

2023/0396/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fichtenweg, Gemarkung Homburg

Beratungsfolge

Geplante Sitzungstermine

Ö / N

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses in der Birkensiedlung vor. Es wird ein Antrag auf Befreiung gestellt, da das Gebäude die vordere Baugrenze überschreitet.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Auf dem Flurstück 841/56, Flur 4 wurde 1930 ein vollunterkellertes 1,5-geschossiges Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Im Jahr 1968 erfolgten eine Erweiterung und eine Teilsanierung des Hauses. Der Zustand des Hauses entspricht in keinerlei Weise mehr den heutigen Anforderungen an die sanitären Einrichtungen, dem technischen Ausbau und dem Wärmeschutz. Auch die Grundrissstruktur lässt sich mit den heutigen Vorstellungen vom Wohnen nicht mehr vereinbaren. Ein Umbau des Bestandes ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Daher soll das bestehende Wohnhaus inkl. Garage und Kellergeschoss rückgebaut werden.

Die Eigentümer beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Kellerersatz-raum. Im Gegensatz zum Bestand wird der Neubau barrierefrei erschlossen, daher müssen Abgrabungen, vor allem im hinteren Grundstücksbereich, stattfinden. Der Zugang erfolgt über ein Risalit und erschließt die Wohn- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss. Über eine Holztreppe wird das Dachgeschoss mit den Schlafräumen und privaten Bädern erschlossen. Um diese Räume sinnvoll nutzen zu können ist ein ausreichend hoher Kniestock sowie breite Gauben notwendig. Diese Gauben sitzen in der 55 Grad geneigten Mansarden-fläche. Der obere Abschluss wird mit einen 25 Grad geneigtem Satteldach ausgebildet. Passend zu dieser Dachform wird das Ess- und Wohnzimmer mit einem 25 Grad gewalmten Dach überdeckt. Die restlichen Dachflächen werden als Flachdach ausgebildet.

Sowohl energetisch als auch technisch soll das Wohnhaus mit dem hohen Standard eines Kfw-40-Hauses ausgestattet werden. Die Bauherren sind hier sehr auf Nachhaltigkeit bedacht und folgen den politischen Ambitionen des

klimatefreundlichen Neubaus von Wohngebäuden. Dadurch ergeben sich jedoch auch sehr dicke Bauteilaufbauten, um die vorgegebenen Werte einzuhalten, was zu Abweichungen vom Bebauungsplan und vom Baugesetz 1955 führt.

Die energetische Versorgung des Hauses erfolgt mittels einer Wärmepumpe mit Flächenbeheizung und wird ergänzt durch eine Photovoltaik-Anlage auf den möglichen Dachflächen.

Das Gebäude fügt sich in seinen Abmessungen in die nachbarschaftliche Bebauung ein und erstreckt sich zwischen den vom Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans (Nr. 306, Birkenriedlung) aus dem Jahr 1964. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,55. Es ist ein Vollgeschoss + Kniestock zulässig. Beantragt wird eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche. Seitens Abteilung 610 kann der Befreiung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung durch die aktuelle Bestandssituation nicht berührt wird und das Bauvorhaben in Gänze städtebaulich vertretbar ist.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Katasterauszug (öffentlich)
- 2 Ansichten (öffentlich)
- 3 Berechnung Vollgeschossigkeit (öffentlich)
- 4 Lageplan (öffentlich)
- 5 306_Birkenriedlung_komprimiert (öffentlich)
- 6 Luftbild (öffentlich)



