

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage
und eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.
Bauort: Bad Rothenfelde, Am Mühlenbach
Gemarkung: Bad Rothenfelde, Flur 2, Flurstück 4/26
Bauherr: AKG Bau- und Entwicklungs-GmbH & Co.KG, Füchterfer Str.3
49219 Glandorf

Abweichungen / Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 1S2

Gebäude 1: Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im vorderen Grundstücksteil (Straße)
+ Anpassung der Traufhöhe (4,00m anstatt 3,50m)
+ Teilweise Überschreitung der süd-östlichen (straßenseitigen) Baugrenze

Gebäude 2: Einfamilienhaus mit Garage im hinteren Grundstücksbereich
+ Traufhöhe
+ Geschossigkeit
+ Dachform und Dachneigung
+ Teilweise Überschreitung der nord-westlichen (hinteren) Baugrenze

Erläuterung und Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit bitten wir Sie, den oben genannten und in den beigegeführten Plänen dargestellten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 1.198m² und liegt im Westen der Ortslage Bad Rothenfelde, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.1 S2.

Der Bebauungsplan Nr.1 S2 ist im Jahr 1981 in Kraft getreten und sieht im betreffenden Bereich eine eingeschossige Bebauung mit 28°-36° Dachneigung bei einer Traufhöhe von 3,50m ab Oberkante Fertigfußboden vor. Außer durch Baugrenzen, wird die zulässige Bebauung, bzw. Grundstücksausnutzung durch eine GRZ und GFZ von jeweils 0,3 begrenzt.

Unser Bauherr möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage und ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten errichten.

Die im Bebauungsplan festgelegte hintere (nord-westliche) Baugrenze würde nach unserer Planung dabei um ca. 3m, die vordere (süd-östlichen) Baugrenze um ca. maximal 2m überschritten.

Das vordere Gebäude nimmt jedoch die straßenseitige Baukörperflucht der Nachbargebäude auf und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Die Vorgaben des Bebauungsplans werden für dieses Gebäude weitgehend eingehalten. Außer der genannten Überschreitung der Baugrenze, ist hier lediglich eine Befreiung zur Veränderung der Traufhöhe erforderlich.

Die Traufhöhe soll von 3,50m (gem. B-Plan) auf 4,00m angehoben, um den gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung und damit veränderten Bauteilstärken gerecht zu werden.

Im hinteren Teil des Grundstücks ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit flachgeneigtem Zeltdach geplant. Der Bebauungsplan sieht in den gestalterischen Festsetzungen für zweigeschossige Gebäude, eine Traufhöhe von 6,50m vor. Diese Höhe wird durch die von uns geplante Traufhöhe von 5,93m nicht überschritten.

Für das betreffende Grundstück ist laut Bebauungsplan zwar nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, jedoch würden die festgelegte GRZ und GFZ durch die von uns geplanten Gebäude nicht überschritten. Das städtebauliche Gesamtbild wird unseres Erachtens nicht beeinträchtigt, da das zweigeschossige Gebäude sehr weit von der Straße, hinter das vordere Gebäude zurücktritt.

Darüber hinaus befinden sich direkt gegenüber dem Baugrundstück bereits zwei ebenfalls zweigeschossige Wohnhäuser, so dass diese Abweichung hinsichtlich der Geschossigkeit hier nicht von großer Bedeutung sein dürfte.

In der jüngeren Vergangenheit wurden in der näheren Umgebung des Baugrundstücks bereits Gebäude mit einem ähnlichen Erscheinungsbild errichtet. Die von uns geplanten Wohnhäuser würden sich aus den vorgenannten Gründen somit harmonisch in die Umgebung einfügen (s. auch beiliegende Fotos).

Die Grundzüge der Planung, nämlich Wohnen im reinen Wohngebiet bleiben weiterhin gewahrt. Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus unserer Sicht vertretbar. Vor dem Hintergrund des derzeitigen, großen Wohnraumbedarfs, bei gleichzeitigem Mangel an bebaubaren Grundstücken innerhalb gewachsener Ortschaften, bitten wir deshalb um die entsprechenden Befreiungen.

aufgestellt, Glandorf im April 2018

