

2023/0024/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Neubau eines Einfamilienwohnhauses, In der Dell 28, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

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

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage vor. Es bedarf der Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein nichtunterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Garage, welches in Massivbauweise hergestellt werden soll. Das Haupthaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup>. Die Einliegerwohnung befindet sich im Erdgeschoss mit ca. 62m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen separaten Eingang. Die Garage wird außerhalb des Baufensters im vorderen Bereich des Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie errichtet.

Das Grundstück befindet sich in einem Baugebiet mit einem Bebauungsplan („Dell“) von 1968 in Homburg (Gemarkung Erbach-Reiskirchen).

Um das Grundstück optimal zu nutzen und ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Mehrgenerationenwohnen) zu realisieren, wurde die hintere verspringende Baugrenze mit dem Wohnhaus um 20,8m<sup>2</sup> (5,24m x 3,97m) überschritten.

Aufgrund der zusätzlichen Einliegerwohnung wurde auch die geforderte GFZ von 0,40 überschritten. Nach der alten BauNVO1962 würde diese 0,46 betragen, anstatt den geforderten 0,40. Wenn man jedoch von der aktuellen BauNVO ausgeht, müsste man nur Vollgeschosse bei der GFZ-Berechnung

berücksichtigen. Somit würde die GFZ nach aktuell BauNVO nur  $187 / 609,58 = 0,307$  betragen.

Zu den Überschreitungen wurde ein Befreiungsantrag eingereicht.

Die Auslegung dieses Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung – folgt der „Stadtentwicklungsstrategie Homburg 2025“

-Attraktivierung von HOM als lebenswerter Wohnort für Familien  
-nachfragegerechter Wohnungsneubau“

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dell“, welcher am 08.09.1967 als Satzung beschlossen worden ist. Das Grundstück ist als reines Wohngebiet festgesetzt, in welchem max. ein Vollgeschoss zulässig ist. Sowohl die Grundflächen- als auch die Geschossflächenzahl beträgt 0,4.

Die geltenden Baugrenzen bzw. Baulinien sind dem beigefügten Ausschnitt des Bebauungsplans zu entnehmen. Auf die Aspekte des Befreiungsantrags wurde in der Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers bereits näher eingegangen.

Aus städtebaulicher Sicht kann beiden Befreiungen zugestimmt werden.

