

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

Gemeinde Rosendahl
FB II Planen und Bauen
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl



Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

31.08.2021

Bauherrschaft:

Bauvorhaben:

Anbau WHS (Lindenweg 9, 48720 Rosendahl)

Aktenzeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage erhalten Sie die Planungsunterlagen zum oben genannten Bauvorhaben. Diese beinhalten 2 Entwürfe. Mit diesem Schreiben möchten wir die Änderung des Bebauungsplans beantragen.

Wir möchten gerne die Änderung der zulässigen Dachneigung ändern sowie die Geschossigkeit:

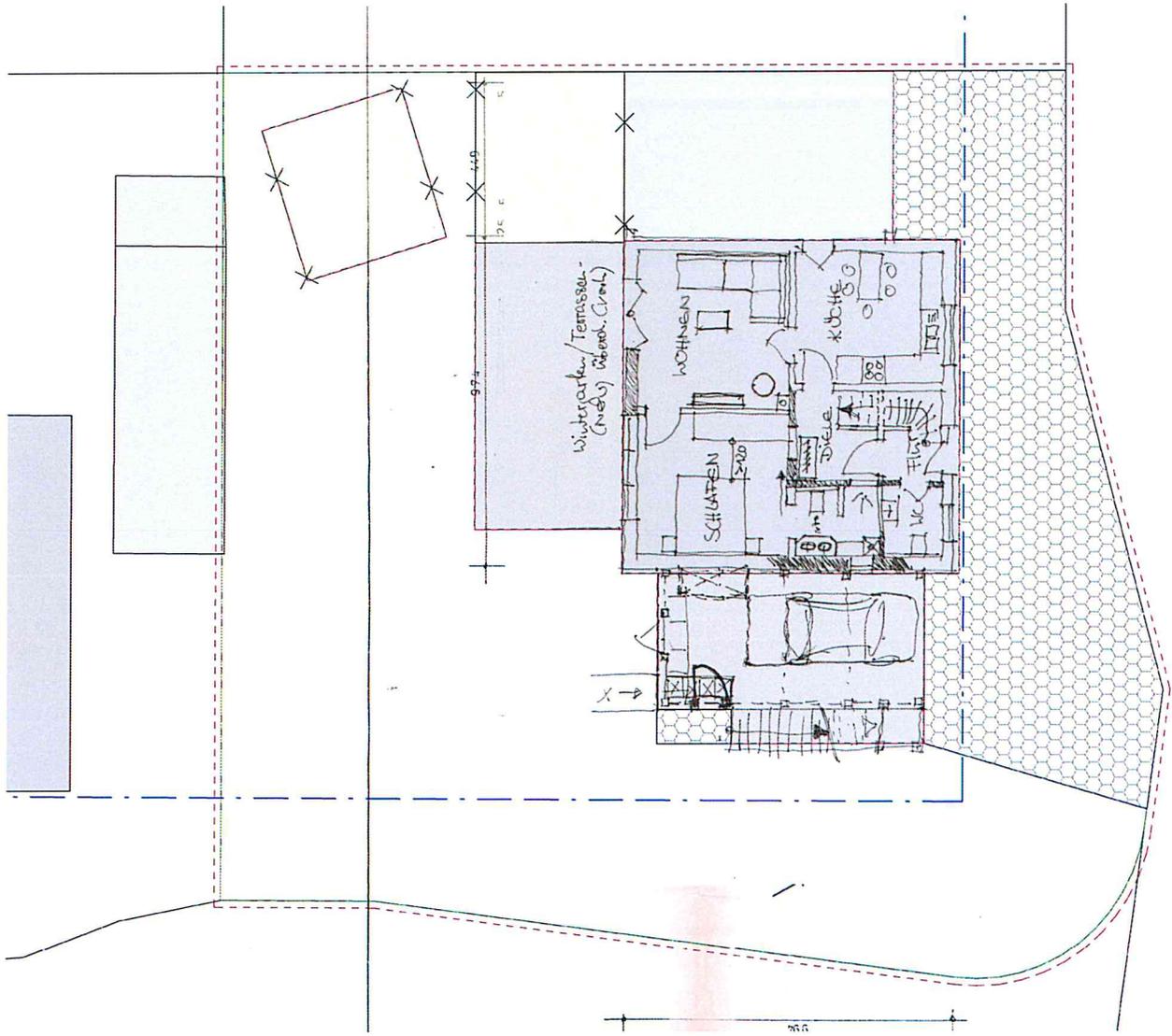
Aktuell geltende Vorgaben:	Gewünschte Änderung:
Geschossigkeit: I	Geschossigkeit: II
Dachneigung: 35°-48°	Frei wählbar

Zusätzlich sollen noch Dachgauben erlaubt werden über 2/3 der Dachgröße mit Abstand zur Dachkante von 2,00m. Zurzeit sind hier nur Dacheinschnitte bis 1/3 der Dachfläche erlaubt. Da in der 2. Variante der Dachausbau für das Treppenhaus bis in den Bodenraum reicht um diesen mit einer vollfertigen Treppe zu erschließen soll die Vorgabe zur Dermephöhe für diesen Bereich entfallen.

Da Gespräche mit der Nachbarschaft geführt wurden, wäre es sinnvoll, dass das Gebiet der Änderung die 6 Baugrundstücke umfasst, die in durch die Baugrenze im Bebauungsplan eingefasst wurden. Nachbarn hatten ebenfalls Interesse an den beantragten Änderungen bekundet.

