

Die Mindestabstände nach der Hessischen Bauordnung (HBO) können für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Maß unterschritten werden, wie sie bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits unterschritten sind (§9 (4) BauGB in Verbindung mit der VO der Landesregierung).

Für die derzeit **unbebauten Flurstücke in der Untergasse** gelten folgende Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet, Festlegung der Firstrichtung  
zweigeschossig, abweichende Bauweise  
die überbaubare Grundstücksfläche ist markiert  
nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grün unterlegt  
geschlossene Bauweise

Gemäß Auskunft der Stadt Biedenkopf vom 12.01.2023 gelten die folgenden Regelungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

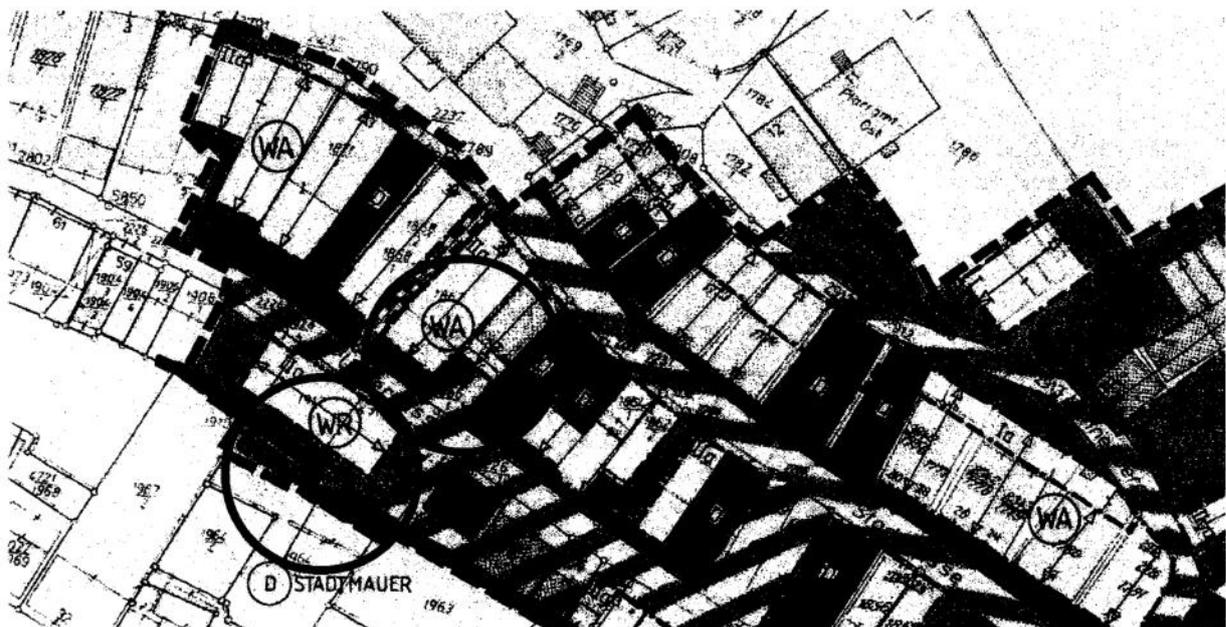
Das Objekt liegt in keinem Bereich, für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.

Das Grundstück liegt in keinem Flurbereinigungsgebiet nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Das Grundstück liegt in keinem Umlegungsgebiet.

Für das Grundstück ist keine vereinfachte Umlegung eingeleitet.

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt.



**Auszug aus dem Bebauungsplan, denkmalgeschützte Gebäude sind rot markiert**

Das Bewertungsobjekt (Stadtgasse WA und Untergasse WR) ist mit zwei Kreisen markiert.

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Laut Auskunft der Stadt Biedenkopf sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

### 3.3 Bauliche Anlagen, allgemein

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Beobachtungen während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

#### Baujahr

Der Gebäudeteil in der Stadtgasse (Flurstück 1867) wurde laut Balkeninschrift ursprünglich im Jahr 1717 errichtet, 1954 angebaut und aufgestockt und 1982/83 umfassend modernisiert.

Das ursprüngliche Gebäude in der Stadtgasse (Flurstück 1866/3) wurde mit Ausnahme des Gewölbekellers zurückgebaut und 1982/83 gemeinsam mit der Modernisierung des Nachbarhauses neu errichtet.

#### Inschrift an einem Fachwerkbalken am Haus Stadtgasse



#### Bauweise des Gebäudeensembles

- Ursprünglich als zwei getrennte Baukörper auf unterschiedlichen Flurstücken errichtet
- Durch Umbaumaßnahme nur noch optische Trennung der Außenansicht.
- Die beiden giebelständigen Satteldächer sind im Dachbereich durch ein quer verlaufendes Satteldach verbunden.
- Die Gebäudeteile bilden eine Schicksalsgemeinschaft.