#### **Anlage/n**

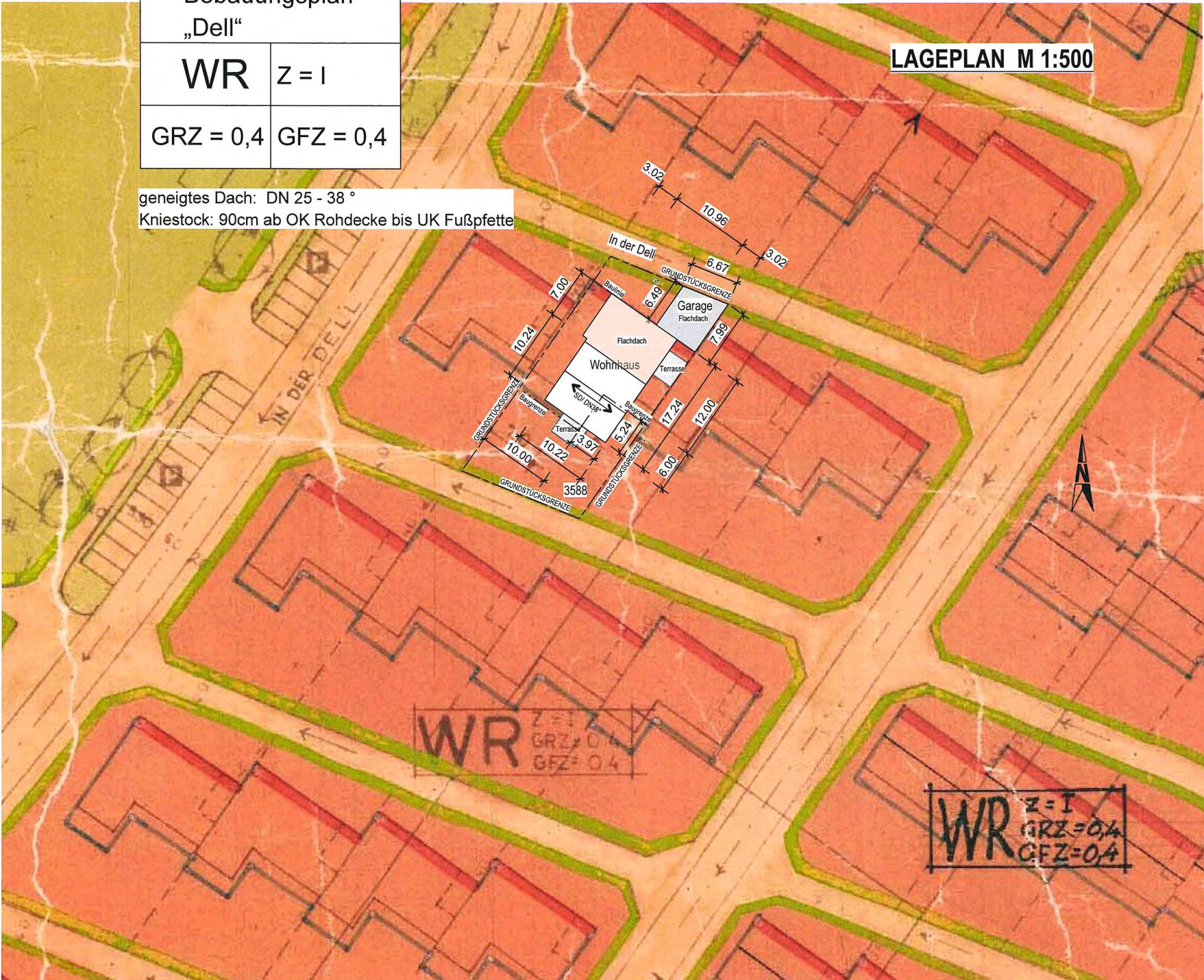
- 1 Pläne (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)



Bebauungsplan „Dell“	
WR	Z = I
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4

geneigtes Dach: DN 25 - 38 °  
Kniestock: 90cm ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette

LAGEPLAN M 1:500



<b>BAUANTRAG</b>	
PROJEKT	
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage	
In der Dell 28 Fl.Nr. 3588 66424 Homburg	
BAUHERR	

Aufe:

