

Az: 61 70

Amt 61 Nei/Mi/GH

Datum 14.07.2003

Drucksachen Nr. **1822/2003**

Beratungsfolge	TOP	Termin
StVerVers		

**Betreff:**

**Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes F16  
„Reichenbachweg“ zwischen Mühlweg und Am Ellerhang in der  
Flur 9 und 10, Gemarkung Falkenstein  
hier: Veränderungssperre als Satzung nach § § 14 und 17 Absatz 3  
unter Bezug auf Absatz 2 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der beigefügte Entwurf einer Satzung einer Veränderungssperre gemäß § 17 Absatz 3 BauGB unter Bezug auf § 17 Absatz 2 BauGB für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes F 16 „Reichenbachweg“ zwischen Mühlweg und Am Ellerhang wird als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre betrifft folgende Grundstücke:

Gemarkung Falkenstein, Flur 9

Flurstücke: 16/1, 16/5, 16/6, 15./2, 17/1, 21/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26/10, 26/11, 26/14, 26/15, 26/16, 26/18, 26/27, 26/28, 26/32, 26/48, 26/52, 26/50, 26/54, 26/55, 26/56, 26/57, 26/58, 26/59, 26/60, 26/62, 26/61, 26/65, 26/67, 26/68, 26/69, 26/71, 26/72, 26/73, 26/74, 26/79, 26/80, 26/78, 26/81, 26/82, 26/83, 26/84, 26/77, 26/46, 33/1, 33/2, 35/2, 35/4 teilweise, 35/1, 36/2, 37/1, 38/1, 38/2, 44/2, 45/2, 45/3, 45/4, 46/2, 46/3, 46/7, 46/8, 46/9, 47/1, 51/6, 51/8, 51/10, 61/1, 53/1, 57/3, 60/3, 60/18, 60/25, 60/19, 60/22, 60/23, 60/24, 60/15, 61/2, 65/7, 65/8, 160/1, 160/3, 160/4, 161/1, 162/1, 163/1, 165/1, 167/1, 176/1 teilweise, 178/2, 244/19, 247/26, 245/18, 220/18, 251/169, 252/169, 172/1, 180/24 teilweise, 184 teilweise, 416/17

Gemarkung Falkenstein, Flur 10

Flurstücke: 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 110/1, 114/1, 120 teilweise, 121 teilweise.

**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.12.1997 zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan F 16 „Reichenbachweg“ zwischen Mühlweg und Am Ellerhang in der Flur 9 und 10, Gemarkung Falkenstein eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre endete nach 2 Jahren Laufzeit am 13.01.2000. Eine Verlängerung der Veränderungssperre wurde notwendig, da zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderliche vertragliche Regelungen auf dem Anwesen Nr. 15 a im Plangebiet noch nicht abgeschlossen waren. Die 1. Verlängerung endete nach einem Jahr am 11.01.2001.

Eine 2. Verlängerung erfolgt nicht, da die Planungsziele und Baubeschränkungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt wurden.

Grundsätzlich zulässig ist unter Berücksichtigung des Vertrages die Bebauung der 4 Grundstücke mit jeweils einem Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss.

Diese Vorgaben wurden in der Vergangenheit von allen Bauherren eingehalten, insbesondere wurde kein Staffelgeschoss als Dach genehmigt und die Einvernahme hierzu vom Magistrat der Stadt Königstein verweigert. Mit Schreiben vom 07.07.2003 teilt uns die Baugenehmigungsbehörde des Kreises mit, dass sie beabsichtige, die verweigerte Einvernahme zur Planung und zum Bau eines Staffelgeschosses zu ersetzen.

Der Bau eines Staffelgeschosses – es entsteht der Eindruck eines zweigeschossigen Gebäudes – widerspricht jedoch in erheblichem Maße den Planungszielen für dieses Baugebiet und soll daher verhindert werden.

Da sich, insbesondere auf dem Anwesen 15 a, den benachbarten Flurstücken und auch auf weiteren Teilflächen im Plangebiet Veränderungsabsichten andeuten, empfehlen wir zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 17 Absatz 3 unter Bezug auf Absatz 2 BauGB.

Fricke  
Bürgermeister