

Coesfeld, den 06.03.2009

Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister
FB Planen und Bauen
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl

Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Höven“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes „Höven“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB dahingehend, daß die Traufhöhe nach Nr. 2 Satz 1 der „Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW“ des Bebauungsplanes in Teilbereichen bis 7,75 m über OKFF EG betragen darf. Gleichzeitig darf die Dachneigung in diesen Bereichen 25° - 50° betragen. Ferner darf das Dachgeschoss im Bereich des rückwärtigen Anbaus abweichend von Nr. 3 d) der „Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ...“ (s.o.) als 2. Vollgeschoss ohne geneigte Dachflächen ausgeführt werden. Letztlich wird die Verschiebung der vorderen und seitlichen Baugrenze um 0,135 m beantragt.

Erläuterungen:

Wir beabsichtigen das Wohnhaus meiner Eltern . 48720
Rosendahl, Gemarkung: Osterwick; Flur 37; Flurstück 143, zu einem Zweifamilienhasu umzubauen und zu erweitern. Bei dem Wohnhaus handelt es sich bisher um ein Einfamilienhaus an den 50-er Jahren. Bei der Durchführung der Baumaßnahme soll das Haus ferner auf heutige Standards modernisiert werden.

Leider bietet das Wohnhaus nicht genügend Platz für zwei Familien. Wir beabsichtigen daher den rückwärtigen Gebäudeteil und einen Teilbereich der daran anschließenden Garage umzubauen und dann insgesamt aufzustocken. Die so neu gewonnenen Flächen sollen als Wohnfläche genutzt werden. Ferner soll der Hauptbaukörper an der Süd- und Nordseite im geneigten Dachgeschoß durch Ausbauten, von denen die Wirkung wie von Gauben ausgeht erweitert werden. Da die Fronten dieser Erweiterungen gemäß unseren Vorstellungen mit den gleichen Vormauerziegel wie die üblichen Wandflächen ausgeführt werden sollen, d.h. in einer Ebene mit den darunterliegenden Aussenwänden, sind diese nach geltender Rechtsprechung keine „klassischen Gauben“, sondern gelten baurechtlich jeweils als eine Fortführung der Aussenwände des Erdgeschosses. Damit

verbunden ist dann die jeweilige Erhöhung der Traufhöhen an diesen Stellen, so daß die bislang im Bebauungsplan nach Nr. 2 Satz 1 s.o. Festgesetzten maximale Höhe von 4,00 m ü. OKFF EG nicht eingehalten werden kann. Ferner führt dies dazu, daß die auf diesen höheren Traufen beginnenden Dachflächen von den mittels Planzeichen in dem Bebauungsplanes festgesetzten Dachneigung SD 30°, 40° - 50° abweichen. Die gewählte Neigung von 35° (straßenseitig) und 25° (hofseitig) begründet sich darin, daß ansonsten bei diesen Baukörper Volumen entstehen würde, die von den Proportionen her aber nicht zum Wohngebäude passen würden und somit der gewünschten Bedeutung entgegenstünden. Die Änderung der vorderen und seitlichen Baugrenze ist erforderlich, da der jetzige Grundriß des Gebäudes durch den Ersatz der vorhandenen Verblendung (Abbruch) mittels einer neuen Wärmedämmung in Verbindung mit dem neuen Vormauerziegel sich geringfügig um 0,135 m in jeder Richtung vergrößert.

An den verbleibenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen halten wir fest. Eine übermäßige Ausnutzung des Grundstücks geschieht nicht, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nicht erreicht werden.

Das von der Gemeinde gewollte Erscheinungsbild des Wohnhauses entlang der Kreisstraße bleibt erhalten. Der rückwärtige Gebäudeteil steht parallel zur östlichen Grenze im mittleren bis hinteren Bereich des Grundstücks in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m. Im nachbarschaftlichen Umfeld existieren ähnliche Gebäude wie das von uns geplante Vorhaben.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben und Gesetze, wie die Landesbauordnung NRW, werden weiterhin eingehalten, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen zu den angrenzenden Nachbarn.

Die geplante Umsetzung des Bauvorhabens setzt die hiermit beantragte Veränderung des Bebauungsplanes voraus. Wir würden uns sehr freuen, wenn sie den Änderungen des Bebauungsplanes zusprechen und unser Vorhaben realisiert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Standardauszug, erstellt am 2009-03-10 durch MUSHOLT



