

Aktenvermerk

Neubau eines Einfamilienhauses

Anfrage zur Bebauung

.....

Gemarkung Esch, Flur 5, Flurstücke 237/2, Am Kohlberg 13/Eschtalstraße

Die Anfrage soll vor der Einreichung eines Bauantrages klären, ob die Gemeinde Waldems Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kohlberg“ zustimmt oder eine Veränderung des Vorhabens erforderlich wird.

Punkt 1 Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m zur Wahrung der Abstandsflächen nach § 6 HBO zwischen Gebäuden.

Die Abstandsflächen sollen zwischen den Gebäuden zwingend eingehalten werden. Eine Unterschreitung des erforderlichen Grenzabstandes kann unter der Voraussetzung der Eintragung einer Baulast zugestimmt werden. Aufgrund der erforderlichen Mindestgrundstücksgröße, Festsetzung des B-Plan, von 500 m² konnte die Grenze nicht im Abstand von 3,00 m zum Bestandsgebäude vermessen werden.

Die Baugrenze wird um 1,50 m überschritten, auf einer Gesamtlänge von 16,5 m ergibt sich eine Fläche von 25 m². Das übertreten der Baugrenze wird nicht als geringfügig betrachtet. Eine Überschreitung der Festgesetzten Baugrenze kann nicht befürwortet werden. Die Baugrenze ist nach den Vorgaben des Straßengesetzes entsprechend den Vorgaben des Straßengesetzes zur Bebauung außerhalb der „OD“ mit mindestens 20 m Abstand angesetzt.

Die Errichtung einer Garage ist nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs.4 Satz 2 BauNVO, § 6 Abs. 9 Nr.1 HBO)

Punkt 2 Ausnutzung der Geschossigkeit und Dachneigung

Das geplante Vorhaben sieht 2 Vollgeschosse + Kellergeschoss und Dach vor. Das Kellergeschoss soll kein Vollgeschoss sein; entsprechend § 2 (4) HBO.

Die Dachneigung bei II-geschossigen Gebäuden ist mit max. 35° Dachneigung zulässig. Eine Dachneigung von 21° Grad ist daher möglich.

Nach der Bausatzung sind keine Festsetzungen bezüglich talseitiger Traufhöhen getroffen. Optisch kann das Wohnhaus daher wie ein 3-geschossiges Gebäude wirken, da das Kellergeschoss zur Talseite (Straßenseite) sichtbar wird. Im Vergleich mit den Gebäuden der Eschtalstraße ist das Kellergeschoss überwiegend bis zu 1,40 m sichtbar. Der hauptsächliche Gartenbereich wird vor dem Haus zur Eschtalstraße hin liegen.

Die Erschließung des Grundstückes an öffentliche Verkehrsflächen ist sicherzustellen. Die vorgesehene Zufahrt erfolgt von der Eschtalstraße aus, diese ist mit der Straßenmeisterei Idstein zu klären und sicherzustellen. Die „Ortsdurchfahrt (OD)“ endet an dem Anwesen Eschtalstraße 22. Das Ortschild steht nach der Taunusstraße und beschreibt so den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Anmerkung:

Eine Veränderung der Baugrenze unter Einbeziehung des zuständigen Straßenbaulastträgers wären eine Möglichkeit die Verdichtung geeigneter Grundstücksflächen zu ermöglichen. Die Bebauung könnte im Abstand von 5 m der Grundstücksgrenze erfolgen. Es würde sich

eine an die bestehende Bebauung der Eschtalstraße angepasste Bebauung ergeben. Der Gehweg macht einen Schlenker, dieser kann sich in der Bebauung widerspiegeln. Die Zufahrt auf die Landesstraße könnte so sichergestellt werden. Ob die OD dafür geändert werden muss oder lediglich eine schriftliche Zustimmung zur Abweichung der 20m Grenze des Straßenbaulastträgers ausreicht, kann durch das Bauamt nicht eruiert werden.

Für eine weitere Verdichtung mit Bebauung in 2. Reihe ist auch das Grundstück „Am Kohlberg 15“ vorstellbar. Aus topographischen Gegebenheiten sind die Grundstücke Am Kohlberg 19-23 für eine Zufahrtsmöglichkeit von der Eschtalstraße aus ungünstig, die Böschung an der Eschtalstraße wird im Verlauf zur Taunusstraße hin immer steiler. Weiterhin haben die Grundstücke Am Kohlberg 19-23 nicht die erforderliche min. Baugröße für eine Realteilung.

Um der Ansiedlung bzw. Erhaltung von Familien entgegenzukommen erscheint es günstig dem Bauvorhaben / der Abweichung von der baugrenze zuzustimmen.

Waldems, den 21.12.2015

Aufgestellt

Fäth
Techn. Angest