

2024/0396/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Neubau von zwei Doppelhaushälften, Frühlingstraße 2, Gemarkung Einöd

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	26.09.2024	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	02.10.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhaushälften in der Frühlingstraße 2 in Einöd vor.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die beiden Vorhabengrundstücke (Fl. Nrn. 4355 + 3861/2) liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan legt mit den eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sowie einigen weiteren Festsetzungen die mögliche Bebauung der Grundstücke fest.
Im Bereich der Vorhabengrundstücke entsteht durch die im B-Plan eingetragenen Baufenster eine bei heutiger Betrachtung nicht mehr nachvollziehbare Baulücke. Diese Baulücke soll durch die im beiliegenden Antrag auf Vorbescheid dargestellte Planung bebaut werden. Die geplante Bebauung fügt sich in die städtebauliche Gebietsstruktur ein und berücksichtigt die Kriterien des B-Planes die für die Nachbarbebauung festgesetzt sind. Der Grenzabstand zur Frühlingstraße wurde von der östlichen Nachbarbebauung übernommen.

Die Zahl der Vollgeschoße beschränkt sich auf 1.

Die Grundflächenzahl liegt unterhalb der im B-Plan-Gebiet üblichen 0,4.

Die Geschoßflächenzahl orientiert sich an der direkt östlich angrenzenden Nachbarbebauung mit 0,7. Hierfür liegt ein zusätzlicher Antrag auf Befreiung bei, da das Vorhabengrundstück eine GFZ von lediglich 0,4 aufweist.“

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Auf dem Breitenscheid). Derzeit ist für die beiden

Vorhabengrundstücke eine private Grünfläche festgesetzt. Die weiteren Festsetzungen wurden bereits vom Entwurfsverfasser genannt. Aus städtebaulicher Sicht stellt dieses Bauvorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung dar, städtebauliche Belange werden berücksichtigt und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Planunterlagen (öffentlich)
- 2 Vorhabensbeschreibung (öffentlich)
- 3 503_AufDemBreitenstein_komprimiert (öffentlich)
- 4 Luftbild (öffentlich)



LAGEPLAN 1-1000 BESTAND



LAGEPLAN 1-1000 MIT NEUPLANUNG



LAGEPLAN 1-500 MIT NEUPLANUNG

Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen:
 BauNVO 1962 (Gültig zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes 1967)
 Grundstück Bestand (Fl. Nrn. 3861/2 + 4355) = 2176 m², Fläche Bestandsgebäude 164 m².
 Das bestehende Flurstück 4355 soll in drei Einzelgrundstücke aufgeteilt werden.

Künftiges Teilgrundstück A:

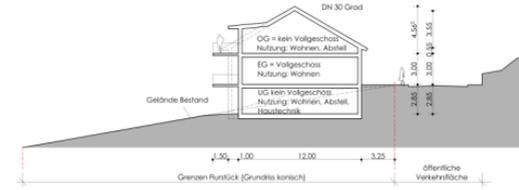
- Grundstücksfläche nach geplanter Grundstücksteilung 921 m² (inkl. Fl. Nr. 3861/2, siehe B-Plan)
- Grundstücksfläche Wohngebäude 164/921 = **0,18** (Garage kleiner 10% ausser Betracht)
- Geschossflächenzahl bei Berücksichtigung der Außenbereiche in Nicht-Vollgeschossen 322/921 = **0,35**

Künftiges Teilgrundstück B:

- Grundstücksfläche nach geplanter Grundstücksteilung 629 m²
- Grundstücksfläche Wohngebäude 121/629 = **0,19**
- Geschossflächenzahl bei voller Berechnung der Grundflächen auch der Nicht-Vollgeschosse 363/629 = **0,58**

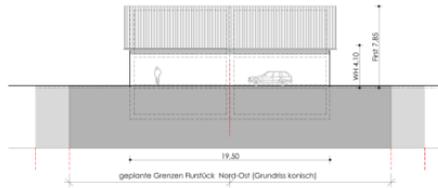
Künftiges Teilgrundstück C:

- Grundstücksfläche nach geplanter Grundstücksteilung 626 m²
- Grundstücksfläche Wohngebäude 121/626 = **0,19**
- Geschossflächenzahl bei voller Berechnung der Grundflächen auch der Nicht-Vollgeschosse 363/626 = **0,58**

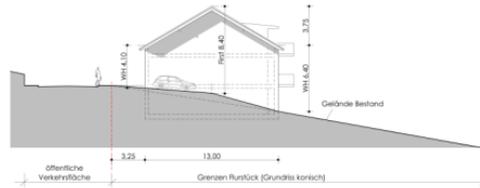


QUERSCHNITT 1-200 SCHEMATISCH

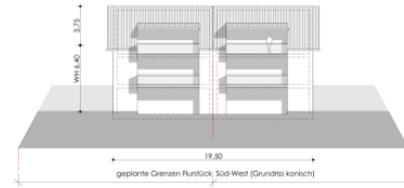
ANTRAGSART	ANTRAG AUF VORBESCHIED	FERTIGUNG	1 2 3 4 5
BADENHERRN	NEUBAU VON ZWEI DOPPELHAUSHÄLFEN FRÜHLINGSTRASSE 2, 64624 HOMBURG / EINÖD		
GEMÄNDENRANG	PLATZ NR.	4355	
EWÖZID			



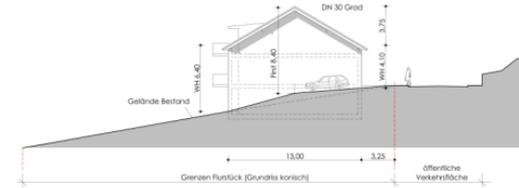
ANSICHT NORD-OST 1-200 SCHEMATISCH



ANSICHT NORD-WEST 1-200 SCHEMATISCH



ANSICHT SÜD-WEST 1-200 SCHEMATISCH



ANSICHT SÜD-OST 1-200 SCHEMATISCH

PLANKENART	LAGEPLÄNE, SCHNITT, ANSICHTEN SCHEMATISCH
PLANKENSTAND	02.08.2024
MASSSTAB	1-1000 bis 1-200

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beiden Vorhabengrundstücke (Fl. Nrn. 4355 + 3861/2) liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1967. Der Bebauungsplan legt mit den eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sowie einigen weiteren Festsetzungen die mögliche Bebauung der Grundstücke fest.

Im Bereich der Vorhabengrundstücke entsteht durch die im B-Plan eingetragenen Baufenster eine bei heutiger Betrachtung nicht mehr nachvollziehbare Baulücke. Diese Baulücke soll durch die im beiliegenden Antrag auf Vorbescheid dargestellte Planung bebaut werden.

Die geplante Bebauung fügt sich in die städtebauliche Gebietsstruktur ein und berücksichtigt die Kriterien des B-Planes die für die Nachbarbebauung festgesetzt sind.

Der Grenzabstand zur Frühlingstraße wurde von der östlichen Nachbarbebauung übernommen.

Die Zahl der Vollgeschoße beschränkt sich auf 1.

Die Grundflächenzahl liegt unterhalb der im B-Plan-Gebiet üblichen 0,4.

Die Geschoßflächenzahl orientiert sich an der direkt östlich angrenzenden Nachbarbebauung mit 0,7. Hierfür liegt ein zusätzlicher Antrag auf Befreiung bei, da das Vorhabengrundstück eine GFZ von lediglich 0,4 aufweist.

Mit freundlichen Grüßen

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

