

Grundstücksteilung und Bebauungskonzept Auf dem Zilles 6, 65510 Idstein-Heftrich

Grundstück

Das Grundstück „Auf dem Zilles 6 in 65510 Idstein Heftrich“, Flur 6, Flurstück 122/5 hat eine Gesamtgröße von 1.820 m² und ist zurzeit mit einem teilunterkellertem Bungalow bebaut. Aus ökologischen und konstruktiven Gründen ist eine Renovierung des bestehenden Hauses nicht sinnvoll, die Eigentümerin hat sich für den Abriss des Bungalows entschieden.

Das Grundstück soll nach Abriss der Bebauung in Baugrundstücke aufgeteilt werden, hierfür wurde mit dem Bauamt Idstein (Frau Zima) und dem Stadtplanungsamt (Herr Wolff) nachfolgende Grundstücksaufteilung und Bebauung diskutiert.

Die Eigentümerin [REDACTED] möchte mit der Aufteilung bedarfsgerechte Grundstücke schaffen und bezahlbaren Wohnraum für junge Familien anbieten. Durch die Anordnung von Doppelhaushälften mit zeitgemäßen Grundstücksgrößen ist dabei der Investitionsrahmen für die Baufamilien deutlich gesenkt.

Nachbarschaftsbebauung

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet, es gibt keinen Bebauungsplan. Die angrenzenden Straßen „Auf dem Zilles“, „Gartenstraße“ und „Killbachweg“ sind überwiegend mit 1-2 Familienhäusern bebaut, in Einzelfällen sind auch Mehrfamilienhäuser mit 3-5 Wohneinheiten vorhanden. Die meisten Häuser haben 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, die GRZ wurde aus den folgenden Referenzgrundstücken zwischen 0,22 und 0,32 ermittelt.

Auf dem Zilles:

Flurstück 114/2, Grundstücksgröße ca. 750m², GRZ 0,30
Flurstück 116/2, Grundstücksgröße ca. 575m², GRZ 0,25
Flurstück 117/2, Grundstücksgröße ca. 575m², GRZ 0,22

Killbachweg:

Flurstück 117/1, Grundstücksgröße ca. 820m², GRZ 0,30
Flurstück 129/1, Grundstücksgröße ca. 470m², GRZ 0,28
Flurstück 129/2, Grundstücksgröße ca. 390m², GRZ 0,32

Gartenstraße:

Flurstück 105/2, Grundstücksgröße ca. 630m², GRZ 0,25
Flurstück 104/1, Grundstücksgröße ca. 495m², GRZ 0,29

Grundstücksaufteilung / Teilung

Im beiliegenden Entwurf ist das Gesamtgrundstück in 6 Grundstücke aufgeteilt. Vorgesehen sind an der Straße „Zum Zilles“ 4 Doppelhaushälften mit Grundstücken zwischen 264m² und 275m², sowie 2 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung mit Größen von 364m² und 380m².

Die Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 5 und 6, sowie die Ver- und Entsorgung der Grundstücke sollen über die Straße „Am Pfarrberg“ realisiert werden.

Dazu soll ein Teilstück (Länge ca. 35m) der Straße Am Pfarrberg ausgebaut werden, die Kosten des Ausbaus werden von der Eigentümerin Frau Kucun getragen.

Geplante Bebauung:

Für die Doppelhausgrundstücke ist der beiliegende HELMA - Haustyp Bristol zum Beispiel vorgesehen, Breite des Hauses ca. 6,25 m – Länge 10,32 m, GRZ bei 264 m² Grundstücksgröße ca. 0,25. 2 Vollgeschosse mit Satteldach 38 Grad, Kniestock 50 cm, Traufhöhe ca. 6,40 m über Gelände, Firsthöhe ca. 10,75m über Gelände.

Die freistehenden Ein- oder 2 Familienhäuser werden entweder als Stadtvilla mit Kellergeschoss ausgeführt, alternativ ist auch noch der Ausbau des Dachgeschosses denkbar.

