

**Beiblatt zur GVO- Vorlage**☒ Eingangsdatum: 21.12.2018☒ Bauantrag Nr.: GF-04216/18☐ Bauvoranfrage Nr.:

Baugenehmigungsfreie Vorhaben

☐ nach § 63 Anlage Abschnitt V Nr. 1 HBO☒ nach § 64 HBO

Bauvorhaben:

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen

Antragsteller:

Daniela und Wolfgang Wüst, Westerwaldstraße 39, 65760 Eschborn

Ortsteil:

Niederems, Reinborner Weg 10

Flur, Flurstück:

Niederems, 2, 102/1

B-Plan

☒ ja☐ nein; AußenbereichStellungnahme des
Ortsbeirates☐ liegt vor☒ liegt nicht vorVerwaltungsseitiges
Bedenken☒ nein☐ ja, s. beigefügten Vermerk

Ausnahme/Befreiungen/

☐ nein☒ ja, Befreiung von § 31 BauGB,
B-Plan

Abweichungen

Stellplätze

Soll: 2

Nachweis: 5

Verkehrsrechtliche Stellungnahme:

Keine Bedenken

☒

Bedenken gemäß Anlage

☐

Abteilung I zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

Die Garagentore unmittelbar an der Straße sind mit einem Sektionaltor auszuführen.

Erschließungsbeiträge anzufordern/ nachzuveranlagern

ja

nein

Wasser

☐☐

Kanal

☐☐

Straße

☐☐

Abteilung II zur Prüfung

Abteilung III Rücklauf am

65529 Waldems, den 16.01.2019

Gefertigt:

Aktenvermerk

Bauantrag GF-04216/18, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen
Daniela und Wolfgang Wüst, Westerwaldstraße 39, 65760 Eschborn,
Bauort: Reinborner Weg 10, Niederems

Das vorgenannte Bauvorhaben wurde als genehmigungsfreies Vorhaben nach § 64 HBO bei der Gemeinde eingereicht. Bei der Prüfung des Bauvorhabens wurde festgestellt, dass die Planung eine Befreiung aufweist. Die Vorgabe aus dem Bebauungsplan „Am Plingen“ vom 23.01.1965 hinsichtlich der Länge und der Höhe von Dachgauben wird in aktueller Planung überschritten. Der Bauherr möchte keine Umplanung vornehmen und das Bauvorhaben nach § 65 HBO im vereinfachten Genehmigungsverfahren mit einem Befreiungsantrag einreichen.

1. Nicht Einhalten des Bebauungsplan – Befreiungsantrag nach § 31 BauGB wird nachgereicht

Geplant und beantragt ist ein Einfamilienwohnhauses mit 2 Garagen und einem offenen Stellplatz im Reinborner Weg Nr. 10. Im Dachgeschoss ist auf der Nord- und Südseite eine Schleppgaube geplant, welche jeweils 7,00 m lang ist und ca. 1,60 m hoch ist. Gemäß den Vorgaben im B-Plan und der Systemskizze sind Dachgauben mit einer Länge von maximal der Hälfte der Dachfläche zulässig, die Höhe darf demnach nur 1/3 der Dachhöhe sein.

Ein Befreiungsantrag von § 31 BauGB gemäß § 73 Abs. 4 HBO wird seitens des Entwurfsverfassers noch nachgereicht.

Begründung: Beantragt wird die Überschreitung der beiden Dachgauben in Länge und Höhe. Die Dachlänge des Hauptdachs beträgt ca. 12,80 m, wonach eine Gaubenlänge von max. 6,40 m zulässig wäre. Bei einer Dachhöhe (von der Traufkante bis zum First gemessen) von ca. 3,90 m beträgt die maximal zulässige Gaubenhöhe 1,30 m. Allerdings wäre der Fenstersturz in der Gaube sehr niedrig und würde bei ca. 1,70 m liegen, was die Nutzung im Dachgeschoss einschränkt. Nachbarschaftliche und privatrechtliche Interessen sind von der Befreiung nicht betroffen.

Da die „Abweichung“ nur geringfügig ist, wird dem Gemeindevorstand empfohlen der Befreiung zuzustimmen.

Hinweis: Die Liegenschaften „Feldbergstraße 22“ und „Am Weierberg 12“ haben Schleppgauben, die augenscheinlich die Vorgaben des B-Plans in Länge und Höhe der Gaubenfront ebenfalls nicht einhalten, siehe Anlage.

