

Architekturbüro Hidding & Schwanekamp GbR · Schöppinger Str. 1 · 48720 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl

Hauptstraße 30

48720 Rosendahl

**Antrag Änderung B-Plan**

Bauherr:

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses um eine weitere Wohneinheit
Zum Wiedel 6, 48720 Rosendahl

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauherr plant momentan den Umbau, verbunden mit der Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Zum Wiedel 6 in Rosendahl (Gemarkung Osterwick, Flur 15, Flurstück 225). Es soll eine weitere Wohneinheit entstehen, in die einziehen möchte. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hiddings Esch“.

Geplant ist die Abtrennung von Erd- und Obergeschoss, sodass die Eltern des Bauherrn weiterhin das Erdgeschoss bewohnen können, während der Bauherr mit Familie ins Obergeschoss zieht. Der Zugang soll über eine seitliche Treppe geschaffen werden. Für die Erweiterung des Wohnraumes, sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss, soll zum Garten hin ein neuer Gebäudeteil entstehen. Dieser neue Gebäudeteil, der von der Straße aus kaum sichtbar ist, teilt sich mit dem bestehenden Hauptgebäude die Traufhöhe. Die Dachneigung (35°) ist auch noch in dem vom Bebauungsplan vorgegebenen zulässigen Rahmen.

Problematisch für das aktuelle Bauvorhaben ist die textliche Festsetzung:

„Das zweite Vollgeschoß ist nur im ausgebauten Dachraum zulässig.“

Durch die geringere Dachneigung des geplanten Anbaus sind im Obergeschoss keine Dachschrägen vorhanden. Auch wenn die Definition des Begriffes „Dachraum“ wohl nicht eindeutig bestimmbar ist wie durch Rücksprache mit dem Kreis Coesfeld klar wurde, ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass der Anbau leider nicht mehr unter diese Bestimmung fällt und das Obergeschoss in diesem Bereich nicht mehr als Dachraum gelten kann bzw. nur bei einer Reduzierung der Dachhöhe von 0,5m.

In jedem Fall verstößt die aktuelle Planung gegen folgende Festsetzung:

„Bei Dächern mit Neigungen bis zu 35° sind Drempe[n] nur bis zu 35 cm über Rohdecke zugelassen.“

Bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 45° sind Drempe[n] nur bis zu 50 cm zulässig.

Diese Vorschriften für das aktuelle Vorhaben umzusetzen ist leider nicht möglich bzw. wenig sinnvoll. Der Zweck der Baumaßnahme ist die Schaffung neuen Wohnraumes. Bei einer derart geringen Drempelhöhe, selbst bei höherer Dachneigung, würde der zur Verfügung stehende Wohnraum erheblich schrumpfen und die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme in Frage stellen. Auf der anderen Seite sind die Auswirkungen der Überschreitung der Vorschriften aus dem Bebauungsplan „Hiddings Esch“ überschaubar. Wie bereits erwähnt ändert sich die Ansicht des Straßenzugs nur sehr geringfügig, da der geplante Anbau auf der von der Straße abgewandten Seite liegt.

Aus diesem Grund beantragen wir eine Änderung des Bebauungsplans bezüglich der genannten Punkte. Um der Zielsetzung der angesprochenen Festsetzungen dennoch zu entsprechen und Missbrauch dieser zu verhindern bei zukünftigen Bauvorhaben, würden wir empfehlen, die Vorschriften nur bei untergeordneten Anbauten wie im vorliegenden Fall auszusetzen, sodass bei den Hauptgebäudeteilen weiterhin gewährleistet ist, dass diese keine zu großen Dachgeschosse besitzen.

Darüber hinaus scheint es Probleme hinsichtlich der Rechtssicherheit bei der Definition von Dachgeschossen zu geben. Es wäre also zu überlegen, diese Festsetzung zu streichen oder zu präzisieren.

Zur besseren Veranschaulichung des Bauvorhabens finden Sie anbei noch zwei Visualisierungen.