Mit freundlichem Gruß

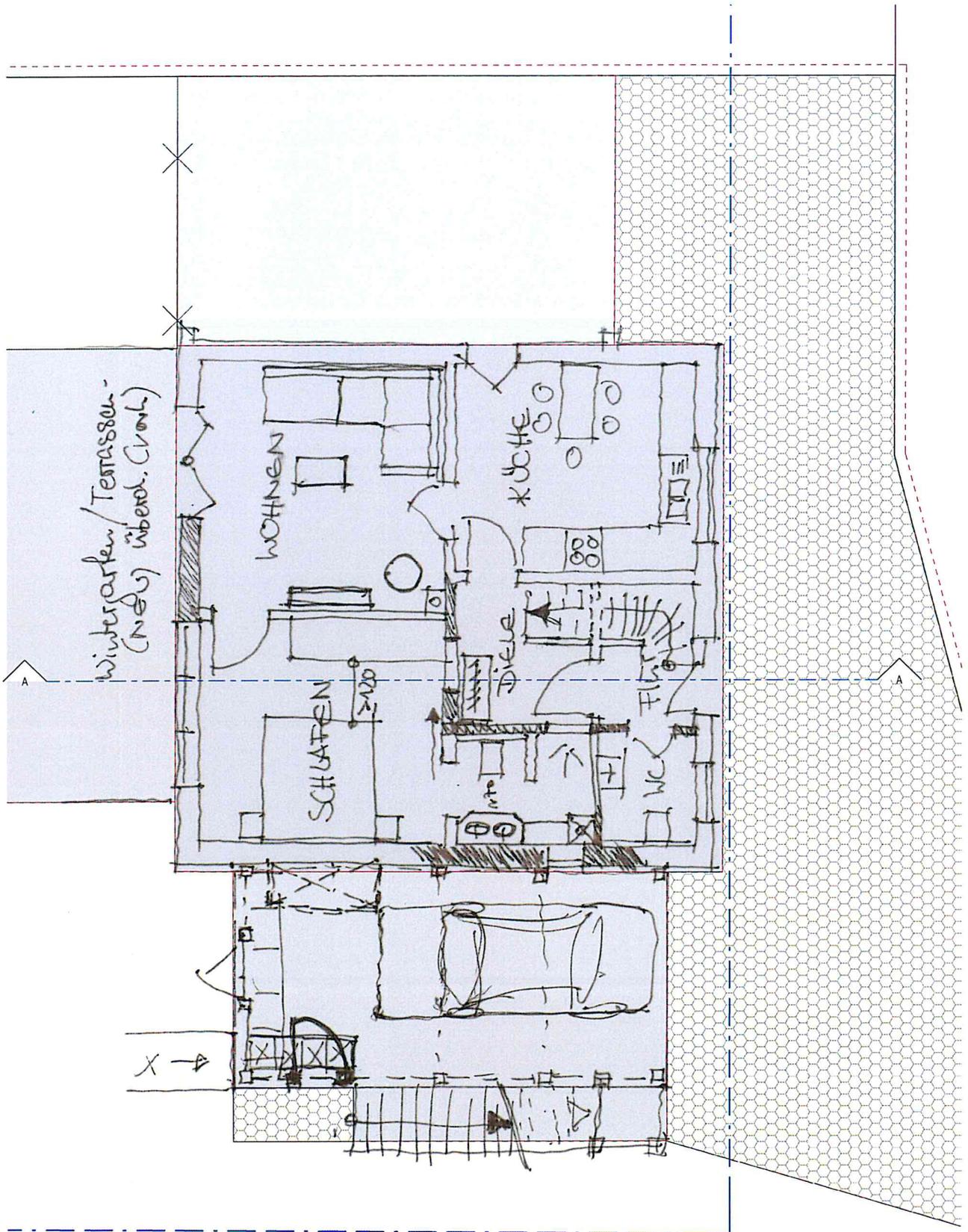
Alexander Schwanekamp



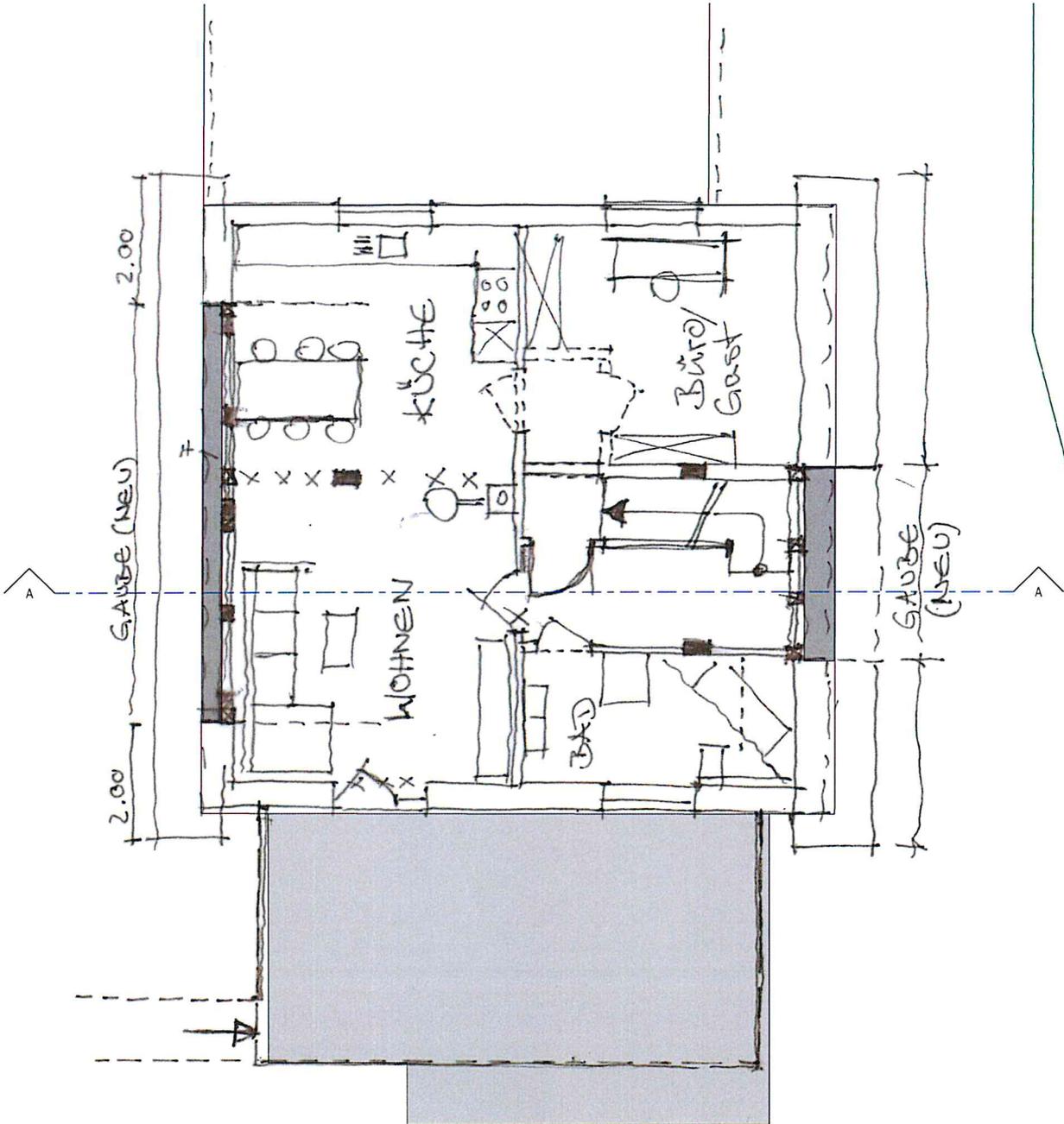
Erdgeschoss
M 1 : 200

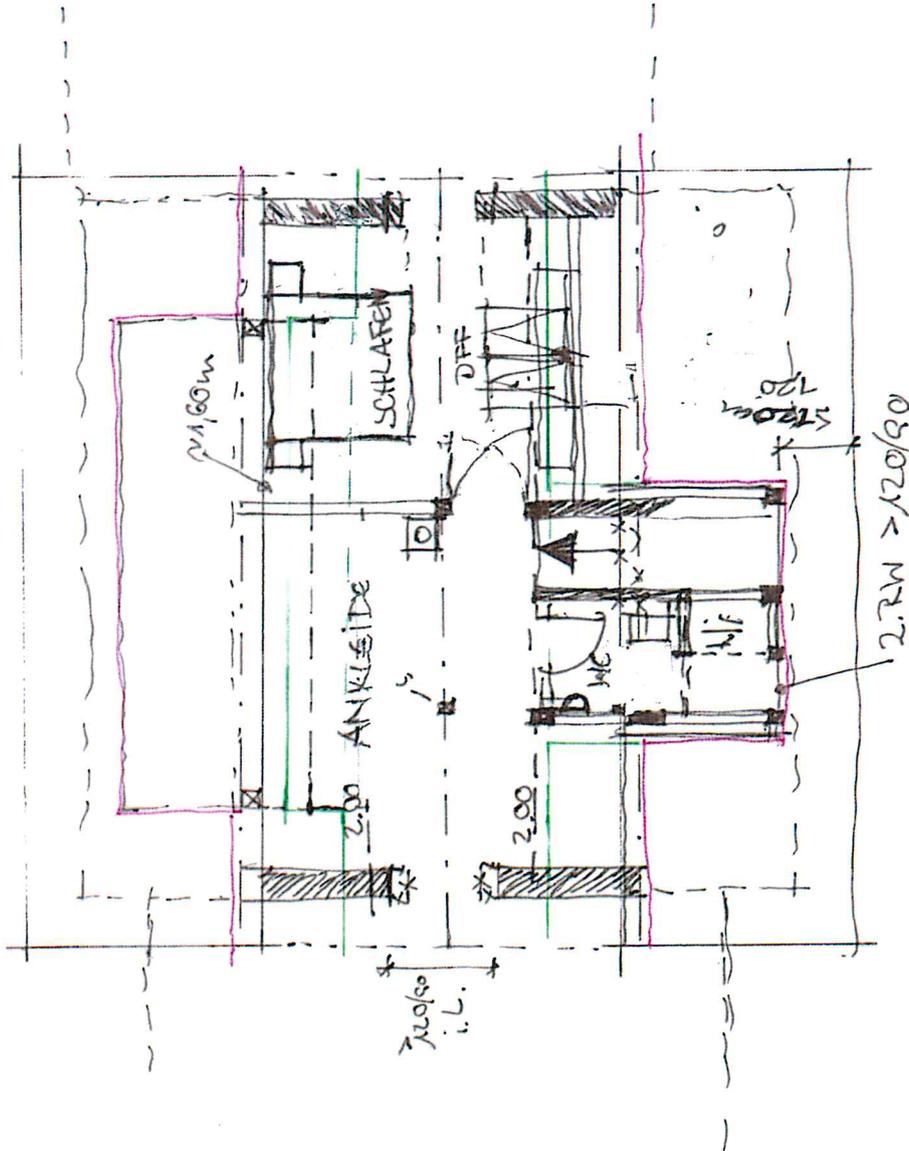
Variante I

Variante I



