

2023/0298/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Peterstr., Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	29.06.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch samt Befreiung wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Wir beabsichtigen den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen. Das Projekt befindet sich an der folgenden Adresse: 66424 Homburg, Peterstraße, Gemarkung: Erbach-Reiskirchen, Flurstück: 3678/1, 2522/13. Das projektierte Gebäude befindet sich auf einem Grundstück mit den Maßen 30,15m mal 18,31m in der Mitte des Grundstücks, Baugrundstücksfläche 552 m². Die Topographie des Geländes ist eben. Die Topografie ist so angelegt, dass das Grundstück auf natürliche Weise entwässert werden kann. Neben dem geplanten Haus ist eine Fertiggarage für die Lagerung von Fahrrädern, Kinderwägen, Rollstühlen und Spielgeräten für Kinder vorgesehen. Vor dem Eingang des Hauses befindet sich ein Müllplatz. Auf dem Grundstück stehen 8 Parkplätze und ein Spielplatz zur Verfügung, der auf der südlichen Seite des Grundstücks in einer Entfernung von der Fahrbahn vorgesehen ist. Die Freifläche ist mit einzelnen Pflanzen und Sträuchern begrünt. Für die Landschaftsbauteile werden wasserdurchlässige Beläge für Einfahrten, Parkplätze und Gehwege verwendet.

Das Gebäude ist mit der Hauptfassade nach Süden ausgerichtet, was der meridionalen Ausrichtung entspricht und die längste Sonneneinstrahlung bietet. Das geplante Gebäude hat eine Firsthöhe von 10,89 m und eine Traufhöhe von 6,59m. Das Wohnhaus ist mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss konzipiert. Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° und einer KN von 0,25 m. Im Dachgeschoss befindet

sich eine Dachgaube mit einer ungewohnten Größe von 1/3 der Hauslänge. Die Schleppgaube ist mit einer Dachneigung von 12° und einer KN von 2,875m. Das Obergeschoss verfügt über 2 Balkone 3x1,5m. Das Wohnhaus ist an die umgebende Bebauung angepasst. Die Bautiefe des geplanten Hauses von der Peterstraße orientiert sich an der Bautiefe der Häuser 21 und 23.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (109 Dell), welcher seit dem 08.09.1967 rechtskräftig ist. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es wird eine Befreiung der zulässigen GFZ von 0,7 beantragt, welche um 45m² überschritten wird. Seitens Abteilung 610 kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

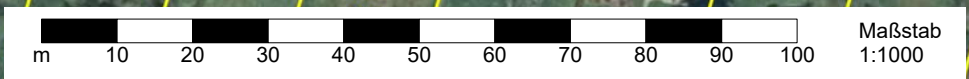
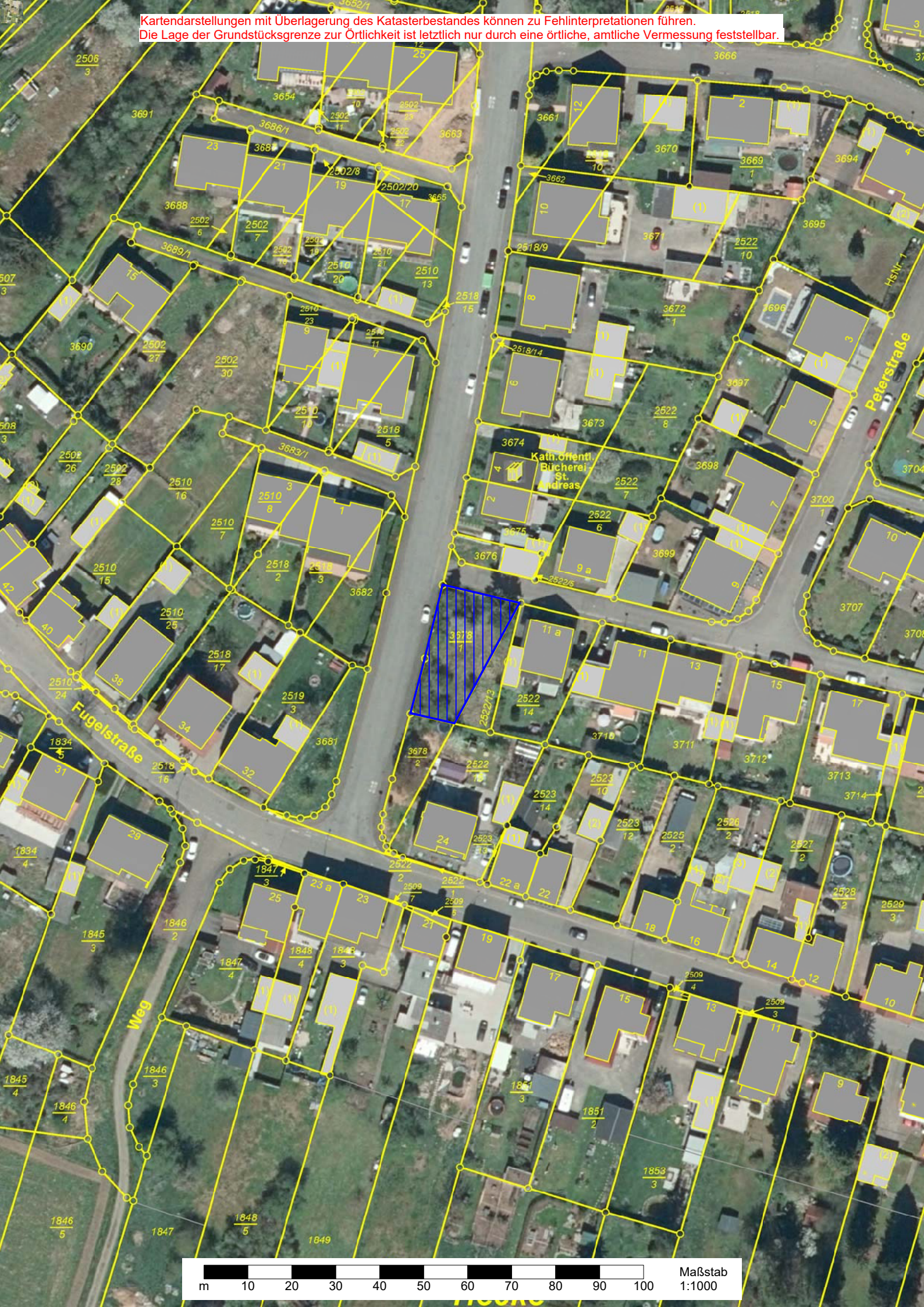
Finanzielle Auswirkungen

