

2023/0086/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung, Uhlandstr. 18, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung wird zugestimmt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Zustimmung zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung vor. Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Bauvorhabens „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und Parkebene“ wurde am 22.09.2022 im Bau- und Umweltausschuss hergestellt (s. Anlage Sammeldokument Einvernehmen).

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist in der Anlage (Stellplatznachweis) einzusehen – dabei werden 27 Stellplätze vorgegeben, geplant sind allerdings nur 25 Stellplätze. Die zwei fehlenden Stellplätze gilt es von der Stellplatzverpflichtung abzulösen.

Anlage/n

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Stellplatznachweis (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 Sammeldokument Einvernehmen (öffentlich)



Nachweis der Stellplätze

PROJEKT: NEUBAU eines Mehrfamilienhauses mit Parkebene

Uhlandstraße 18
66424 Homburg

Kreis: Saarpfalz-Kreis
Gemeinde: Homburg
Gemarkung: Homburg
Flur: 15
Flurstücknr.: 3510/10

Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für das geplante Vorhaben

1) Wohngebäude Mehrfamilienhaus_NEUBAU

1,5 Stellplätze pro Wohnung

Geschoss	Wohn-einheit	Nutzung	Wohnfläche	Richtzahl	notwendige Stellplätze	geplante Stellplätze
1.OG	WHG 1	3 ZKB	74,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WHG 2 *	2 ZKB	37,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1
	WHG 3	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4
2.OG	WHG 4	3 ZKB	74,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WHG 5 *	2 ZKB	37,50 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1
	WHG 6	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4
3-4.OG	WE 7	4 ZKB	96,30 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WE 8	4 ZKB	94,70 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	WE 9 *	3 ZKB	90,00 m ²	1,5 Stpl./WHG	1,5	1,5
	Gesamt				4,5	4,5
9 Wohneinheiten					13,50	12,50
(gewählt)					14	13

*Bei kleinen Wohnungsgrößen (< 40,00 m² = 2 ZKB) wurde der Stellplatzschlüssel 1 angesetzt.

→ erforderlich:

13,00 Stellplätze

2) Wohngebäude/Büroflächen_BESTAND

→ Aufstellung gem. Baugenehmigung (UBA_s. E-Mail)
Nr.: 0746/98

→ erforderlich:

14,00 Stellplätze

Gesamt (Neubau+Bestand)

27 Stellplätze

→ geplant:

25,00 Stellplätze

Die Erfüllung der Stellplatzpflicht erfolgt durch Abschluss eines Ablösungsvertrages mit der Stadt Homburg.

Fahrradstellplätze

→ 9 Wohnungen x 1 Stellplatz /Wohnung =

9 Fahrradstellplätze

→ gewählt/geplant:

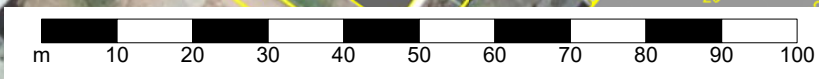
9 Fahrradstellplätze

Beschreibung des Bauvorhabens

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 rückwertigen Bereich, entlang der bestehenden Gebäudekante geteilt werden (s. Lageplan). Auf dem "neuen" Grundstück zur Uhlandstraße 18 wird ein Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Parkebene im Erdgeschoss geplant. Der Neubau wird unter Berücksichtigung der bestehenden Flucht, Attikahöhe sowie der Grenzbebauung des Nachbarn mit der Hausnummer 16 errichtet.

Der Zugang zum Wohngebäude und der im Erdgeschoss liegenden Parkebene ist barrierefrei. Von dort aus können die Wohnugen 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.

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



Maßstab 1:1000

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 vorhabenbetreffende 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.