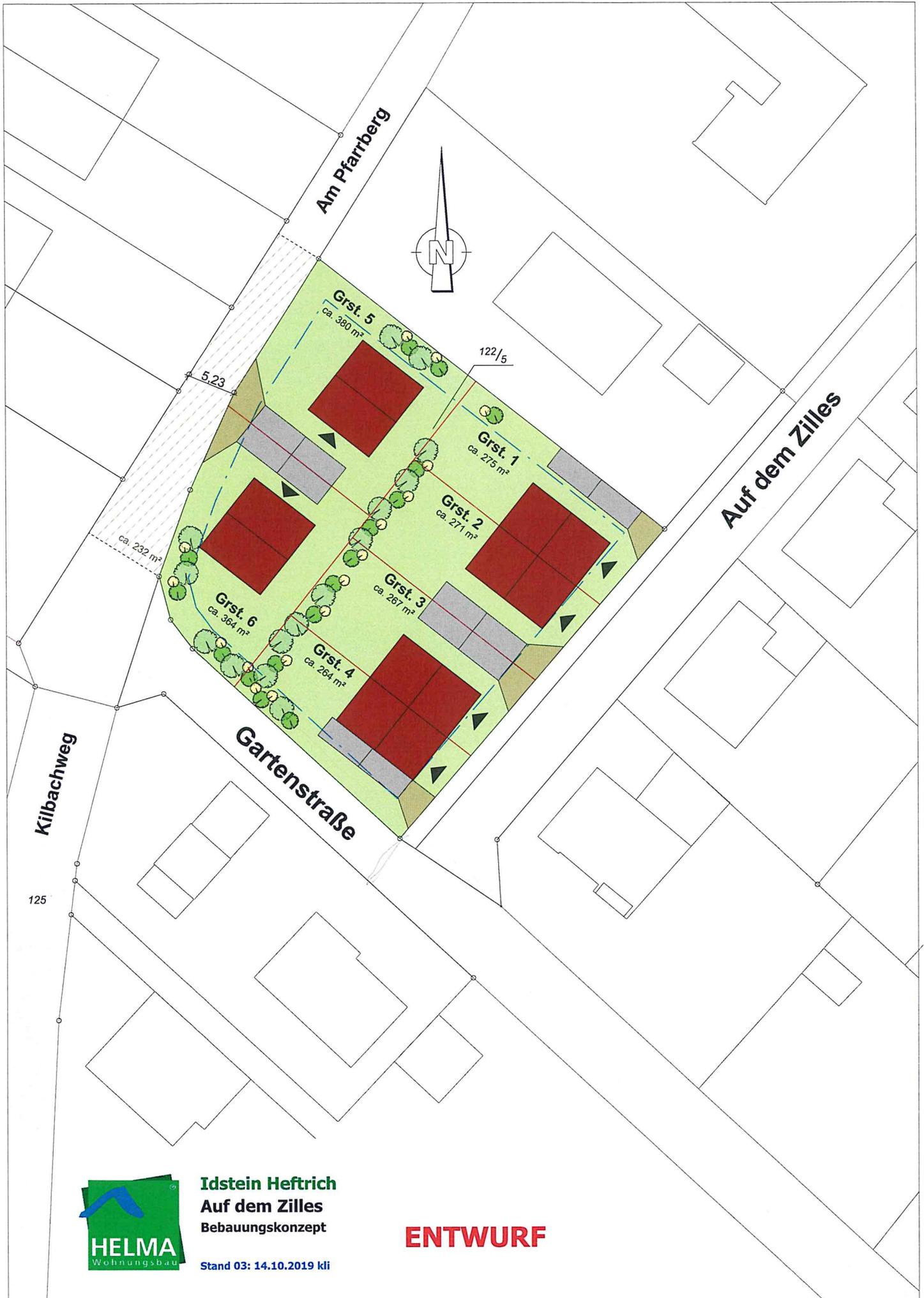
Vorgesehen ist eine Hausgröße entsprechend HELMA Haustyp Verona zum Beispiel, 10,45m x 9,45m, die GRZ ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 364 m² zu ca. 0,28.

Bei der Ausführung als Stadtvilla sind 2 Vollgeschosse mit Walmdach, bis 25 Grad, Traufhöhe ca. 6,00 m vorgesehen.

Bei Ausbau des Dachgeschosses und 50cm Kniestock sowie 38 Grad Satteldach ergibt sich eine Traufhöhe von ca. 6,40 m und eine Firsthöhe von ca. 10,75 m über bergseitiges Gelände.

Bei den Einzelgrundstücken ist der Keller an der Nordseite teilweise freiliegend, jedoch nicht als Vollgeschoss anzusetzen.