Für das geplante Bauvorhaben bestehen baurechtlich keine Bedenken.

Waldems, den 16.01.2019


Gerhardt,
Techn.-Angestellter

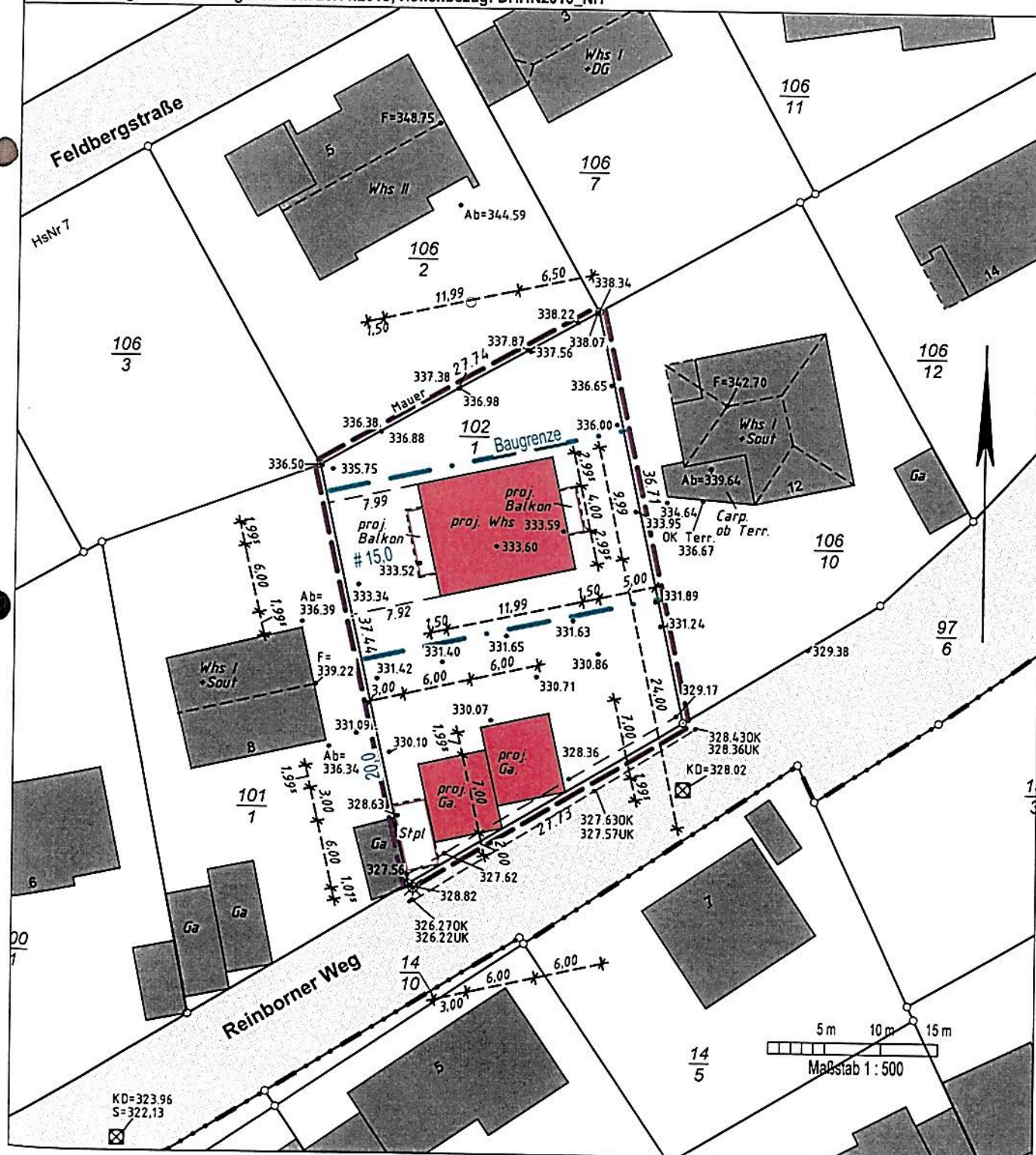
Anlagen

Gemeinde	Waldems
Gemarkung	Niederems
Flur	2
Flurstück(e)	102/1

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe, oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen (§ 18 Abs. 2 und § 22 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007, GVBl. I S. 548) .