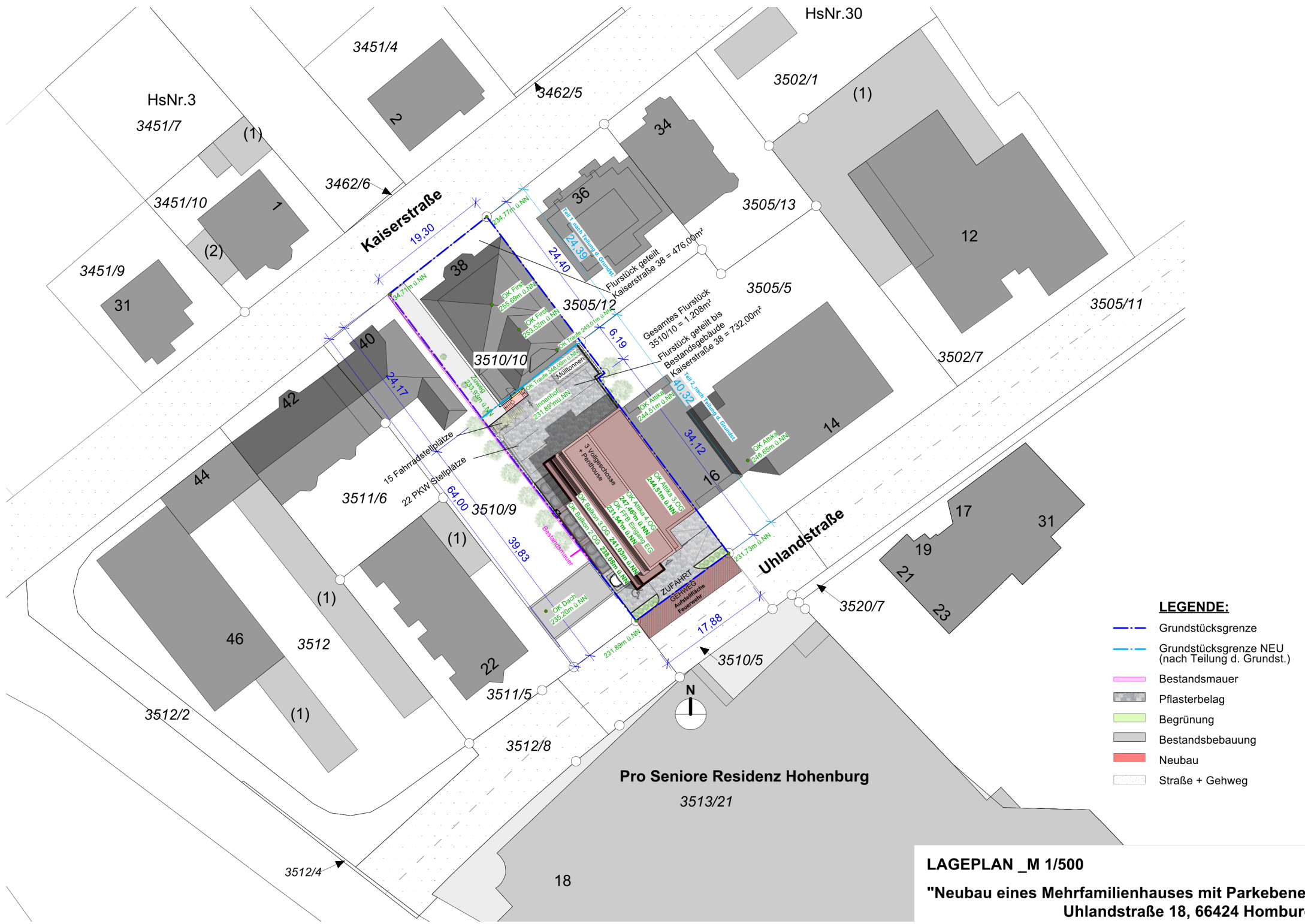
Darüber hinaus besitzt das Nachbargebäude (Anschluss nördl. an Baugrundstück) Kaiserstraße Hs.Nr. 38 eine Frithöhe von ca. 20.82 m. Mehrfamilienwohnhäuser sind in der näheren Umgebung bereits vorhanden, wodurch auch nichts gegen die Art und das Maß der baulichen Nutzung spricht.

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

HsNr.30

3502/1

(1)

3505/13

12

3505/5

3505/11

3502/7

38

3510/10

3505/12

6,19

40

42

44

3511/6

15 Fahrradstellplätze

22 PKW Stellplätze

3510/9

(1)

39,83

46

3512

(1)

3512/2

3511/5

3512/8

3510/5

Umlandstraße

3520/7

17

31

19

21

23

Pro Seniore Residenz Hohenburg

3513/21

18

3512/4



234,77m U.NN

OK First 255,89m U.NN

OK First 253,52m U.NN

OK Traufe 249,07m U.NN

OK Traufe 246,00m U.NN

OK Traufe 243,94m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

OK Traufe 231,69m U.NN

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,39

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,40

24,



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 Musik



WILHELM STIMMANN ERBBAU 1963

20





Privatgrundstück
Durchgang
verboten











Blue street sign with white text, likely indicating a street name or direction.





14



HON 1 VE 233





14

14
14
14

