

**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 Mi/Rh

Datum 09.08.2005

<b>Drucksachen Nr. 2570/2005</b>
----------------------------------

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

**Betreff:**

**Bauvoranfrage von Herrn Walter Seitz für das Anwesen  
Kronberger Straße 18, Königstein, Gemarkung Falkenstein,  
Flur 6, Flurstücke 60/5, 59/9, 66/2 und 67/3**

**Bauvorhaben:**

**Neubau von 2 Einfamilienhäusern (planungsrechtliche Beurteilung)**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Magistrat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Haus Nr. 1 (A).
2. Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen zum Haus Nr. 3 (C).

**Begründung:**

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes F 10 „Südlich der Kronberger Straße“. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Der Antragsteller beantragt die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern à 191,72 m<sup>2</sup> und 219,69 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche zusätzlich zu dem bereits bestehenden Gebäude auf dem o.g. Anwesen.

Das bestehende Grundstück soll in 3 Teilgrundstücke aufgeteilt werden. Auf den Grundstücken ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Grundstück Haus 1 (ca. 1.126,210 m <sup>2</sup> )	0,17
Grundstück Haus 2 (Bestand ca. 1.877,940 m <sup>2</sup> )	0,13
Grundstück Haus 3 (ca. 1.761,010 m <sup>2</sup> )	0,12

Insgesamt entsteht eine GRZ auf dem Gesamtanwesen von 0,14.

Im Bebauungsplan-Entwurf sind keine weiteren überbaubaren Flächen auf dem dargestellten Anwesen vorgesehen. Eine Bebauung in der sogenannten 2. Reihe ist immer nur dann im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen, wenn bereits eine Erschließung vorhanden ist, die zurzeit nur einseitig genutzt wird. Faktisch vorhanden ist nur ein einziges Gebäude in der 2. Reihe, und zwar das mit der Nummer 22. Ziel des Bebauungsplan-Entwurfs war es, die Verdichtung im Innenbereich des Gebietes zwischen Kronberger Straße und Helbighainer Weg zu verhindern und erhaltenswerte Grünbestände und Landschaftsstrukturen zu erhalten.

Das Gebäude Nr. 1 führt die faktisch vorhandene Baulinie an der Kronberger Straße weiter. Demnach empfehlen wir, das Einvernehmen zu diesem Gebäude zu erteilen.

Das Gebäude Nr. 3 führt zu einer Verdichtung im Ruhebereich des Anwesens, die nicht erwünscht ist. Wir empfehlen, dem Bebauungsplan-Entwurf zu folgen und das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Königstein im Taunus ist die Erschließung des Anwesens an die öffentliche Wasserleitung nur über Nachbargrundstücke möglich und der Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Kronberger Straße und in der Verlängerung der Straße Am Wiesenhang nicht zulässig, da der öffentliche Kanal unterdimensioniert ist.

Das Bauvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB aufgrund der Lage des Gebäudes auf dem Anwesen nicht ins Umfeld ein.

Wir empfehlen, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht zu erteilen.

Bungert  
Erster Stadtrat