

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)