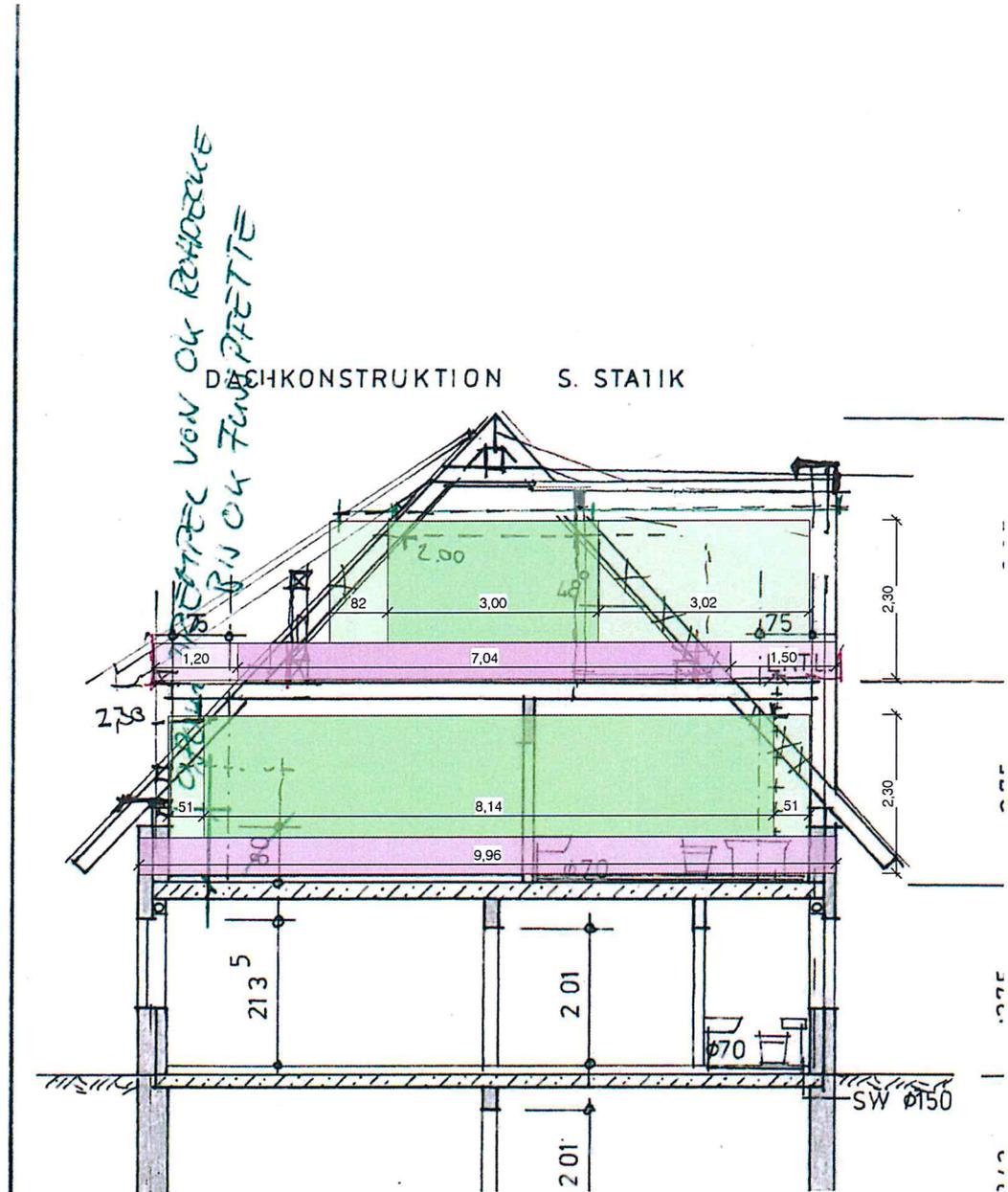
Erdgeschoss
M 1 : 100





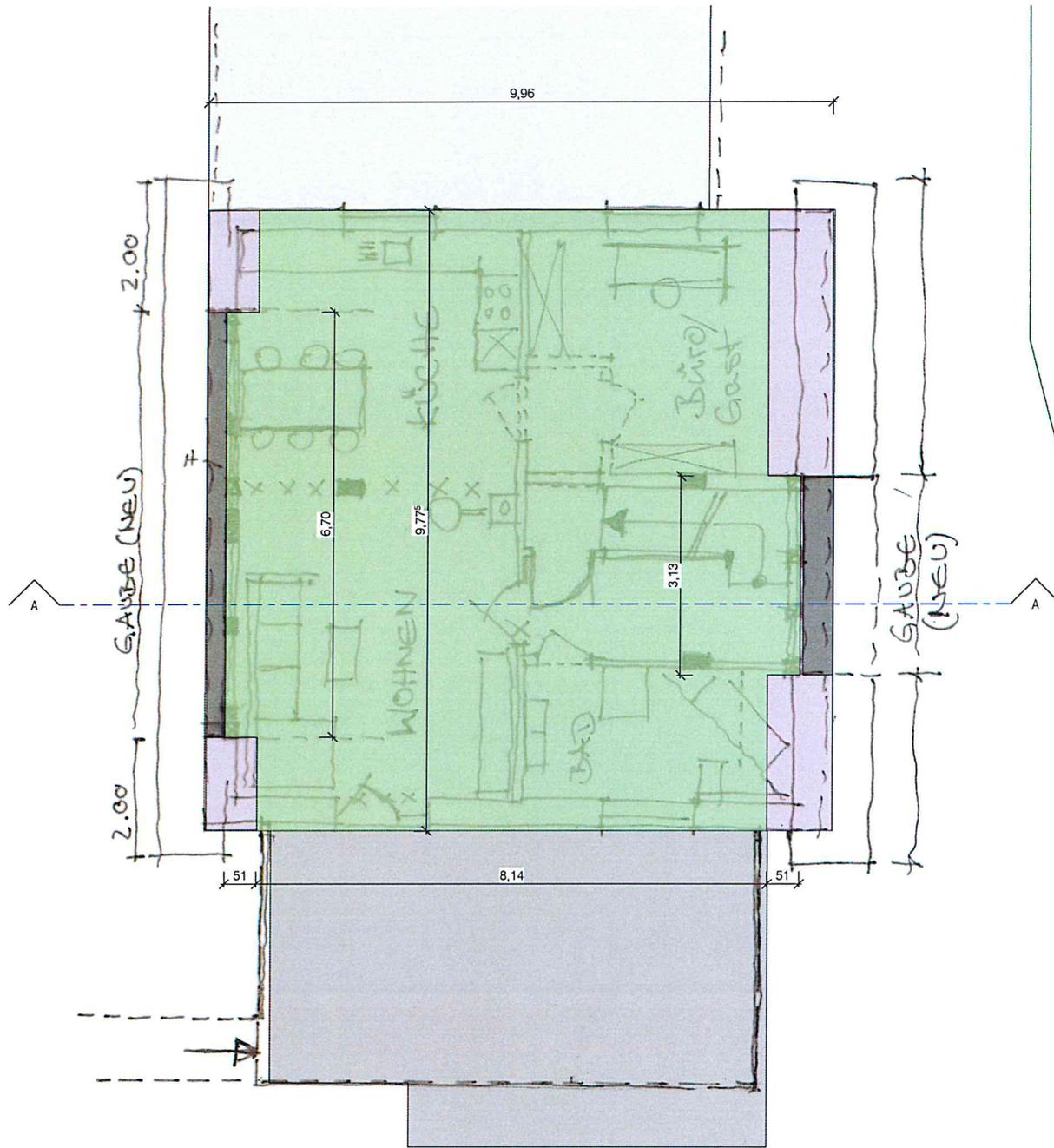
Variante I

Variante I



Schnitt
M 1 : 100

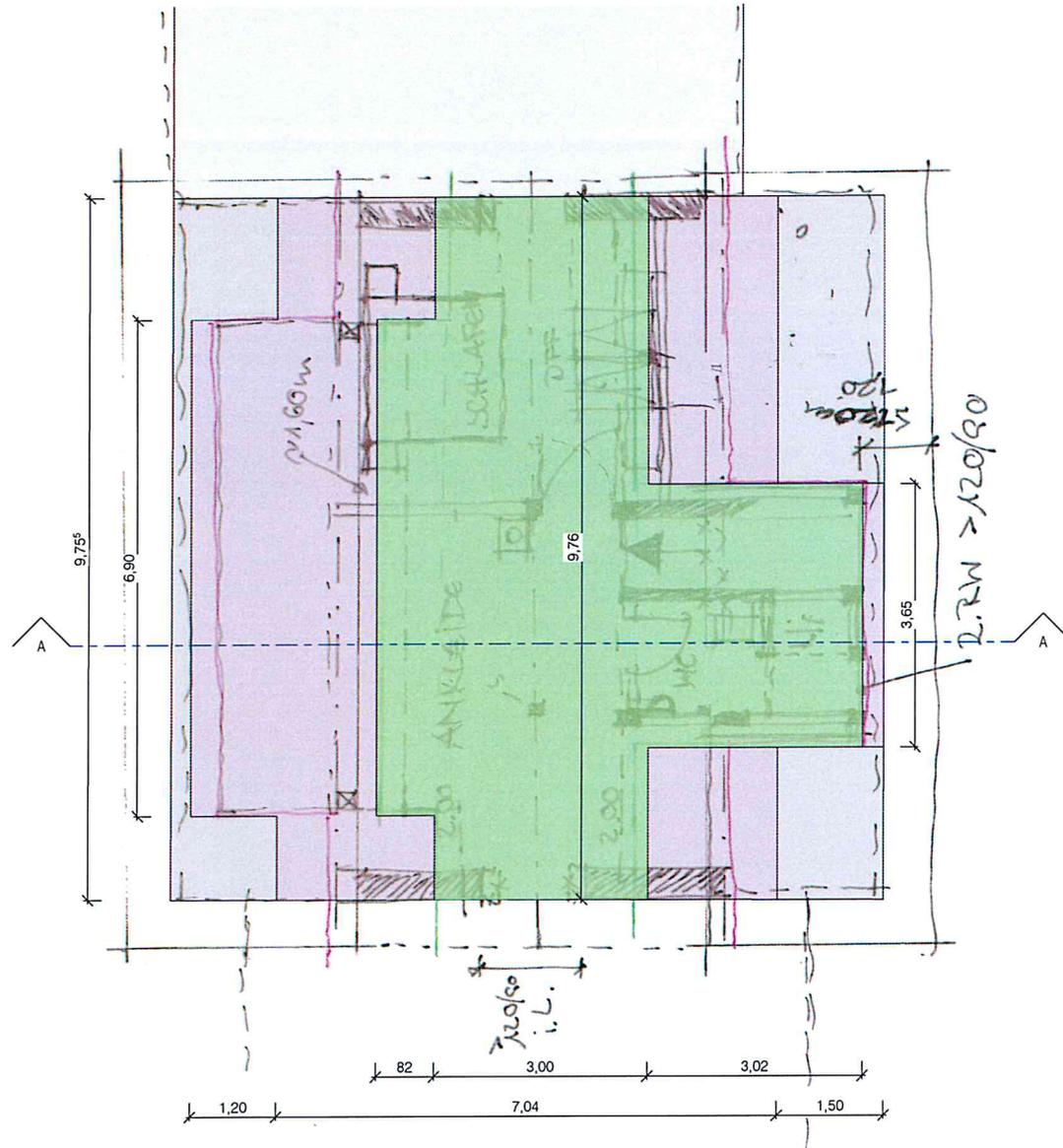
Variante I



Obergeschoss
M 1 : 100

Variante I

Variante I



Dachgeschoss
M 1 : 100

Variante I

**Bauherr:**Baustelle: Lindenweg 9 in 48720 Rosendahl
Bauvorhaben: Anbau WHS**02.03.2021**

Verantwortlicher

A. Schwanekamp

Grundstücksgröße = 666 m²**Brutto-Grundfläche nach DIN-277**

Grundfläche Gebäude Erdgeschoss:	=	97,69 m ²
Grundfläche Gebäude Obergeschoss:	=	94,11 m ²
Grundfläche Gebäude Dachgeschoss:	=	72,45 m ²
Grundfläche Garage Bestand:	=	39,68 m ²
Grundfläche Carport neu:	=	37,36 m ²