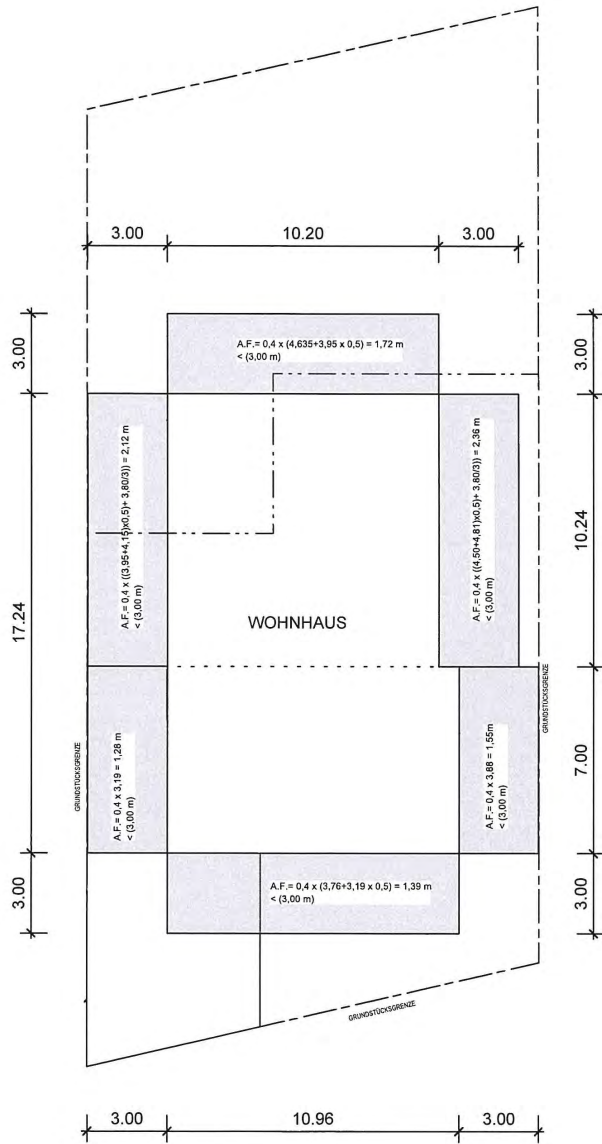
WR  
Z = I  
GRZ = 0,4  
GFZ = 0,4

WR  
Z = I  
GRZ = 0,4  
GFZ = 0,4

ZEICHNUNG	
LAGEPLAN	
MASSSTAB	GEZ.
1:200 - 1:500	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
18.10.2022	00



