

ERRICHTUNG ZWEIER EINZELHÄUSER, MIT 4 WOHN-EINHEITEN, SCHEIDERHÖHER STRASSE IN 53797 LOHMAR



BAUANTRAG

Bauvorhaben: Errichtung von zwei Einzelhäuser, mit insgesamt vier Wohneinheiten (WE 7 – 10)
Scheiderhöher Straße in 53797 Lohmar
2. Bauabschnitt

Bauherr: Bücher Wohnbau GmbH & Co.KG

Brüsseler Straße 21
53842 Troisdorf

Tel. 02241 – 95 30 42
Fax 02241 – 95 30 40

Architekt: ME Projektsteuerung + Bauen

Junkersring 5
53844 Troisdorf

Tel. 02241 – 266 370 0
Fax 02241 – 266 370 99

Troisdorf, 17.03.2017

ERRICHTUNG ZWEIER EINZELHÄUSER, MIT 4 WOHN EINHEITEN, SCHEIDERHÖHER STRASSE IN 53797 LOHMAR

Antrag auf zwei Befreiung und drei Abweichungen von den Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 Lohmar – Scheider Höhe und des dazugehörigen Durchführungsvertrages

Im Zuge der Entwicklung des Baugrundstückes an der Scheiderhöher Straße soll nun, nachdem der erste Bauabschnitt erfolgreich realisiert wurde, der zweite Bauabschnitt erfolgen.

2011 wurde zwischen der Bücher Wohnbau GmbH und der Stadt Lohmar ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Durchführungsvertrag vereinbart. Die aktuelle Bauantragsplanung weicht in den folgenden Punkten von den vertraglichen Vereinbarung ab. Im Namen der Bauherrschaft bitten wir um Ihre Zustimmung zu den folgenden Abweichungen und Befreiungen:

Befreiung der Baugrenzenüberschreitung um 0,50 m

Hiermit beantragen wir eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 0,50 m.

Begründung:

Der VEP Nr. 4 sieht eine 5,0 m breite Fahrbahngasse für den Privatweg vor. Die Breite muss gemäß der aktuellen Fassung der Sonderbauverordnung auf 5,50 m angepasst werden, dass die Stellplätze regelkonform befahren werden können. Hierdurch schieben sich die 5,0 m tiefen Stellplätze und die Baukörper rückwärtig um 50 cm aus dem Baufeld.

Befreiung von der Planungsrechtlichen Festsetzung Punkt 4

Hiermit beantragen wir formlos statt der bisher acht insgesamt zehn Wohneinheiten im Geltungsbereich des VEP zu errichten.

Begründung:

In der ursprünglichen Fassung waren im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei freistehende Einfamilienhäuser mit Zeltdach und jeweils zwei grenzständigen Garagen vorgesehen.

Die Bücher Wohnbau hat die Objekte in den letzten Jahren als hochwertigen und als preisgünstigen Wohnraum beworben, konnte für die Varianten aber keine Käufer gewinnen. Die Wohnbaugesellschaft hat in diesem Zuge festgestellt, dass die Interessenten mehrheitlich aus jungen Familien bestehen. Aus diesem Grunde möchte die Bücher Wohnbau die Objekte im Bestand halten und zwei Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichten. Jede Einheit hat eine Wohnfläche von ca. 132,5 m², hat zwei Kinderzimmer und eine eigene Gartenfläche. Der Wohnraum soll an junge Familien vermietet und in einem „bezahlbaren“ Preissegment angeboten

werden. Das Grundstück wird in der jetzigen Form belassen und nicht weiterführend parzelliert.

Abweichung von der Baurechtlichen Festsetzung Punkt 1

Wir beantragen eine Abweichung von der Festsetzung der Dachgeometrie. Statt dem gewünschten Zeltdach soll ein Walmdach mit 19° Dachneigung ausgeführt werden.

Begründung:

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt bei II bestehen. Auch die vorgegebenen Trauf- und Firsthöhe werden eingehalten.

Eine Geometrie als Zeltdach hätte eine Neigung 16° zur Folge. Je höher die Neigung ist, desto besser ist der Witterungsschutz. Die abgeänderte Dachform hat keinerlei Auswirkungen auf die straßen- oder gartenseitige Ansicht, stellt aber bei der exponierten Lage einen erhöhten Witterungsschutz dar.

Abweichung von der Baurechtlichen Festsetzung Punkt 4

Wir beantragen die geforderte angelegte Vorgartenfläche von 40% zu unterschreiten.

Begründung:

Grenzständig können innerhalb der Baugrenzen keine Stellplätze errichtet werden, da aufgrund der Geländegeometrie das Nebengebäude eine Abstandsfläche auslösen würde. Diese bedarf einer Baulast und einer nachbarschaftlichen Zustimmung.

Die Stellplätze sollen, ausgenommen der zwei mittigen Garagen, in dem Bereich zwischen Privatweg und Baukörper angeordnet werden.

Hierdurch wird der in dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4 geforderte Anteil von 40% begrünter Vorgartenfläche nicht eingehalten. Die Bauherrschaft plant als Kompensation, die Flachdächer der Garagen extensiv zu begrünen und vier Hausbäume anzupflanzen.

Abweichung von der Baurechtlichen Festsetzung Punkt 5

Wir beantragen statt der insgesamt 8 notwendigen Stellplätze 7 Stellplätze ausbilden zu dürfen.

Begründung:

Aufgrund der Geländegeometrie und entgegen der Darstellung im VEP Nr. 4 lösen die grenzständigen Stellplätze auch im Bereich zwischen Privatweg und Baufeld Abstandsflächen aus. Die Ausbildung einer horizontalen Ebene entlang der Grenze ragt höher als ein Meter über das gewachsene Gelände. Somit wären eine Baulast und die Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

Eine Anordnung von Stellplätzen am Kopfende des Privatwegs ist nicht möglich, da der Weg Gemeinschaftseigentum ist und der Eigentümer von Haus 1 seinen Garten über den Weg andient.