

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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)