

2022/0176/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und Carport, Frühlingstr. 27; Gemarkung Einöd

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Geplant ist ein Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit PKW- Garage und Carport. Der Bauantrag liegt der Gemeinde vor.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

Das Haus soll in einem Baugebiet mit Bebauungsplan (von 1968) in Homburg Einöd gebaut werden.

Es besteht aus Keller-, Erd-, und Dachgeschoss. Nach der heutigen LBO hat das Haus nur ein Vollgeschoss. Nach dem BP von 1968 ist das Dachgeschoss knapp, aber auch wie das Erdgeschoss ein Vollgeschoss.

Das Grundstück hat ca. 1300 m² und geht steil von der Strasse nach oben. Die Garage, wie auch bei den Nachbarn, befindet sich dadurch im vorderem Grundstücksbereich zur Strasse.

Das Haus (ca. 250 m² Wohnfläche inkl. Keller) steht mit einem größeren Abstand von der Strasse weiter oben.

Das EFH soll einem „KFW 55 EE“ Standard entsprechen. Das heißt eine bessere Wärmedämmung und Technik gegenüber zu einem „GEG Standard“. Geplant sind 0,09 Poroton Steine, Luft-Wasser Wärmepumpe und Photovoltaik Anlage.

Bei dem Hauskonzept wurde die Möglichkeit berücksichtigt, bei Bedarf eine zweite Wohneinheit zu schaffen. So könnten die verschiedenen Familiengenerationen unter einem Dach unabhängig voneinander zusammenleben. Dieses Konzept wurde auch bei der

Parkplatzberechnung berücksichtigt. Bedarfsanzahl von den Stellplätzen ist
 $2 \text{ WE} \times 1,5 = 3$

Tatsächlich geplant: 2 in der Garage, 1 in dem Carport und 2 vor der Garage.
Gesamt: 5.

Auszug aus Befreiungsantrag:

Für eine angemessene Kopffreiheit im Dachgeschoss und einen höheren Ertrag der Photovoltaikanlage mit 25° Dachneigung bei Südausrichtung (erneuerbare Energien) ergibt die vorliegende Planung gem. dem rechtsgültigen Bebauungsplan - und der damit gültigen Berechnung nach LBO von 1965 – ein Vollgeschoss.

Die Auslegung dieses Einfamilienwohnhauses - mit 2.Wohneinheit – folgt der „Stadtentwicklungsstrategie Homburg 2025: ‚Unterstützung von Photovoltaik auf privaten Gebäuden‘, ‚Attraktivierung von HOM als lebenswerter Wohnort für Familien‘, ‚nachfragegerechter Wohnungsneubau‘ “.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Breitenstein“ vom 15. Dezember 1966. Im Geltungsbereich ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,4. Es ist maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt (Begründung in der Vorhabenbeschreibung). Der Befreiung kann aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Anlage/n

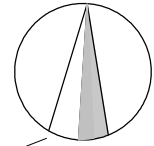
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Schnitt A-A (öffentlich)
- 4 Ansicht Nord (öffentlich)
- 5 Ansicht Ost (öffentlich)
- 6 Ansicht Süd (öffentlich)
- 7 Ansicht West (öffentlich)
- 8 Bebauungsplan Auf Dem Breitenstein (öffentlich)