Summe Brutto-Grundfläche = 341,29 m²**Zuordnung der Gebäudeklasse**

Anzahl der Nutzungseinheiten	=	1
Brutto-Grundfläche in m ²	=	341,29 m ²
Grundfläche der größten Nutzungseinheit (für GK 4 max. 400m ²)	=	341,29 m ²
Höhe (von der zum Anleitern bestimmten Stelle über der Geländeoberfläche bis OKFFB des höchstgelegenen Geschosses mit möglichem Aufenthaltsraum)	=	5,50 m
freihehend	=	ja
Gebäude, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 201 des Baugesetzbuches dienen	=	nein
Gebäudeklasse	=	1a

Gebäude/ bauliche Anlage erfüllt den Tatbestand des Sonderbaus = nein

Grundflächen I

Grundfläche Gebäude:	=	97,69 m ²
Grundfläche Terrasse oder Wintergarten:	=	36,89 m ²

Summe Grundflächen (I) = 134,58 m²**GRZ I** 134,58 / 666,00 = **0,20** < 0,4 (nach BauONRW 1984)**Grundflächen II**

Grundfläche Garage Bestand:	=	39,68 m ²
Grundfläche Carport neu:	=	37,36 m ²
Grundfläche Zufahrt:	=	103,82 m ²

Summe Grundflächen (II) = 180,86 m²**Summe aller Grundflächen I + II = 315,44 m²****GRZ II** 315,44 / 666,00 = **0,4736** < 0,6 (0,4 + 50%) (nach BauONRW 1984)



Bauherr:

02.03.2021

Baustelle: Lindenweg 9 in 48720 Rosendahl

Verantwortlicher

Bauvorhaben: Anbau WHS

A. Schwanekamp

§ 20 BauNVO (1990 - unverändert in aktueller Fassung)

Abs. 3

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. [...]

Abs. 4

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

§ 2 BauO NRW 1984

Abs. 5

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante mehr 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschöß (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschöß, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschöß mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschöß, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Berechnung der Geschossigkeit im OG, §2 BauO NRW (1984)

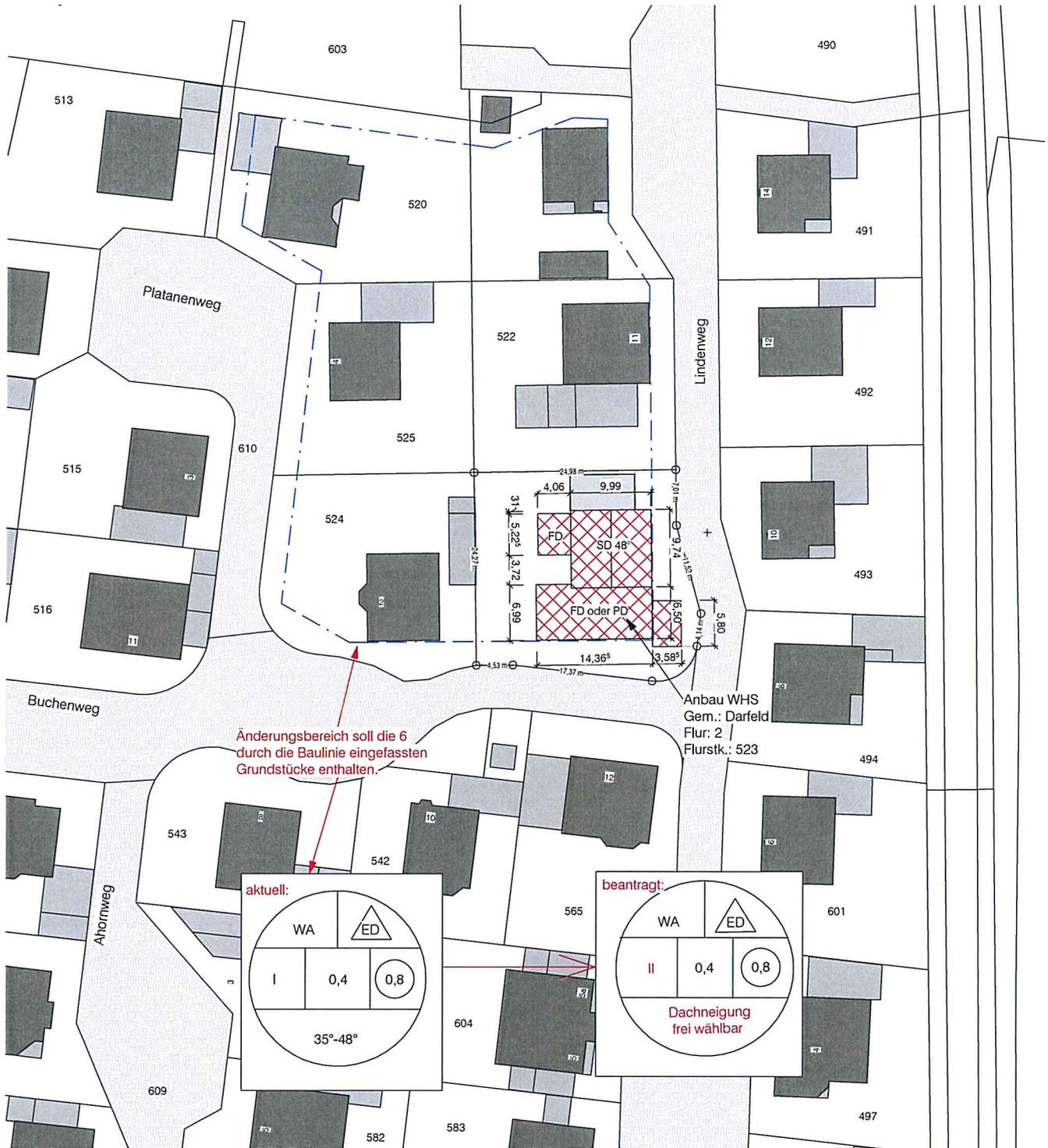
Grundfläche des Geschosses					
Obergeschoss					<u>94,11 m²</u> per CAD ermittelt
Fläche mit einer Höhe von 2,30 m von OK Fußboden - OK -Dachhaut					
8,14 m +	=	8,14 m * 9,00 m	=	73,26 m ² * 1	= 73,26 m ²
0,51 m +	=	0,51 m * 6,70 m	=	3,42 m ² * 1	= 3,42 m ²
0,51 m +	=	0,51 m * 3,13 m	=	1,60 m ² * 1	= 1,60 m ²
					<u>78,27 m²</u>
		78,27 / 94,11		=	<u>0,83</u> < 0,75 Vollgeschöß vorh.

