

2022/0343/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: H. Banowitz



Einvernehmen zu einem Mehrfamilienhaus (9 Wohneinheiten) mit Parkebene, Uhlandstraße 18, Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB am Standort Uhlandstraße 18, Homburg, für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses wird erteilt.

Sachverhalt

Es wurde am 15.06.2022 der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Parkebene im Erdgeschoss eingereicht. Bebaut werden soll der jetzige private Parkplatz schräg gegenüber der Zufahrt zum Uhlandhof an der Uhlandstraße auf der Rückseite des Mediamarktes.

Das Vorhaben soll als „Doppelhaushälfte“ mit Flachdach an die vorhandene Grenzbebauung anschließen.

Hierfür führt der Antragsteller folgendes auf:

„Der Neubau wird unter Berücksichtigung der bestehenden Flucht, Attikahöhe sowie der Grenzbebauung des Nachbarn mit der Hausnummer 16 errichtet. Durch die schlichte Form und die ausgewählten Farben und Materialien, sowie die angeordneten Balkone und Terrassen fügt sich das neu geplante Bauvorhaben in die Baulücke sehr gut ein und wertet somit die Uhlandstraße und die bereits umliegenden Wohnhäuser deutlich auf. (...)

Der Zugang zum Wohngebäude und der im Erdgeschoss liegenden Parkebene ist barrierefrei. Von dort aus können die Wohnungen über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Es werden Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Größe von ca. 44 m² bis 124 m² (einschließlich angerechneter Balkon-/Terrassenflächen) angeboten. (...)

Das rund 1208,00 m² große "Verbindungsgrundstück" (Flurstück 3510/10) zwischen Kaiserstraße und Uhlandstraße ist zur Kaiserstraße hin bereits bebaut. Die Erschließung für das bestehende Gebäude mit der Hausnummer 38 erfolgt über die Kaiserstraße. Im rückwertigen Bereich des Grundstückes befindet sich aktuell ein großer Parkplatz. Später soll das Grundstück im rückwertigem Bereich, entlang der bestehenden Gebäudekante geteilt werden (s. Lageplan). (...)

„Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben
(Stellplatzschlüssel 1,5)

9 Wohnungen x 1,5 Stellplatz /Wohnung = 13,5 Stellplätze

geplant: 22 (2 x Behinderten Stellplätze, 6 x Doppelparker) = 8 x Stellplätze“

Fahrradabstellplätze 9 Wohnungen x 1 Stellplatz /Wohnung =9

Fahrradstellplätze; geplant sind 15 Fahrradabstellplätze“

Bauplanungsrechtl. Beurteilung:

Für das vorhabenbetroffene Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbeplanten Innenbereich des §34 BauGB, es handelt sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten. 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 faktische Baugrenze zur Uhlandstraße wird eingehalten. Die geplante Dachform wird als Flachdach ausgerichtet, welche in der näheren Umgebung bereits vertreten ist (u.a. direkter Nachbar Uhlandstraße Nr. 16). Die Gebäudehöhe von ca.12,96 m und ca. 15,79 m fügt sich ebenfalls in die unmittelbare Nachbarhöhe ein, da der direkte Nachbar Uhlandstraße Nr. 16 eine Höhe von ca. 15, 10 m besitzt.

Durch den Anschluss der Gebäudehöhe von ca.12,96 m an das Nachbargebäude Uhlandstraße Nr. 16 (ca. 15,10 m) entsteht durch die Höhenabstufung eine Auflockerung des Baukörpers, welche den Höhenversatz von ca. 15,79 rechtfertigt.