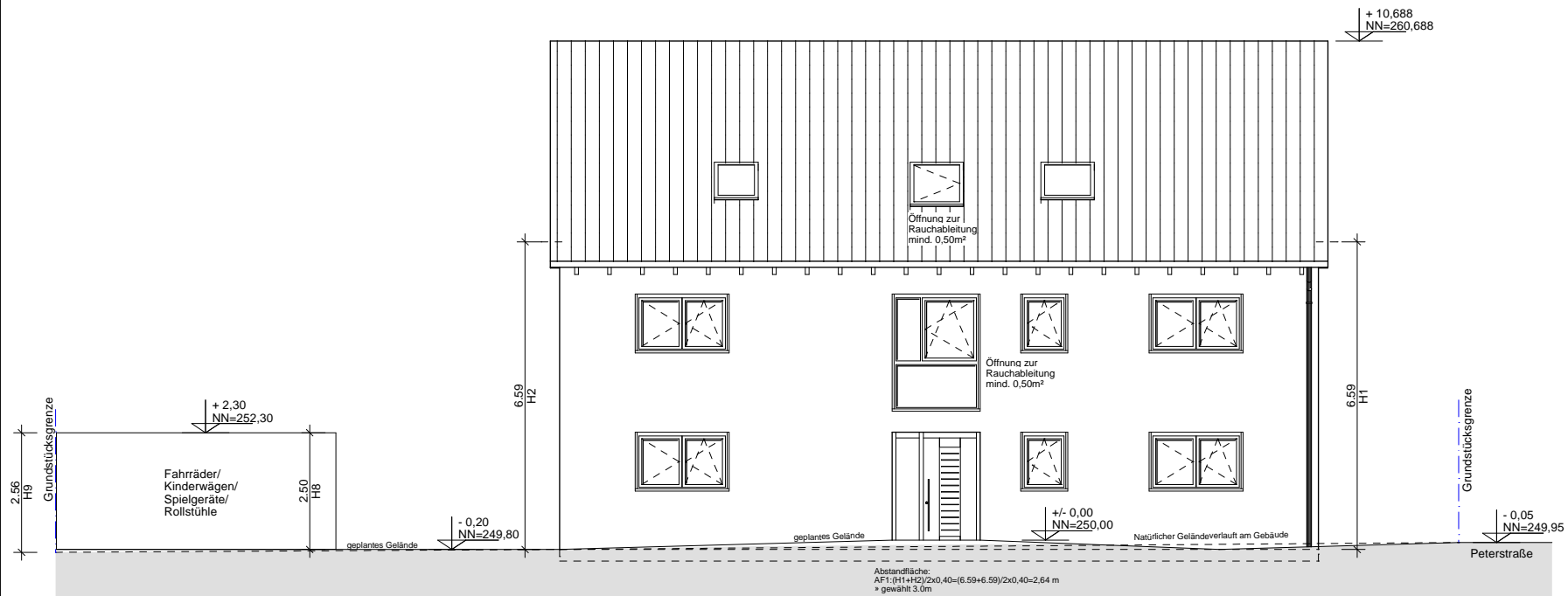
Keine

Anlage/n

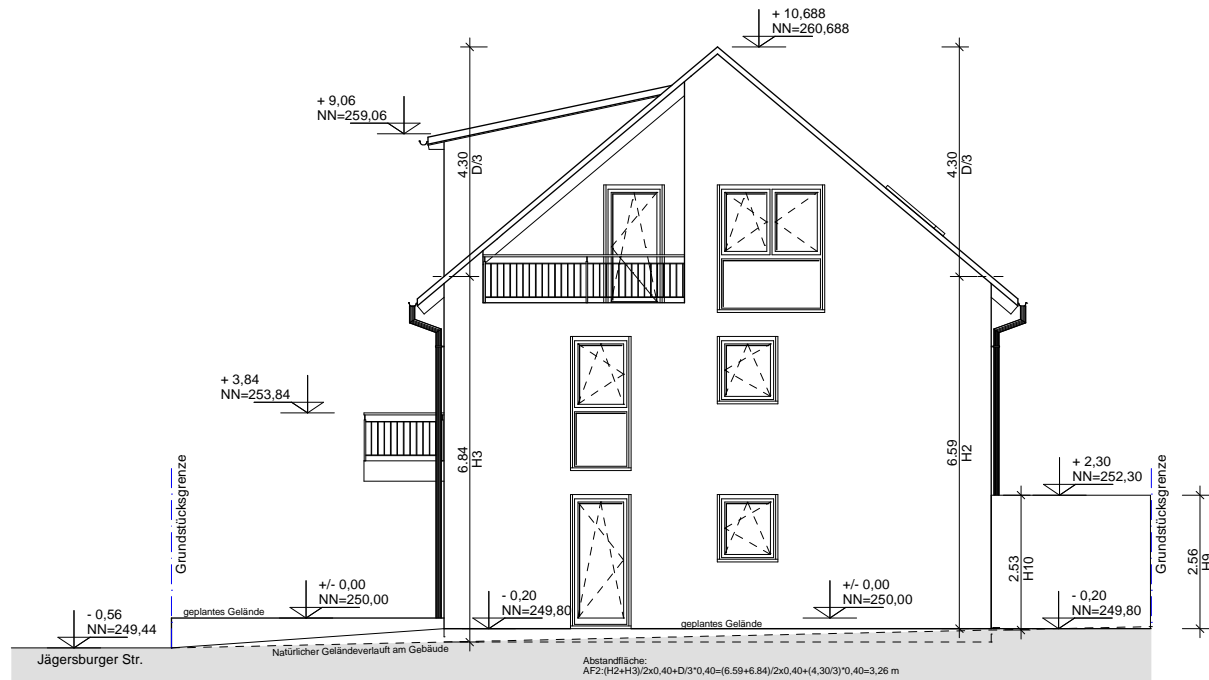
- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 ANSICHTEN 1 (öffentlich)
- 3 ANSICHTEN 2 (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)
- 5 SCHNITT (öffentlich)
- 6 Straßenabwicklung (öffentlich)

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





ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON SÜDEN

- Dach:
- Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von DN 40°, KN = 0,25 m,
 - Schleppgaube DN 12°, KN = 2,875 m,
 - Dachschalung: Raumseitige Beplankung mit Gipskartonplatten
 - Dämmstoff: Wärmedämmung lt. Nachweis
- Wärmeschutz
- Dachhaut: Betondachsteine: Farbe: wird noch bemustert
- Außenwände:
- Außenwände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 36,5 cm.
 - Außenputz: Mineral. Leichtputz 2,0 cm als Unterputz, Strukturputz, Farbe und Struktur nach Wahl des Bauherren.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm.
- Innenwände:
- Tragendewände: Mauerwerk aus Kalksandstein, im Dünnbett verlegt, Dicke 17,5 cm und 24 cm.
 - Nicht Tragendewände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 11,5 cm.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm, in Bädern und WC Kalkzementputz.
- Geschoßdecken:
- Decke über EG und OG Betonmassivdecke laut Statik.
 - Decke über DG Holzbalkendecke laut Statik.
- Innentreppen:
- EG-OG-DG - Betontreppe
- Fenster / Fenstertüren / Haustür: Kunststoff/Alu
- Gründung:
- Fundamentarten: Bodenplatte laut Statik
 - Frostsicher und auf tragfähigem Boden gründen!
 - Gründungs- und Abdichtungsmassnahmen gem. Bodengutachten!

Unterschrift Bauherr(en)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Index	
a	
b	
c	
d	
e	
f	

Bauherr:

Bauort: Peterstraße,
66424 Homburg

Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flurstk.: 3678/1, 2522/13

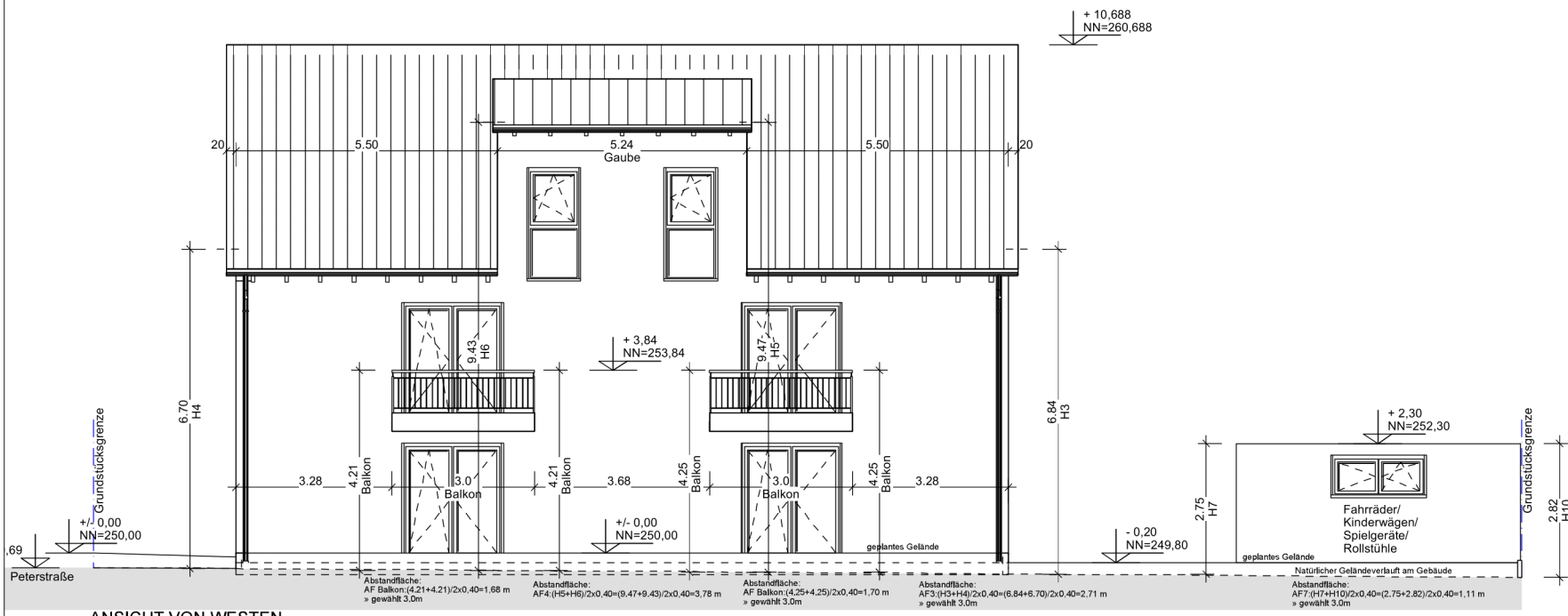
Plan: ANSICHT VON OSTEN,
ANSICHT VON SÜDEN
Maßstab: 1:100

erstellt am: 10.05.2023 erstellt durch:

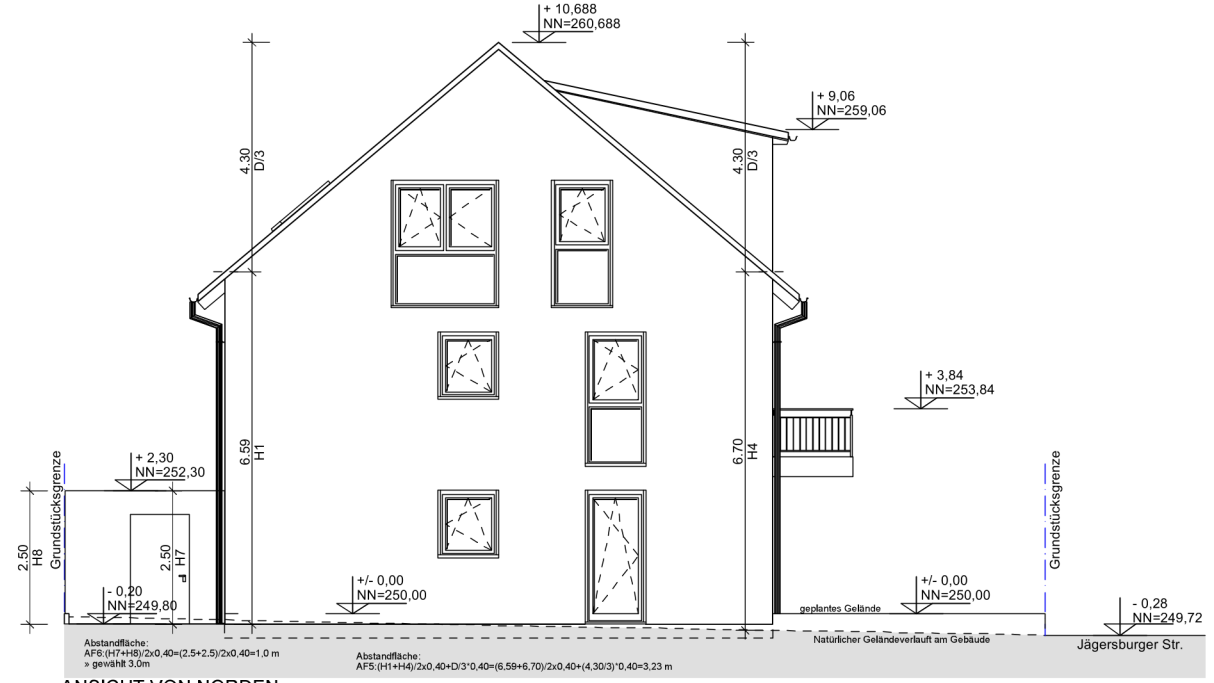
geändert am: geändert durch: AT

ENTWURFSVERFASSER:

