

2024/0199/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Mainzer Straße 59- Erweiterung des Bestandsgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	16.05.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch (BauGB) wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Bestandsgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten in der Mainzer Straße 59 vor. Dabei wird das Satteldach in ein Flachdach umgebaut, die Firsthöhe verringert sich somit auf eine Höhe von 9,10m. Eine Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers befindet sich in den Anlagen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, sondern befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit über § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

Zulässigkeitsvoraussetzungen sind das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung sowie hinsichtlich Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und die Sicherung der Erschließung. Das geplante Gebäude fügt sich in Bezug auf die Grundfläche und Geschossigkeit in die nähere Umgebung ein. Auch die anderen genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen des §34 BauGB werden erfüllt. Stellplätze in offener Tiefgarage untergebracht.

Finanzielle Auswirkungen

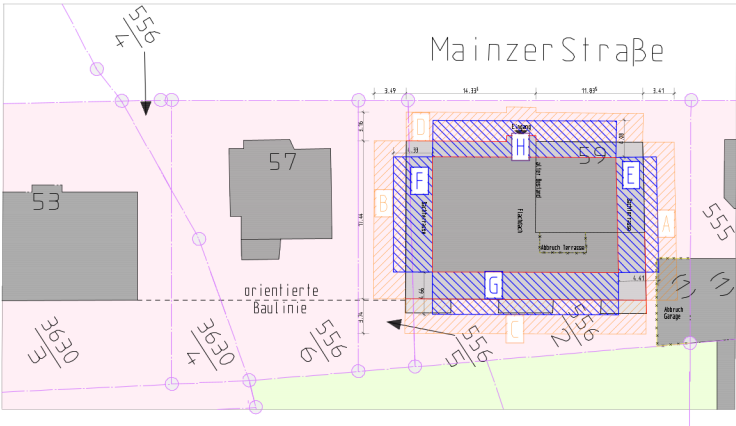
Keine

Anlage/n

- 1 Lageplan Ansichten (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 Textliche Beschreibung (öffentlich)

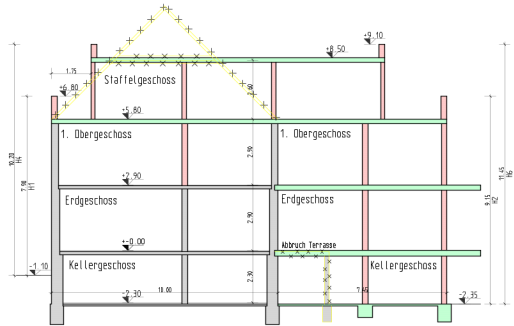
Lageplan

1:250

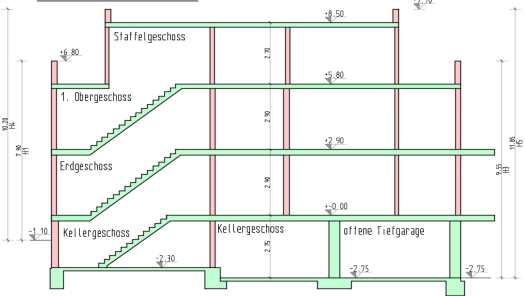


Abstandsflächenberechnung:
Oberkante Brüstung
H1= 7,90 m; H2= 9,15 m; H3=9,55 m
A= (H1+H2)/2 * 0,4= (7,90+9,15)/2 * 0,4 = 3,41 m
B= (H1+H3)/2 * 0,4= (7,90+9,55)/2 * 0,4 = 3,49 m
C= (H2+H3)/2 * 0,4= (9,15+9,55)/2 * 0,4 = 3,74 m
D= H1 * 0,4= 7,90 * 0,4 = 3,16 m
Stoffelgeschoss
H4= 10,20 m; H5=11,85 m; H6=11,45 m
E= (H4+H5)/2 * 0,4= (10,20+11,85)/2 * 0,4 = 4,41 m
F= (H1+H5)/2 * 0,4= (7,90+11,85)/2 * 0,4 = 4,33 m
G= (H6+H5)/2 * 0,4= (11,45+11,85)/2 * 0,4 = 4,66 m
H= H4 * 0,4= 10,20 * 0,4 = 4,08 m

