



Gemeinde Rosendahl
z. Hd. Herrn Bürgermeister Niehues
Hauptstr. 30
48720 Rosendahl

Eingang: 31.05.2012
Brot

Bedenken zur Bebauungsplanänderung
Az.: IV/621.41

1. vereinfacht Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“
hier: Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8 Flurstück Nr. 202

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Niehues,

gegen die Bebauungsplanänderung (beschlossen durch Sitzung des Gemeinderats vom 03.05.2012) für das Grundstück - Gemarkung Holtwick Flur 8. Flurstück Nr. 202 - möchten wir, als direkte Anwohner, unsere Bedenken äußern.

Die Bedenken gehen dahin, dass die festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m für eine Bebauung nicht den ursprünglich festgesetzten Bebauungsplänen / -auflagen entspricht, die für uns beim Erwerb des Grundstücks im Jahr 1999 maßgeblich waren.

Bei einer Bebauung stellt die Erhöhung der Firsthöhe auf 9,50 m eine große Schattenauswirkung auf unser Grundstück dar. – zumal unsere südliche Grundstückslänge um 1,5 m (siehe Flurstück 156) gekürzt wurde.

Ferner möchten wir, dass für Kaufinteressenten / Käufer zur Auflage gemacht wird, dass eine Garage (oder Carport), welches an unser Grundstück zum Süden angrenzt, - nur mit einem Flachdach erstellt werden darf.

Wir bitten unsere Bedenken zu berücksichtigen, da wir unser Grundstück unter
anderen Voraussetzungen erworben haben.

(Zur Erinnerung: - Gräftenbereich: - zum Osten Schirmbebauung - zum Westen Ausgleichsfläche Obstwiese)

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme eines betroffenen Bürgers vom 31.05.2012,
Anlage I zur SV VIII/418

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Haus Holtwick“, der im Juli 1997 rechtskräftig wurde, sah für das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 8, Flurstück Nr. 202 eine zwingende Zweigeschossigkeit und eine Firsthöhe von 11,0 m vor. Da sich für dieses Grundstück kein Bauinteressent fand, wurde der Bebauungsplan im Mai 1999 erstmalig geändert. Zu den vorgenannten Festsetzungen wurde zusätzlich die Errichtung eines Gebäudes mit einer Ein- bis Zweigeschossigkeit und einer Dachneigung von 35° bis 45° zugelassen. Die Firsthöhe wurde bei einer Dachneigung von 35° bis 45° auf 9,00 m festgesetzt.

Der betroffene Bürger ist direkter Grundstücksnachbar und hat sein Grundstück im Jahre 1999 nach der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erworben und sein Wohnhaus nach den geänderten Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet. Er beruft sich deshalb auf den Vertrauensschutz, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes, die seinerzeit für sein Grundstück und auch für das Nachbargrundstück galten, weiterhin gelten sollen.

Laut Aussage des Architekten des Bauherrn kann auf dem obengenannten Grundstück aufgrund des Grundstückszuschnitt und der festgesetzten Baugrenzen ein Wohnhaus bei der geplanten Ost-West-Ausrichtung mit einer Giebelbreite von max. 10,00 m errichtet werden. Bei der festgesetzten Traufhöhe von 4,00 m ist deshalb eine Firsthöhe von 9,00 m ausreichend, um das geplante Wohnhaus errichten zu können. Zudem ist vom Bauherrn die Errichtung eines Carports bzw. einer Garage mit Flachdach vorgesehen.

Da somit allen Einwendungen des betroffenen Anliegers entsprochen werden kann, kann auf ein erneutes Beteiligungsverfahren verzichtet werden, sofern der Rat den nachfolgenden **Beschluss fasst:**

Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Haus Holtwick“ wird im § 2 wie folgt ergänzt:

„Aufgrund der Einwendung eines betroffenen Grundstücksnachbarn werden die Festsetzungen im § 2 der Satzung laut Beschluss des Gemeinderates vom wie folgt ergänzt:

- 1. Die Firsthöhe (FH) darf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.*
- 2. Die Traufhöhe (TH) darf die Höhe von 4,00 m bezogen auf die mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut*
- 3. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen.“*