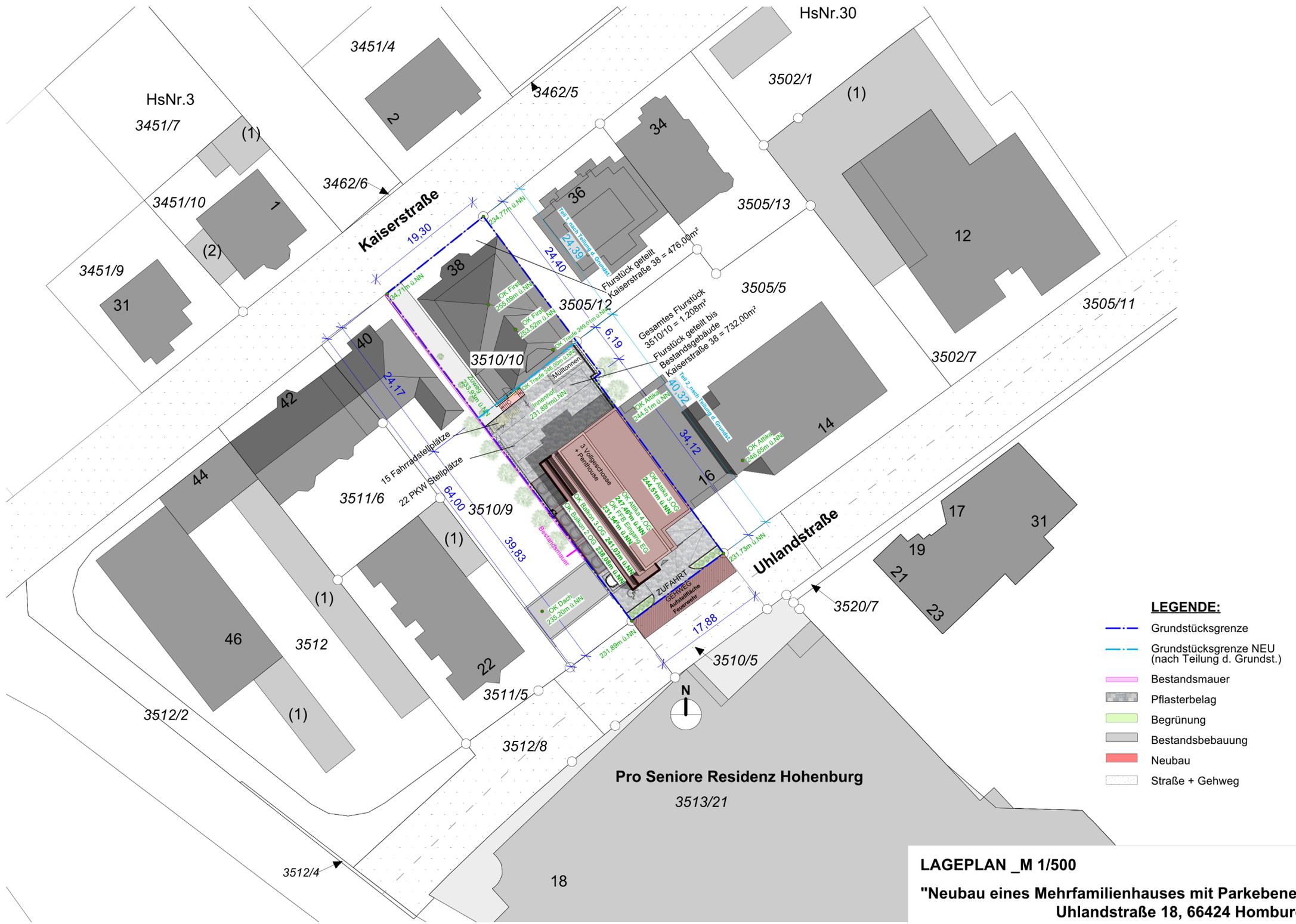
Darüber hinaus besitzt das Nachbargebäude (Anschluss nördl. an Baugrundstück) Kaiserstraße Hs.Nr. 38 eine Frithöhe von ca. 20.82 m. Mehrfamilienwohnhäuser sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden, wodurch auch nichts gegen die Art und das Maß der baulichen Nutzung spricht.

Die Einfügekriterien nach §34 BauGB sind erfüllt.

Die geforderte Anzahl von 1,5 Stellplätzen/ je Wohnung (insgesamt 15 Stellplätze) wird ebenfalls erfüllt.

Anlage/n

- 1 2022-08-25_Lageplan_HOM Uhlandstr.18 (öffentlich)
- 2 2022-08-25_Ansichten_HOM Uhlandstr.18 (öffentlich)
- 3 AlleBilder (öffentlich)



HsNr.3

3451/7

(1)

3451/10

(2)

3451/9

31

3451/4

3462/5

3462/6

Kaiserstraße

19.30

34

36

24.39

24.40

3502/1

(1)

3505/13

12

3505/11

3505/5

3510/12

6.19

3510/10

38

3511/6

40

42

44

3511/6

15 Fahrradstellplätze

22 PKW Stellplätze

3510/9

(1)

3511/5

39.83

46

3512

(1)

3512/2

3511/5

3512/8

3512/4

N

3510/5

3520/7

17

31

19

21

23

Umlandstraße

17.88

Pro Seniore Residenz Hohenburg

3513/21

18

Flurstück geteilt Kaiserstraße 38 = 476.00m²

Gesamtes Flurstück 3510/10 = 1.200m²

Flurstück geteilt bis Bestandsgebäude Kaiserstraße 38 = 732.00m²

OK First 255.89m U.N.N.

OK First 253.52m U.N.N.

OK Traufe 249.07m U.N.N.

OK Traufe 246.00m U.N.N.

OK Traufe 243.99m U.N.N.

OK Traufe 231.69m U.N.N.



NORD-WEST-ANSICHT_INNENHOFANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT_STRASSENANSICHT



SÜD-WEST-ANSICHT_SEITENANSICHT



FRITZ H. MANN BILDAUS

20

Bitte nicht rauchen
Bitte keine Tiere
Bitte keine Pflanzen



FRIEDRICH MANN ERBBAU

20





Privatgrundstück
Durchgang
verboten









Blue street sign with white text, likely indicating the street name and house number.





14



HON 1 VE 233





14

14
14
14

14