Ansicht Nord



Ansicht Ost



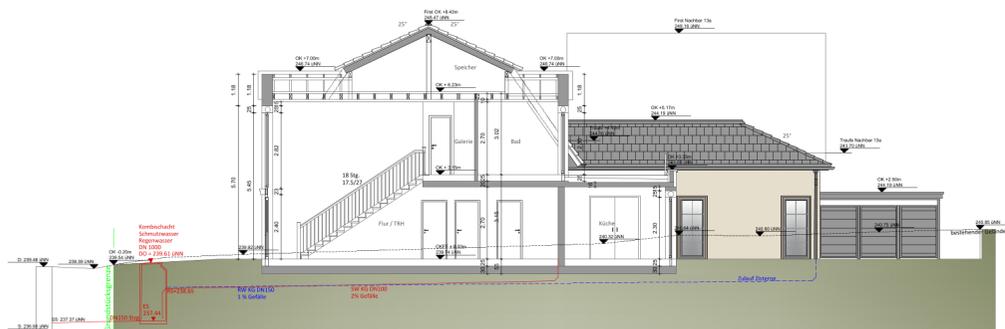
Ansicht Süd



Ansicht West



Schnitt B-B



Schnitt A-A



Berechnung GRZ & GFZ, Vollgeschossigkeit

2023-03-21

Berechnung GRZ

Zulässige GRZ - gemäß Bebauungsplan "Birkensiedlung" **0,3**

Grundstücksgröße 1.070,00 m²

Auflistung Flächen gemäß beigefügtem Plan

Wohnhaus 195,85 m²

$$\frac{\text{Summe Gebäude und befestigte Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{195,85}{1.070,00} = \mathbf{0,18}$$

Berechnung GFZ

Zulässige GFZ - gemäß Bebauungsplan "Birkensiedlung" **0,55**

Anzahl der Vollgeschosse: II gemäß Baugesetz 1955: Kniestock > 0,65 m

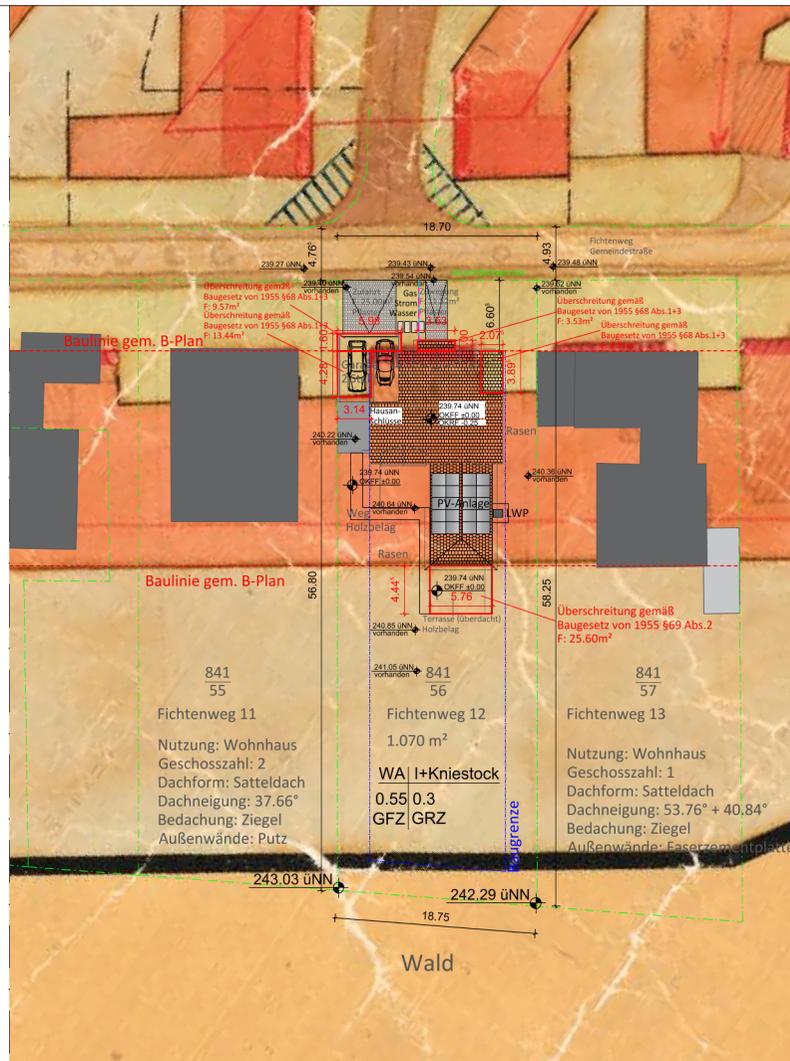
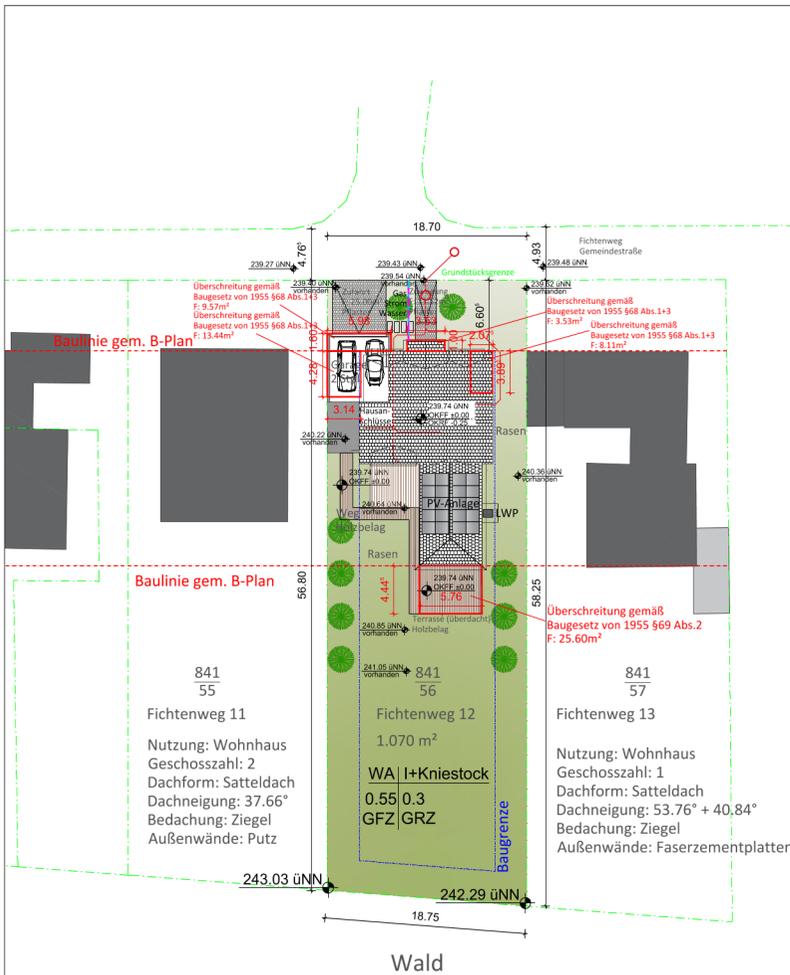
Grundstücksgröße 1.070,00 m²