DIPL.-ING. ANDREY TIMAKOV
TANNENSTRASSE 38
67655 KAISERSLAUTERN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON NORDEN

- Dach:
- Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von DN 40°, KN = 0.25 m,
 - Schlieppgaube DN 12°, KN = 2.875 m,
 - Dachschalung: Raumseitige Beplankung mit Gipskartonplatten
 - Dämmstoff: Wärmedämmung lt. Nachweis Wärmeschutz
 - Dachhaut: Betondachsteine: Farbe: wird noch bemustert
- Außenwände:
- Außenwände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 36,5 cm.
 - Außenputz: Mineral. Leichtputz 2,0 cm als Unterputz, Strukturoberputz, Farbe und Struktur nach Wahl des Bauherren.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm.
- Innenwände:
- Tragendewände: Mauerwerk aus Kalksandstein, im Dünnbett verlegt, Dicke 17,5 cm und 24 cm.
 - Nicht Tragendewände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 11,5 cm.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm, in Bädern und WC Kalkzementputz.
- Geschoßdecken:
- Decke über EG und OG Betonmassivdecke laut Statik.
 - Decke über DG Holzbalkendecke laut Statik.
- Innentreppen:
- EG-OG-DG - Betontreppe
- Fenster / Fenstertüren / Haustür: Kunststoff/Alu
- Gründung:
- Fundamentarten: Bodenplatte laut Statik
 - Frostsicher und auf tragfähigem Boden gründen!
 - Gründungs- und Abdichtungsmassnahmen gem. Bodengutachten!

Unterschrift Bauherr(en)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Index	
a	
b	
c	
d	
e	
f	

Bauherr:

Bauort: Peterstraße, 66424 Homburg

Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flurstk.: 3678/1, 2522/13

Plan: ANSICHT VON WESTEN, ANSICHT VON NORDEN Maßstab: 1:100

erstellt am: 10.05.2023 erstellt durch:

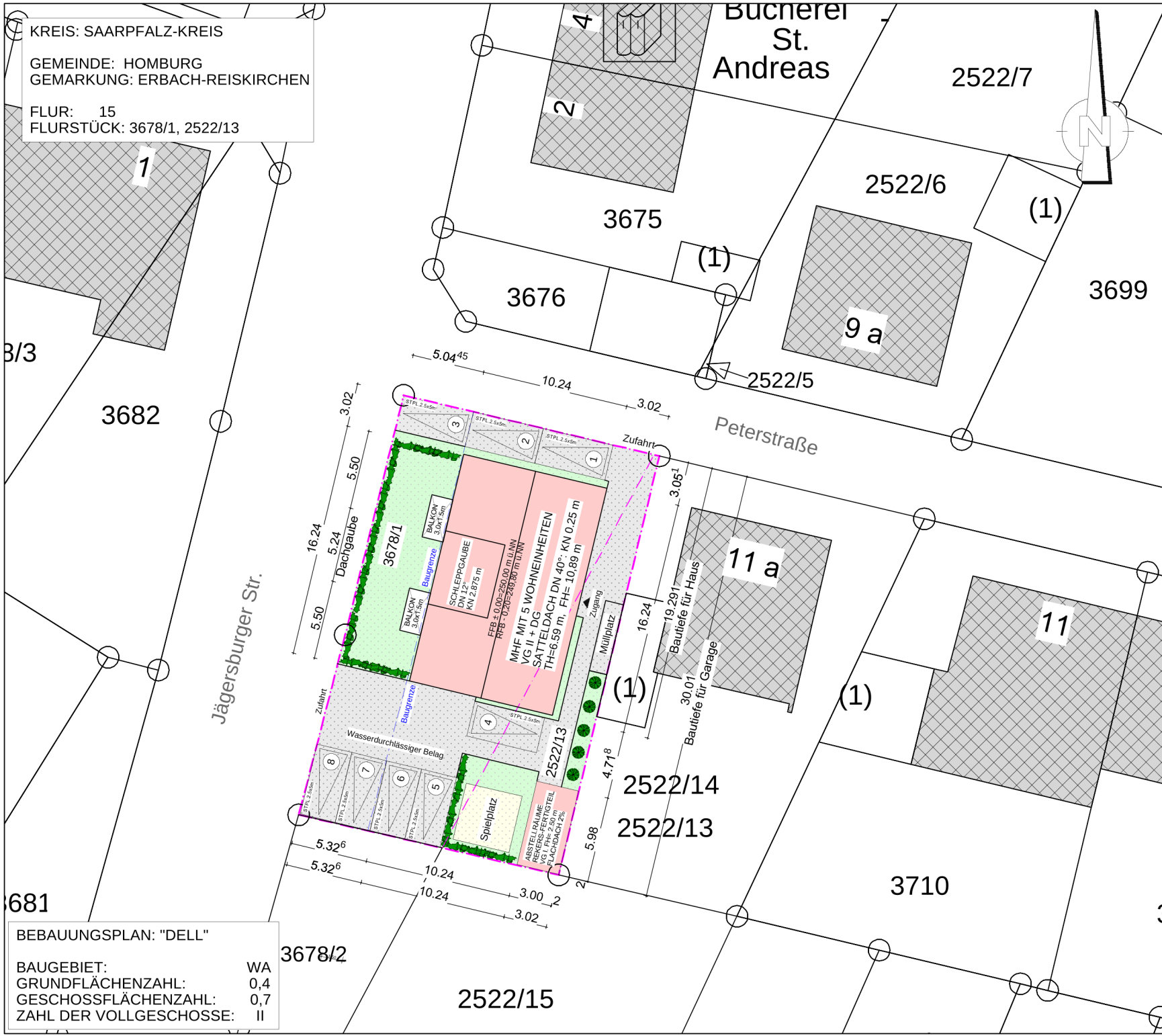
geändert am: geändert durch: AT

ENTWURFSVERFASSER:

