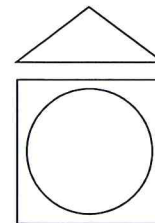


Thume + Kösters Architekten PartGmbH

Geschäftsführung
 Dipl.-Ing. Gerold Thume • Architekt BDB
 Dipl.-Ing. Wolfgang Kösters • Architekt
 Jakobiring 3, 48653 Coesfeld



Projekt: 917

Datum: 06.08.2021

Errichtung Einfamilienhaus mit Atelier**Mühlenstraße 10, 48720 Rosendahl- Holtwick**

11

Bauherrschaft:

Erläuterungen zum Bauvorhaben

Das Grundstück der [] liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes- Nr. HO_028 „Gartenstiege“ im Ortsteil Rosendahl- Holtwick.

Das Grundstück Parzelle 167 und 238 sollen einer Grundstücksteilung unterzogen werden, um das neue Grundstück mit einem Wohnhaus mit Atelier bebauen zu können. Auf dem Grundstück Parzelle 167 steht ein Bestandswohnhaus mit 1 Wohneinheit.

Der Bebauungsplan Nr. HO_28 „Gartenstiege“ regelt das Grundstück mit den Festsetzungen: WA – Allgemeines Wohngebiet, o – offene Bauweise, II – 2-geschossige Bauweise im geneigten Dachgeschoss, DN – Dachneigung bis 50°, GRZ 0,3 und GFZ 0,5. Die Baugrenzen sind Bestandteil des geltenden Bebauungsplanes und würden für eine zusätzliche Bebauung nach Grundstücksteilung nicht ausreichen.

Es ist ein 1-geschossiges individuelles Gebäude geplant als barrierefreies Wohnhaus mit einem Atelier. Die Dachkonstruktion ist bewusst mit 2 unterschiedlichen Dachneigungen von 30° und 60° geplant, um eine optimale Ausnutzung für Photovoltaik zur Westseite und eine Dachbelichtung über Oberlichter auf der Ostseite zu ermöglichen.

Die innerörtliche Lage und die Gesamtgröße der beiden Parzellen mit zusammen 1.412 m² Grundstücksfläche werden durch die Teilung und Neuordnung sinnvoll genutzt, auch mit Blick auf die Vorgaben der Landesregierung eine Nachverdichtung im Bestand vor der Neuausweisung von Bauland zu prüfen und zuzulassen.

Die gewünschte Bebauung liegt gänzlich außerhalb der Baugrenzen. Hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen oder aber eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Die GRZ von 0,3 wird bei der Planung auf den neuen Grundstückszuschnitten eingehalten.

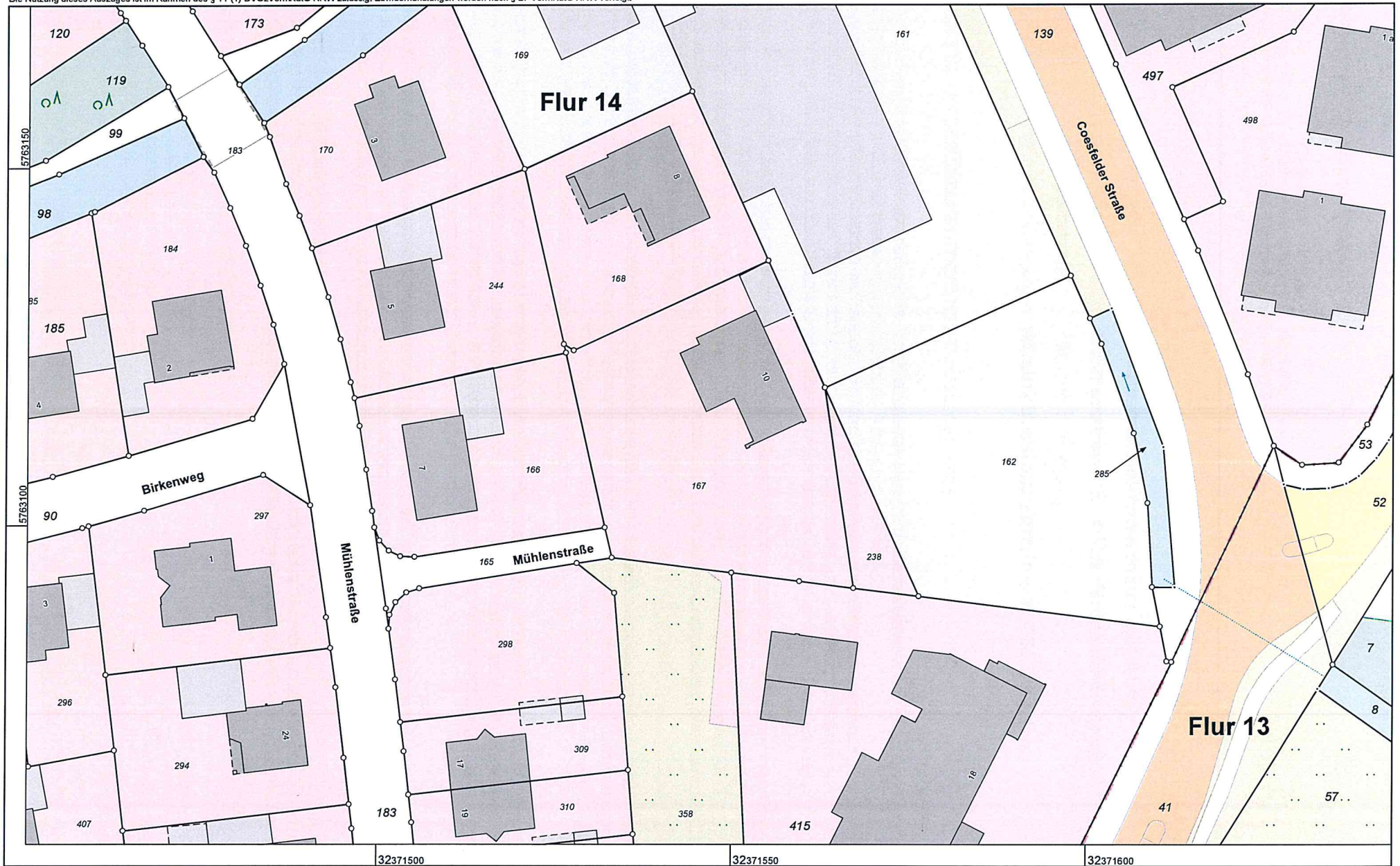
Genaue Fragestellung zur Bauvoranfrage:

Ist die Errichtung eines Wohnhauses wie dargestellt im Sinne der Nachverdichtung im Bestand planungsrechtlich möglich und würde eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden können?