Geschossfläche Erdgeschoss 195,85 m²

Geschossfläche Obergeschoss 134,81 m²

Summe Geschossflächen 330,66 m²

$$\frac{\text{Summe Geschossfläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{330,66}{1.070,00} = \mathbf{0,31}$$



Legende:

-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Grundstücksgrenze

 einheimischer standortgerechter Baum



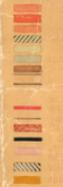
Die Aufstellung des Wohnungsplanes "Birnbaum" in Sinne des § 20 BauG von 23. Juni 1940 (BBl. I S. 541) wurde gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes in der Sitzung des Stadtrates vom 27. Oktober 1962 beschlossen.

Der Flannetwurf, der am 14. Oktober 1963 die Zustimmung des Stadtrates fand, hat zusammen mit dem Text und der Begründung in der Satz vom 28. Oktober bis 28. November 1963 beim Stadtmagistrat Bamberg öffentlich ausliegen. Auf die Anlegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.10.1963, veröffentlicht in Kreis-Anzeiger Nr. 42 vom 16.10.1963 in der Bauarbeiter Allgemeine Zeitung Nr. 44 vom 19.10.1963 und in der Pfälzischen Landeszeitung Nr. 243 vom 21.10.1963, hingewiesen.

Der Wohnungsplan wurde gemäß § 10 BauG und § 11 BauG von 19.1.1964 (Anzahl. S. 123) vom Stadtrat am 18. März 1964 als Satzung beschlossen.

Bamberg, den 21. April 1964

Der Bürgermeister
[Signature]



Der genehmigte Wohnungsplan hat mit seiner Begründung gemäß § 12 BauG in der Zeit vom 6. Juni bis 6. Juli 1964 beim Stadtmagistrat Bamberg öffentlich ausliegen.
 Auf die Anlegung wurde mit Bekanntmachung vom 1. Juni 1964, veröffentlicht in der "Bambergener Zeitung" Nr. 127 und in der "Allgemeinen Zeitung" Nr. 29, beide vom 3. Juni 1964, sowie durch Aushang an dem öffentlichen Ausschlagort am 6. Juni 1964, hingewiesen.
 Vorsitzender Bauausschuss: Lt. Nr. 1. Juni 1964 in Vert. *[Signature]*

Der Wohnungsplan gemäß § 11 BauG genehmigt.

