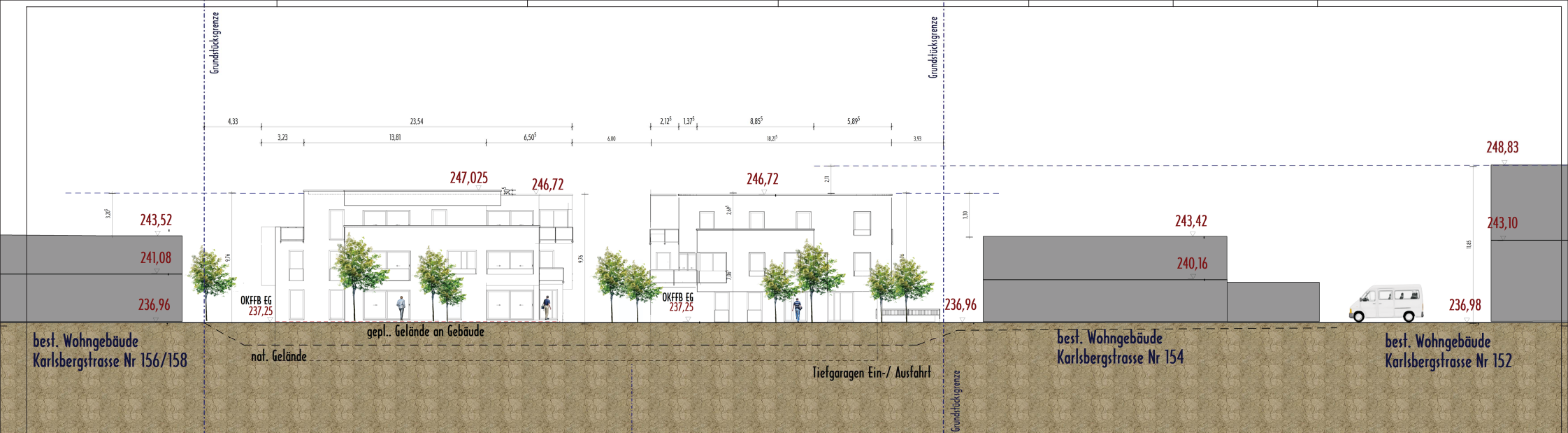
Arc Atelier + D\_sign  
Dipl.-Ing. Michael Schank  
Dipl.-Ing. Michael Brunder  
Eckstrasse 14  
66633 Homburg

Bürogemeinschaft  
Dipl.-Ing. M. Schank  
Dipl.-Ing. H. Brunder  
Forststr. 52 - 66538 9Kirchen

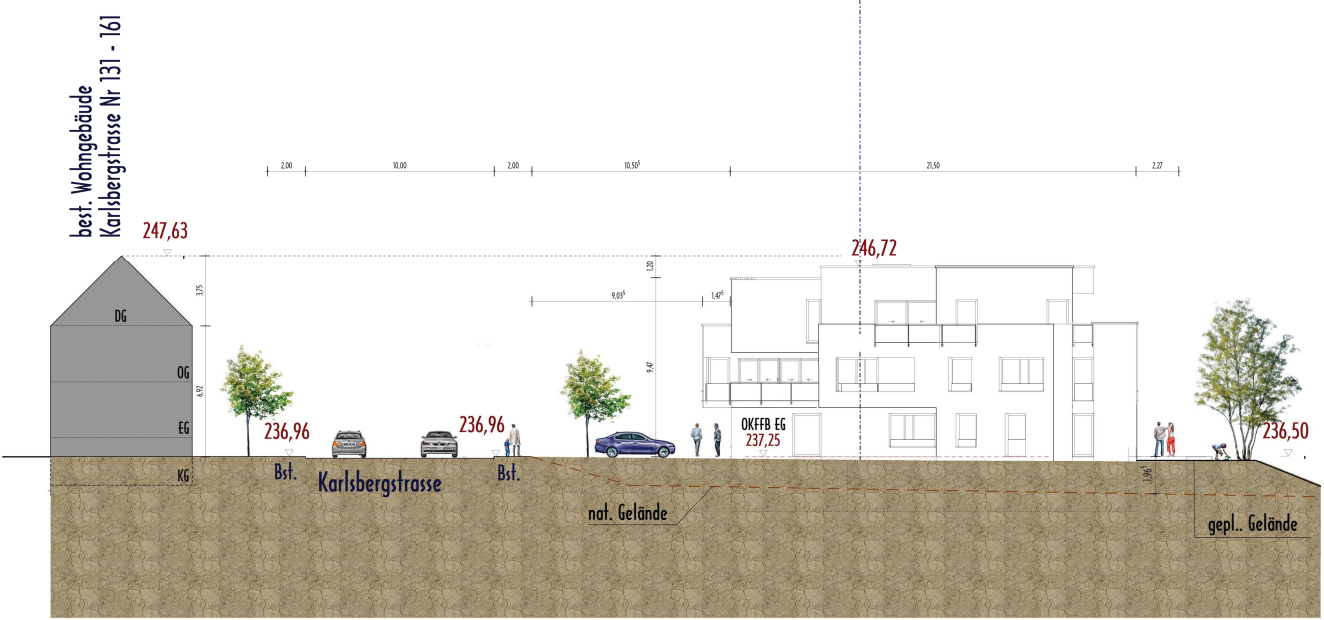
Wohnpark K 154\_A  
Karlsbergstr. 154a - 664245 Homburg

Systemansichten Süd-Ost\_Strasse, Süd-West Lenke Seitenansicht

gepl.: Datum: 01.01.2012 Maßstab:  
gek.: gek.: 1 : 100 Plan Nr.:



Nord-West Ansicht - Gartenrückansicht - M. 1/100



Nord- Ost Ansicht mit Strassenquerprofil- M. 1/100



Bauvoranfrage Wohnpark K154 A B  
 Karlsbergstrasse 154 a,b - Homburg  
 Systemansichten 1 mit Höhenkontext  
 aus Nachbarbebauung - M. 1/100

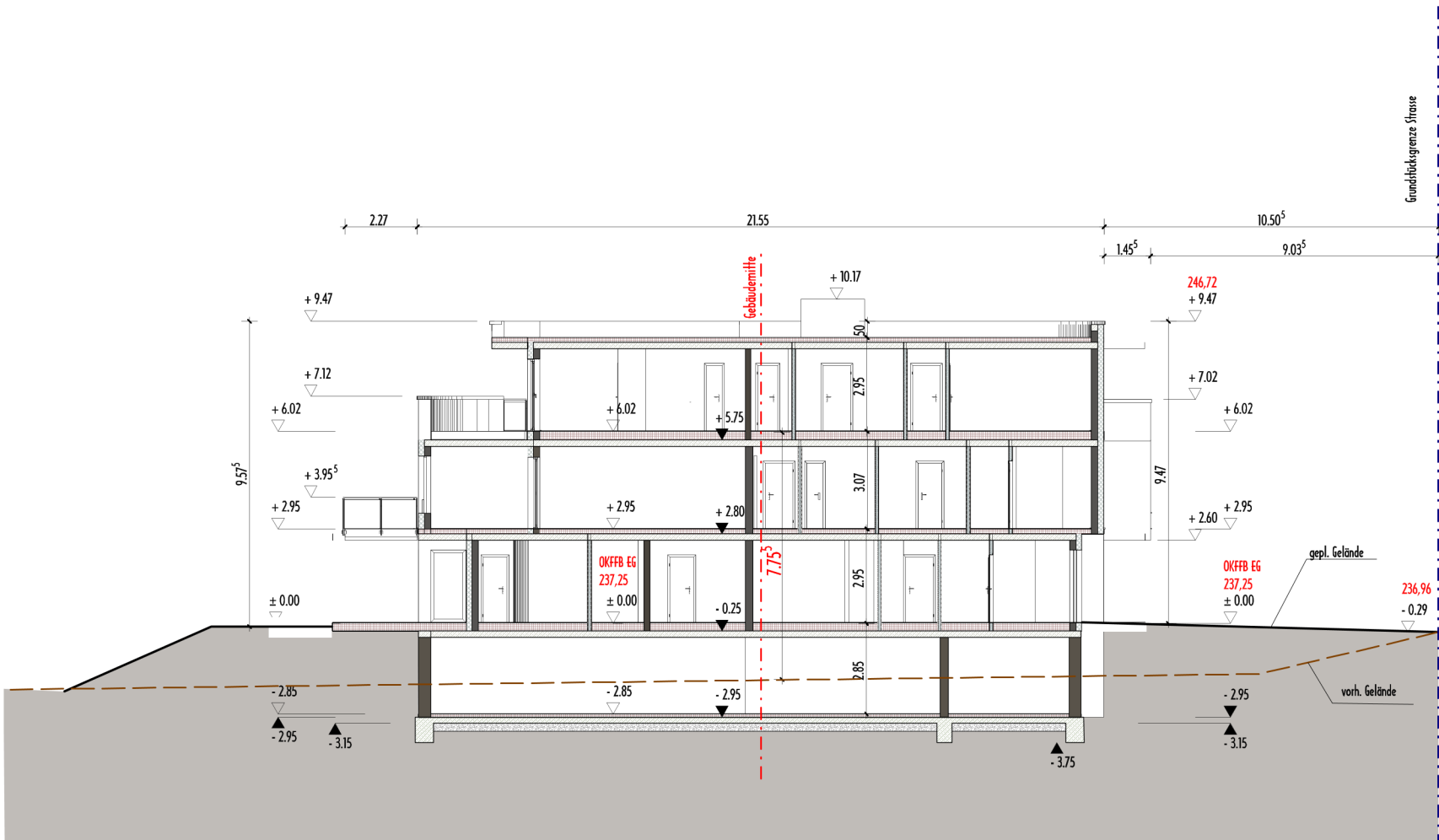
Arc Atelier + D\_sign

Dipl.-Ing. Michael Schank  
 Dipl.-Ing. Michael Brunder  
 Experte für  
 architektonische

Wohnpark K 154\_A  
 Karlsbergstr. 154a - 664245 Homburg

Systemansichten Nord-West\_Garten, Nord-Ost Rechte Seitenansicht

gepl.: Datum: 11.01.2012 Maßstab:  
 ges.: ges.: 1 : 100 Plan Nr.:



Bauvoranfrage Wohnanlage K 154 A\_B  
 Karlsbergstrasse 154 a,b - Homburg  
 Systemschnitt - M 1/100

 Arc Atelier + D_sign Dipl.-Ing. Michael Schank Dipl.-Ing. Helmut Brunder Forststrasse 52 66538 9kirchen	
<b>VERBUNDGEMEINSCHAFT</b> Bürogemeinschaft Dipl. Ing. M. Schank Dipl. Ing. H. Brunder Forststr. 52 - 66538 9kirchen	
<b>BAUVORHALEN</b> Wohnpark K 154_A	
<b>BAUORT</b> Karlsbergstr. 154a - 664245 Homburg	
<b>BAUTEIL - BEGRIFFENEN</b> Schnitt B--B	
gez.:	Datum: 07.01.2022 Maßstab:
geä.:	geä.: 1 : 100 Plan.Nr.: