

**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 26.10.2006

Drucksachen Nr. **3061/2006**

Beratungsfolge

TOP

Termin

Magistrat

Betreff:

**Bauvoranfrage Horn GmbH, Hauptstraße 15, Königstein im Taunus
für das Anwesen Am Mainblick 1, Königstein, Gemarkung Falkenstein,
Flur 6, Flurstücke 144/28 und 144/29**

Bauvorhaben:

Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen (planungsrechtliche Beurteilung)

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu den dargestellten Bauflächen.
2. Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen zu der weiteren Höhenentwicklung und Dimensionierung des Bauvorhabens, da diese in den hier eingereichten Unterlagen nicht prüfbar ist.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes F 15 „Räuschen“. Es besteht keine Veränderungssperre. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Der Antragsteller beantragt die Errichtung zweier 2-geschossiger Einfamilienhäuser mit Garagen. Das Dachgeschoss soll kein Vollgeschoss werden. Über die Dachgestaltung bezüglich Höhen, Gauben und Drempelel trifft der Antragsteller keine weiteren Aussagen.

Im Freiflächenplan ist ein Zeltdach dargestellt, dies ist auch nach nicht rechtsgültigem Bebauungsplan möglich. Das Umfeld zeigt alle Arten von Dächern auf. Das Bauvorhaben fügt sich in Bezug auf die Dachgestaltung in das Umfeld ein.

Die Dimensionierung und die Höhenentwicklung der hier geplanten Villen ist zum jetzigen Zeitpunkt nur überschlägig mit einer talseitigen Traufhöhe von ca. 7,0 m (Sockel, EG, 1.OG) und mindestens 8,0 m Firsthöhe schätzbar. Eine genaue Höheneinfügung des Bauvorhabens ist nicht prüfbar.

Prägend für das Gebiet ist eine eingeschossige Bauweise mit Dach. Diese wird daher auch im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan weiterentwickelt. Es ist nicht prüfbar, ob sich das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in Bezug auf die Höhenentwicklung in das Umfeld einfügt.

Prüfbar sind dagegen die überbaubaren Flächen. Die GRZ des Baugrundstücks steigt nach der Unterteilung in drei Baugrundstücke von derzeit 0.085 (Gesamtgrundstück) auf 0.19 (Neubauten) und 0.17 (Altbau). Diese Werte würden auch den veranschlagten Werten des Bebauungsplanes (geplant 0.2) entsprechen. Im Bebauungsplan war bisher eine einzige zusätzliche überbaubare Fläche von 300 m² geplant. Es spricht nichts dagegen, dass diese aber auch – wie dargestellt – in zwei Teilflächen unterteilt sein könnte. Allerdings plant der Antragsteller mit insgesamt 348 m² für die beiden Villen, eine größere Fläche als die überbaubare Fläche gemäß Bebauungsplan zu versiegeln. Die maximale überbaubare Fläche regelt sich nach § 34 BauGB jedoch über die GRZ. Eine genaue Baufensterlage ist hier nicht definierbar. Das Bauvorhaben in offener Bauweise fügt sich in das Umfeld ein.

Auf Grund der hier dargestellten GRZ fügt sich die Planung in das Umfeld ein. Die voraussichtlich zu erwartende Dimensionierung des Entwurfs ist nicht prüfbar. Wir empfehlen daher, das Einvernehmen zu den in der Bauvoranfrage dargestellten Bauflächen gemäß § 36 BauGB zu erteilen, zu der weiteren Dimensionierung jedoch nicht.

Helm
Bürgermeister