DIPL.-ING. ANDREY TIMAKOV
TANNENSTRASSE 38
67655 KAISERSLAUTERN

KREIS: SAARPFALZ-KREIS
 GEMEINDE: HOMBURG
 GEMARKUNG: ERBACH-REISKIRCHEN
 FLUR: 15
 FLURSTÜCK: 3678/1, 2522/13

BEBAUUNGSPLAN: "DELL"
 BAUGEBIET: WA
 GRUNDFLÄCHENZAHL: 0,4
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL: 0,7
 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: II



Hinweis:
 Bei den Flächenangaben im Plan handelt es sich um ungefähre Nettogrundflächen. Genaue Flächen können erst auf Basis der Ausführungsplanung berechnet werden.
 Fachplanungen wie technische Ausrüstung, Wärmeschutz, Statik, Schallschutz und ggf. Brandschutz sind in diesen Plänen nicht vollständig eingeflossen und müssen im Rahmen der Ausführungsplanung noch berücksichtigt werden.

Legende:

- geplante Bauteile
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Pflasterflächen, versickerungsfähig
- Grünfläche
- Sandfläche (Spielplatz)
- Hauseingang

Unterschrift Bauherr(en)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Index	
a	
b	
c	
d	
e	
f	

Bauherr:

Bauort: Peterstraße, 66424 Homburg

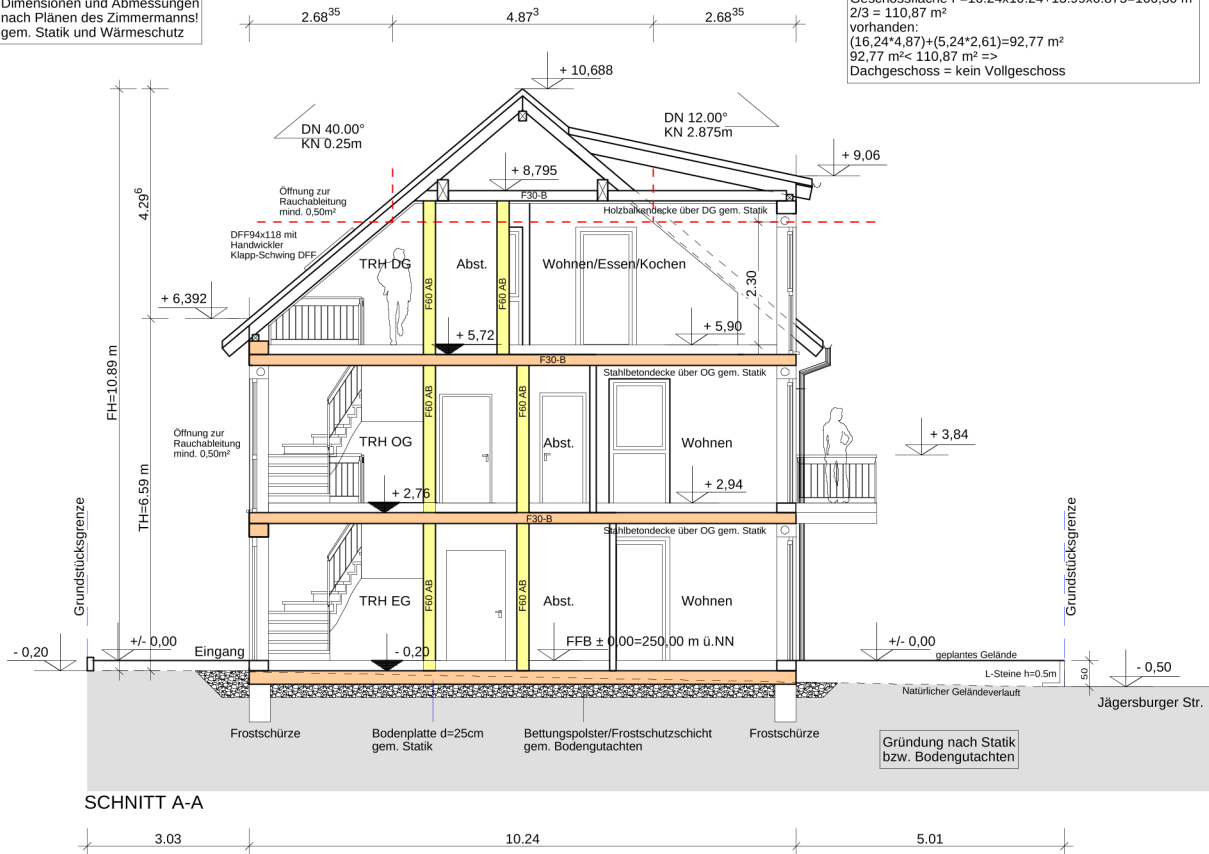
Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flurstk.: 3678/1, 2522/13