Coesfeld, 06.08.2021

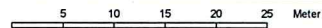
.....
 gez. **G. Thume**

Dipl.-Ing. Architekt BDB



Kreis Coesfeld
Katasteramt
 Friedrich-Ebert-Straße 7
 48653 Coesfeld

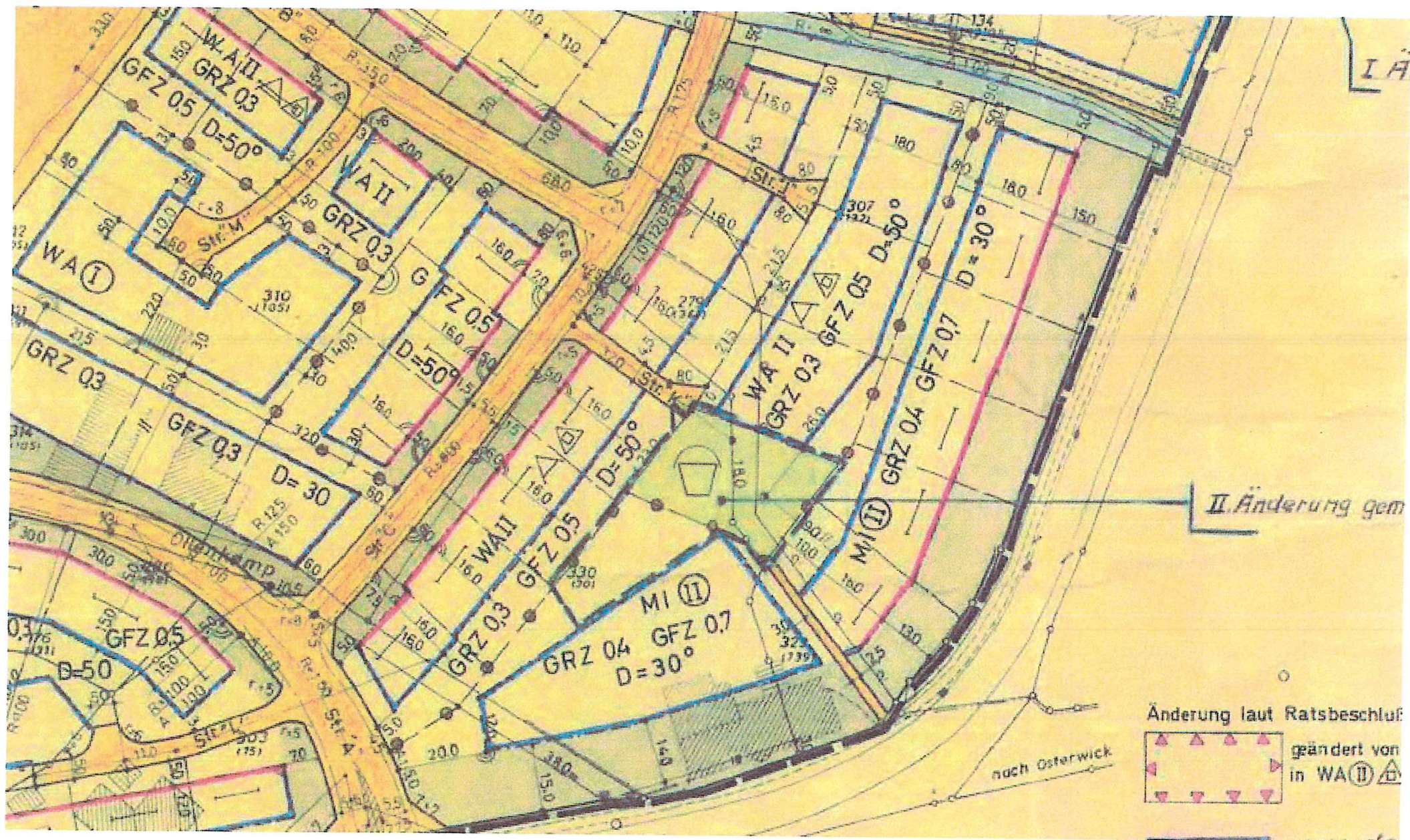
Maßstab 1 : 500

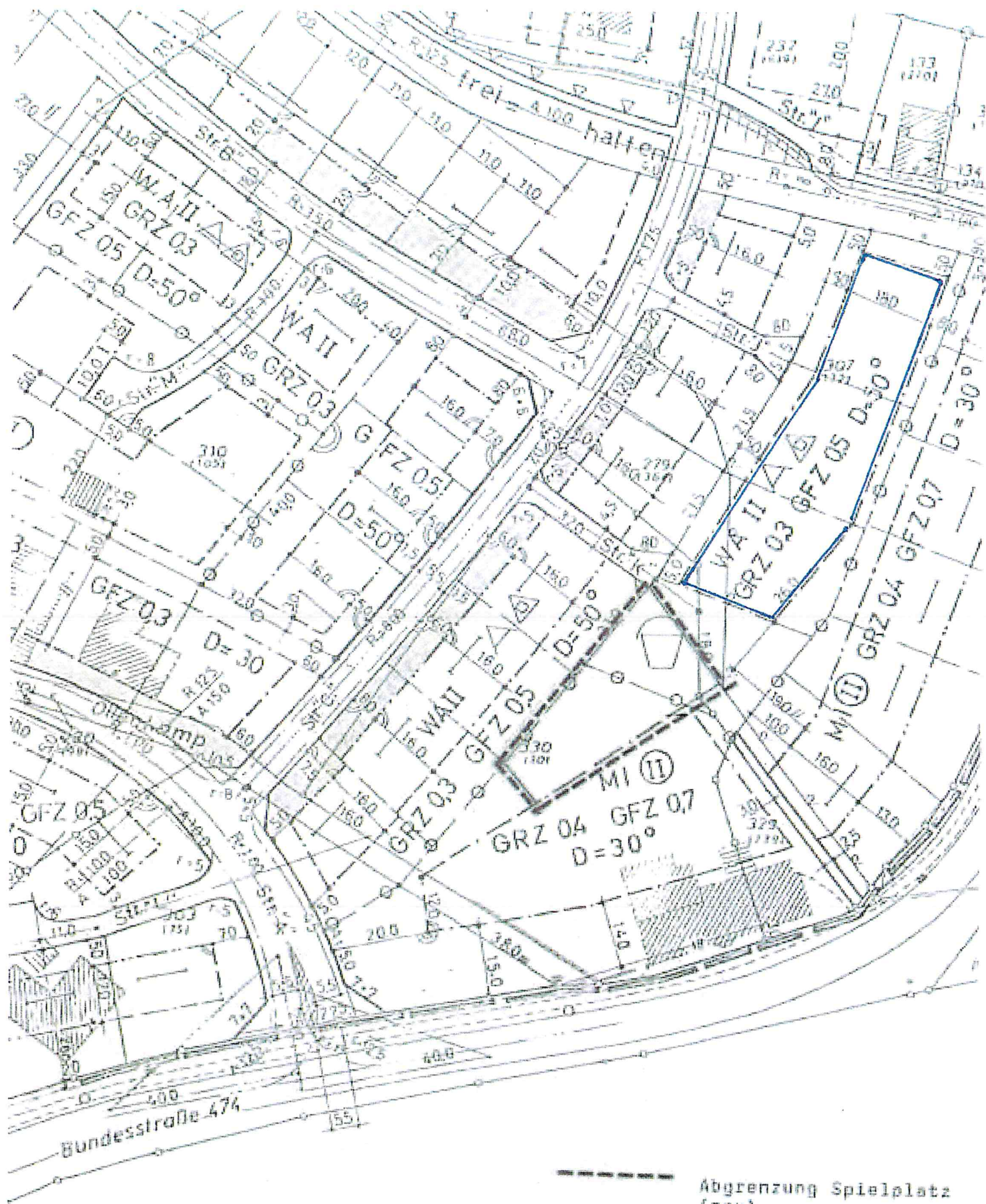


Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 167
 Flur: 14
 Gemarkung: Holtwick
 Coesfelder Straße 10, Rosendahl

Erstellt: 02.08.2021
 Zeichen:



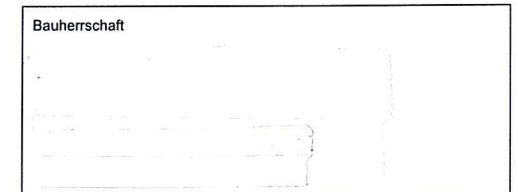
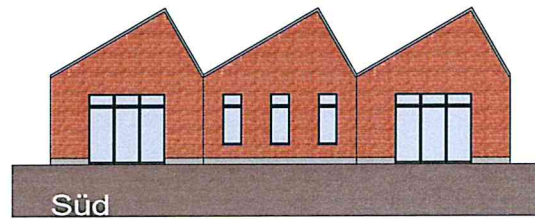


Abgrenzung Spielplatz
(neu)

Heilbronn, 19.10.1971

1. Die Vorfläche des Bahngeländes ist als
nicht mehr als 10 m über der umliegenden
Baufluchtlinie zu liegen. Daraus sind
alle die neuen Anlagen, außer die neuen

Flur 11



Projekt
Neubau Wohnhaus mit Atelier
 „Mühlenstraße 11“
 48720 Rosendahl- Holtwick

