

[REDACTED]

Lohmar, den 10.07.2017

Stadt Lohmar
Hauptstraße 27-29
53797 Lohmar



[REDACTED]

Bürgerantrag gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2, im Bereich der Flurstücke Gemarkung Inger, Flur 21, Flurstücke Nr. 1028 und 1029 – gelegen an der Lohmarer Str. in Lohmar-Heide

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Grundstückseigentümer des o.g. Baugrundstücks Flurstück Nr. 1028 möchten wir ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung errichten.

Wir hoffen, damit einerseits mit dem Mehrfamilienhaus dem derzeitigen Bedarf an Wohnraum (im Erdgeschoss mit 2 barrierefreien Wohnungen) gerecht zu werden, andererseits aber auch dem Wunsch meiner Familie nach einem Einfamilienhaus.

Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41,2 – in der Fassung der 8. Änderungs- in diesem Bereich nur eine Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks vorsieht, bitte ich um Änderung des Bebauungsplanes über die Flurstücke 1028 und des Nachbargrundstücks 1029.

Eigentümer des Nachbargrundstücks ist [REDACTED]

[REDACTED]

Mit der [REDACTED] wurde die angestrebte Bebauungsplanänderung erörtert und abgestimmt. Für den städtebaulichen Entwurf und den Antrag auf eine geplante Bebauungsplanänderung wurde seitens der [REDACTED] volle Unterstützung zugesagt. Auch bezüglich der auf unserem Grundstück geplanten Bebauung besteht Einvernehmen.

Angestrebt ist die Festsetzung einer entsprechend dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche, um die geplanten Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche erforderlich, um die Erschließung, d.h. die Anfahrbarkeit der hinteren Bebauung der Baugrundstücke, zu sichern.

Als Anlage stellen wir Ihnen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen mit Aussagen zur Planung und deren Inhalt zur Verfügung:

1. Flurkarte M.1:1000
2. Städtebaulicher Entwurf M. 1:500
3. Auszug aus dem B-Plan Nr. 41.2 –in der Fassung der 8. Änderungs-
4. beispielhafte Darstellung, Ansichten Mehrfamilienhaus
5. beispielhafte Darstellung, Ansicht Einfamilienhaus
6. Erläuterung zum Entwurf
7. Berechnung der baulichen Nutzung

Gerne ist meine Architektin bereit, das Vorhaben im Ausschuss vorzustellen und zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Flurkarte Lohmar-Heide
Lohmarer Straße



Städtebaulicher Entwurf
Baugrundstücke Lohmarer Str. in
53797 Lohmar-Heide
Flur 21, Flurstücke 1028 und 1029