Plan: LAGEPLAN Maßstab: 1:250

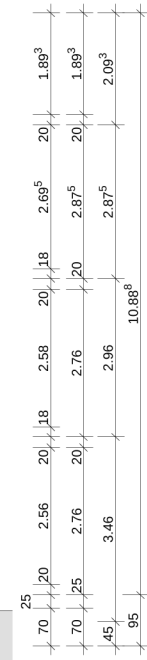
erstellt am: 10.05.2023 erstellt durch:
 geändert am: geändert durch: AT

ENTWURFSVERFASSER:
 DIPL.-ING. ANDREY TIMAKOV
 TANNENSTRASSE 38
 67655 KAISERSLAUTERN

Dachkonstruktion:
Dimensionen und Abmessungen
nach Plänen des Zimmermanns!
gem. Statik und Wärmeschutz



Nachweis Vollgeschossigkeit DG:
Geschossfläche $F = 16.24 \times 10.24 + 13.99 \times 6.875 = 166,30 \text{ m}^2$
 $2/3 = 110,87 \text{ m}^2$
vorhanden:
 $(16.24 \times 4.87) + (5.24 \times 2.61) = 92,77 \text{ m}^2$
 $92,77 \text{ m}^2 < 110,87 \text{ m}^2 \Rightarrow$
Dachgeschoss = kein Vollgeschoss



- Dach:
- Dachkonstruktion: Satteldach als Pfettendach mit einer Dachneigung von DN 40°, KN = 0.25 m,
 - Schleppgaube DN 12°, KN = 2.875 m,
 - Dachschalung: Raumseitige Beplankung mit Gipskartonplatten
 - Dämmstoff: Wärmedämmung lt. Nachweis Wärmeschutz
 - Dachhaut: Betondachsteine: Farbe: wird noch bemustert
- Außenwände:
- Außenwände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 36,5 cm.
 - Außenputz: Mineral. Leichtputz 2,0 cm als Unterputz, Strukturputz, Farbe und Struktur nach Wahl des Bauherren.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm.
- Innenwände:
- Tragendewände: Mauerwerk aus Kalksandstein, im Dünnbett verlegt, Dicke 17,5 cm und 24 cm.
 - Nicht Tragendewände: Mauerwerk aus Porenbeton, im Dünnbett verlegt, Dicke = 11,5 cm.
 - Innenputz: Gipsputz 1,5 cm, in Bädern und WC Kalkzementputz.
- Geschoßdecken:
- Decke über EG und OG Betonmassivdecke laut Statik.
 - Decke über DG Holzbalkendecke laut Statik.
- Innentreppen:
- EG-OG-DG - Betontreppe
- Fenster / Fenstertüren / Haustür: Kunststoff/Alu
- Gründung:
- Fundamentarten: Bodenplatte laut Statik
 - Frostsicher und auf tragfähigem Boden gründen!
 - Gründungs- und Abdichtungsmassnahmen gem. Bodengutachten!

Unterschrift Bauherr(en)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Index	
a	
b	
c	
d	
e	
f	

Bauherr:

Bauort: Peterstraße,
66424 Homburg

Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flurstk.: 3678/1, 2522/13

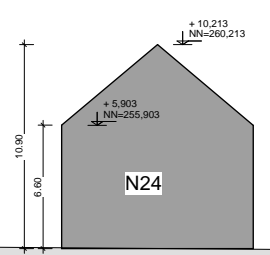
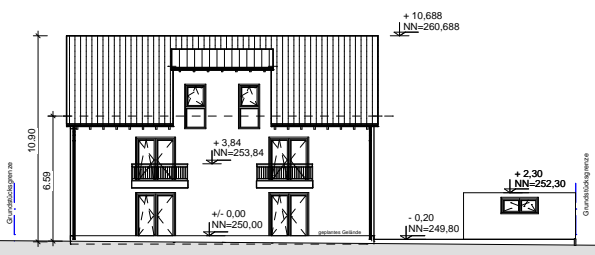
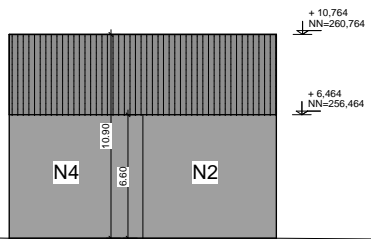
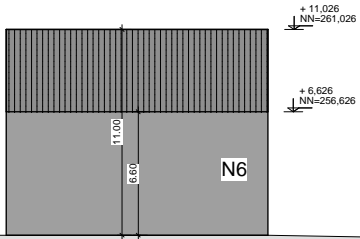
Plan: SCHNITT A-A Maßstab: 1:100

erstellt am: 10.05.2023 erstellt durch:

geändert am: geändert durch: AT

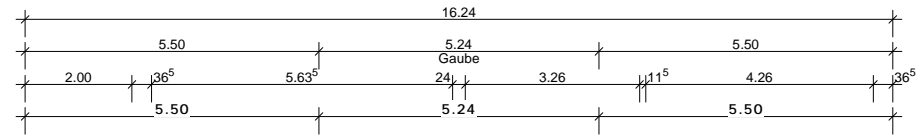
ENTWURFSVERFASSER:

