

Gemeinde Marienheide

Hauptstrasse 20

51709 Marienheide

Datum : 12.09.2013

Bauherr

Bauvorhaben : Errichtung eines Wohnhauses + Garage in 51709 Marienheide

Baugrundstück : Flur 5 / mögliche Flurstücke 2175 , 2172 , 2173 , 2174
Gemarkung Marienheide (Reppinghauser Straße)

BAUVORANFRAGE

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Namens und im Auftrage der Bauherrschaft stellen wir eine Bauvoranfrage bezüglich der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage in 51709 Marienheide, Reppinghauser Straße.

Das geplante Gebäude ist so konzipiert, dass eine barrierefreie Wohnnutzung erfolgen kann. D.h., alle Wohnräume, Schlafräume, Bad und Nutzräume sind ebenerdig angeordnet.

Im OG befinden sich ergänzende Räume wie ein Büro, 2 Gästezimmer, sowie ein zusätzliches Bad.

Das Gebäude ist z.T. als zweigeschossiger Kubus mit Flachdach geplant, wobei sich durch das zurückgesetzte Obergeschoss eine Höhenstaffelung ergibt, dementsprechend ergibt sich aus den umlaufenden Ansichten die Charakteristik einer 1-geschossigen Bauweise.

Optional soll auf der Dachfläche, durch die Attiken uneinsehbar, eine Photovoltaikanlage zum Eigenstromverbrauch vorgesehen werden.

Das Gebäude widerspricht den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Dachneigung, welche im B-Plan mit 30-45° angegeben ist.

Weiterhin wird das momentan angedeutete Baufenster seitlich um ca. 1,10-1,60 m überschritten und rückwärtig mit den überdachten Terrassen z.T. überbaut; die Zwerggiebel und die Nebengebäude der unmittelbaren Nachbarschaft überschreiten ebenfalls geringfügig das Baufenster. Dennoch stehen beide Gebäude zueinander in einer ``Flucht``.

Wir bitten um Befreiung hinsichtlich der Dachform und um die seitliche Anpassung oder Verschiebung des Baufensters.

Begründung

Das anvisierte Grundstück befindet sich am Ortsrand von Marienheide an der Reppinghauser Straße.

Die vorhandene Bebauung ist keine Reihenhausbauung, kein dicht besiedeltes Neubaugebiet und auch kein historisch gewachsener Ortskern, so dass vorhandene Gestaltungskriterien hinsichtlich Dachneigungen, Fassadengestaltung etc. reglementiert und angepasst werden müssten.

Vielmehr handelt es sich hier in der unmittelbar angrenzenden Umgebung um eine großzügige Einzelhausbebauung in exponierter Lage.

Das geplante Gebäude ist modern und zeitgemäß, dennoch oder gerade deshalb gliedert sich das Wohnhaus mit den dargestellten Flachdächern harmonisch in die vorhandene Topographie ein und greift die Proportionen der Nachbarbebauung und der dort vorhandenen Zwerggiebel mit Flachdach auf.

Errechnet man eine durchaus mögliche Traufenhöhe von rd. 4,50 m (Dachstärke 0,35 cm, Drempehhöhe 0,625 m, Decke 0,20 m, Geschosshöhe 3,01 m, Sockel 0,25 m) bei einer Dachneigung von 38°, so ergibt sich auf einer Breite von 12,00 m eine Firsthöhe von rd. 9,25 m.

Die im Entwurf dargestellten Traufenhöhen und die Höhe des Obergeschosses liegen mit rd. 4,00 m (Traufe) und mit 6,85 m (Höhe OG) deutlich unter den möglichen Höhen, die lt. B-Plan möglich wären. Das unterstreicht nochmals die bereits erwähnte gute proportionale Anpassung an das Umfeld.

Es sind auch andere unterschiedliche Gebäude mit Flachdach in Marienheide vorhanden, daher sehen wir die Dachform im Kontext als unproblematisch.

Auch die bebaute Fläche steht im Verhältnis zu der Grundstücksfläche in einem sehr guten Verhältnis, so dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl klar eingehalten werden können. Diese würden bei einem späteren Bauantrag genau nachgewiesen.

Fazit

Hier soll ein zeitgemäßes und nachhaltiges, sowie proportional gut gestaltetes Wohnhaus entstehen, was der besonderen Lage des Grundstücks gut entspricht und diese ergänzt.

Wir bitten um Bearbeitung und einen positiven Baubescheid mit den entsprechenden Befreiungen, so dass in Kürze der Bauantrag (mit Befreiungsantrag hinsichtlich der v.g. Punkte) gestellt werden kann,

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und danken im Voraus für ihre Bemühungen.