**EINFAMILIENWOHNHAUS
MIT PKW - GARAGE & CARPORT**

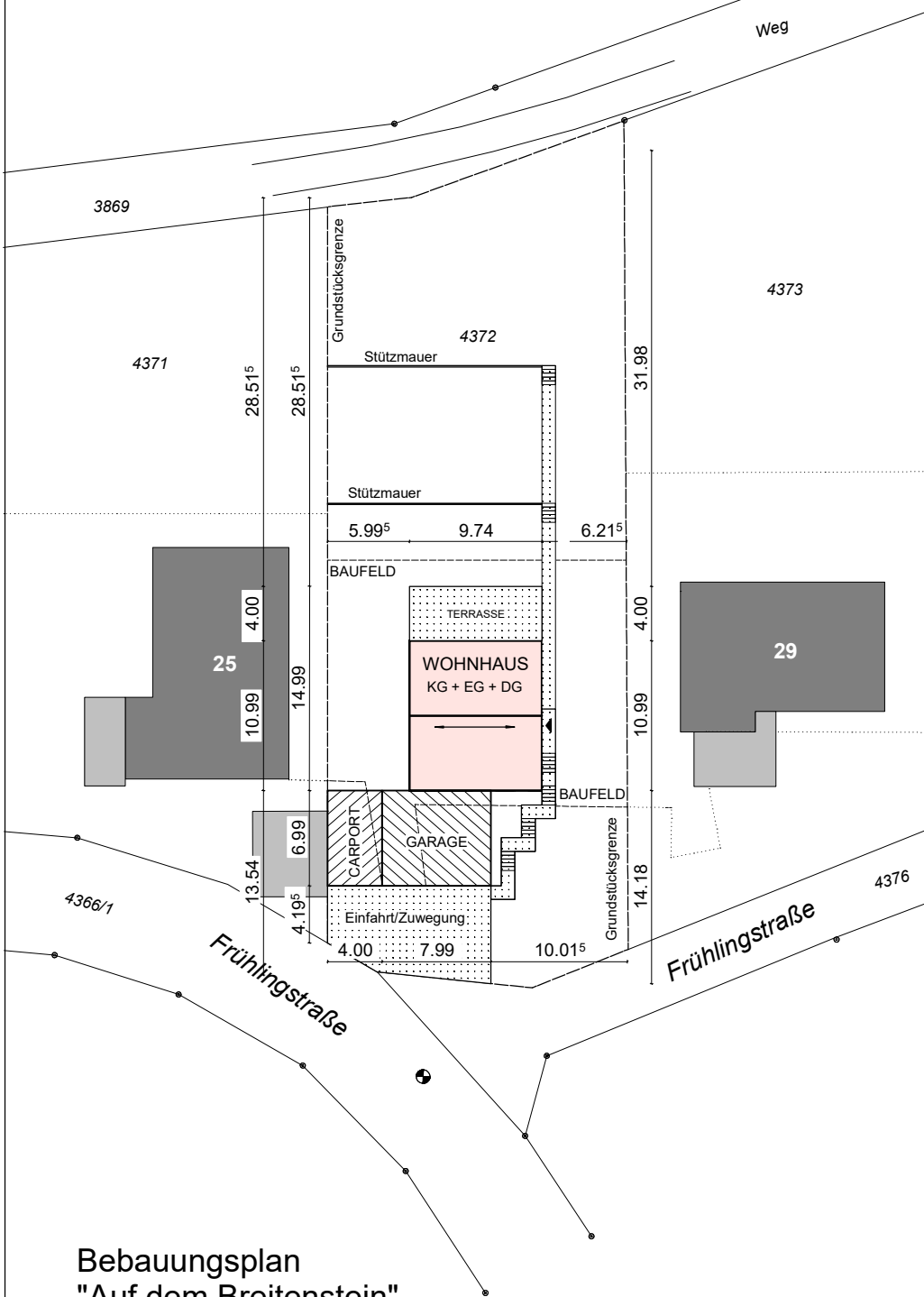
Gemarkung: Einöd
Satteldach DN 25°

I - Vollgeschoss

EG FFB = ± 0.00 = 261.425m ü. NN



KfW 55 EE



BAUANTRAG

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:

EINFAMILIENWOHNHAUS
MIT PKW-GARAGE & CARPORT

FL.ST.: 4372/18

FRÜHLINGSSTRASSE 27
66424 HOMBURG - EINÖD

BAUHERR:

PLANER:

ZEICHNUNG:

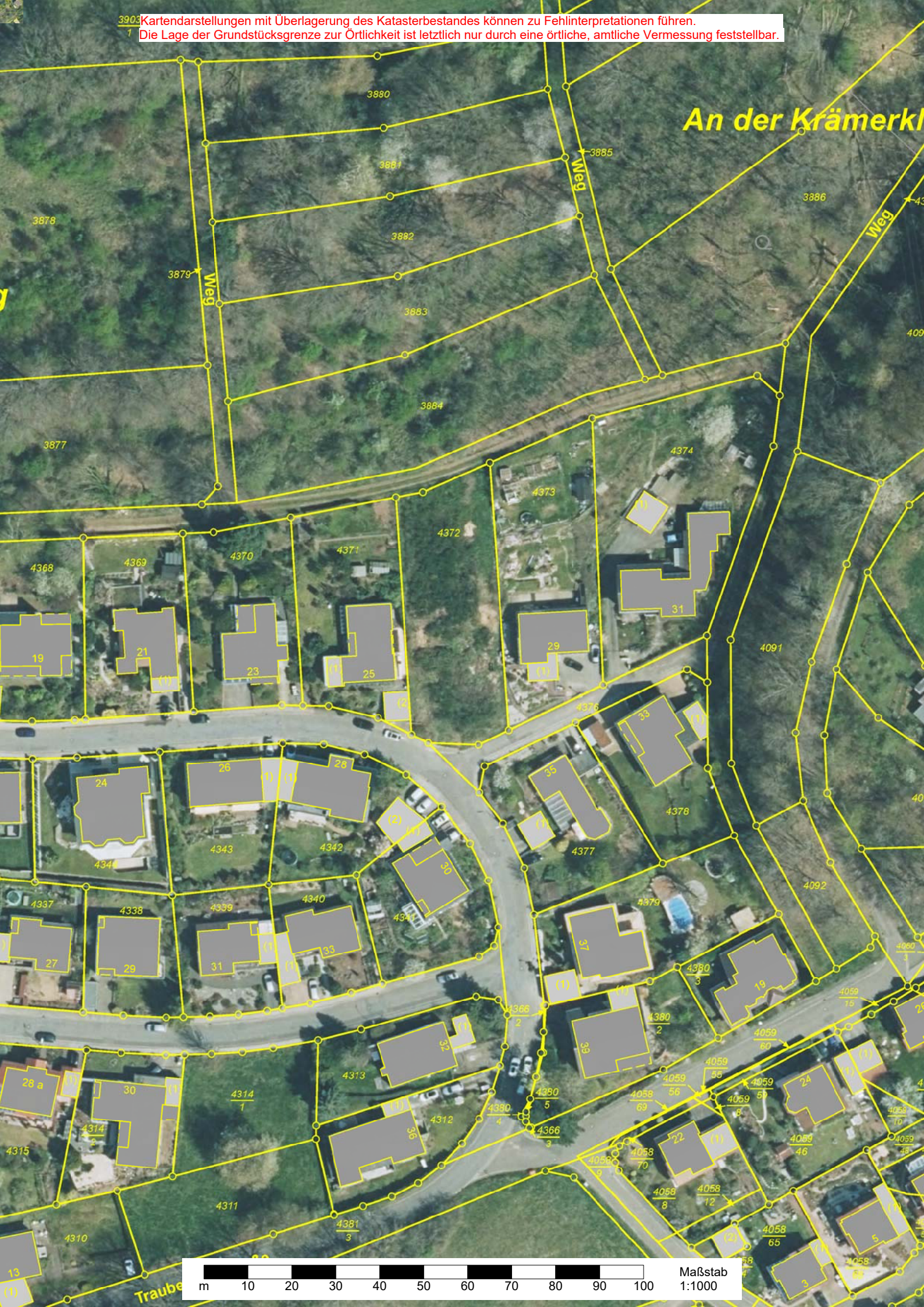
LAGEPLAN

M= 1:500	GEZ.: BN
FORMAT: A4	INDEX: 1
DATUM: 26.04.2022	NR.: 01

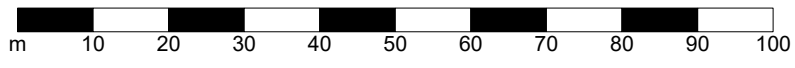
**Bebauungsplan
"Auf dem Breitenstein"**

WR	(o)
GRZ	0.4
GFZ	0.4

3903 Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
1 Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