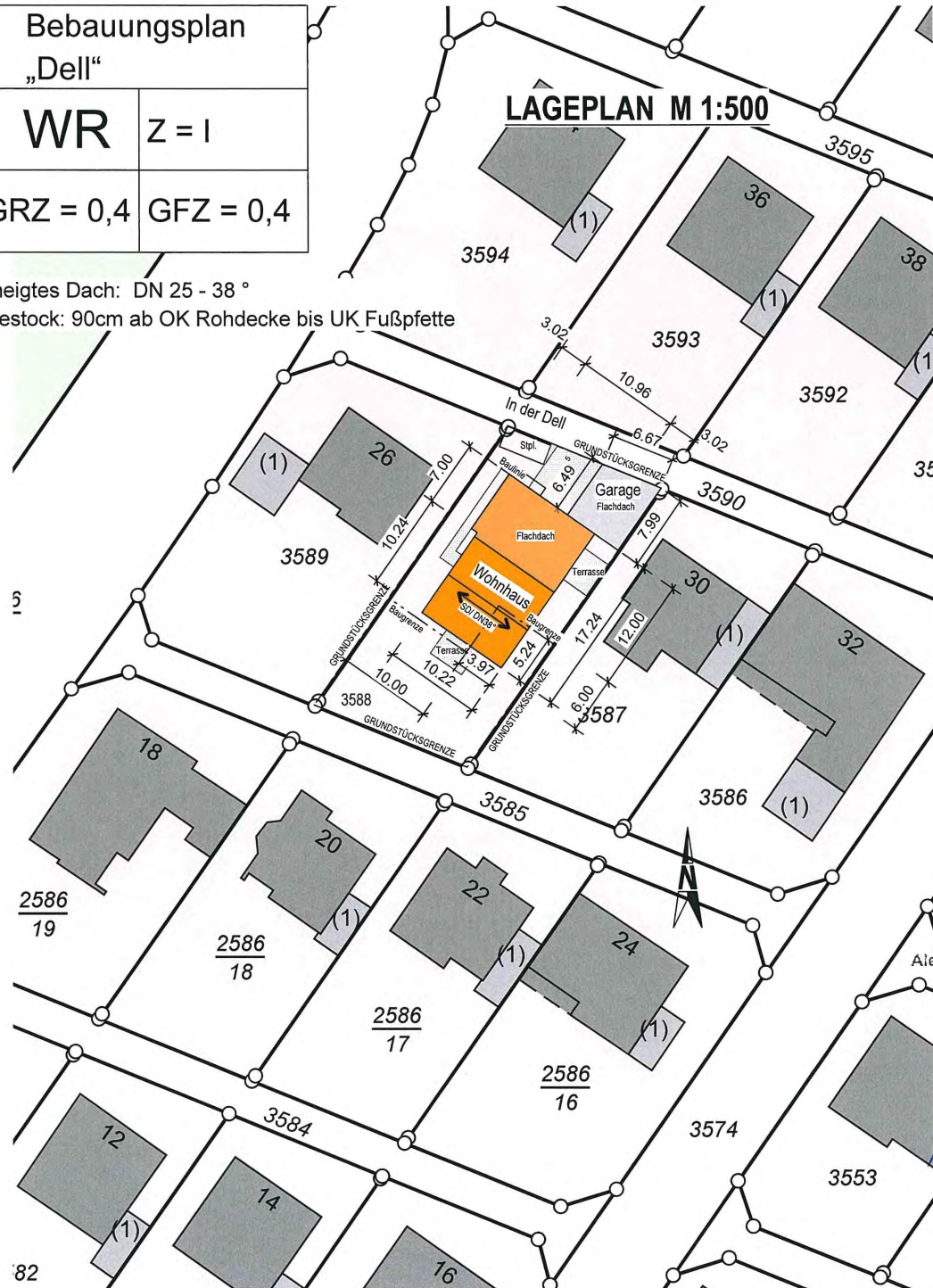
# ABSTANDSFLÄCHEN M 1:200



Bebauungsplan „Dell“	
WR	Z = I
GRZ = 0,4	GFZ = 0,4

geneigtes Dach: DN 25 - 38 °  
Kniestock: 90cm ab OK Rohdecke bis UK Fußpfette

# LAGEPLAN M 1:500



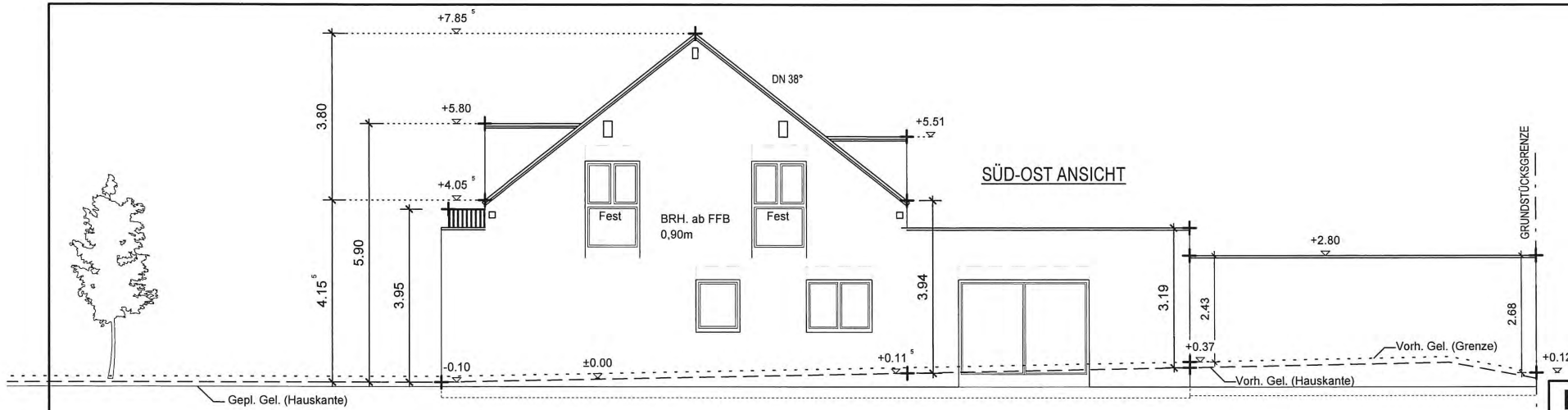
# BAUANTRAG

PROJEKT  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

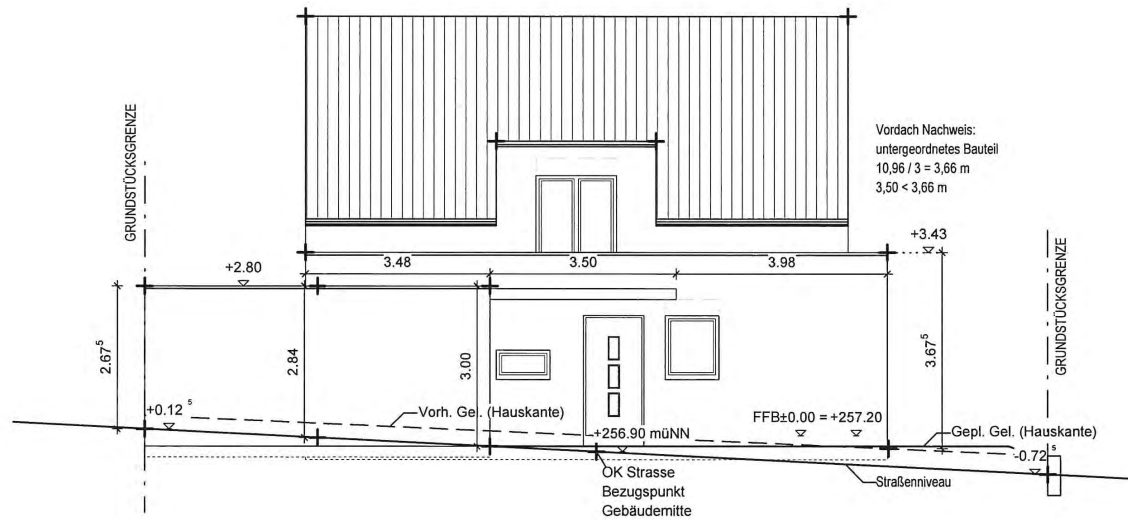
