

**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/GH

Datum 05.08.2003

Drucksachen Nr. 1846/2003

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

Betreff:

**3 Bauanträge der Neubau GmbH WICO für das Anwesen Rombergweg 6,
Königstein, Flur 20, Flurstücke 328/172, 177/1, 314/172 und 172/14**

Bauvorhaben:

- 1. Neubau von einer Villa mit Doppelgarage (Haus B)**
- 2. Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage (Haus A)**
- 3. Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage (Haus C)**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 59 „Rombergweg/Parkstraße“. Die Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB.

Für das Anwesen wurden bereits im Jahre 2001 3 Bauanträge (2 Einfamilienhäuser und 1 Zweifamilienhaus) gestellt. Diese wurden durch die Bauaufsicht auf Grund von fehlenden Unterlagen zurückgewiesen. Im September 2002 wurden 3 neue Bauanträge (1 Doppelhaus, 1 Doppelhausvilla und 1 Einfamilienhaus) eingereicht. Über diese wurde im Januar 2003 (Drucksachen-Nr. 1577/2002) beraten. Sie wurden durch den Magistrat abgelehnt. Jetzt liegen 3 neue Bauanträge vor.

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Villa und zweier Doppelhäuser mit Doppelgaragen.

Die für das Grundstück festgesetzte GRZ wird um 50 % durch Nebenanlagen überschritten. Da in der Berechnung der GRZ jedoch ein nicht im Eigentum der Antragstellerin befindliches Grundstück mit herangezogen wurde, liegt die tatsächliche GRZ des Grundstücks bei 0,26. Wir empfehlen keine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die GRZ. Die GFZ wird durch die Antragstellerin eingehalten.

Des Weiteren werden durch die Antragstellerin Doppelhäuser beantragt. Diese sind durch die Festsetzung des Bebauungsplanes „Einzelhaus“ ausgeschlossen. Im planungsrechtlichen Sinne sind die beabsichtigten „Doppelhäuser“ nicht als Doppelhäuser zu beurteilen, da sie nicht auf zwei Buchgrundstücken stehen.

Zwei Wohneinheiten sind jedoch gemäß Bebauungsplan pro Gebäude zulässig.

Zwei der Garagen stehen im Bebauungsplan festgesetzten Waldabstand von 25,0 m. Die Genehmigung des Forstes liegt in diesen 3 Bauanträgen vor.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster werden durch die beabsichtigten drei Wohngebäude überschritten.

Wir empfehlen eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes in Bezug auf die überbaubare Flächen, da eine Zustimmung des Forstes vorliegt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von 5 Doppelgaragen auf dem Gelände nachgewiesen.

Wir empfehlen, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Fricke
Bürgermeister