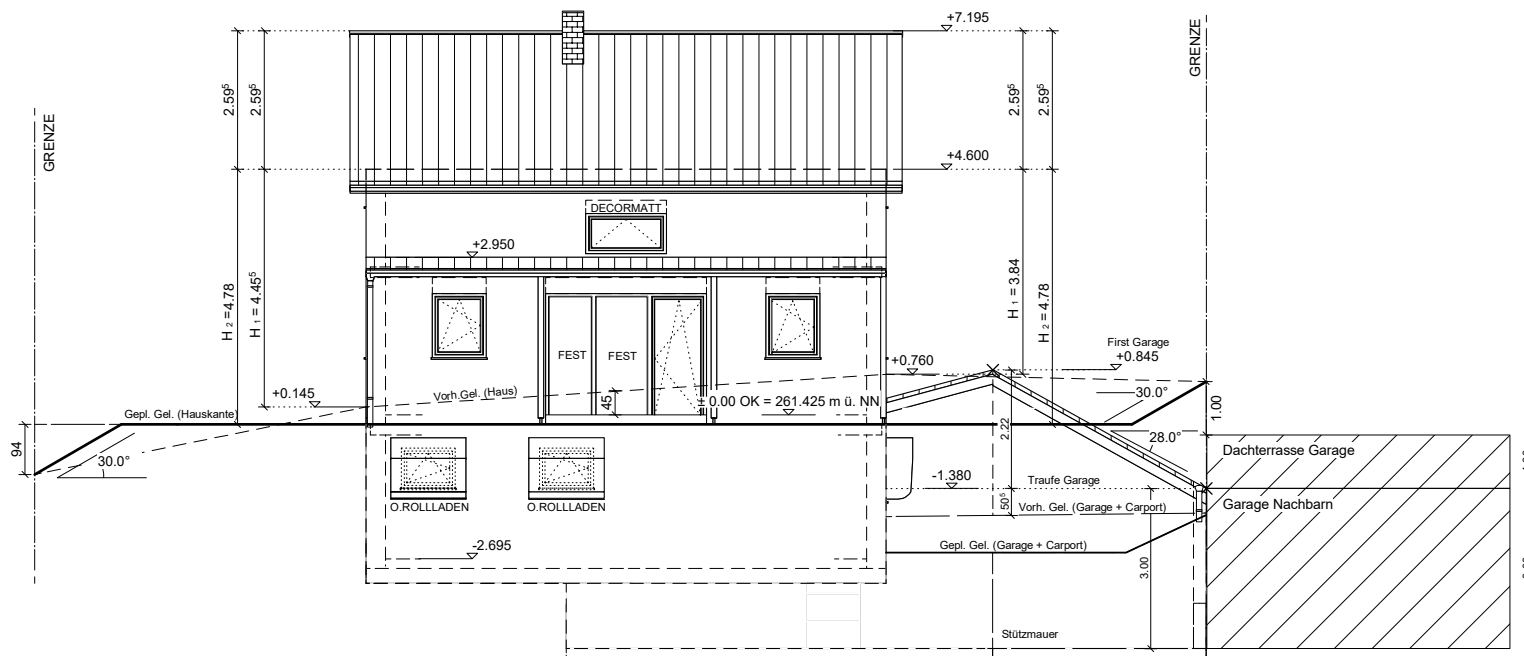
An der Krämerkl



Maßstab 1:1000

Legende:

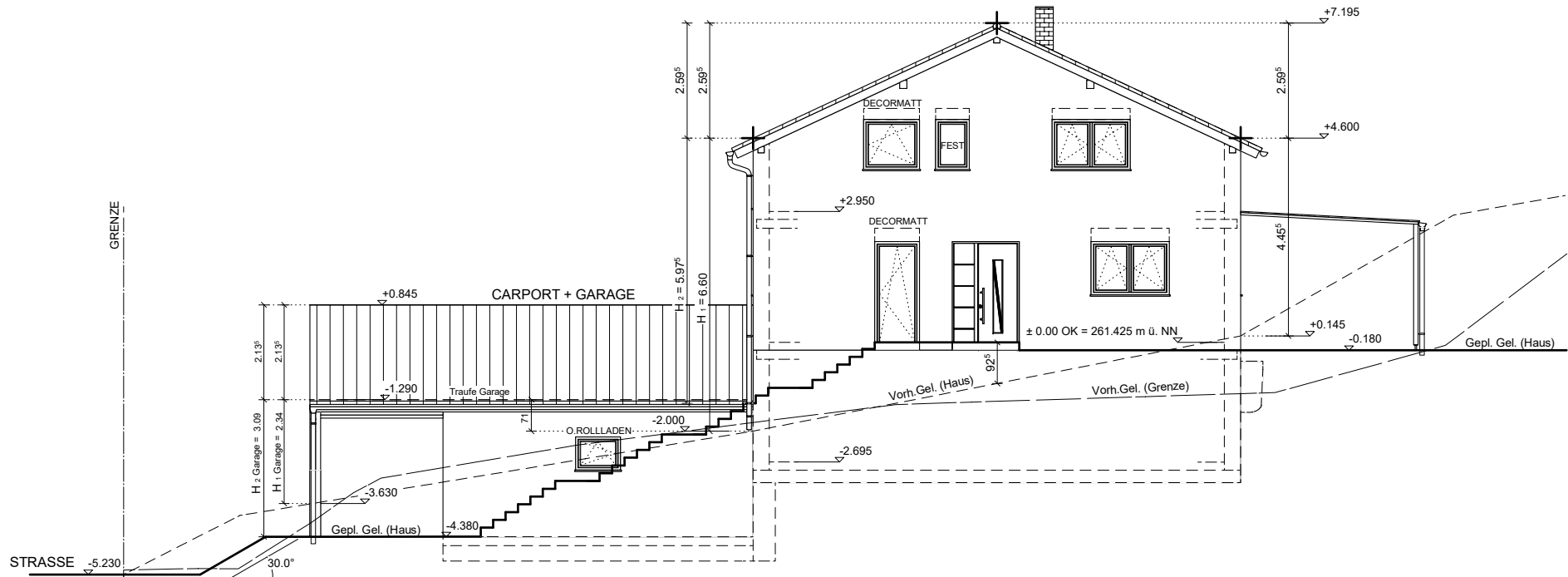
H 1 = Höhe von vorhandene Gelände
 H 2 = Höhe von geplante Gelände



NORD ANSICHT

BAUANTRAG		BAUHERR:	PLANER:	ZEICHNUNG:	
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.				NORD ANSICHT	
BAUVORHABEN: EINFAMILIENWOHNHAUS MIT PKW-GARAGE & CARPORT FL.ST.: 4372 FL.: 18 FRÜHLINGSSTRASSE 27 66424 HOMBURG - EINÖD		M=	GEZ.:		
		1:100	BN		
		FORMAT:	INDEX:		
		A3	1		
		DATUM:	NR.:		
		26.04.2022	09		