DIPL.-ING. ANDREY TIMAKOV
TANNENSTRASSE 38
67655 KAISERSLAUTERN

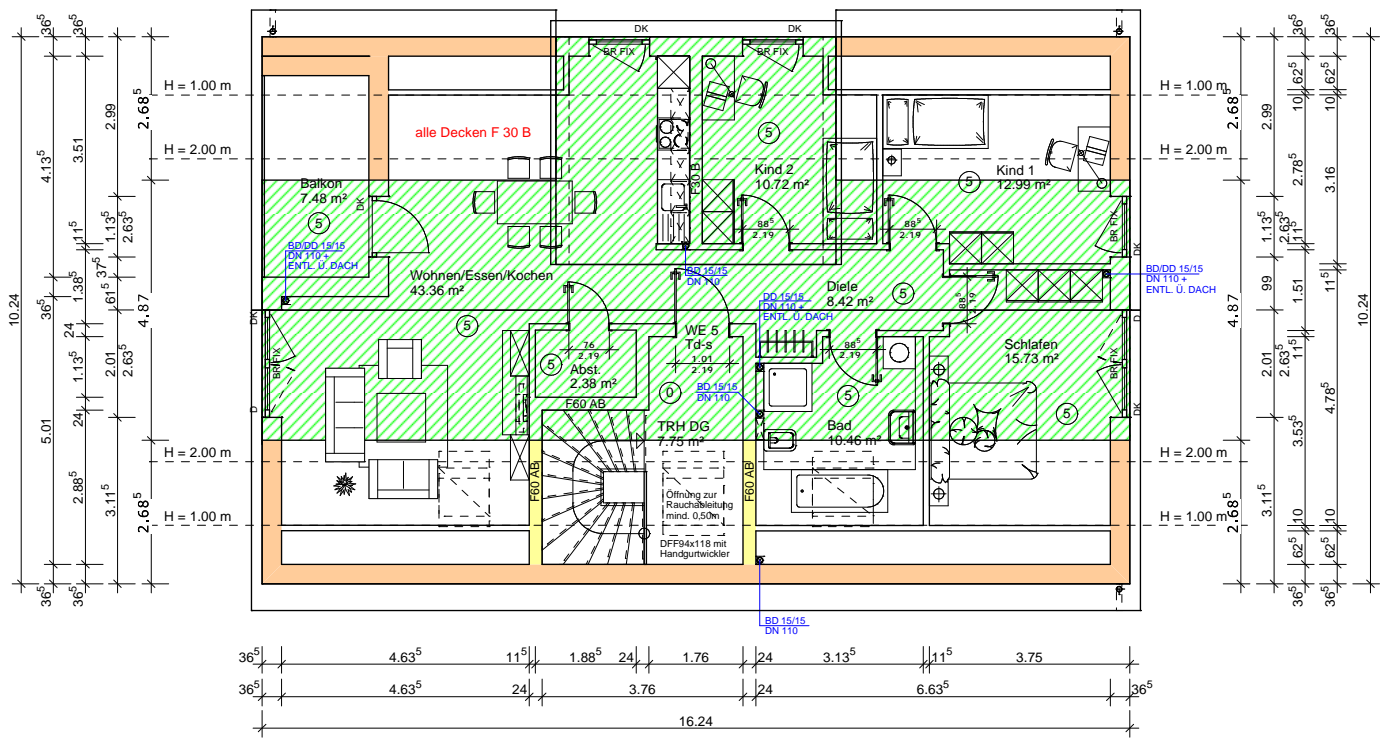


Straßenabwicklung

Nachweis Vollgeschossigkeit DG



Nachweis Vollgeschossigkeit DG:
 Geschossfläche F=16.24x10.24+13.99x6.875=166,30 m²
 2/3 = 110,87 m²
 vorhanden:
 (16,24*4,87)+(5,24*2,685)=93,15 m²
 93,15 m² < 110,87 m² =>
 Dachgeschoss = kein Vollgeschoss



Unterschrift Bauherr(en)

Unterschrift Entwurfsverfasser:

Index	
a	
b	
c	
d	
e	
f	

Bauherr:

Bauort: Peterstraße, 66424 Homburg

Gemarkung: Erbach-Reiskirchen Flurstk.: 3678/1, 2522/13

Plan: Straßenabwicklung, Nachweis Vollgeschossigkeit DG Maßstab: 1:100

erstellt am: 10.05.2023 erstellt durch:

geändert am: geändert durch: AT

ENTWURFSVERFASSER:

DIPL.-ING. ANDREY TIMAKOV
 TANNENSTRASSE 38
 67655 KAISERSLAUTERN