#### Bauweise des Gebäudes in der Stadtgasse (Neubau)

- zweigeschossiges, massiv errichtetes Gebäude über ursprünglichem Gewölbekeller
- voll unterkellert, Zugang über Außentüren von der Untergasse und vom Kellergeschoss des zweiten Gebäudeteils
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Fassade im Erdgeschoss (Stadtgasse) verputzt und gestrichen
- Fassade des Giebels Stadtgasse im Ober- und Dachgeschoss mit Kunstschieferplatten verkleidet, von der Untergasse aus auch die Giebelseite des Erdgeschosses
- massive Decke über dem Gewölbekeller
- vermutlich massive Decken über dem Erd- und Obergeschoss
- Oberste Geschoßdecke und Dach baujahrstypisch gedämmt
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Keine Rollläden
- Kein separater Eingang, Zugang nur über alten Gebäudeteil
- keine innere Treppe
- Zentralheizung im alten Gebäudeteil

**Bauweise des  
Gebäudes in der  
Stadtgasse (Altbau)**

- zweigeschossiges Gebäude überwiegend in Fachwerkbauweise
- voll unterkellert, wegen der Hanglage teilweise zusätzlicher Tiefkeller
- Klappfalltür mit Treppe zum Bierkeller von der Stadtgasse aus
- Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
- Satteldach in Holzkonstruktion, Gaube auf der Westseite
- Dacheindeckung mit Betondachsteinen
- Anbau auf der Südwestseite massiv, Fassade verputzt
- Anbau mit Flachdach zu Dachterrasse ausgebaut
- Sockel vermutlich Bruchsteinmauerwerk, überwiegend verputzt
- massive Decke über dem Kellergeschoss
- vermutlich Holzbalkendecken über dem Erd- und Obergeschoss
- Oberste Geschoßdecke und Dach baujahrstypisch gedämmt
- Holzfenster mit Isolierverglasung und innenliegenden Sprossen, laut Randverbund des Glases Baujahr 1981
- Keine Rollläden
- Eingangstür zur Gaststätte von der Stadtgasse in Holz älterer Bauart
- Eingangstür zu den Wohnungen von der Traufgasse aus, Holz mit Glas ältere Bauart
- Massive Treppe zwischen den Geschossen in einem massiv hergestellten Treppenraum
- Zentralheizung vermutlich Baujahr 1994 mit zentr. Warmwasserversorgung gasbetrieben, teilweise Warmwasserbereitung auch über elektrische Durchlauferhitzer
- separater Eingang in das Tiefgeschoss mit Heizungsaufstellraum

**Ansicht von Norden**



**Ansicht von Süden**

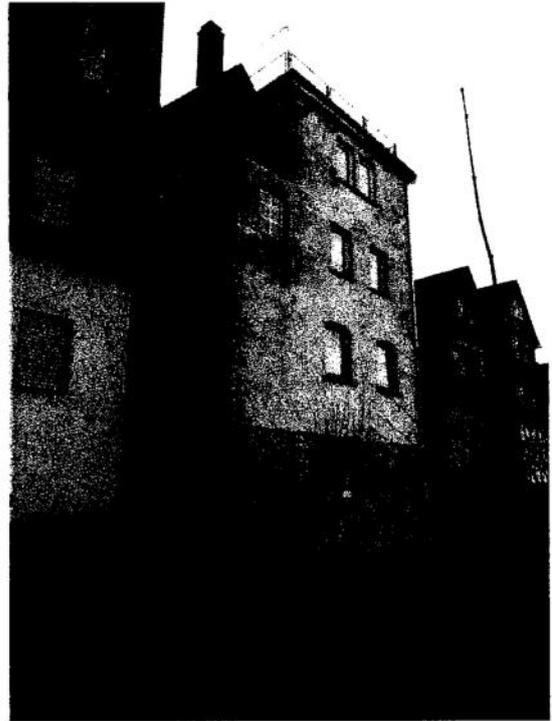


**Blick von der Terrasse  
(öffentlich) vor dem  
Kellereingang  
Stadtgasse auf die  
gepflasterte Fläche  
Untergasse**