Legende:
 H 1 = Höhe von vorhandene Gelände
 H 2 = Höhe von geplante Gelände

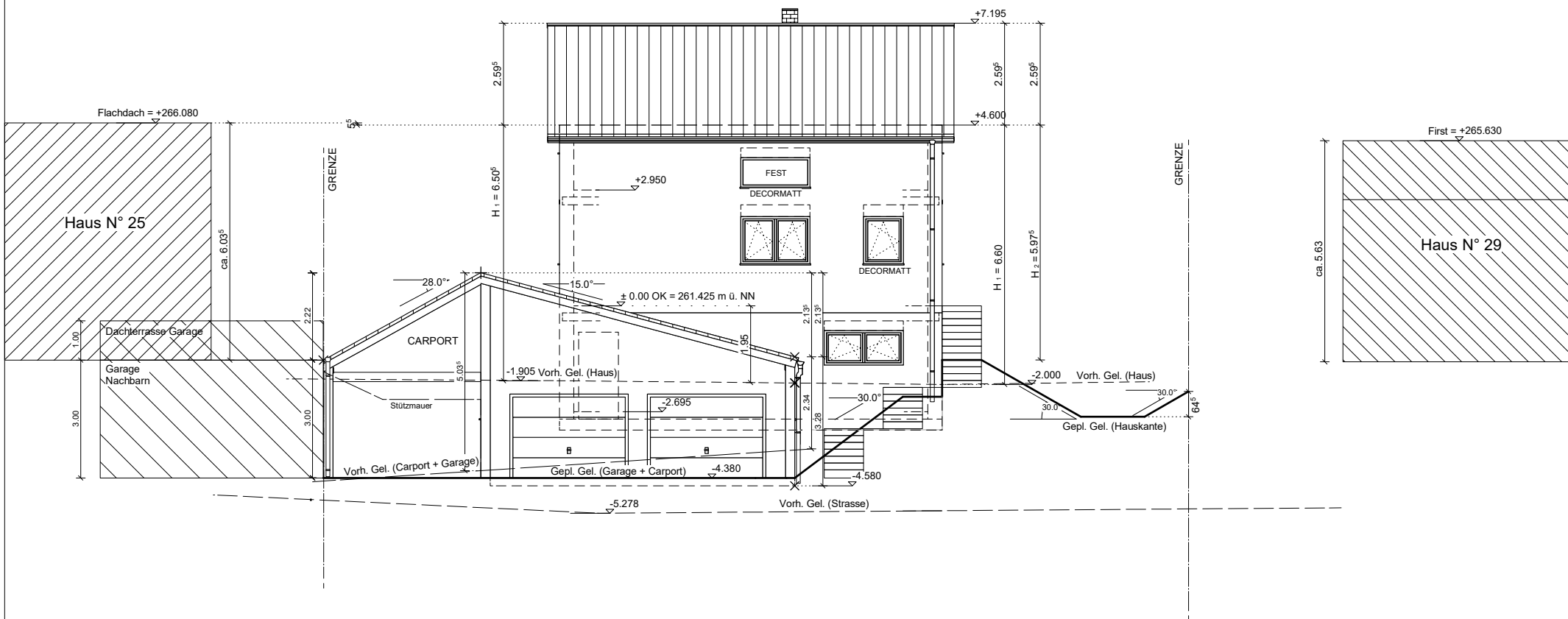


OST ANSICHT

BAUANTRAG		BAUHERR:	PLANER:	ZEICHNUNG:	
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.				OST ANSICHT	
BAUVORHABEN: EINFAMILIENWOHNHAUS MIT PKW-GARAGE & CARPORT FL.ST.: 4372 FL.: 18 FRÜHLINGSSTRASSE 27 66424 HOMBURG - EINÖD				M= 1:100	GEZ.: BN
				FORMAT: A3	INDEX: 1
				DATUM: 26.04.2022	NR.: 10

Legende:

H 1 = Höhe von vorhandene Gelände
 H 2 = Höhe von geplante Gelände



SÜD ANSICHT

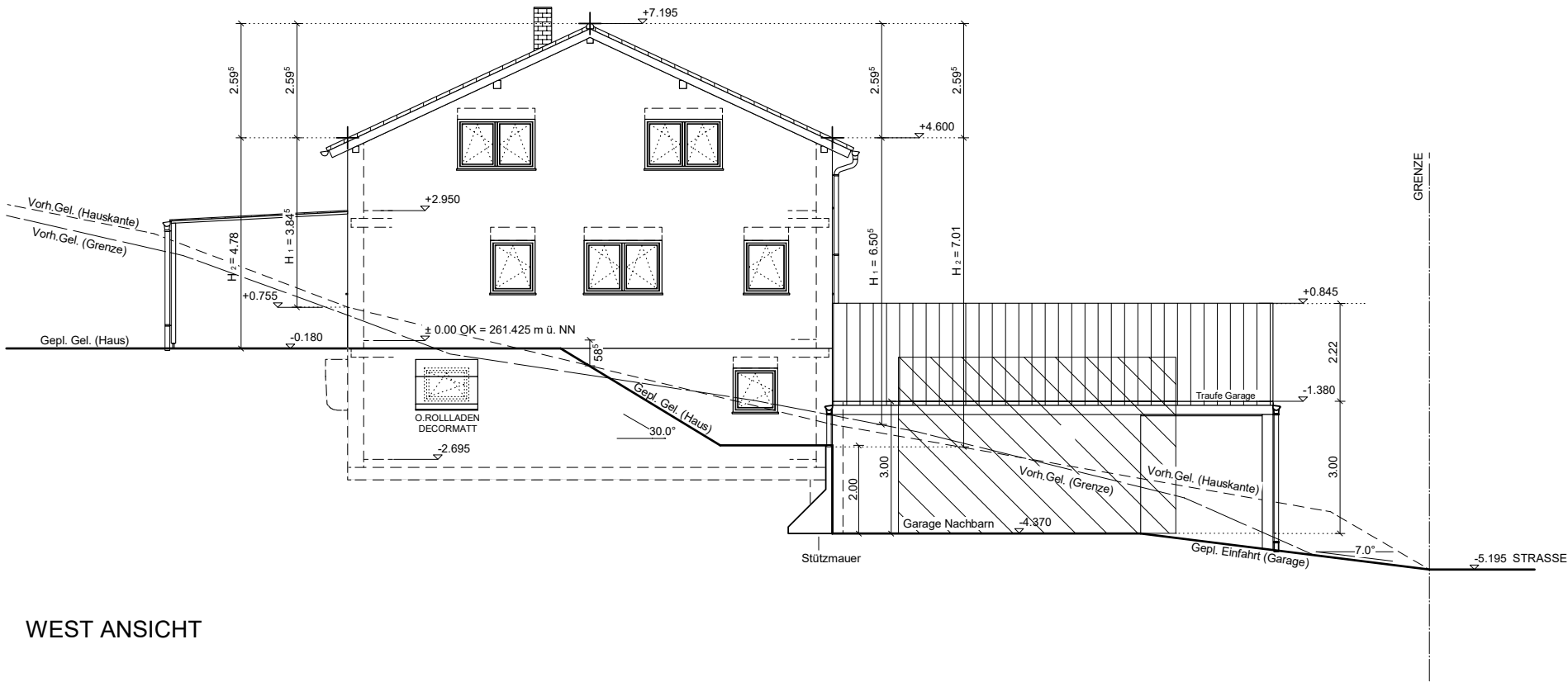
BAUANTRAG

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:
 EINFAMILIENWOHNHAUS
 MIT PKW-GARAGE & CARPORT
 FL.ST.: 4372 FL.: 18
 FRÜHLINGSSTRASSE 27
 66424 HOMBURG - EINÖD

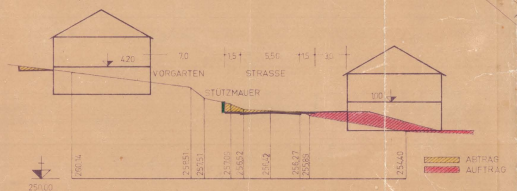
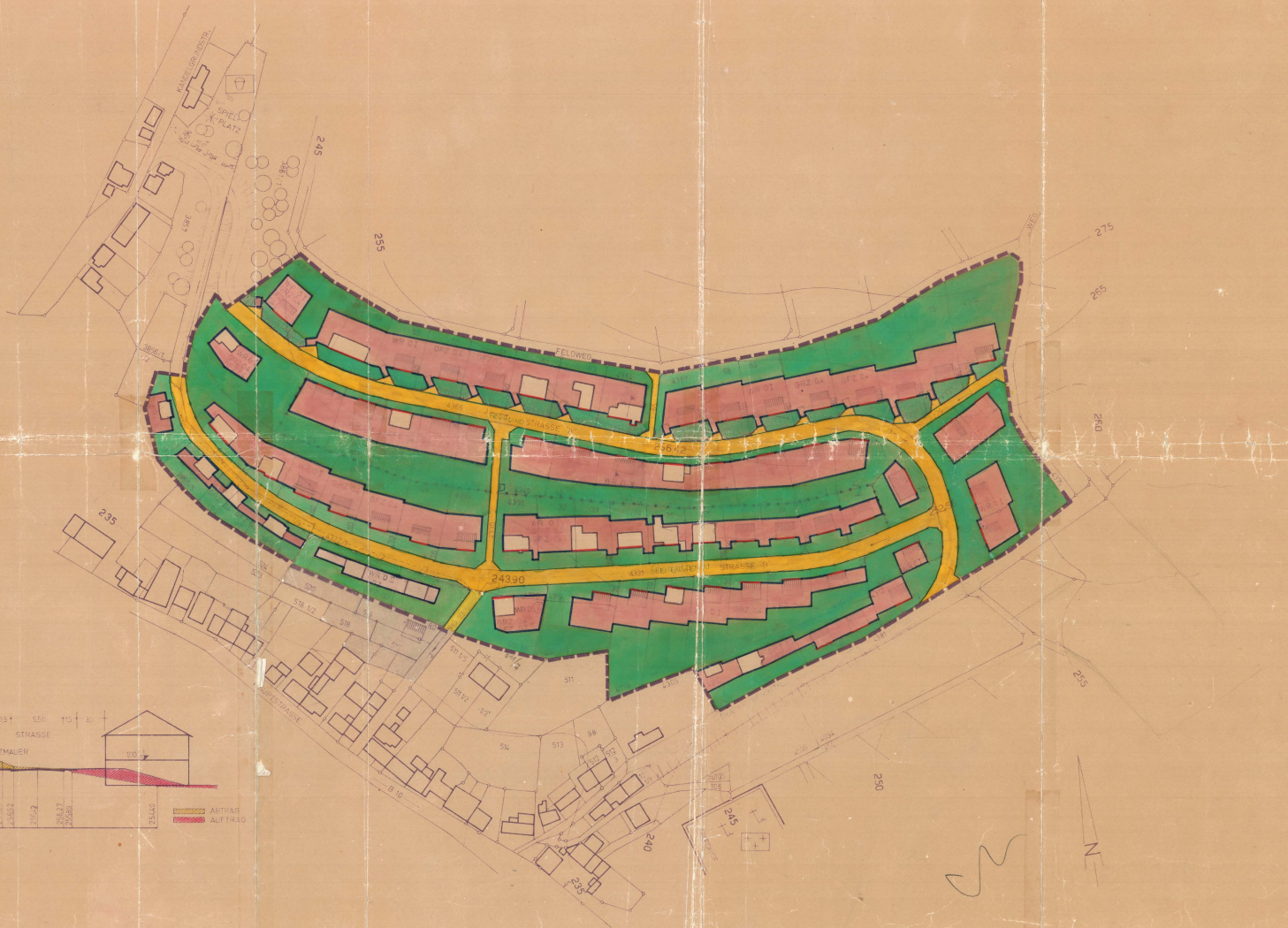
BAUHERR:	PLANER:	ZEICHNUNG:	
		SÜD ANSICHT	
		M= 1:100	GEZ.: BN
		FORMAT: A3	INDEX: 1
		DATUM: 26.04.2022	NR.: 07