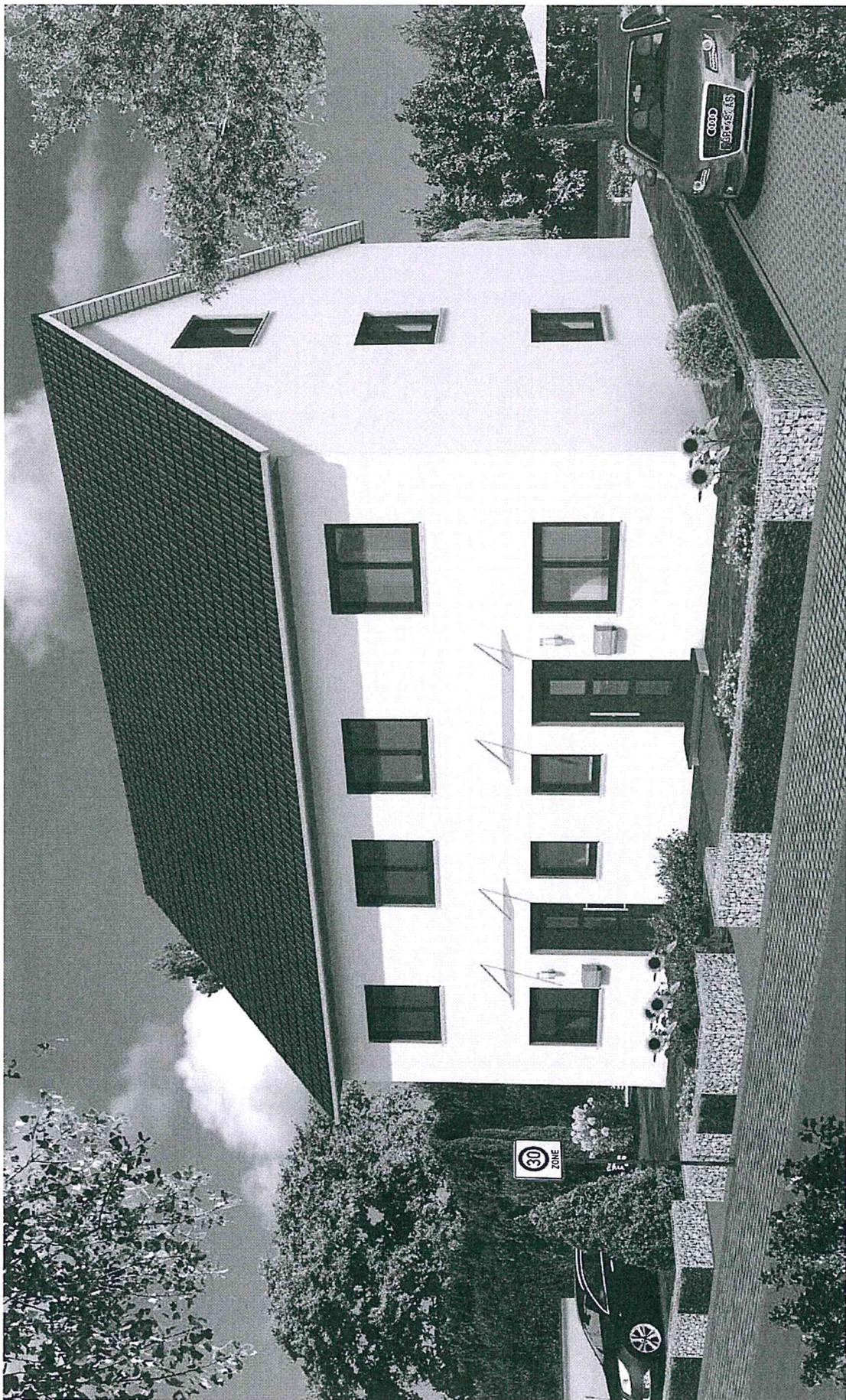
Alle Grundstücke erhalten mind. 2 Stellplätze, auf Wunsch der Bauherrenfamilien können auch Carports oder Fertiggaragen angeboten werden.



Idstein Heftrich
Auf dem Zilles
Bebauungskonzept

Stand 03: 14.10.2019 kfi

ENTWURF



Bristol Ansicht Eingang.jpg



Bristol Ansicht Terrasse.jpg



Verona Ansicht Eingang WDVS.jpg

Bauherr: Rainer Kowarsch

Datum: 15.09.2019





Verona Ansicht Terrasse WDV5.jpg

Bauherr: Rainer Kowarsch

Datum: 15.09.2019

