

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)