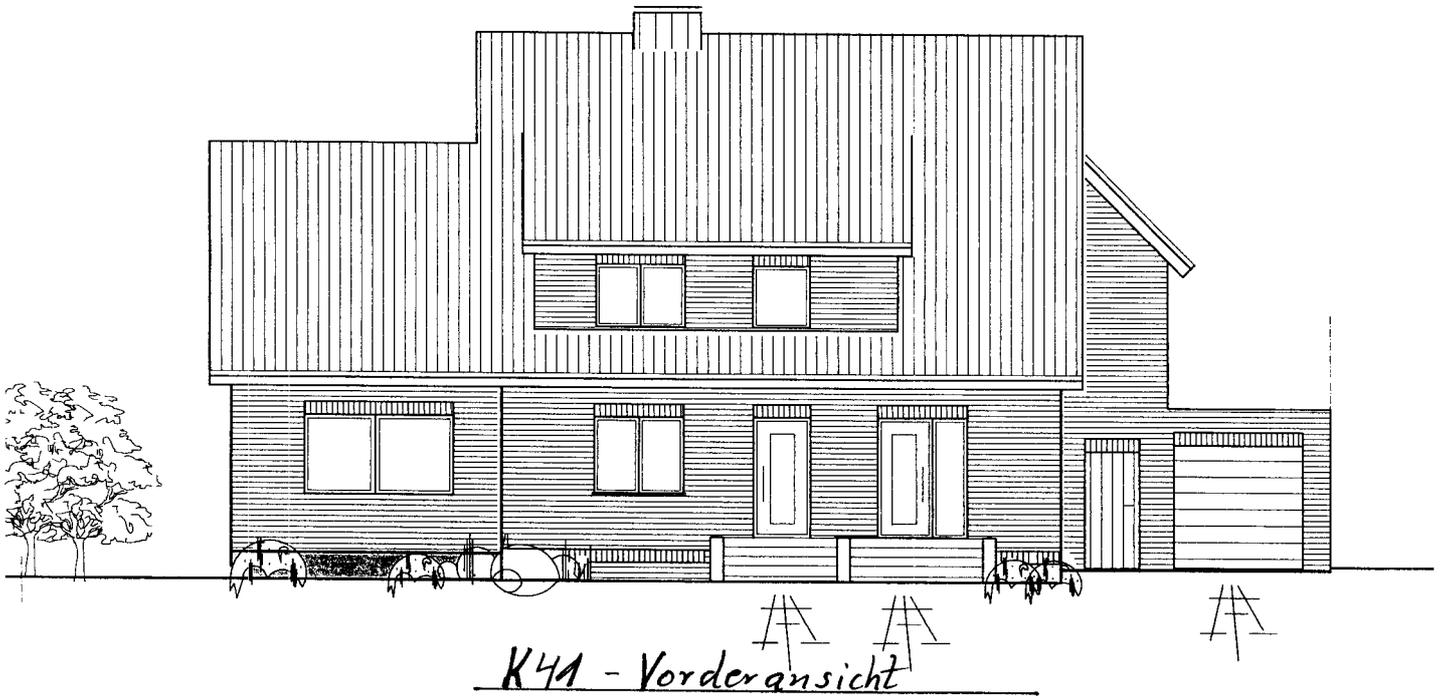
Gemeinde: Rosendahl
 Gemarkung: Osterwick
 Flur: 37
 Flurstück/e: 143
 Ungef. Maßstab: 1:1000

Dieser Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.
 Auszüge aus der Liegenschaftskarte dürfen nur mit Zustimmung des Kreises Coesfeld vervielfältigt,
 veröffentlicht oder an Dritte weiter gegeben werden. Zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum
 eigenen Gebrauch sind Vervielfältigungen oder Umhebungen jedoch ohne besondere Zustimmung zulässig.