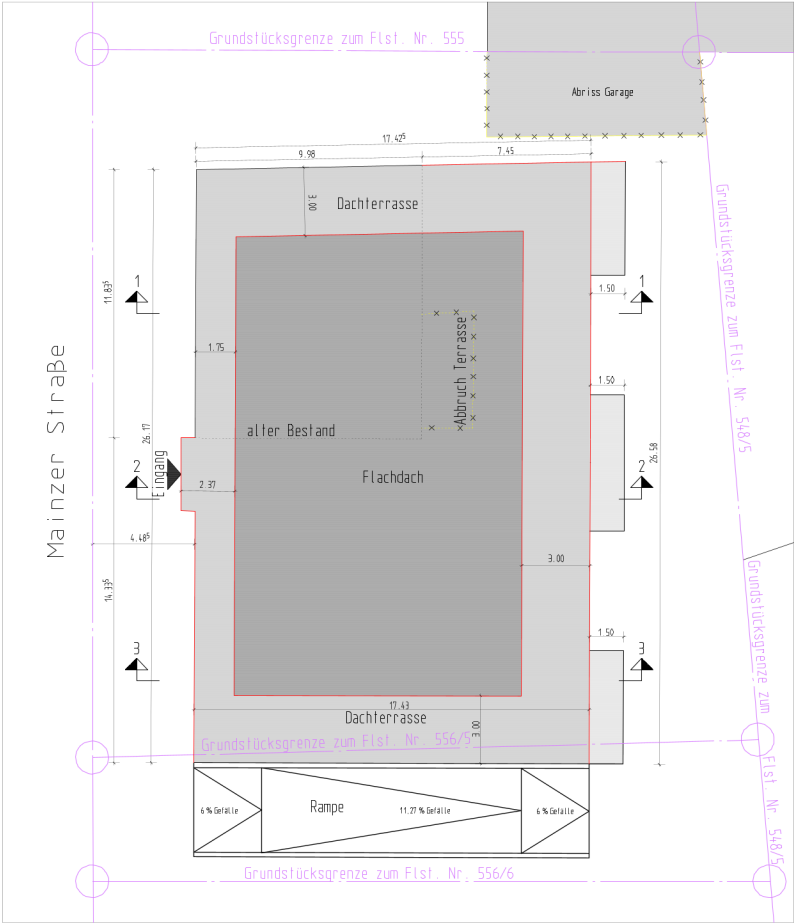
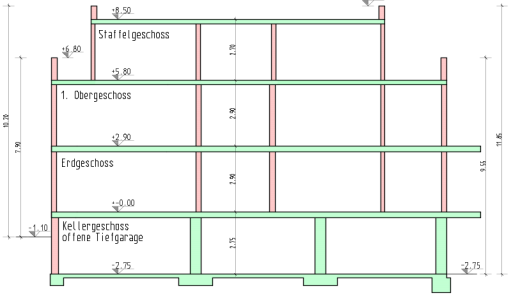
Schnitt 1-1:



Schnitt 2-2:



Schnitt 3-3:



LEGENDE:	 Neu	 Bestand	 Abriss
BAUVORANRAGE		M 1:100	
PROJEKT:	Erweiterung des Bestandsgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 WE in 66424 Homburg, Mainzer Straße 59 Flur: 3, Flurstück: 556/2 Gemeinde: Homburg; Gemarkung: Erbach-Reiskirchen		

Textliche Beschreibung

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides nach §76 LBO für die Erweiterung des Bestandsgebäudes in ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten

Sehr geehrte Damen und Herren,

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Region ist es unser Ziel, durch die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes Raum für insgesamt 10 Wohneinheiten zu schaffen. Durch die Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten tragen wir dazu bei, den lokalen Wohnungsbedarf zu decken und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum anzubieten.

Das Grundstück ist derzeit mit einem Dreifamilienhaus bebaut und hat eine Größe von etwa 1040 m². Wir planen, das bestehende Gebäude dreiseitig zu erweitern, um Platz für insgesamt 10 Wohneinheiten zu schaffen. Dabei sind jeweils im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss vier Wohnungen geplant, während im Staffelgeschoss zwei weitere Wohnungen vorgesehen sind. Im obersten Geschoss ist ein Staffelgeschoss mit Flachdach vorgesehen. Des Weiteren beabsichtigen wir, die auf der Grenze befindliche Bestandsgarage zu entfernen.

Für die notwendigen Stellplätze wird die vorhandene Topografie des Grundstücks genutzt. Aufgrund der leichten Hanglage ist die Realisierung einer Tiefgarage mit Zufahrtsrampe geplant. Ebenfalls wären weitere Stellplätze vor dem Haus möglich. Wir versichern, dass die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbarn voraussichtlich eingehalten werden.

Wir sind überzeugt, dass diese Erweiterungsplanung einen bedeutenden Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation in Homburg leisten können und bitten daher um Ihre wohlwollende Prüfung und Genehmigung unseres Antrags auf Vorbescheid.

Mit freundlichen Grüßen,

KD-Ingenieure Partnerschaft