

**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 24.11.2006

**Drucksachen Nr. 3086/2006**

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

**Betreff:**

**Bauantrag Marion und Werner Pfeifer für das Anwesen Talstraße 27,  
Königstein, Gemarkung Königstein, Flur 16, Flurstück 55/13**

**Bauvorhaben:**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf o. g. Anwesen.

**Begründung:**

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Die Antragsteller beantragen ein neues zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage. Gemäß der vorgelegten GRZ von 0.185 fügt sich das Bauvorhaben in das Umfeld ein (max. 0,21, durchschnittlich 0,17). Auch vergleichbare und höhere Firsthöhen sind im Umfeld vorhanden. Die hier vorgelegte maximale Firsthöhe von 9,0 m wird z. B. durch die Häuser Nr. 14 (max. 10,20 m) und Nr.18 (max. 9,50 m) übertroffen.

Allerdings fügt sich das Gebäude bezüglich seiner Gesamtmaße nicht ins Umfeld ein. Die geplante straßenseitige Breite des Hauptbaukörpers von 13,60 m übertrifft alle vorhandenen Hauptbaukörper um mind.3,10 m; kombiniert mit der Tiefe des Hauses von 12,33 m (vgl. max. 9.00 m Umfeld) und der Traufhöhe von 7,60 m (vgl. 6,80 m maximal) fügen sich die vorgelegten baulichen Maße nicht ins Umfeld ein.

Das recht kleinteilig bebaute Gebiet mit seinen Siedlungshäusern wird sich in den nächsten Jahren zwar eventuell einem Strukturwandel unterziehen und den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen müssen, sodass auch größere Grundflächen und größere bauliche Maße vonnöten sind, doch halten wir den Hauptbaukörper des hier vorgelegten Hauses mit seinen 2 Vollgeschossen in die derzeitige Bebauung für nicht einfügbar. Die letzten Abstimmungen zwischen Stadtplanungsamt und den Antragstellern zu diesem Grundstück hatten ein wesentlich kleineres und stärker gegliedertes Gebäude vorgeschlagen.

Die vorgelegten Höheneinfügungen des Gebäudes in Form einer Straßenabwicklung sind schlichtweg falsch gezeichnet und vermitteln nicht den tatsächlichen Eindruck vor Ort.

Seitlich des Hauses soll eine Garage errichtet werden. Die geplante Grenzwall zum Nachbarn hin ist größer als 20 m<sup>2</sup> und bedarf daher einer Nachbarzustimmung.

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

Helm  
Bürgermeister