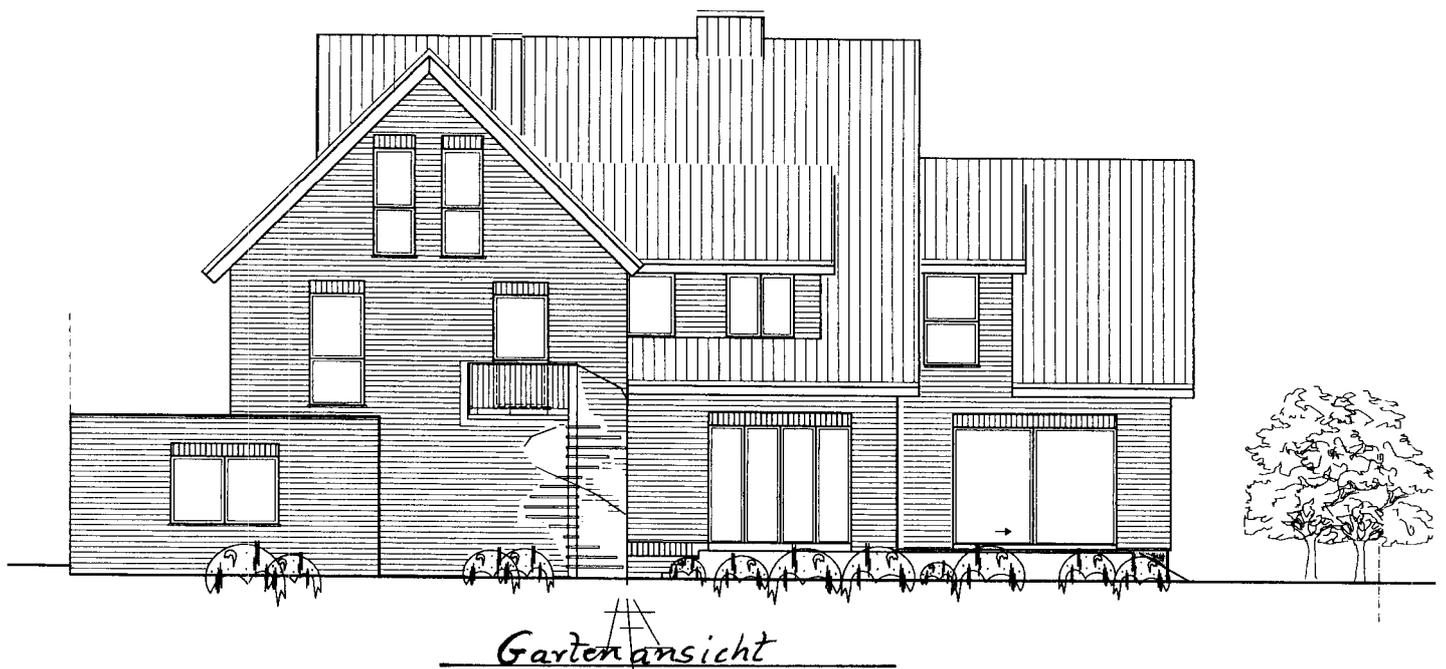
We

58

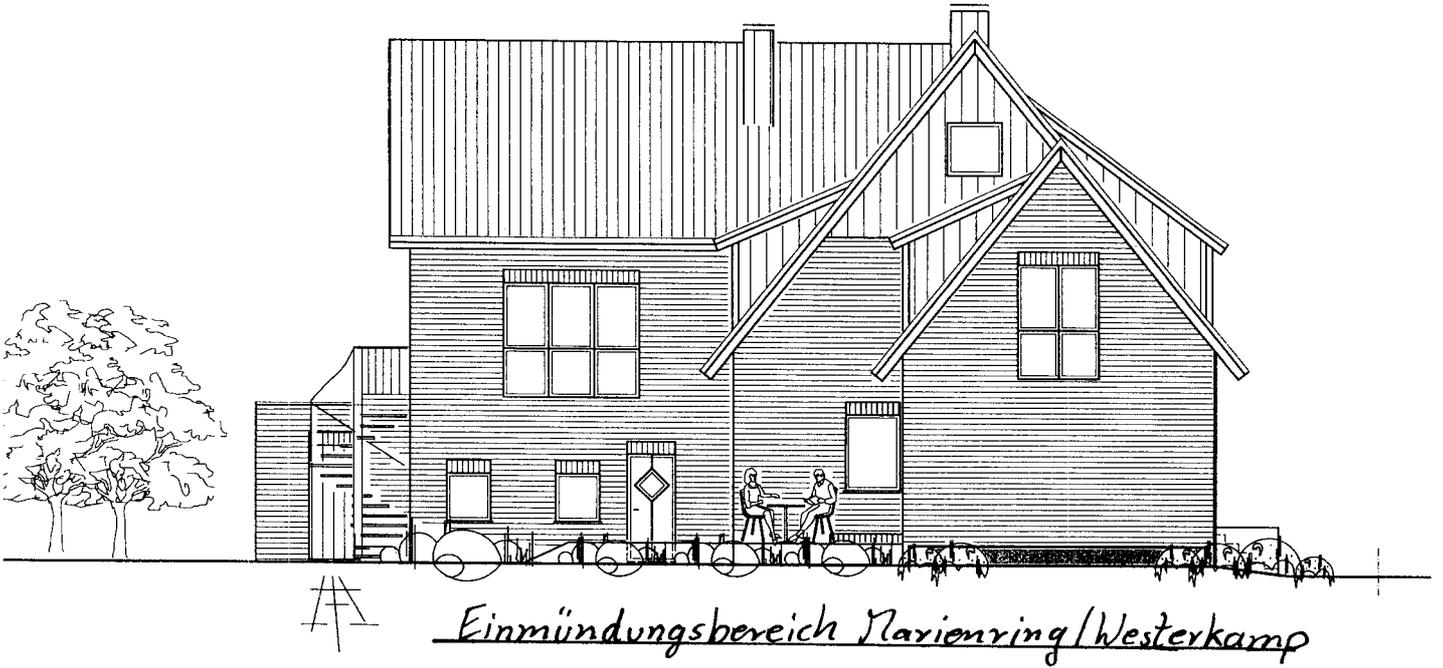
Südansicht



Nordansicht



Westansicht



Ostansicht