**Traufgasse auf der Nordwestseite,  
Blick Richtung Südwesten,  
das Objekt liegt links**

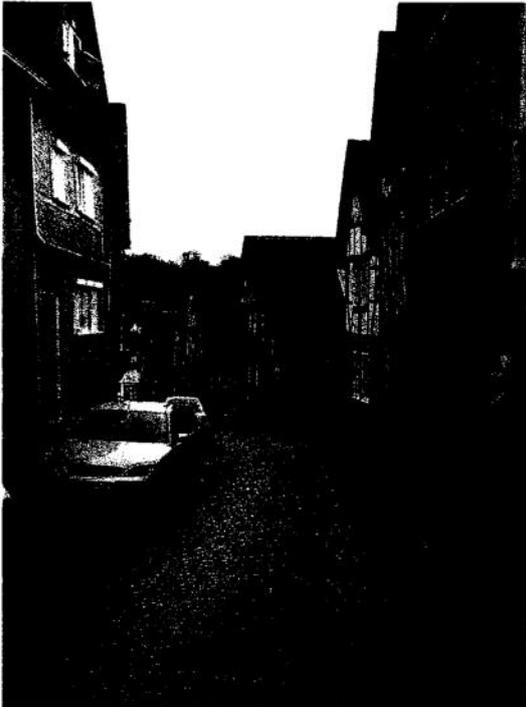


**Traufgasse auf der Nordwestseite,  
Blick Richtung Osten, das Objekt mit Zugang  
zum Tiefkeller liegt rechts**

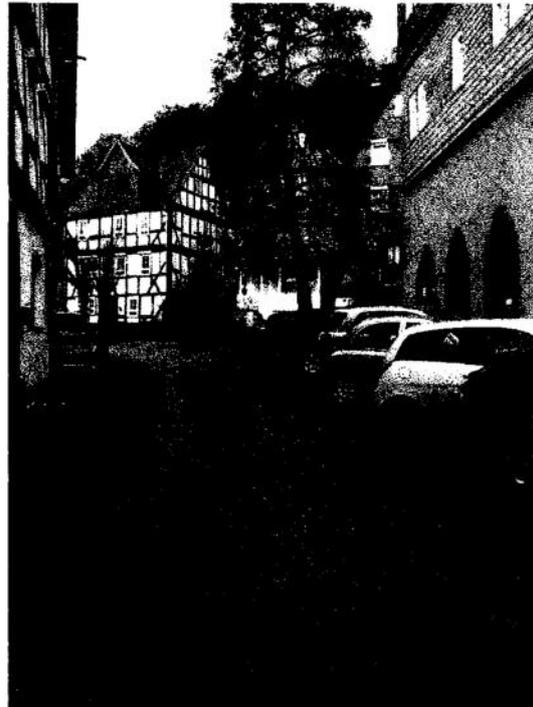


**Ansicht von Südosten**





**Stadtgasse mit Blick Richtung Marktplatz**



**Stadtgasse mit Blick Richtung Kirchplatz**



**Kellerflur nach dem Treppenhaus**



**Kellerflur**

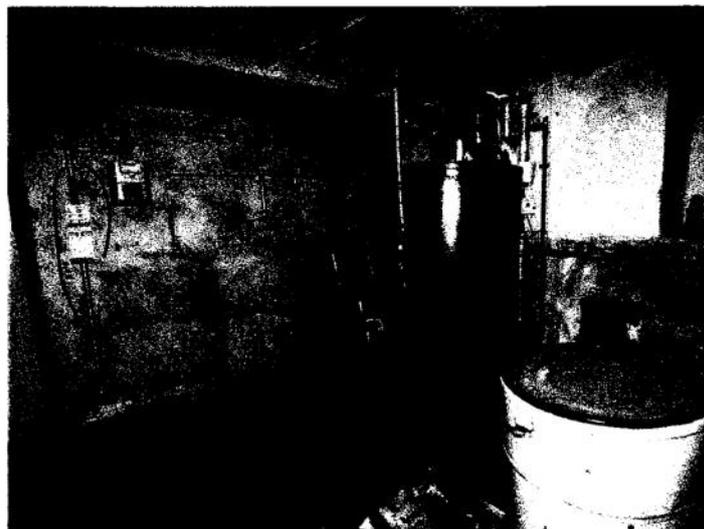
**Treppe im Haus  
Stadtgasse**



**Heizungsraum**



**Waschküche im  
Tiefkeller**



