

**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 16.01.2006

Drucksachen Nr. 2740/2006

Beratungsfolge	TOP	Termin
Magistrat		

Betreff:

**Bauantrag Bettina und Gerhard Bickmann, Kuckucksweg 23, Königstein,
Gemarkung Schneidhain, Flur 7, Flurstück 19/21**

Bauvorhaben:

**Sanierung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Anbau von
Wohnräumen, einer Terrasse und eines Balkons**

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S11 „Johanniswald“. Die Beurteilung erfolgt gemäß §34 BauGB.

Das Bauvorhaben lag dem Magistrat bereits mit Drucksache-Nr. 2693/2003 vor. Zur Erweiterung der Wohnräume über der Garage erteilte der Magistrat sein Einvernehmen.

Aus den Planunterlagen war zunächst nicht ersichtlich, dass der Antragsteller auf der Gartenseite im größeren Umfange anschüttet und dort eine neue Terrasse und einen Balkon errichtet.

Die zulässige GRZ beträgt in dem Teilgebiet 18 des Bebauungsplanes 0.18. Durch die Erweiterung der Bestandsbebauung erhöht sich die GRZ inklusive der Terrasse auf den unzulässigen Wert von 0.193. Auch die zulässige GRZ II von 0.27 wird geringfügig mit 0.28 überschritten.

Abgrabungen und Anschüttungen sind im Bebauungsplan bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig; hier liegt in Teilbereichen eine Anschüttung in Höhe von max. 1,39 m vor.

Auf Grund der vorliegenden neuen Bewertungsgrundlagen ist die Erweiterung des Gebäudes in der vorgelegten Form an wesentlichen Punkten nicht konform mit dem Bebauungsplan.

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

Fricke
Bürgermeister