Legende:
 H 1 = Höhe von vorhandene Gelände
 H 2 = Höhe von geplante Gelände



WEST ANSICHT

BAUANTRAG		BAUHERR:	PLANER:	ZEICHNUNG:	
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.				WEST ANSICHT	
BAUVORHABEN: EINFAMILIENWOHNHAUS MIT PKW-GARAGE & CARPORT FL.ST.: 4372 FL.: 18 FRÜHLINGSSTRASSE 27 66424 HOMBURG - EINÖD				M= 1:100	GEZ.: BN
				FORMAT: A3	INDEX: 1
				DATUM: 26.04.2022	NR.: 08



Verordnungsamt (Einöd)
 1955
 Die Situation des Wohngebietes ist durch die im Wohngebiet (Einöd) von 1955 bis 1961 ... 1961 ... 1961 ...
 ...
 ...
 ...
 ...

Maßstabungen gemäß § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO

1 Umfangswert	14.0m
2 Art der baulichen Nutzung	Be-1
3 Bauweise	14.0m
4 Bauweise	14.0m
5 Bauweise	14.0m
6 Bauweise	14.0m
7 Bauweise	14.0m
8 Bauweise	14.0m
9 Bauweise	14.0m
10 Bauweise	14.0m

Legende

---	Gürtelbereich
[Pink]	Bestandene Gebäude
[Light Pink]	Neubau
[Light Green]	Gesamte Fläche
[Yellow]	Geplante Straßen
[Yellow]	Bestandene Grünanlagen
[Green]	Geplante Grünanlagen
[Green]	Bestandene Grünanlagen
[Red]	Bestandene Grünanlagen
[Red]	Bestandene Grünanlagen
[Red]	Bestandene Grünanlagen
[Green]	Bestandene Grünanlagen
[Green]	Bestandene Grünanlagen
[Green]	Bestandene Grünanlagen
[Green]	Bestandene Grünanlagen

22. April 1966
 15. Dezember 1965
 22. Mai 1966
 13. Februar 1967
 1. Juni 1967
 Einöd
(Handwritten signatures and stamps)