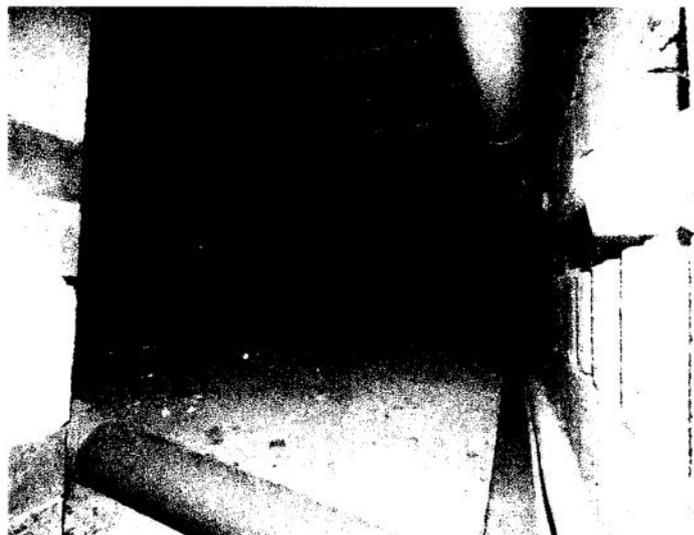


**Wärmeerzeuger vermutlich Baujahr 1994**  
Herstell-Daten 751 502 6 4 0 198 010 5



**Stromanschlusskasten im Treppenhaus**  
Kellergeschoss

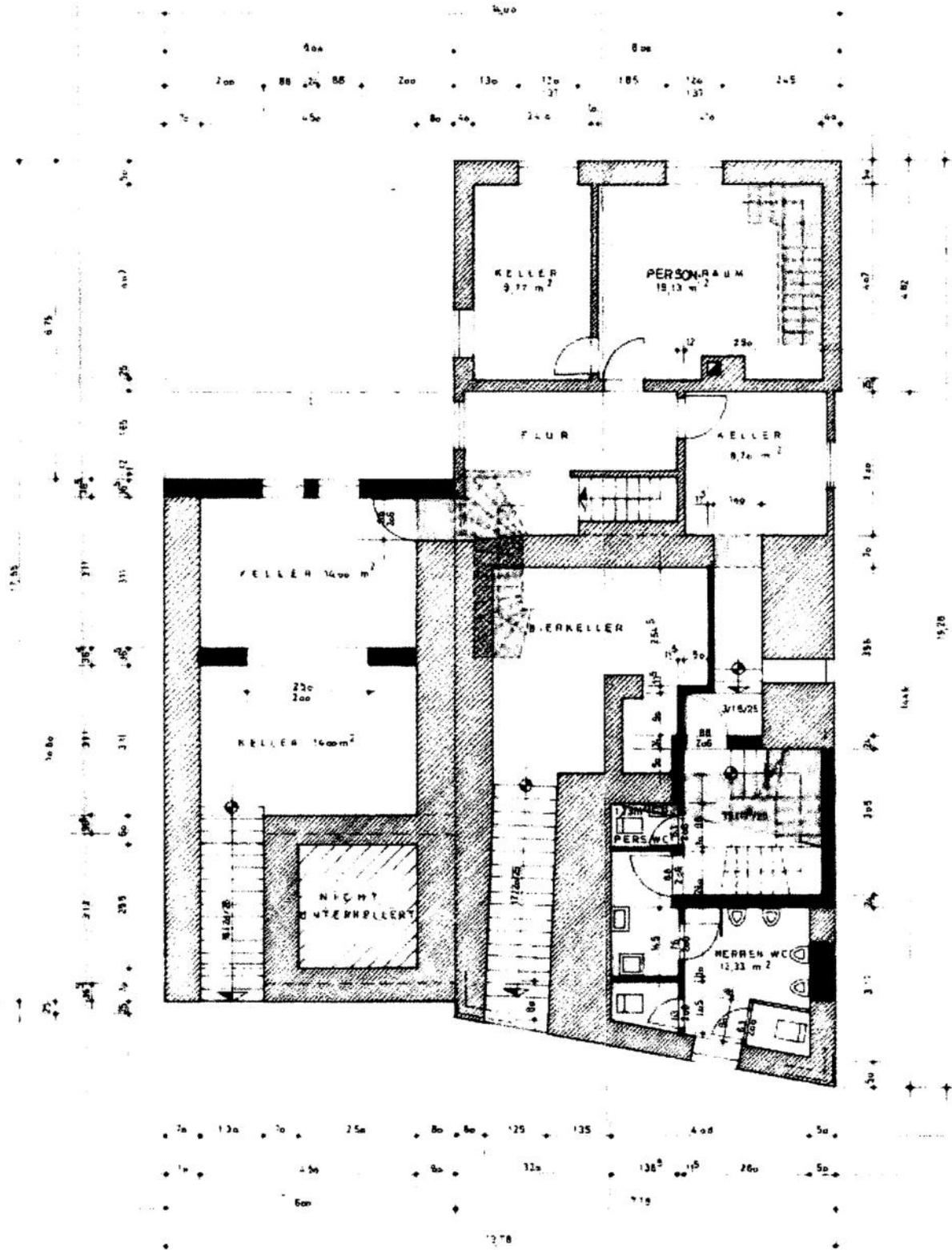
**Stahlbetonfertigteildecke über dem**  
Gewölbekeller



**bauliche**  
**Außenanlagen**

- Gasse auf der Nordwestseite gehört hälftig zum Flurstück 1867
- Treppe zum Eingang in den Gewölbekeller, Flurstück 1866/3, Stadtgasse
- gepflasterte Fläche auf dem Flurstück 1914/1
- Übliche Ver- und Entsorgungsleitungen





**Kellergeschoss**