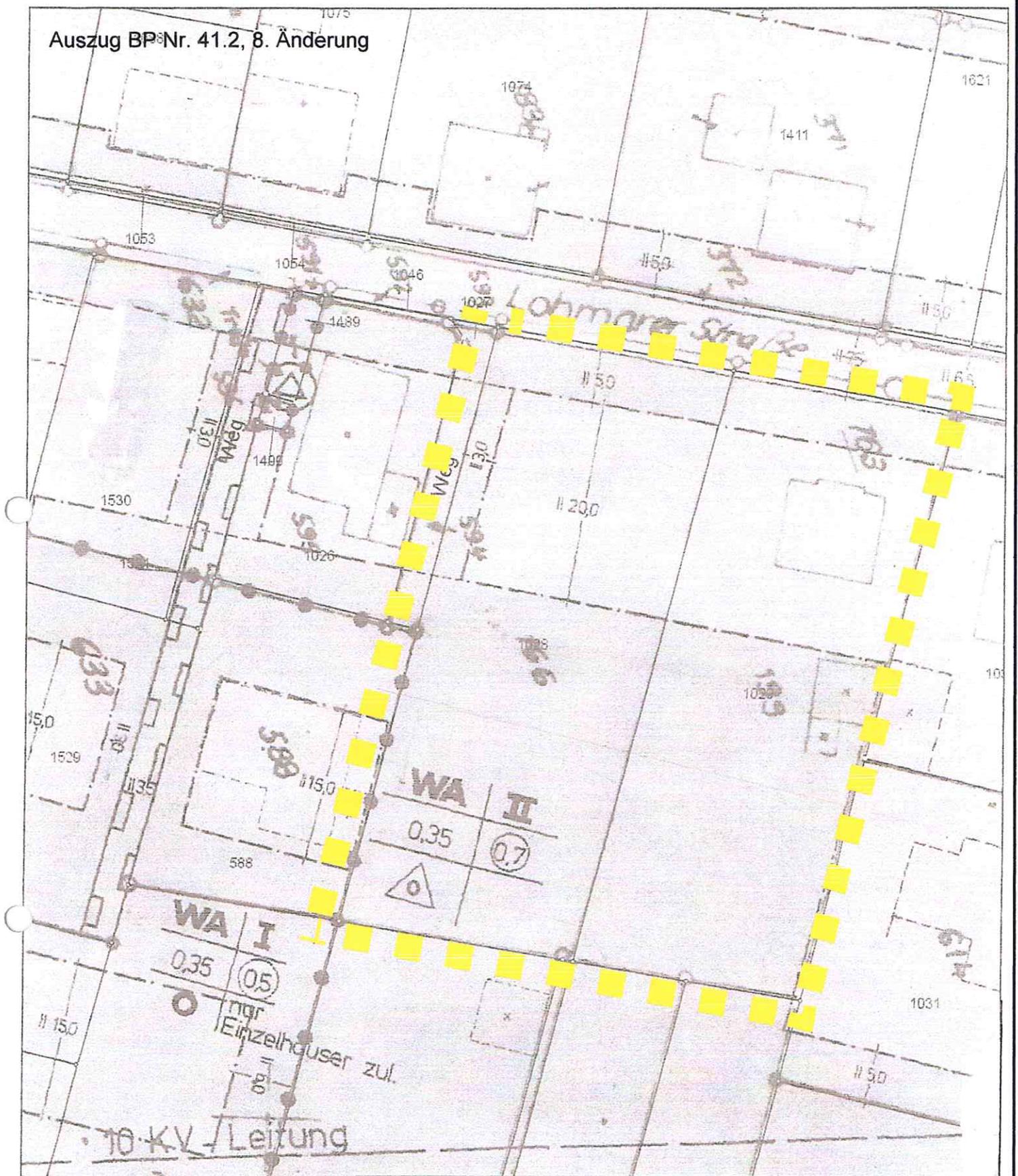
Architekt

Dipl. Ing. Architektin Tanja Ernst
Eppendorfer Str. 6, 53797 Lohmar
Tel.: 02246-168023
Email: ernst.architektur@t-online.de