Berechnung der Geschossigkeit im DG, §2 BauO NRW (1984)

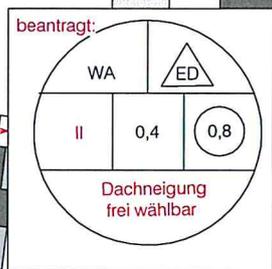
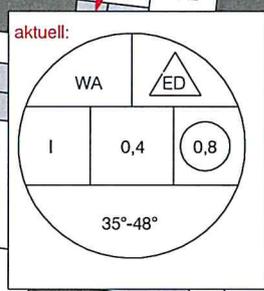
Grundfläche des Geschosses					
7,04 m +	=	7,04 m * 9,76 m	=	68,71 m ² * 1	= 68,71 m ²
1,20 m +	=	1,20 m * 6,90 m	=	8,28 m ² * 1	= 8,28 m ²
1,50 m +	=	1,50 m * 3,65 m	=	5,48 m ² * 1	= 5,48 m ²
					<u>82,47 m²</u>
Fläche mit einer Höhe von 2,30 m von OK Fußboden - OK -Dachhaut					
3,00 m +	=	3,00 m * 9,76 m	=	29,28 m ² * 1	= 29,28 m ²
0,82 m +	=	0,82 m * 6,90 m	=	5,66 m ² * 1	= 5,66 m ²
3,02 m +	=	3,02 m * 3,65 m	=	11,02 m ² * 1	= 11,02 m ²
					<u>45,96 m²</u>
		45,96 / 82,47		=	<u>0,56</u> < 0,75 Kein Vollgeschöß vorh.

GFZ (Geschoßflächenzahl)

Erdgeschoss	=	97,69			
Obergeschoss	=	94,11			
		191,80 / 666,00		=	<u>0,29</u> < 0,8