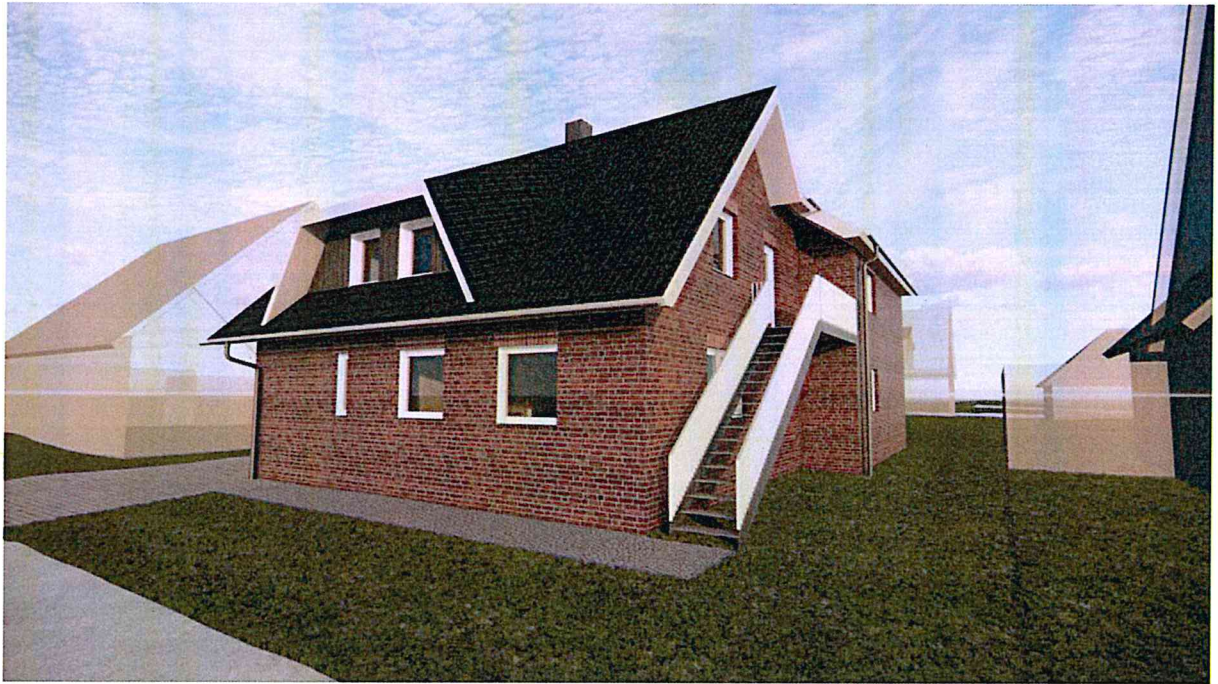
Mit freundlichem Gruß



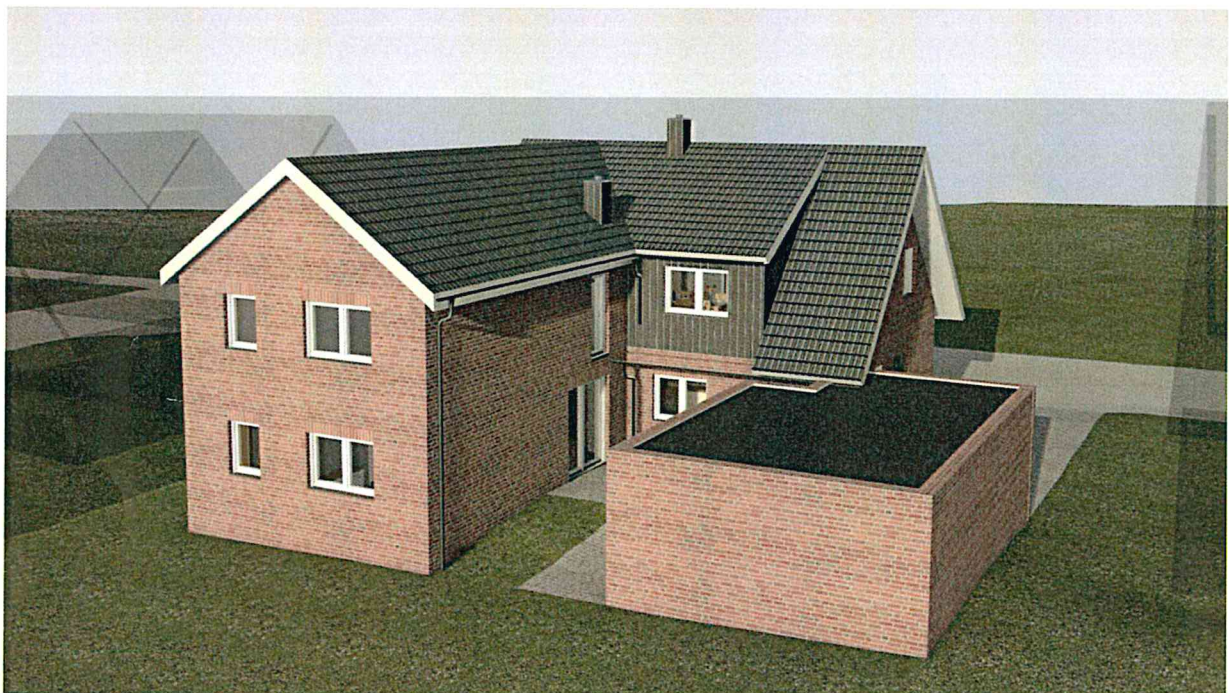
Daniel Hidding

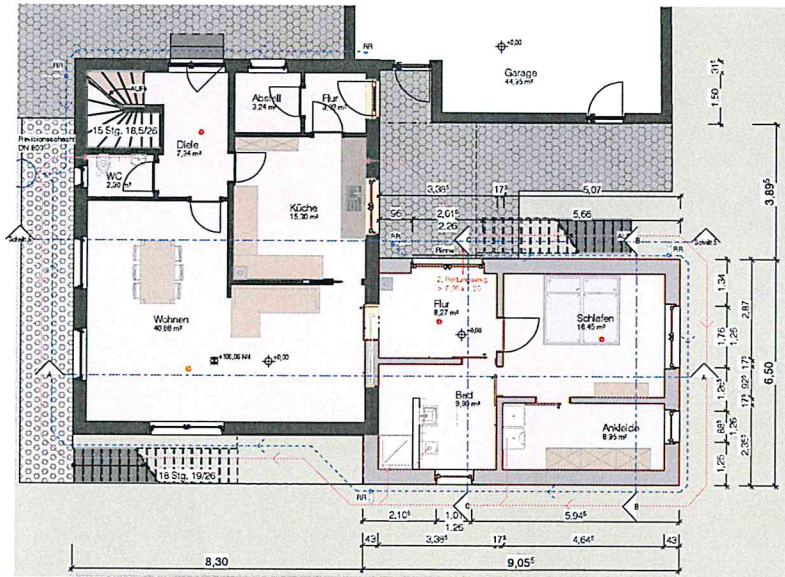
Visualisierungen Bauvorhaben

Vorderansicht

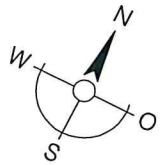


Rückansicht

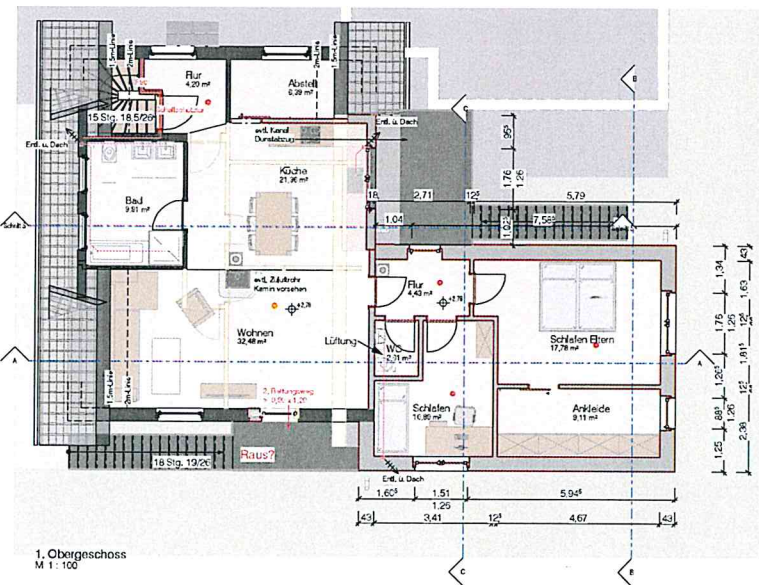




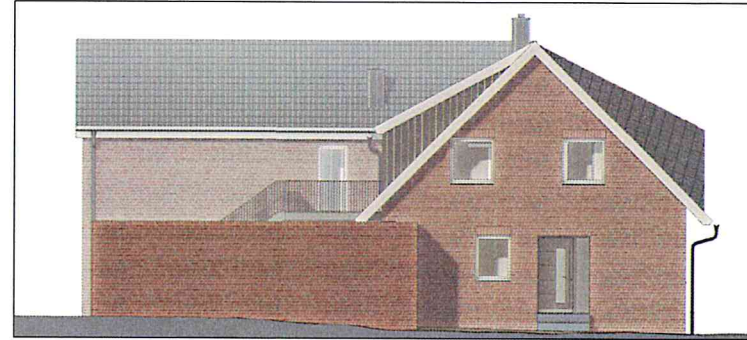
Erdgeschoss
M 1:100



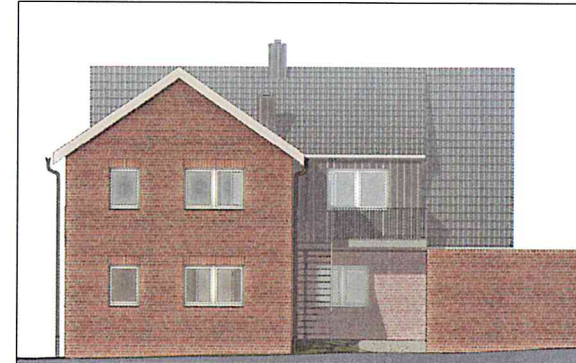
- Neu
- Abbruch
- Bestand
- Rauchwarnmelder - Mindestschutz