Bauvoranfrage

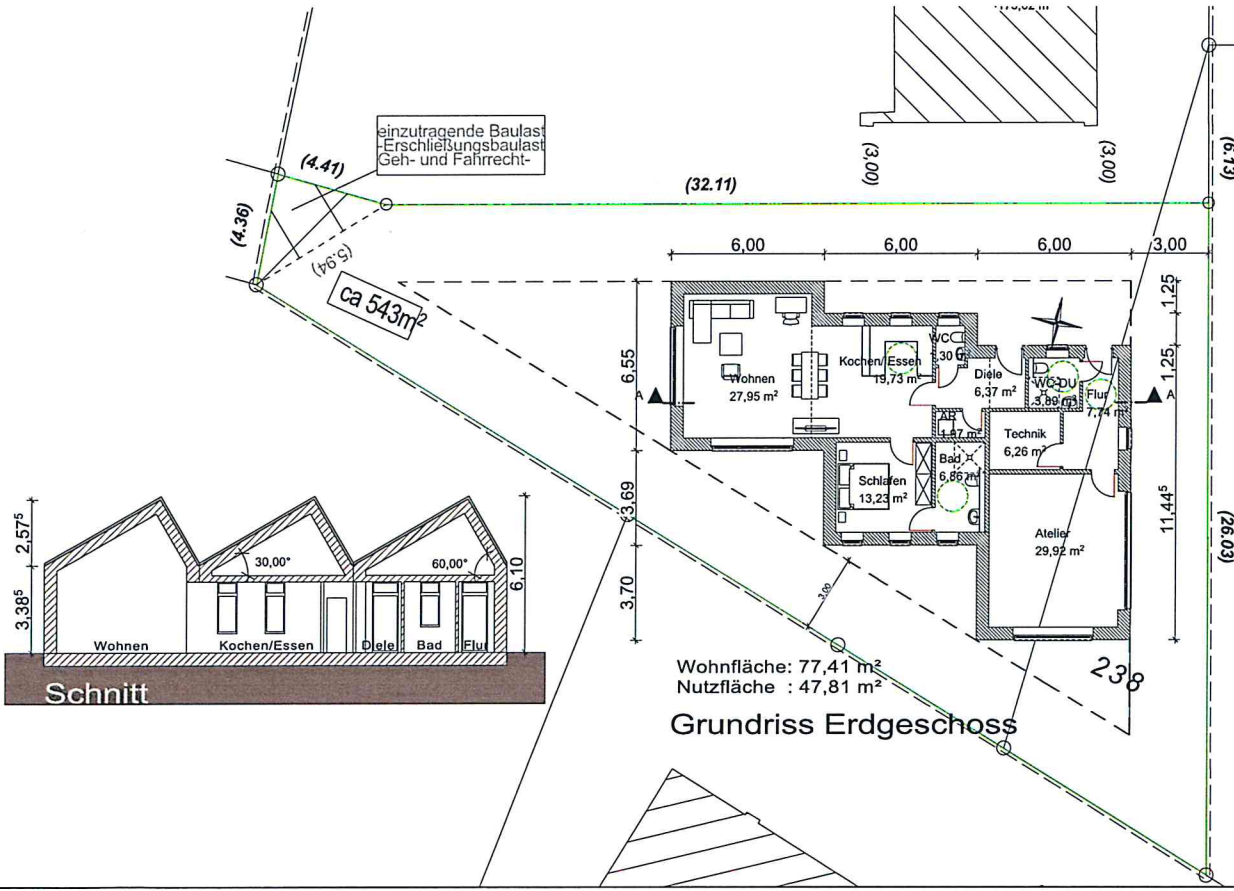
Blattbezeichnung
Bauzeichnungen

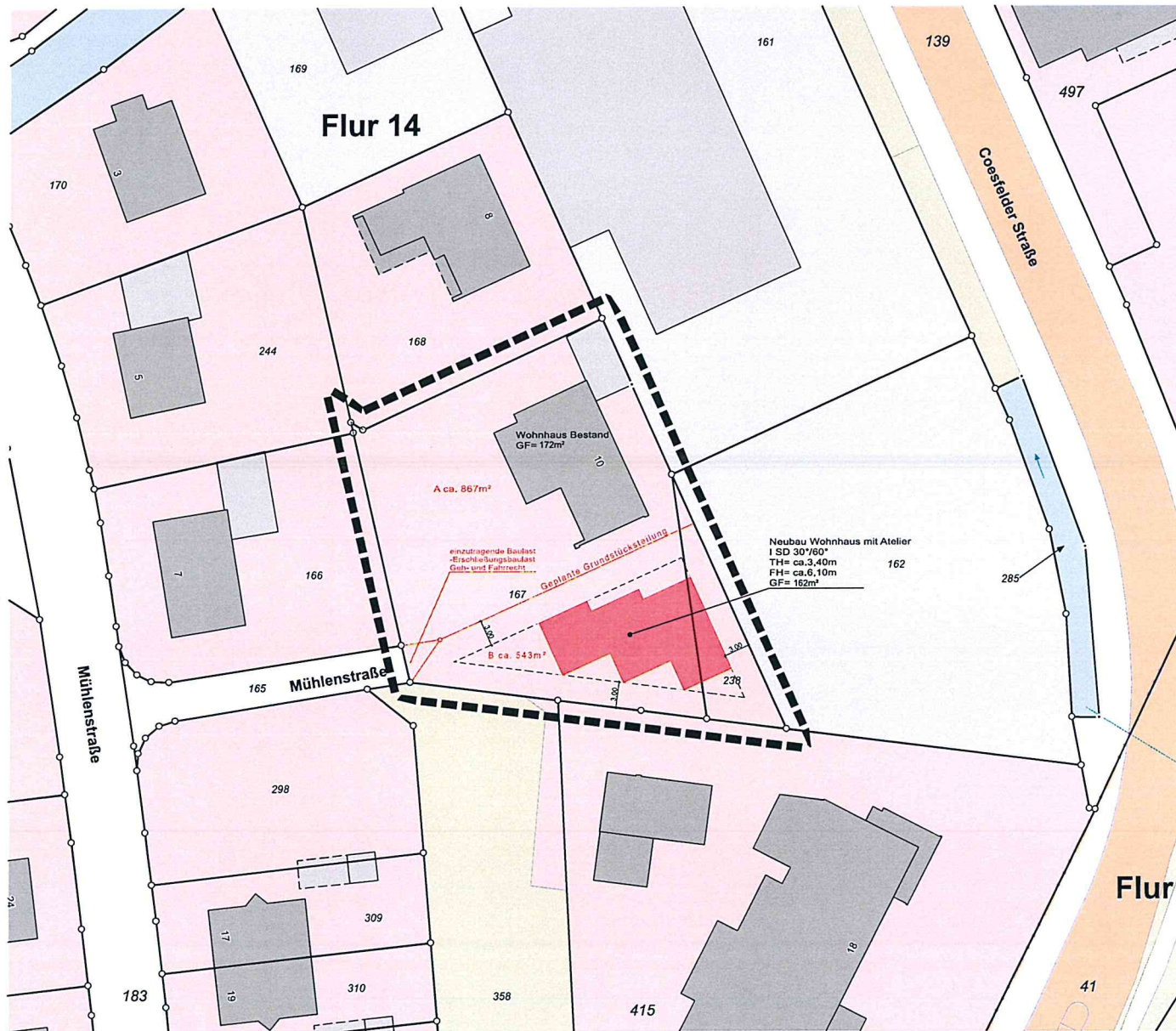
Blatt-Nr.:
917-V-02
 Zusatz
 Maßstab:
 M 1:200
 Blattgröße:
 DIN- A3
 Datum:
 03.08.2021
 Bearbeitet:
 GT/LW

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

Architekturbüro
Thume + Kösters
 Architekten PartGmbH

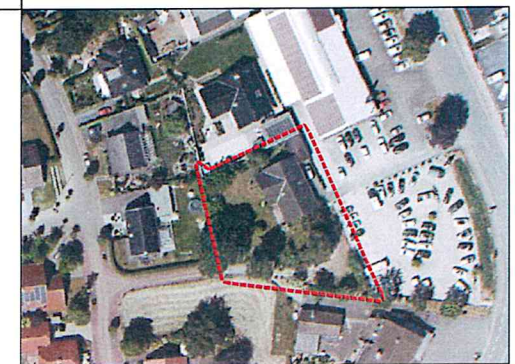
Jakobiring 3 48653 Coesfeld
 Tel: 02541-981230 Fax: 981231
 info@thume-koesters.archi
 www.thume-koesters.archi





Lageplan

GRZ Bestand : $172\text{m}^2/867\text{m}^2 = 0,2$
 GRZ Planung: $162\text{m}^2/543\text{m}^2 = 0,3$



Bauherrschaft

Projekt

Neubau Wohnhaus mit Atelier

„Mühlenstraße 11“
 48720 Rosendahl- Holtwick

Bauvoranfrage

Blattbezeichnung

Lageplan

Blatt-Nr.:

917-V-01

Zusatz

Maßstab:
 M 1:500; 1:1500

Blattgröße:

DIN- A3

Datum:

03.08.2021

Bearbeitet:

GT/LW

