



Beiblatt zur GVO- Vorlage

☒ Eingangsdatum: 18.12.2018

☐ Bauantrag Nr.:

☒ Bauvoranfrage Nr.: BV-04059/18

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

☐ nach § 63 Anlage Abschnitt V Nr. 1 HBO

☐ nach § 64 HBO

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Antragsteller:

Ehel. Valentina und Eduard Justus

Ortsteil:

Wüstems, In den Geyersgärten 16

Flur, Flurstück:

Wüstems, 1, 23/3

B-Plan

☐ ja

☒ nein; Außenbereich

Stellungnahme des
Ortsbeirates

☐ liegt vor

☒ liegt nicht vor

Verwaltungsseitiges
Bedenken

☒ nein

☐ ja, s. beigefügten Vermerk

Ausnahme/Befreiungen/
Abweichungen

☒ nein

☐ ja,

Stellplätze

Soll: 3

Nachweis: 4, ELW hintereinander

Verkehrsrechtliche Stellungnahme: liegt nicht vor

Keine Bedenken

☐

Bedenken gemäß Anlage

☐

Abteilung I zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

Erschließungsbeiträge anzufordern/ nachzuveranlagern

ja

nein

Wasser

☒

☐

Kanal

☒

☐

Straße

☒

☐

Abteilung II zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

65529 Waldems, den 08.01.2019

Gefertigt:

Aktenvermerk

Bauantrag BV-04059/18,

Frau Valentina und Herrn Eduard Justus, Dürkheimerstraße 8, 65934 Frankfurt am Main
Baugrundstück Wüstems, Flur 2, Flst. 28/2, In den Geyersgärten 16

Beantragt und geplant ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss und einer Doppelgarage. Hierzu wurde zunächst zur Abklärung der Genehmigungsfähigkeit eine Voranfrage gestellt. Die Gebäude orientieren sich an der Bauflucht entsprechend der damaligen Forderung des Nachbargrundstücks „In den Geyersgärten 14“. Der Kniestock gemessen von OK FFB bis Anschnitt Außenwand – Dachhaut beträgt ca. 90 cm und sollte im Zuge der weiteren Planungsphase entsprechend den Vorgaben des angrenzenden B-Plans auf 80 cm angepasst werden. Die Dachneigung ist mit 39° geplant, maximal zulässig wären 38°. Diese geringfügigen Anpassungen wären in den Unterlagen zum Bauantrag einzuarbeiten.

Das Baugrundstück befindet sich außerhalb des angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Reichenbacherweg und Wehrholz“. Gemäß dem vorliegenden Flächennutzungsplan aus 2005 handelt es sich bei der Fläche, wo sich das Grundstück befindet, um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich. Derzeit ist das Flurstück mit einer tatsächlichen Nutzung für Grünland ausgewiesen.

Für das Grundstück ist die Erschließung derzeit nur teilweise sichergestellt.

Die Straße (Fahrbahn inklusive Bordanlage) ist vorhanden. Ein Gehweg auf dieser Straßenseite ist nicht vorhanden und endet mit der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Liegenschaft Hausnummer 14 – dieser müsste entlang der Straße fortgeführt werden.

Nach Auskunft des Wassermeisters endet die Wasserleitung (Stichleitung) mit dem Hydranten, der sich in Verlängerung der nordöstlichen projizierten Hauskante im Straßenbereich befindet. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist deshalb prinzipiell möglich.

Gehweg: Für die Fortführung des Gehweges um ca. 65 m werden die Kosten hierfür rund 17.000,00 € betragen. Bei einer Bebauung des Flurstücks 23/1 werden die Kosten auf beide Anlieger anteilig verteilt.

Bei einer Ortsbesichtigung am 07.02.2019 durch den Unterzeichner wurde festgestellt, dass das Grundstück eine zur Straße hin vorhandene Böschung hat und es ist nicht auszuschließen ist, dass bei den vorgenannten Tiefbauarbeiten mit Fels zu rechnen ist.

Die Kosten sollten im Falle einer Bebauung mit 90 % der tatsächlichen Baukosten über einen Ablöse-/Anbauvertrag angefordert werden; als Pauschalsatz kann von rd. 17.500,00 € für die Erschließung ausgegangen werden. Ausgenommen sind davon Strom, Gas und Telefon, deren Lage zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden konnte. Bekannt ist nur, dass die Erdgas-Hauptleitung im Straßenbereich liegt.

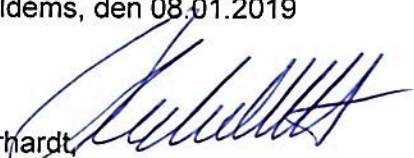
Bereits im Jahr 1975 wurde das Bauvorhaben der Antragsteller auf dem benachbarten Grundstück 23/4, „In den Geyersgärten 14“ als Außenbereich gewertet. Einer Bebauung durch vertragliche Ablöse der Erschließungskosten wurde zugestimmt (hierzu existiert ein Anbauvertrag). Eine Privilegierung könnte nach § 35 (2), (3) BauGB erfolgen (Privilegierung sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist). Die Untere Wasser- und Naturschutzbehörde sollten am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

Gemäß einer Anfrage zur Bebauung des Nachbargrundstücks, Flur 1, Flurstück 23/1 im Jahr 2015 handelt es sich bei dem besagten Grundstück um einen Außenbereich nach § 35 BauGB. Sofern die Bebaubarkeit festgestellt ist, ergibt sich für das betreffende Grundstück der Antragsteller (In den Geyersgärten 16) die Möglichkeit dieses nach § 34 BauGB als „echte“ Baulücke zu beurteilen oder gemäß § 35 Abs. 2 und § BauGB als „privilegierte Baulücke“.

Die aufzuwendenden Kosten für die Herstellung des Gehweges wären auf beide Grundstücke (am Ende der Straße) zu verteilen.

Für das geplante Bauvorhaben (Bauvoranfrage) bestehen – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Bauaufsicht und deren Fachstellen sowie der vorgenannten Voraussetzungen - keine grundsätzlichen Bedenken.

Waldems, den 08.01.2019


Gerhardt,
Techn.-Angestellter

Anlage

Fotos des Baugrundstücks (Nordosten)

