



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 21.11.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/271/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

Informelle Bauvoranfrage für den Bau von 12 Reihenhäusern in der Usinger Straße 43 in Westerfeld nach § 34 BauGB

Sachdarstellung:

Der Projektentwickler möchte für das Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) einen Bauantrag bei der Bauaufsicht in Bad Homburg zur Genehmigung von 12 Reihenhäusern einreichen. Hierzu braucht er vorab die Zustimmung der Stadt Neu-Anspach und hat deshalb eine informelle Bauvoranfrage gestellt.

Das Grundstück liegt laut Regionalflächennutzungsplan in einem Wohngebiet und muss, da kein Bebauungsplan vorliegt nach § 34 BauGB, anhand der ortsähnlicher Bebauung beurteilt werden. Der Einfügnachweis ist in den beigefügten Anlagen enthalten.

Um Maßnahmen nach § 34 BauGB schlussendlich zu beurteilen und zu beschließen, wurde ein Beschluss verfasst, dass diese Maßnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung abschließend beraten und beschlossen werden müssen. Siehe Beschluss der STAV vom 19.12.2017 (Vorlage XII/319/2017).

Die 12 Reihenhäuser werden individuell als Ausbauhäuser geplant. D. h. sie können mit / ohne Dachgeschossausbau und / oder mit / ohne Keller gebaut werden. Die Kosten für eine Wohnfläche von ca. 140 m² und die kleinere Variante von ca. 120 m² wird rd. 3.000 €/m² betragen.

Die beiden Haustypen ergeben sich durch den konisch verlaufenden First- und die Geländelinien und somit ist der Typ 1 kleiner und Typ 2 größer, da mehr Höhen-Differenz zur Verfügung steht. Siehe hierzu die Straßenabwicklung / Einfügnachweis. Beide Schnitte stellen nochmals den Unterschied der Haustypen dar. Die Schnittkanten sind auf der Straßenabwicklung dargestellt.

Die Erschließung ist durch den Bestandsbau gesichert und erfolgt über eine private Straße, die der Projektentwickler selbst in Abstimmung mit dem Leistungsbereich Technische Dienste abwickeln wird. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

Die Reihenhäuser werden nach GEG, allerdings nicht als KfW 40 Häuser geplant. Sie werden mit PV-Anlagen auf dem Satteldach und einer Wärmepumpe, Zisterne von 5 m³ ausgestattet.

Die GRZ beträgt 0,289 und die GFZ 0,693, ob diese der Ortsüblichen Bebauung entspricht muss noch nachgewiesen werden.

Die Carports werden ebenfalls mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die sind mit Flachdächern geplant. Die Stellplätze entsprechen der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach. Siehe beigefügten Stellplatznachweis.

Fahrräder werden im Keller, wenn vorhanden, oder vor den Eingängen der Reihenhäuser platziert.

Nachbarschaftsrechtliche Belange werden nicht tangiert (siehe Abstandsflächenplan).

Der Einfügnachweis gem. §34 BauGB

Der Neubau fügt sich aus der Sicht des Bauamts in die nähere Umgebung ein. In diesem Gebiet ist eine Wohnnutzung zulässig, eins bis zweigeschossige - plus Dachgeschoss -Wohnnutzung ist unmittelbar in der Nachbarschaft zu erkennen/vorhanden. Satteldachbauten sind unmittelbar in der Nähe zu erkennen. Siehe Anlagen, Straßenabwicklung und Luftbilder.

Das Projekt wird in der Bauausschusssitzung am 04.12.2024 vom Projektentwickler vorgestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der informellen Bauvoranfrage für Neubau von 12 Reihenhäusern mit Carports und einem Privatweg auf dem Grundstück Usinger Straße 43 in Westerfeld (Gemarkung Westerfeld, Flur 5, Flurstück 245/1) zuzustimmen.

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1-KG-Plan
- Anlage 2-EG-Plan-mit-Keller
- Anlage 2-EG-Plan-ohne-Keller
- Anlage 3-OG-Plan
- Anlage 4-DG-Plan
- Anlage 5 Abstandflächenplan
- Anlage 6-BGF-Flächen
- Anlage 7-BRI-Umbauter-Raum
- Anlage 8-Einfügnachweis-Text
- Anlage 9-GRZ-GFZ-Berechnung
- Anlage 10-Höhenplan-BV Ernst-Westerfeld-GK3-2024-11-15-DINA1-250
- Anlage 11-Schnitt
- Anlage 12-Stellplatznachweis
- Anlage 13-Straßenabwicklung
- Anlage 14-Visualisierung-Beispielfotos