Datum: 06.07.2017

Maßstab: 1:1000

Auszug BP⁸Nr. 41.2, 8. Änderung

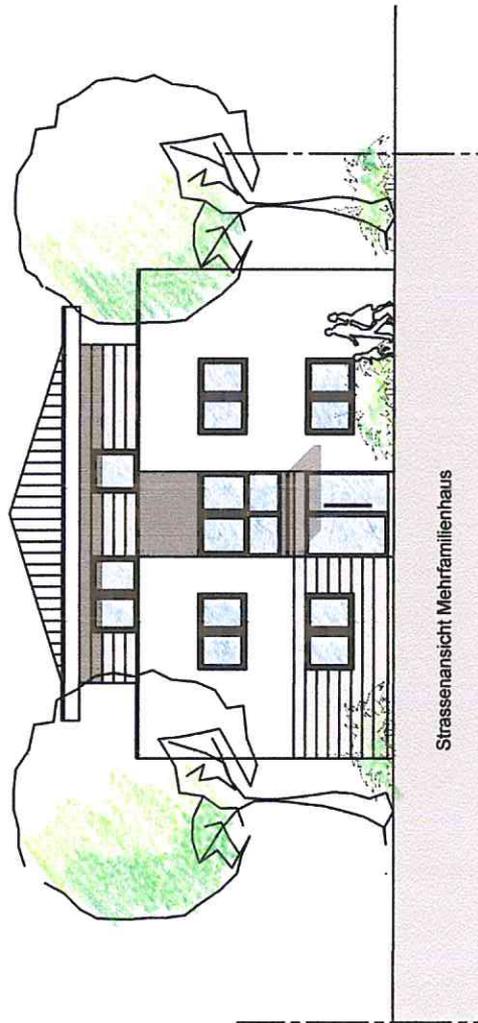


Stadt Lohmar
 Hauptstr. 27-29, 53797 Lohmar / Tel. (02246) 15-0

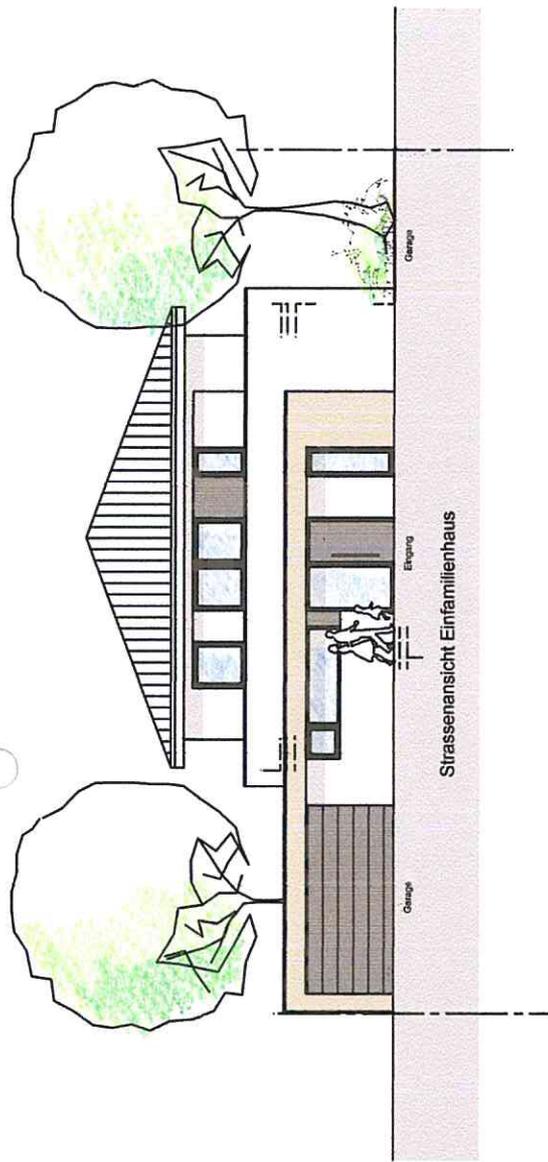
Stadt Lohmar

Anlass:
 Thema:
 AZ:
 Bearbeiter: H.KEUTHEN
 Datum:
 Maßstab: 1 : 500

Ausschnitt aus der kommunalen Stadtkarte.
 Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Strassenansicht Mehrfamilienhaus



Strassenansicht Einfamilienhaus

Projekt

Errichtung eines Mehrfamilienhauses 4 WE
und eines
Einfamilienhauses mit PKW-Garage
Lohmarer Str.
53797 Lohmar-Heide

Bauherr

Architekt

Ernst Architektur
Dipl. Ing. Architektin Tanja Ernst
Eppendorfer Str. 6
53797 Lohmar
TEL.: 02246-168023
E-Mail: ernst.architektur@t-online.de



Zeichnungsinhalt

beispielhafte Darstellung
Ansichten

Datum

06.07.2017

Erläuterung zum städtebaulichen Entwurf

Baugrundstück Lohmarer Str.(Gemarkung Inger, Flur 21, Flurstück 1028 und 1029) in Lohmar Heide

Nach den beigefügten Plänen ist beabsichtigt, auf den markierten Flurstücken die geplante Bebauung zu realisieren.

Da der rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41,2 – in der Fassung der 8. Änderungs- in diesem Bereich nur eine Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke vorsieht, bitten wir bezüglich der Umsetzung der geplanten Bauabsichten um eine Änderung des Bebauungsplanes.

Derzeit ist das Baugrundstück Nr. 1028 mit einer Größe von 1368 m² unbebaut und auf dem Flurstück 1029, mit ähnlicher Größe, befindet sich ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Garage.

Auf dem Baugrundstück/Flurstück 1028 soll ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung errichtet werden.

Angestrebt ist die Festsetzung einer entsprechend dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche im hinteren Bereich beider Grundstücke, um die geplanten Wohnbauvorhaben zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche erforderlich, um die Erschließung, d.h. die Anfahrbarkeit der Baugrundstücke, zu sichern.

Die bestehende Umgebungsbebauung weist Wohnnutzung mit ausgewiesenen Bauzonen bzw. Bebauungspläne mit festgelegten Baugrenzen in der 2. Reihe von Grundstücken auf. Das bestehende Planungsrecht sieht eine überbaubare Grundstücksfläche von 20m Tiefe und Breite vor.