In der Dell 28  
Fl.Nr. 3588  
66424 Homburg

ZEICHNUNG  
LAGEPLAN  
ABSTANDSFLÄCHEN

MASSSTAB	GEZ.
1:200 - 1:500	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
18.10.2022	01b



NORD-OST ANSICHT



# BAUANTRAG

PROJEKT  
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

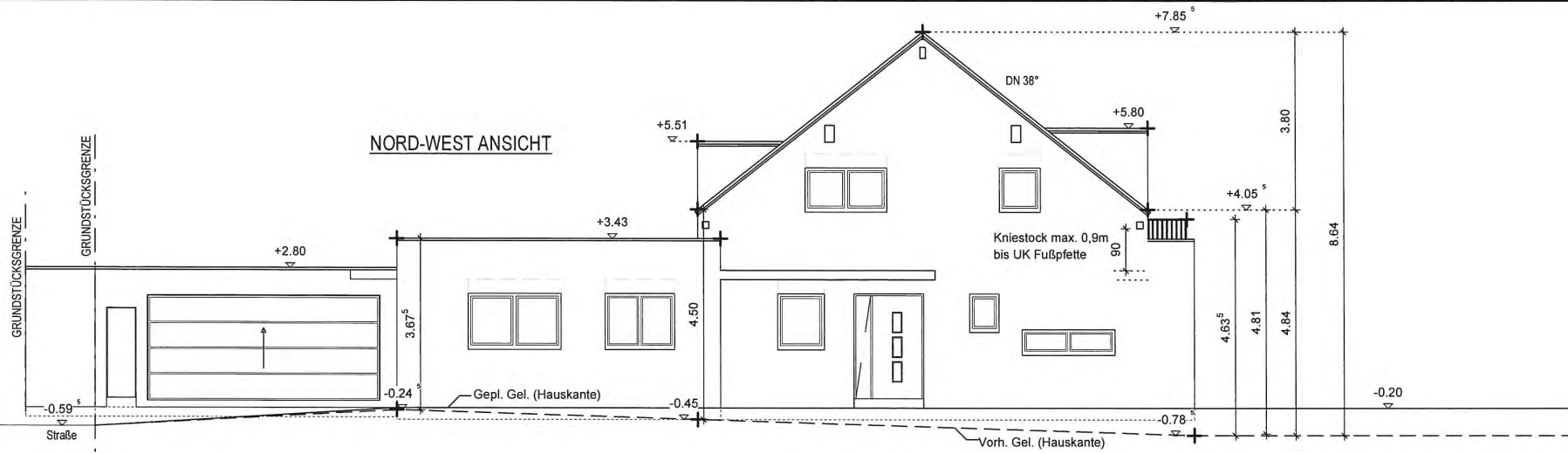
In der Dell 28  
 Fl.Nr. 3588  
 66424 Homburg

