

**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 01.06.2004

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Drucksachen Nr. 2112/2004</b> |
|----------------------------------|

| Beratungsfolge | TOP | Termin |
|----------------|-----|--------|
| Magistrat      |     |        |

**Betreff:**

**Bauvoranfrage von der Gissel Massivhaus- Baubetreuungs-GmbH  
für das Anwesen Altkönigstraße 11, Königstein, Flur 4, Flurstück 98/3**

**Bauvorhaben:**

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und eines Einfamilienhauses  
mit Doppelgarage in zweiter Bauflucht**

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat erteilt nicht das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Begründung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 29 „Altkönigstraße“. Dieser Bebauungsplan ist auf Grund eines Bekanntmachungsmangels und einer teilweise fehlenden Gebietsabgrenzung unwirksam. Der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan K 60 „Altkönigstraße“ und eine Veränderungssperre wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 24.06.2004 für das Gebiet gefasst.

Zurzeit befindet sich auf dem Anwesen ein eingeschossiges Einfamilienhaus. Dieses soll durch ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage ersetzt werden. Weiterhin soll im Gartenbereich in der sog. 2. Reihe ein zweigeschossiges Wohnhaus errichtet werden. Die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das geplante Mehrfamilienhaus direkt an der Altkönigstraße soll in zweigeschossiger Bauweise mit einem ausgebauten Dach und einer Tiefgarage errichtet werden. Das Einfamilienhaus im Garten des Anwesens soll ebenfalls zweigeschossig mit einem Flachdach und einem Nichtvollgeschoss im Keller sowie einer Doppelgarage errichtet werden.

GRZ = 0,21 (auf dem Gesamtgrundstück)

GFZ = 0,419 (ohne Dachgeschoss).

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auf dem Anwesen ab der Hausnummer 9 bis zur Hausnummer 21 nicht vorhanden. Unterhalb der Hausnummer 9 jedoch ist eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Es ist beabsichtigt, die Bebauung der sog. 2. Reihe im Rahmen eines neuen Bebauungsplanes mit dem Ziel einer eingeschossigen Bebauung zu regeln.

Die beabsichtigte Zweigeschossigkeit entspricht nicht den Zielen des neuen Bebauungsplanes, von daher empfehlen wir, das Einvernehmen auf der Grundlage der Veränderungssperre nicht zu erteilen.

Fricke  
Bürgermeister