Die Festsetzungen in diesem WA-Bereich sind:

Max. 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,35 und Geschossflächenzahl 0,7
Bauweise offen, Firsthöhe bei Ausführung Flachdach mit Staffelgeschoss 8.80 m

Auf dem freistehenden Grundstück, soll der vordere Baukörper zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Zelt- / oder Walmdach erhalten. In der direkten Umgebungsbebauung würde sich ein Gebäude mit Zeltdach und Stadtvillencharakter städtebaulich gut einbinden lassen, da es bereits bei den angrenzenden Nachbargebäuden einen Firstrichtungswechsel gegeben hat und ein zurückspringendes Staffelgeschoss, sich unaufdringlich in das gesamte Straßenbild einfügt.

Die Anbindung des geplanten Einfamilienhauses von der Lohmarer Straße aus soll über die neue private Zuwegung geschaffen werden. Im hinteren Bereich ist unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarbebauung eine eingeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) und Zeltdach vorgesehen, die sich in der Höhenentwicklung der

Umgebungsbebauung anpaßt. Die Garage solle seitlich an der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Notwendige Abstellplätze für PKW's sind vor dem Mehrfamilienhaus zwischen Lohmarer Str. und Gebäude und Nord-westlich des Grundstücks neben und hinter dem Haus vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,35 würde durch die geplante Bebauung mit 0,27 unterschritten. Durch die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 (4) Satz 2 BauNVO wäre eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 möglich und würde diese auch einhalten.

Stellplätze

Die in Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäuden benötigten Garagen und Stellplätze sind vor, seitlich und im Gartenbereich vorgesehen. Die Vorgartenfläche soll hierbei entsprechend den Festsetzungen gestaltet werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Wohngebäude

Die Obergrenze je Baugrundstück beträgt 6 WE. Die Mindestgrundstücksgröße für 5 WE beträgt 1300 m². Die Anforderungen für 5 WE wären somit mit einer Grundstücksgröße von 1368 m² erfüllt.

Dachform und Dachneigung

Als Dachform soll ein geneigtes Dach sowohl für das Einfamilienhaus, als auch das Mehrfamilienhaus zur Ausführung kommen. Das Staffelgeschoss des zweigeschossigen Vierfamilienwohnhauses wird von allen Außenwänden zurückgesetzt.

Das Einfamilienhaus soll eingeschossig mit zurückgesetztem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die geplante Größe und Firsthöhe des Einfamilienhauses würde sich der Umgebungs- und Nachbarbebauung entsprechend einordnen.

Die neue Planung bzw. städtebauliche Entwurf entspricht nach wie vor den Zielen und dem Zweck des bestehenden Bebauungsplans.

Für das bundespolitisch erklärte Ziel Wohnraum zu schaffen, sind die zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen bestmöglich zu nutzen.

In diesem Zusammenhang wäre die Entwicklung der Baugrundstücke und der Erweiterung der überbaubaren Bauflächen, bei Flurstück 1028 mit 4 Wohneinheiten, welche sowohl als barrierefreie Senioren-, Single oder Familienwohnungen und die Errichtung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich, als geeignete Chance zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken und Entwicklung von geeigneten Wohnbauflächen zu sehen.

Lohmar, 05.07.2017
Tanja Ernst, Architektin

BAUZAHLBERECHNUNG
zum städtebaulichen Entwurf:
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE
und eines Einfamilienhauses in Lohmar-Heide, Lohmarer Str.

A) Bebaute Fläche

Mehrfamilienhaus
 $13.49 \times 12.99 + 1,525 \times 3.635 \times 2(\text{Balkone}) = 186.32 \text{ m}^2$

Einfamilienhaus
 $13.99 \times 13.24 = 185.23 \text{ m}^2$

B) Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässige GRZ 0.35

Zulässige überschrittene §19, Abs.4 (BauNVO) 0.175

Höchstgrenze GRZ §19, Abs.4 (BauNVO) 0.525

Berechnete GRZ Hauptanlagen geplant $371 / 1368 = 0,27$

Berechnete GRZ Anzurechnende Flächen
 laut §19, Abs.4 (BauNVO) $276.95 / 1368 = 0,20$

GRZ Hauptanlagen und Anzurechnende Flächen
 laut §19, Abs.4 (BauNVO) $647.95 / 1368 = 0,47$

C) Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Zulässige GFZ 0.7

Berechnete GFZ $726,40 / 1368 = 0.53$