BAUHERR

Alex

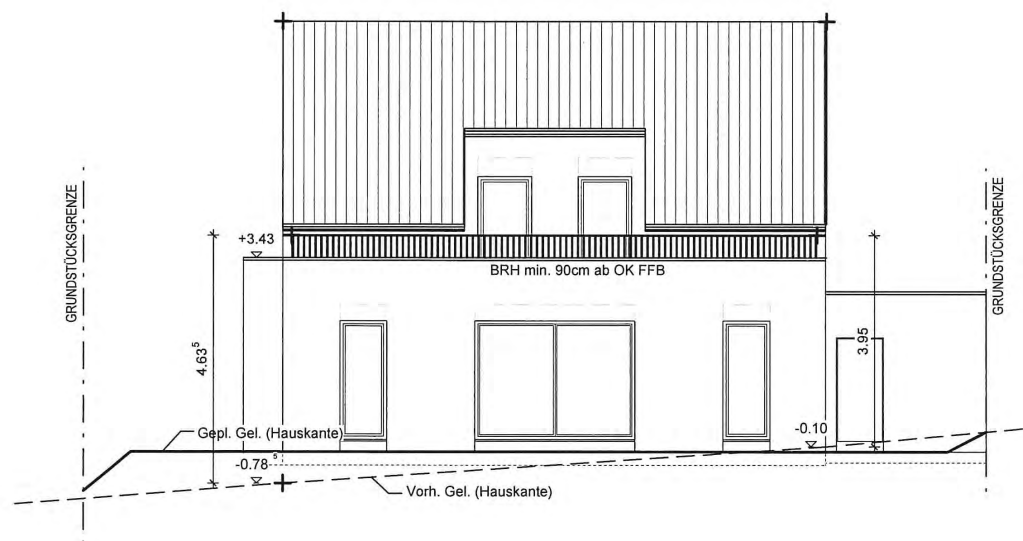
ZEICHNUNG  
 Süd-Ost Ansicht  
 Nord-Ost Ansicht

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	04c



NORD-WEST ANSICHT

SÜD-WEST ANSICHT



**BAUANTRAG**

PROJEKT  
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28  
 Fl.Nr. 3588  
 66424 Homburg