Maßstab (ca.) **1: 500** Die Ausgangsdaten können durch Digitalisierung analoger Karten in den Maßstäben 1: 500 - 1: 2000 entstanden sein.
Die Grenzmaße sind ungeprüft.

Bemerkung: Ortsvergleich vom 26.11.2018; Höhenbezug: DHHN2016 NH



TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN : *B-Plan* *alt!*

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE : 600 qm

BAUWICH (SEITLICHER GRENZABSTAND) : $\geq 4,00$ m

DACHAUSBILDUNG : SATTELDACH

DACHNEIGUNG 23 - 40°

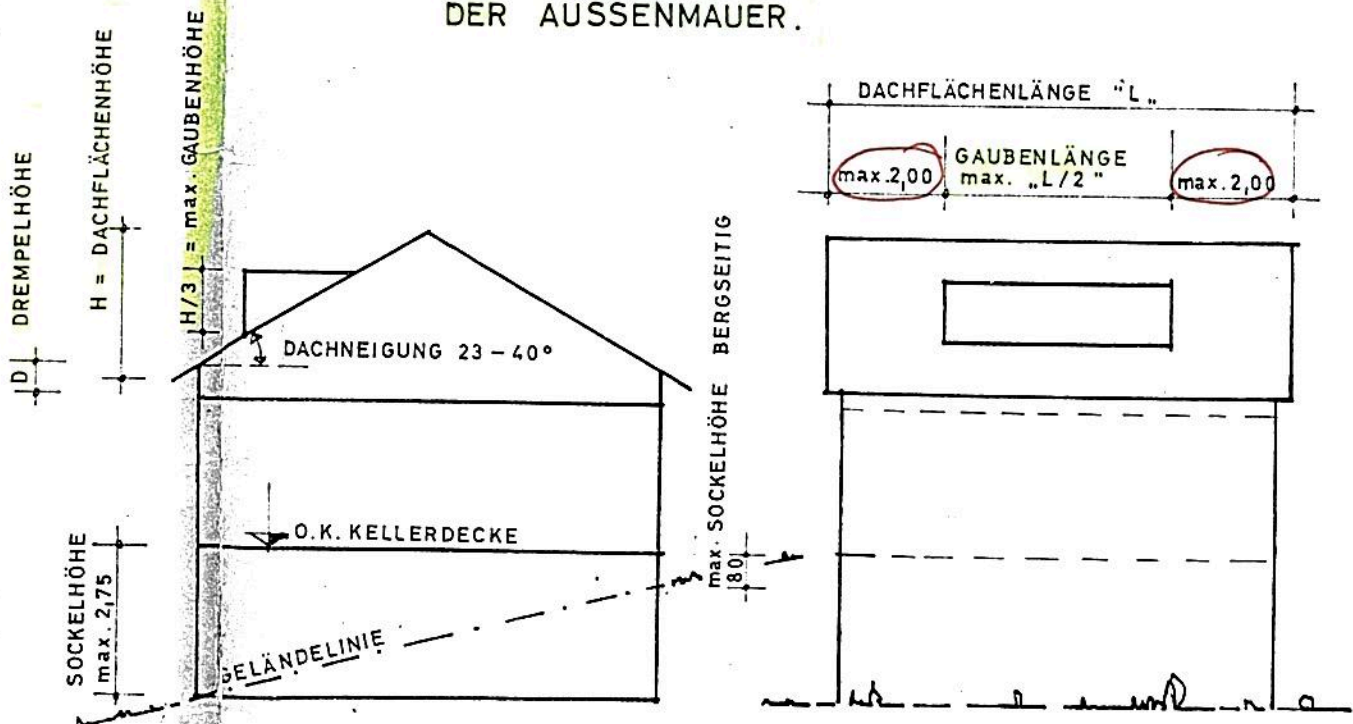
DACHAUFBAUTEN : GAUBEN

LÄNGE $\leq L/2$, L = DACHFLÄCHENLÄNGE

HÖHE $\leq H/3$, H = DACHFLÄCHENHÖHE

ABSTAND VOM GIEBEL mind. 2,00 m ✓

DREMPELHÖHE : max. 0,30 m GEMESSEN VON O.K. DACHGESCHOSSFUSSBODEN BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER DACHHAUT MIT DER ÄUSSEREN FLUCHT DER AUSSENMAUER.



