

Federführung:	
Bau- und Planungsamt	Drucksache-Nr.: 184/2018

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit
Magistrat	zur Vorberatung
Ortsbeirat Heftrich	zur Vorberatung
Magistrat	zur Beschlussfassung
Bau- und Planungsausschuss	zur Kenntnisnahme

### Neubau von Wohnhäusern, Kröfteler Straße 9a, Idstein-Heftrich

#### Beschluss:

1. Dem Neubau von drei Wohnhäusern (1 Doppelhaus und 1 Einzelhaus) auf einem Teil des Grundstücks Kröfteler Straße 9a, Idstein-Heftrich, Flur 11, Flurstück 48 (Anlage 1 zur Drucksache-Nr. 184/2018) wird zugestimmt.
2. Dem Erschließungsvertrag (Anlage 2 zur Drucksache-Nr. 184/2018) wird zugestimmt.

#### Begründung:

Bei dem Grundstück an der Kröfteler Straße in Idstein-Heftrich, Flur 11, Flurstück 48 handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben den südlichen Teil des Grundstücks an einen Idsteiner Investor verkauft, der dort ein Doppel- und ein Einzelhaus in zweigeschossiger Bauweise und mit jeweils einer Garage errichten möchte.

Dieser südliche Teil des Grundstücks, der nun bebaut werden soll, liegt innerhalb der bebauten Ortslage und das Bauvorhaben ist nach der umgebenden Bebauung, nach den Kriterien von § 34 (1) BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Investor plant im Vorgriff auf ein mögliches Baugebiet "Apfelgarten" die Grundstücke von der Kröfteler Straße aus über den städtischen Wirtschaftsweg zu erschließen. Da diese Wegeparzelle nur eine Breite von ca. 4,00 m hat, hat sich der Investor gemäß dem Erschließungsvertrag verpflichtet, einen 3,50 m breiten Streifen vor seinem Baugrundstück an die Stadt zu übertragen, den Weg auf seine Kosten als Erschließungsstraße in dem Teilstück auszubauen und die erforderlichen Medien, wie Wasser, Abwasser und Strom dort zu verlegen.

Zwischen dem Baugrundstück und der Hinterkante des Gehwegs an der Kröfteler Straße befindet sich noch eine städtische Böschungsparzelle (Flurstück 47/3), die der Investor übernimmt. Die dort vorhandenen Einbauten, wie der Strommast und den Schaltschrank müssen auf Kosten des Investors versetzt werden. Die Straßenleuchte bleibt dort und der Standort wird öffentlich-rechtlich über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Syna gesichert.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, der Neubebauung des Grundstücks und dem Erschließungsvertrag zuzustimmen.

Idstein, den 19. September 2018, Zima, Astrid

W i l z  
Amtsleiter

Freigabe		
AL 1	TO I	
	TO II	
BGM		

**Anlagen:**

Anlage 1 – Planunterlagen

Anlage 2 - Erschließungsvertrag