BAUHERR

Alexa

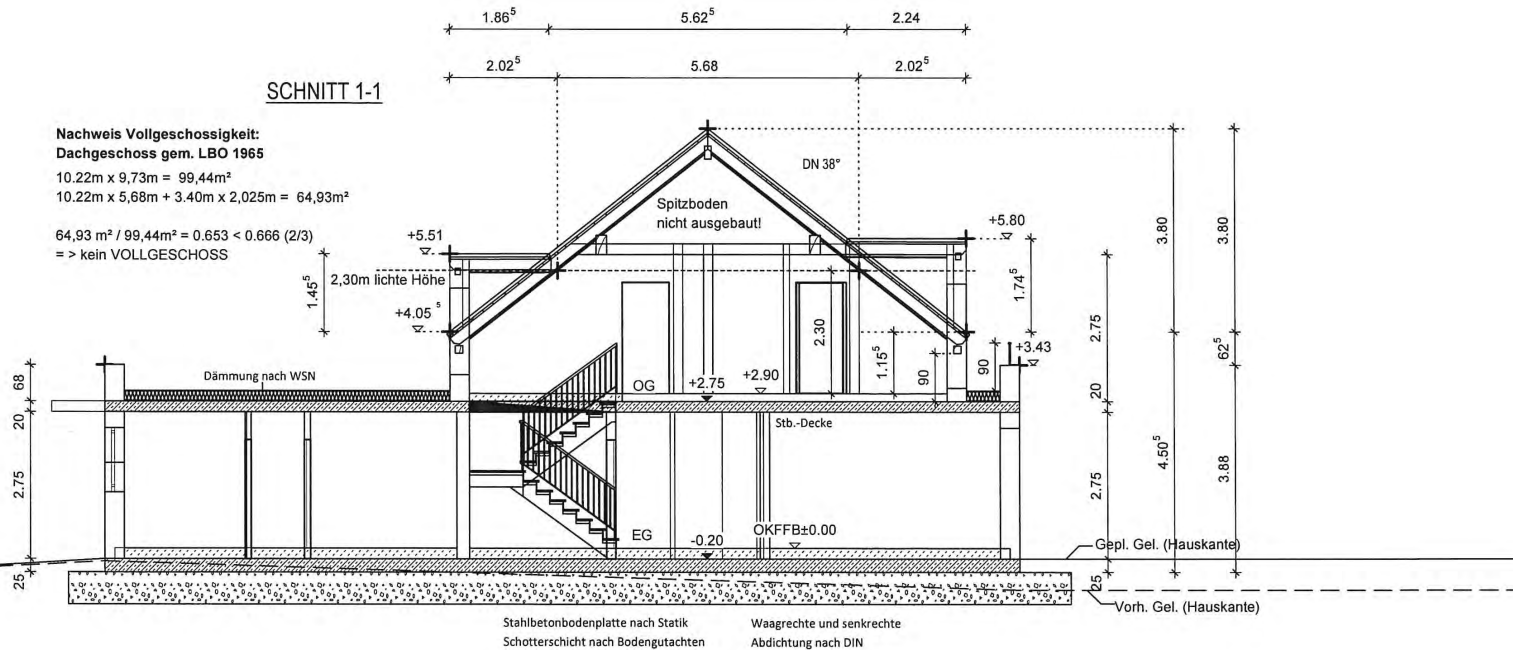
ZEICHNUNG  
 Süd-West Ansicht  
 Nord-West Ansicht

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	05c



### SNITT 1-1

**Nachweis Vollgeschossigkeit:  
Dachgeschoss gem. LBO 1965**  
 $10.22m \times 9.73m = 99.44m^2$   
 $10.22m \times 5.68m + 3.40m \times 2.025m = 64.93m^2$   
 $64.93m^2 / 99.44m^2 = 0.653 < 0.666 (2/3)$   
 => kein VOLLGESCHOSS



## BAUANTRAG

PROJEKT  
 Neubau eines Einfamilien-  
 hauses mit Einliegerwohnung  
 und PKW-Garage

In der Dell 28  
 Fl.Nr. 3588  
 66424 Homburg

BAUHERR

Alexa

ZEICHNUNG

Schnitt 1-1

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS

FORMAT	
A3	

DATUM	PLAN-NR.
04.11.2022	06c

#### DACHAUFBAU

- Glattziegel anthrazit
- Lattung 40mm
- Konterlattung 30mm
- Unterspannbahn
- Sparren
- Mineralwolle gem. GEG
- Dampfsperre
- Lattung 30mm
- Gipskarton 12,5mm

#### AUSSENWÄNDE

- 15 mm Innenputz
- 365 mm Porenbetonstein WL 0,09
- 20 mm Außenputz
- Silikonharzputz Weiß/Grau

#### BODENAUFBAU EG / 200 mm

- 15 mm PVC-Dielenbelag
- 65 mm Estrich (Fußbodenheizung)
- 20 mm Tackerplatte
- 100 mm Dämmung nach GEG
- 5 mm Bitumenabdichtung 1-lagig
- Bodenplatte 30cm gem. Statik
- 50 mm Sauberkeitsschicht
- Schottertragschicht gem. Bodengutachten