SOCKELHÖHE : BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE

TALSEITIG max. 2,75 m

BERGSEITIG max. 0,80 m

BEI ZWEIFESCHOSSIGER BAUWEISE

STRASSESENITIG max. 1,00 m

JEWELIS GEMESSEN VON O.K. NATÜRLICHEM
GELÄNDE BIS O.K. FERTIGE KELLERDECKE.

Nachweis VG im DG

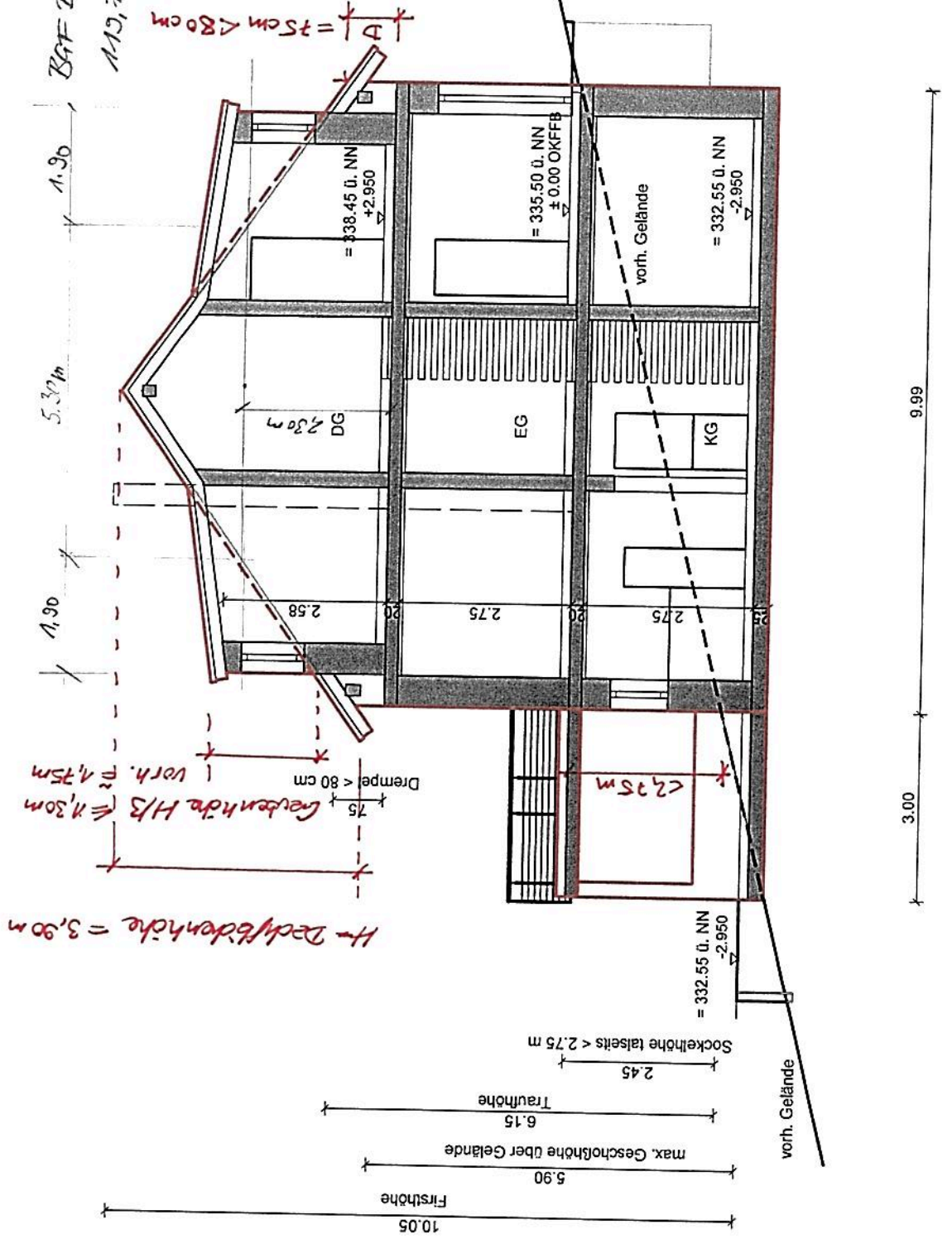
$$5,30\text{ m} \times 11,99 = 63,55\text{ m}^2$$