- Rauchwarnmelder - Optimalschutz



1. Obergeschoss
M 1:100



Nordansicht
M 1:100



Ostansicht
M 1:100



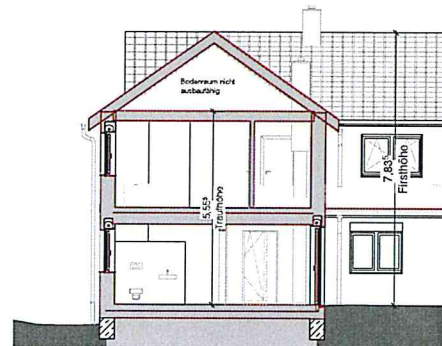
3D-Ansicht außen



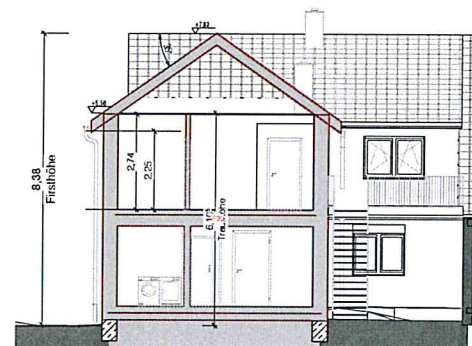
Südansicht
M 1:100



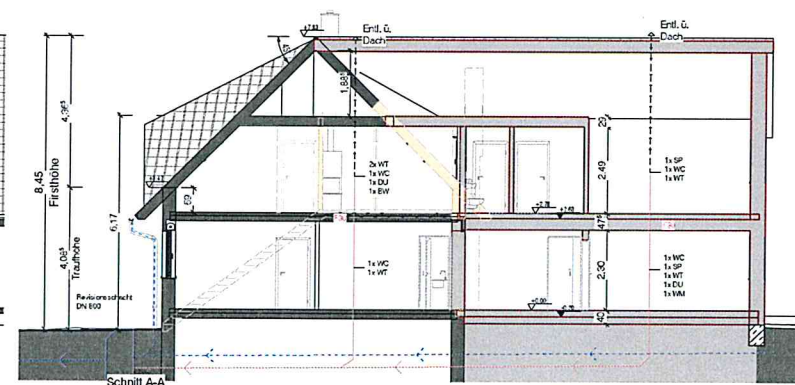
Westansicht
M 1:100



Schnitt C-C
M 1:100



Schnitt B-B
M 1:100



Schnitt A-A
M 1:100

Architekturbüro Hidding & Schwanekamp GbR
Schöppinger Straße 1, 48720 Rosendahl
Tel. 02547-939 72 52 · Fax: 939 72 55
E-Mail: mail@architektur-hs.de · www.architektur-hs.de
Planung · Bauleitung · Sanierung · Energieberatung

Bauvorhaben:
Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses um eine weitere Wohneinheit
Zum Wiedel 6, 48720 Rosendahl

Bauherr:

Bezeichnung:
Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Index **Datum** **Änderung**

Maßstab:	Gezeichnet:	Datum:	Plan-Nr.:
Vie angelegt	J.H.	15. Mai 2020	2

Bauherr: **Architekt:**

Das ist kein Wertplan!

Architekturbüro Hidding & Schwanekamp GbR