#### Heizung

- Luftwasserwärmepumpe

#### Fenster

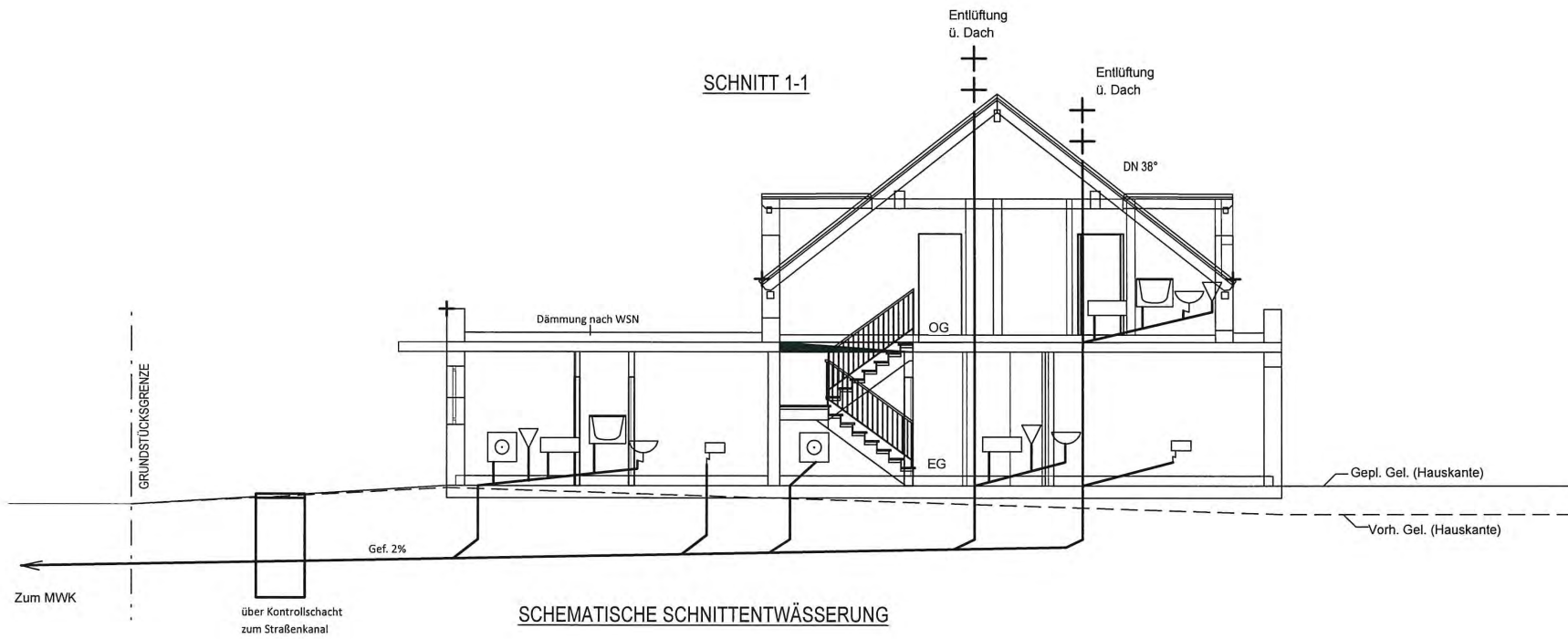
- Kunststoff 3fach-Verglast

#### Treppe

- Betontreppe

#### BODENAUFBAU OG / 150 mm

- 15 mm PVC-Dielenbelag
- 65 mm Estrich (Fußbodenheizung)
- 20 mm Tackerplatte
- 50 mm Dämmung
- Stb.Decke 20cm gem. Statik



SCHEMATISCHE SCHNITTENTWÄSSERUNG

**BAUANTRAG**

PROJEKT  
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und PKW-Garage

In der Dell 28  
 Fl.Nr. 3588  
 66424 Homburg

BAUHERR

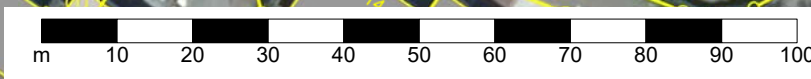
ZEICHNUNG

Schnitt Entwässerung

MASSSTAB	GEZ.
1:100	EAS
FORMAT	
A3	
DATUM	PLAN-NR.
14.09.2022	08a



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



Maßstab  
1:1000