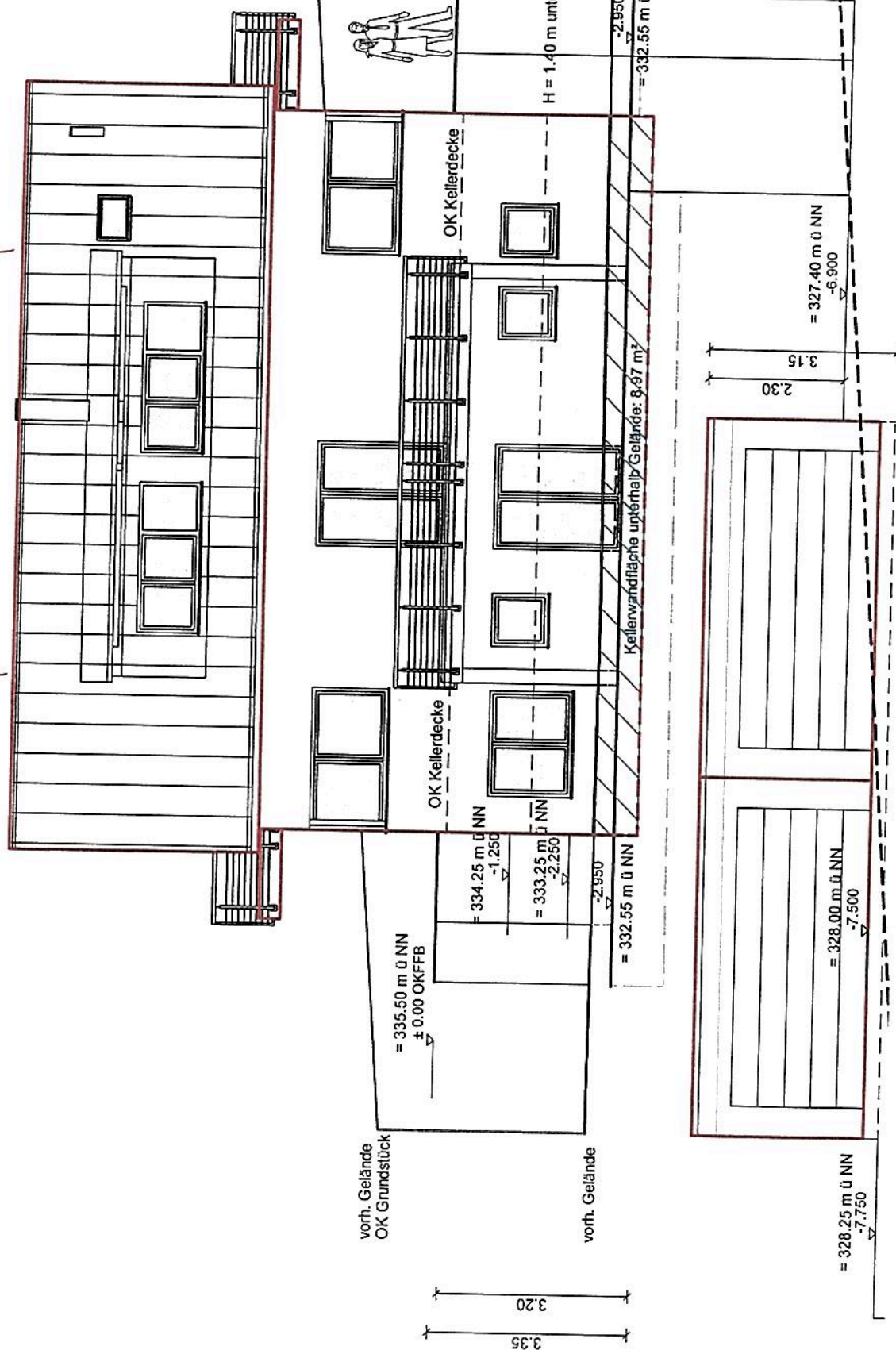
$$1,30\text{ m} \times 7,00 \times 2 = 18,60\text{ m}^2$$

$$90,15\text{ m}^2$$

$$BGF\ DG = 11,99 \times 7,39 = 89,78$$

$$119,78\text{ m}^2 \times 0,75 = 89,84 < 90,15\text{ m}^2$$





15.01.19

Am Weierberg 12



Feldbergstraße 22

