

Die Mindestabstände noch 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

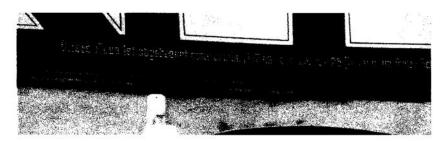
Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Beobachtungen während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

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, Gaupe 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



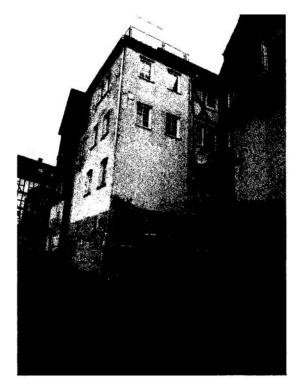




Traufgasse auf der Nordwestseite, Blick Richtung Südwesten, das Objekt liegt links



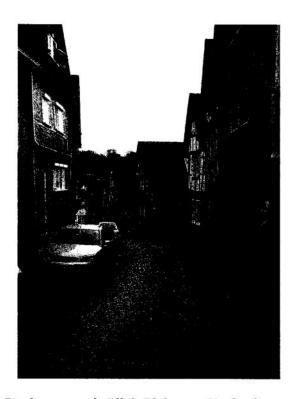
Traufgasse auf der Nordwestseite, Blick Richtung Osten, das Objekt mit Zugang zum Tiefkeller liegt rechts



Ansicht von Südosten







Stadtgasse mit Blick Richtung Marktplatz

Stadtgasse mit Blick Richtung Kirchplatz







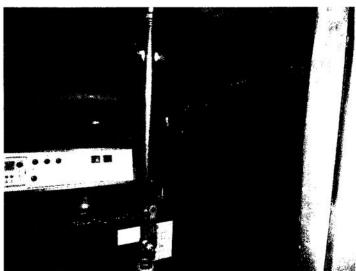
Kellerflur



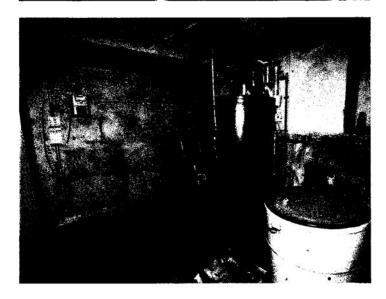
Treppe im Haus Stadtgasse



Heizungsraum



Waschküche im Tiefkeller



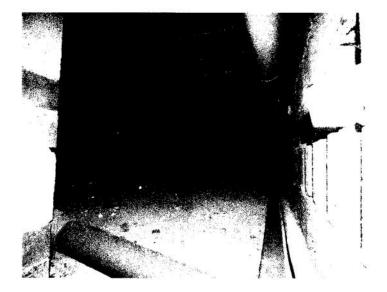




Wärmeerzeuger vermutlich Baujahr 1994 Herstell-Daten 751 502 6 4 0 198 010 5

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



Zustand des Gebäudes

Die Außenansicht des Gebäudes befindet sich überwiegend im Zustand des Modernisierungsjahres 1983. Das gemischt genutzte Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten laufend instandgehalten.

Auffällige Schäden, Mängel und sonstige Besonderheiten, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung an folgenden Stellen festgestellt werden.

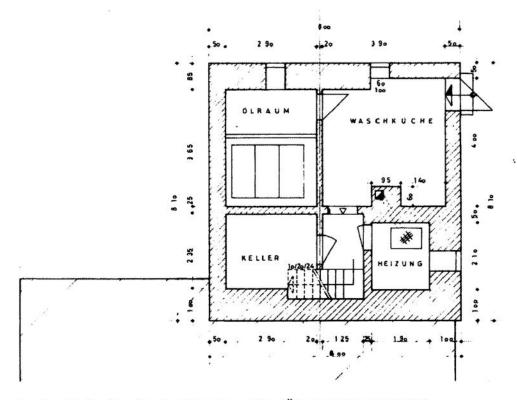
- Die über 40 Jahre alten Holzfenster müssen aufgearbeitet werden.
- Der ca. 30 Jahre alte Wärmerzeuger hat sein Zielalter erreicht.
- Die Gefache an der Traufseite stehen teilweise aus der Fassade vor.
- Die Fassade des massiven westlichen Anbaus muss renoviert werden.
- Schwellholz an der nördlichen Hausecke ist angefault.
- Die Brüstungen der Wohnung 2 im Dachgeschoss sind zu niedrig, Absturzsicherungen müssen an den Fenstern eingebaut werden.
- Das Balkongeländer der Wohnung 1 muss entsprechend den geltenden Bauvorschriften hergestellt bzw. ergänzt werden.
- Die Flachdachabdichtungen müssen überprüft werden, der äußere Eindruck lässt Mängel vermuten (Die Wohnung 3 konnte nicht besichtigt werden, von dort wären sicherere Einschätzungen möglich gewesen.)
- Es gibt vermutlich keinen Energiepass.

Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Anmerkung zu den Bauzeichnungen

Die Aufteilung der Räume kann den nachfolgenden, von der Stadt Biedenkopf zur Verfügung gestellten Plänen aus dem Jahr 1981 entnommen werden.

Die Skizzen sind unmaßstäblich in das Gutachten eingefügt worden.



Baueingabeplan Tiefkeller, Norden ist unten rechts (Öllagerraum umgenutzt)



