

1/77

Anlage 1 zur Vorlage 09/1/2013

An den Ausschuß für Bauen und  
Wohnen der Gemeinde Nottuln  
Stiftsplatz 7/8  
48301 Nottuln

~~3~~ 22.6.1  
11.05.2013

**Befreiungsantrag bzw. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schapdetten Süd-Ost“**

Hier: B.V.

Sehr geehrte Ausschussmitglieder,

als Eigentümer der Flurstücke 693-696 hatte ich bereits Anfang 1985 die Änderung der Baulinie auf meinem Grundstück beantragt und auch genehmigt bekommen (im Bebauungsplan mit X14 rot gekennzeichnet s.S.3).

Die Linie sollte als Verlängerung der bestehenden Hausfront 4 nahezu parallel zum Laerbrockweg bis zur Roxelerstraße verlaufen und hätte dabei meine Flurstücke 696-693 betroffen.

Eingetragen wurde sie im Bebauungsplan aber nur auf dem Flurstück 696, was für den damaligen Bau meines Wohnhauses Laerbrockweg 2 ausreichte und daher dabei belassen wurde.

Hiermit möchte ich erneut beantragen die Baulinie X14 auf meinem Grundstück bis zur Roxelerstraße fortzuführen.

Begründung: Ich möchte das unansehnliche, baufällige und seit 1997 leerstehende Gebäude Roxelerstraße 52a (s.S.4+5) renovieren, bzw. lieber noch an gleicher Stelle (laut beigelegten Skizzen s.S.7-12) erneuern und erweitern. Die bestehende Giebelbreite, Firsthöhe und Dachneigung wird dabei definitiv nicht erweitert werden, da die nötige energetische Sanierung (Bsp. Dickerer Dachaufbau durch Dachisolierung, dickere Geschoßdecke etc.) innerhalb der jetzt bestehenden Gebäudehöhe möglich ist, da die neue Geschoßhöhe im Gebäude niedriger wäre als die bestehende ! Falls Gauben in der vorhandenen Dachfläche zulässig sind wäre es schön, sonst halt nicht.

Das Gebäude Roxelerstr.52a wurde Ende 1800 als Wohnhaus mit 2 Kellerräumen gebaut und später als Molkereilager dann Sanitärlager und Elektrowerkstatt bis zuletzt 1996 genutzt.

Seit dem Leerstand suche ich jetzt schon 16 J. eine sinnvolle Nutzung.

Zunächst hatte ich eine günstige Renovierung und Nutzung als Garage und Abstellraum geplant, aber die Substanz war mittlerweile so marode das das rausgeworfenes Geld wäre, sämtliche Stürze über Fenster und Türen haben Risse (evtl. auch durch den gewaltigen Bau des Regenrückhaltekanal in der Roxelerstr.) und der Dachstuhl ist auch nicht mehr gut. Aber eine Totalrenovierung von Grund auf oder ein Neubau zum vermieten, in Schapdetten (bei soviel Whg.-Leerstand an der Hauptstr.) lässt eher Verlust erwarten.

Jetzt haben wir das seltene Glück das unsere Töchter [REDACTED] und [REDACTED] wieder nach Schapdetten ziehen möchten und uns sogar im Alter versorgen wollen, wenn der Bau von zwei Wohnungen klappt.

Ich bin so froh jetzt eine sinnvolle Nutzung als Ziel zu haben und bitte Sie daher inständig mir bei der Umsetzung meines Bauwunsches zu helfen, da es aufgrund des alten Bebaungsplanes (obwohl mitten im Ort) anscheinend gar nicht so einfach ist neben meiner Wohnung Laerbrockweg 2 noch zwei Wohnungen auf mein 960qm Grundstück zu bekommen.

Ich möchte gerne den ursprünglichen Altbau (siehe Foto von der Roxelerstr. auf den Giebel mit dem gr. Tor s.S.4) nach hinten von 9,91 um 1m auf 10,91 verlängern (hätte dann wie Laerbrockweg 2 Gesamt aussenmaß 8,91x10,91) und als Wohnung für [REDACTED] nutzen. Der hellrote Anbau rechts davon (s.S.5+6) soll ersatzlos abgebrochen werden. um dort eine 3m breite Einfahrt zu einem Carport hinterm Haus zu erstellen, welches neben die vorhandene Garage des Nachbarhaus 52 soll (s.S.6).

Desweiteren soll links an den bestehenden Altbau (s.S.7+8) eine Erweiterung a)s.S.9+11+12, als winkelförmiger Anbau der dann genau auf den Giebel meines Hauses Laerbrockweg 2 zuläuft. Falls nötig, weil zu groß, kann der Winkelanbau genau an der 90° Ecke Roxelerstr./Laerbrockweg notfalls auf ca.45° reduziert werden Skizze b) s.S.10.

Genau zwischen den Neuanbau und vor den Giebel meines Wohnhaus Laerbrockweg 2 soll eine Garage m. Müllabstellplatz von 3x8,91m hin (s.S.9+12).

