

**KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
DER MAGISTRAT**

B e s c h l u s s v o r l a g e

Az: 61 40

Amt 61 Lu/GH

Datum 27.10.2006

Drucksachen Nr. 3062/2006

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

Betreff:

**Bauantrag Dr. Daniel Busse, Kronthaler Weg 30 a, Kronberg, für das Anwesen
Auf der Mammolshöhe 74, Königstein, Gemarkung Mammolshain, Flur 4, Flurstück 153**

Bauvorhaben:

**Befreiung nach § 31 BauGB: Stützmauer (1,50 m Höhe) mit Einfriedung/
Umwehrung (1,0 m Höhe)**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Befreiung nach § 31 BauGB von der zulässigen Höhe von Stützmauern und Umwehrungen.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 10 „Mammolshöhe“. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 30 BauGB.

Der Antragsteller beantragt die Errichtung einer Stützmauer in der Höhe von 1,50 m und darauf als Absturzsicherung die Errichtung einer Umwehrung in der Höhe von 1,0 m. Die Gesamthöhe des Bauvorhabens liegt damit bei 2,50 m. Das Bauvorhaben liegt an der Grenze zur Straße nach Süden hin.

Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle Stützmauern mit Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m vor. Der Antragsteller begründet die Befreiung mit der Sonder-situation seines Hauses mit einem Eingang im Erdgeschoss des Hauses und nicht, wie bei Nachbarhäusern, im Untergeschoss. Das verbleibende natürliche Gelände entwickelt sich also zur Straße hin ein Geschoss nach unten. Der Garten des Anwesens ist nicht eben. Die Stützmauer soll ein Herabrutschen des Hanges unterbinden und die 1,0 m hohe Einfriedung die Absturzsicherung gewährleisten.

Städtebaulich verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, das natürliche Gelände zu wahren und zur Straße hin nicht übermäßig hohe Einfriedungen vorzusehen. Die natürliche Topografie des Grundstückes soll erhalten bleiben. Diese Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes hätten schon bei der Gesamtplanung des Hauses mit seinen Freiflächen berücksichtigt werden können. Schon bei der Erteilung der Baugenehmigung (Vorlage, Drucksachen-Nr. 2702/2005) wurde darauf hingewiesen, dass Einfriedungen und Stützmauern gemäß Bebauungsplan herzustellen sind. Befreiungen zu den Höhen von Stützmauern und Einfriedungen wurden im genannten Bebauungsplan bisher nicht erteilt.

Herrn Böhmig weist darauf hin, dass die Stämme der auf dem Grundstück befindlichen Bäume grundsätzlich nicht mit übermäßiger Anschüttung überdeckt werden sollten.

Alternativ könnte der Antragsteller statt der hier beantragten Planung auch eine Stützmauer bis zur maximal zulässigen Höhe von 1,0 m und etwas eingerückt dann die notwendige Absturzsicherung von wiederum maximal zulässig 1,50 m erstellen.

Wir empfehlen aus den o.g. Gründen, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Helm
Bürgermeister