Bamberg, den 26. 03. 1964

Der Stadtmagistrat
 für öffentliche Arbeiten
 und Wohnungswesen
 Lt. *[Signature]*
 17.4.1964



STR. D

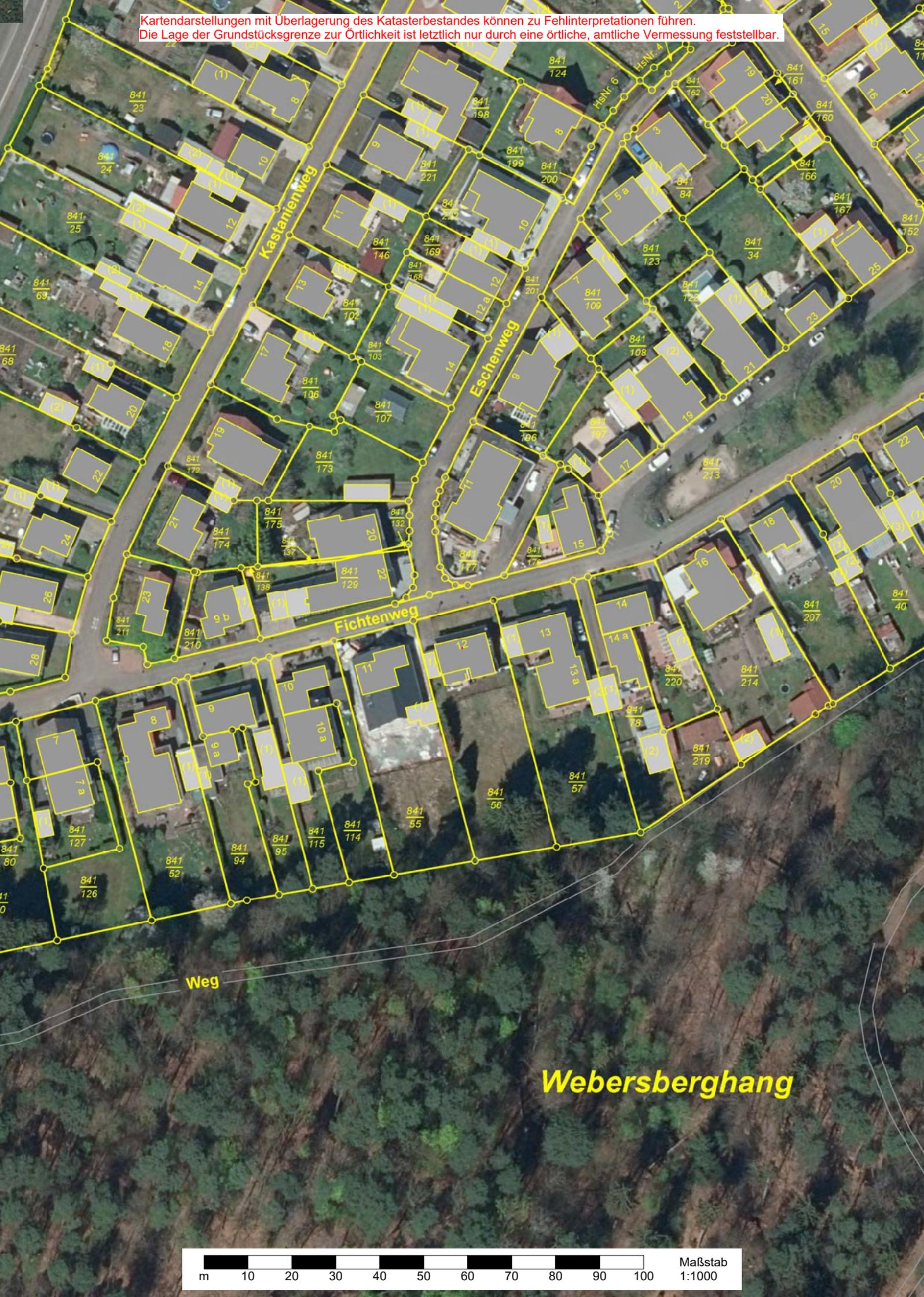
STR. D

REGELSCHNITTE-M 1:500

WEBERBERGANG

1:500

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



Weg

Webersberghang