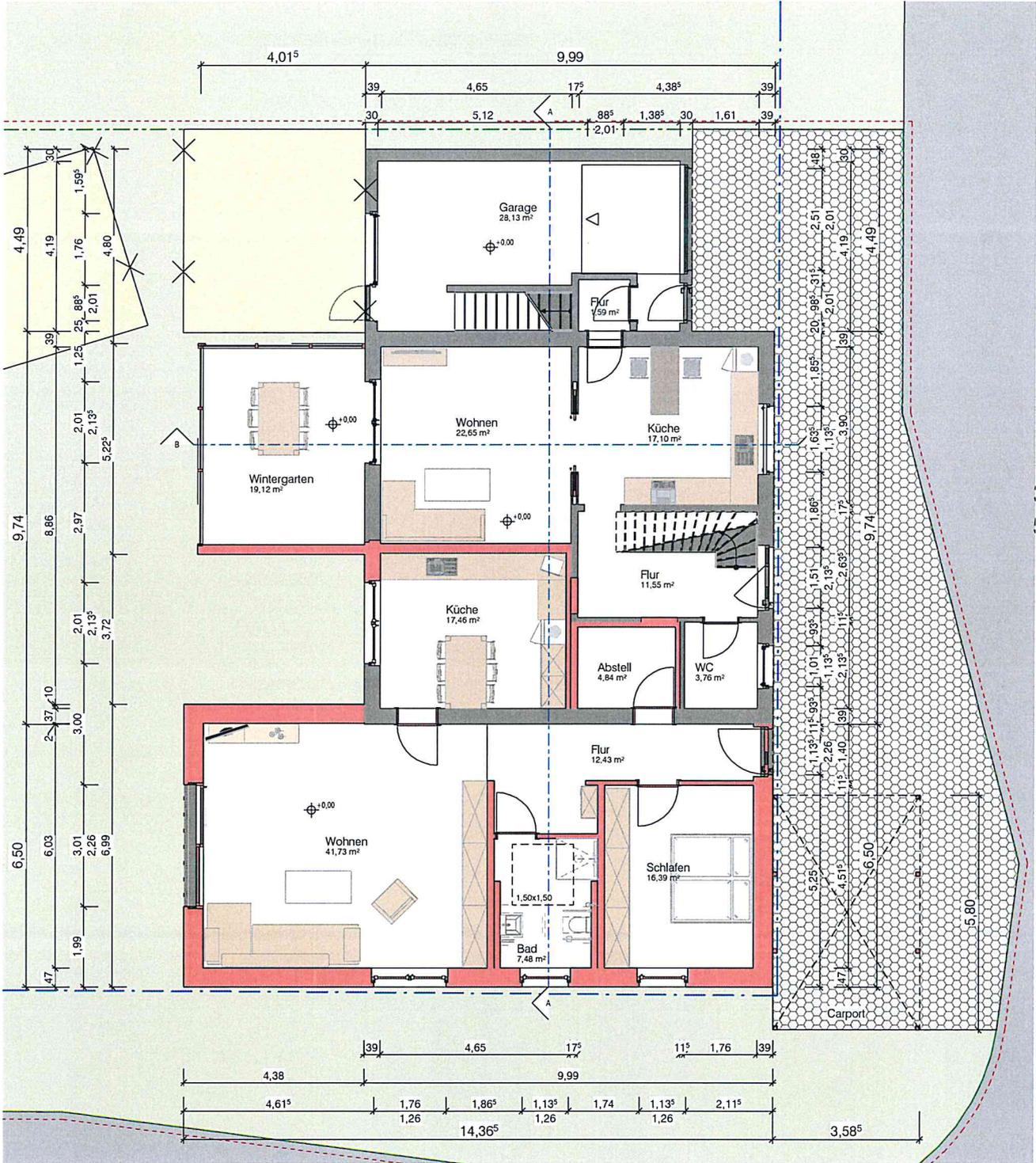


Änderungsbereich soll die 6 durch die Baulinie eingefassten Grundstücke enthalten.



Anbau WHS
Gem.: Darfeld
Flur: 2 /
Flurstk.: 523

Variante II





Bauherr:
Baustelle: Lindenweg 9 in 48720 Rosendahl
Bauvorhaben: Anbau WHS

02.03.2021

Verantwortlicher
A. Schwanekamp

Grundstücksgröße = 666 m²

Brutto-Grundfläche nach DIN-277

Grundfläche Gebäude Erdgeschoss:	=	214,04 m ²
Grundfläche Gebäude Obergeschoss:	=	94,11 m ²
Grundfläche Gebäude Dachgeschoss:	=	72,45 m ²
Grundfläche Garage Bestand:	=	39,68 m ²
Grundfläche Carport neu:	=	37,36 m ²
Summe Brutto-Grundfläche		= 457,64 m²

Zuordnung der Gebäudeklasse

Anzahl der Nutzungseinheiten	=	2
Brutto-Grundfläche in m ²	=	457,64 m ²
Grundfläche der größten Nutzungseinheit (für GK 4 max. 400m ²)	=	341,29 m ²
Höhe (von der zum Anleitern bestimmten Stelle über der Geländeoberfläche bis OKFFB des höchstgelegenen Geschosses mit möglichem Aufenthaltsraum)	=	5,50 m
freihehend	=	ja
Gebäude, die einem land-oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 in Verbindung mit § 201 des Baugesetzbuches dienen	=	nein
Gebäudeklasse		= 3

Gebäude/ bauliche Anlage erfüllt den Tatbestand des Sonderbaus = nein

Grundflächen I

Grundfläche Gebäude:	=	214,04 m ²
Grundfläche Terrasse oder Wintergarten:	=	21,20 m ²
Summe Grundflächen (I)		= 235,24 m²

GRZ I $235,24 / 666,00 = \underline{\underline{0,35}} < 0,4$ (nach BauONRW 1984)

Grundflächen II

Grundfläche Garage Bestand:	=	39,68 m ²
Grundfläche Carport neu:	=	20,76 m ²
Grundfläche Zufahrt:	=	100,00 m ²
Summe Grundflächen (II)		= 160,44 m²

Summe aller Grundflächen I + II = 395,68 m²

GRZ II $395,68 / 666,00 = \underline{\underline{0,5941}} < 0,6$ (0,4 + 50%) (nach BauONRW 1984)



Bauherr:

02.03.2021

Baustelle: Lindenweg 9 in 48720 Rosendahl

Verantwortlicher

Bauvorhaben: Anbau WHS

A. Schwanekamp

§ 20 BauNVO (1990 - unverändert in aktueller Fassung)

Abs. 3

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. [...]

Abs. 4

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

§ 2 BauO NRW 1984

Abs. 5

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante mehr 1,60 m im Mittel über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschöß (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschöß, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Ein Geschöß mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschöß, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Berechnung der Geschossigkeit im OG, §2 BauO NRW (1984)

Grundfläche des Geschosses					
Obergeschoss					<u>94,11 m²</u> per CAD ermittelt
Fläche mit einer Höhe von 2,30 m von OK Fußboden - OK -Dachhaut					
8,14 m +	=	8,14 m *	9,00 m =	73,26 m ² *	1 = 73,26 m ²
0,51 m +	=	0,51 m *	6,70 m =	3,42 m ² *	1 = 3,42 m ²
0,51 m +	=	0,51 m *	3,13 m =	1,60 m ² *	1 = 1,60 m ²
					<u>78,27 m²</u>
		78,27 /	94,11	=	<u>0,83</u> < 0,75 Vollgeschöß vorh.

Berechnung der Geschossigkeit im DG, §2 BauO NRW (1984)

Grundfläche des Geschosses					
7,04 m +	=	7,04 m *	9,76 m =	68,71 m ² *	1 = 68,71 m ²
1,20 m +	=	1,20 m *	6,90 m =	8,28 m ² *	1 = 8,28 m ²
1,50 m +	=	1,50 m *	3,65 m =	5,48 m ² *	1 = 5,48 m ²
					<u>82,47 m²</u>
Fläche mit einer Höhe von 2,30 m von OK Fußboden - OK -Dachhaut					
3,00 m +	=	3,00 m *	9,76 m =	29,28 m ² *	1 = 29,28 m ²
0,82 m +	=	0,82 m *	6,90 m =	5,66 m ² *	1 = 5,66 m ²
3,02 m +	=	3,02 m *	3,65 m =	11,02 m ² *	1 = 11,02 m ²
					<u>45,96 m²</u>
		45,96 /	82,47	=	<u>0,56</u> < 0,75 Kein Vollgeschöß vorh.

GFZ (Geschoßflächenzahl)

Erdgeschoss	=	214,04			
Obergeschoss	=	94,11			
		308,15 /	666,00	=	<u>0,46</u> < 0,8