

Gemeindevorstand
65529 Waldems

09. Dez. 2015

GERHARD GUCKES & KOLLEGEN
ARCHITEKTEN + DIPL.-INGENIEURE

B I II III IV

OBERGASSE 31 · STOCKHEIMER HOF · 65510 IDSTEIN

TEL. 0 6126 / 99 05 - 66 · FAX 0 6126 / 99 05 - 68

www.guckes-kollegen.de · guckes.kollegen@t-online.de

Gemeindeverwaltung Waldems
Schulgasse 2
65529 Waldems

Idstein, den 07.12.2015 g-uk

BVH: Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Eschtalstraße, 65527 Waldems-Esch

**BH: Maike Osterndorf und Tobias Klein
Oberstraße 17, 65527 Niedernhausen-Niederseelbach**

hier: Anfrage zur Bebauung Flur 5, Flurstück 237/2, Waldems-Esch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Zustimmung zur Bebauung des o. g. Grundstückes. Das Grundstück mit der Flurstücks Nr. 237 wurde geteilt. Der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ist auf der neu entstandenen Parzelle 237/2 geplant und die Erschließung soll von der Eschtalstraße aus erfolgen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes.

Von folgenden Festlegungen des B-Planes wird um Befreiung gebeten:

1. Das geplante Gebäude überschreitet die im B-Plan festgelegte Baugrenze (hier 15 m Abstand der westlichen Grundstücksgrenze).
2. Die Vollgeschossigkeit (2 Vollgeschosse zulässig) bezieht sich auf EG + OG (KG bleibt kein Vollgeschoss).

Begründung:

Zu Punkt 1:

Auf die notariell gesicherte mögliche Grenzbebauung wird verzichtet, um den 6,00 m Abstand zur vorhandenen Bebauung zu gewährleisten. Dies bedeutet, dass das geplante Einfamilienhaus mit ca. 2,00 m Abstand zur Grenze zu Flurstück 237/1 gesetzt werden soll. Dadurch wird die im B-Plan festgelegte Baugrenze, die für die übrigen Grundstücke galt um ca. 1,5 überschritten (siehe beiliegenden Lageplan).

Zu Punkt 2:

Die im B-Plan vorgesehenen Einschränkung betreffend der Vollgeschossigkeit bezieht sich eindeutig auf die Erschließungsstraße. Das geplante Bauvorhaben wird jedoch von der Eschtalstraße erschlossen.

Aufgrund der gegebenen Topografie sowie der geringeren Abstände zur vorhandenen Bebauung, sollte unserer Ansicht nach, der Neubau so gesetzt werden, dass die Verschattung des Nachbarhauses möglichst gering gehalten wird.

Der beiliegende Geländeschnitt zeigt eindeutig, dass die Bebauung EG+ OG als Vollgeschoss und KG als Nichtvollgeschoss niedriger sind.

Wir schlagen zusätzlich vor, die Dachneigungen auf 21° Grad zu reduzieren.

Hierfür wird die Zustimmung der Gemeinde benötigt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Gerhard Guckes
Architekt

Anlagen: wie erwähnt