Mein Wohnhaus Laerbrockweg 2 hat ein Außenmaß von 8,91x10,91m =97,2qm falls der Altbau Roxelerstr.52a um 1 m nach hinten verlängert würde hätte er die gleichen Maße, plus der neue Winkelanbau a)= 132,9qm oder b)=118,6qm.

Somit ergibt sich eine Gesamtgrundfläche der Hauptgebäude incl. Mauern von a)=327,3qm oder Version b)= 313qm. Dies ins Verhältnis zur Grundfläche von 960qm ergibt a)0,34 bzw. b)0,326. Bei gutem Willen müsste das doch selbst bei der Grundflächenzahl max.0,4 ausreichen.

Beim Vergleich mit dem bereits sanierten Altbau Roxelerstr.50 (Foto Nr.13- 17) auf dem aktuellen Katastrerauszug habe ich eine Hauptgebäudegröße von 147qm gemessen, in Relation zur Grundstücksgröße von 440qm ergäbe sich hier ein Faktor 0,334, hier sind auch Dachgauben im 1.und 2.OG vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

6/77

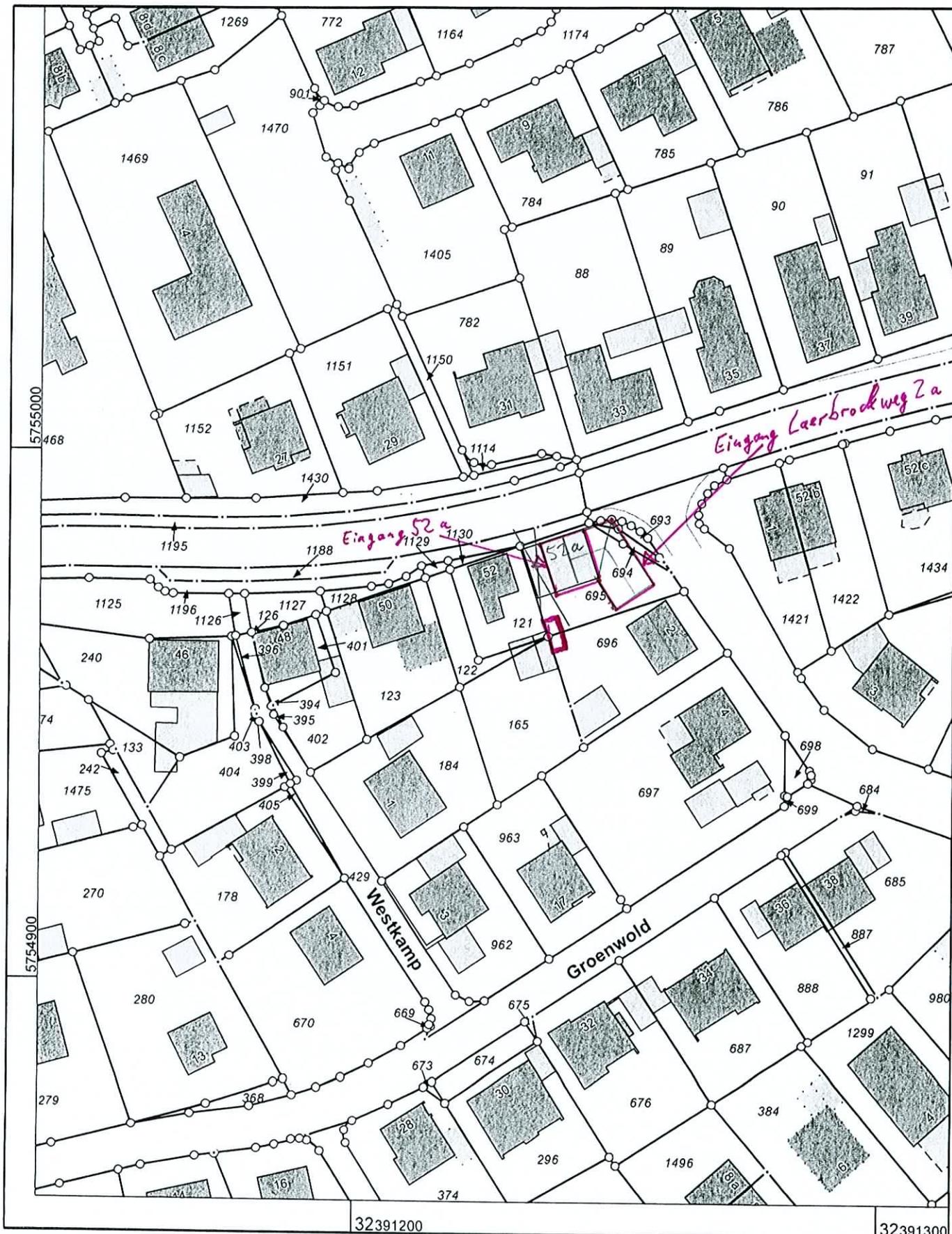




7/17

Flurstück: 121  
Flur: 1  
Gemarkung: Schapdetten  
Roxeler Straße 52, Nottuln

Erstellt: 14.03.2013  
Zeichen:



32391200

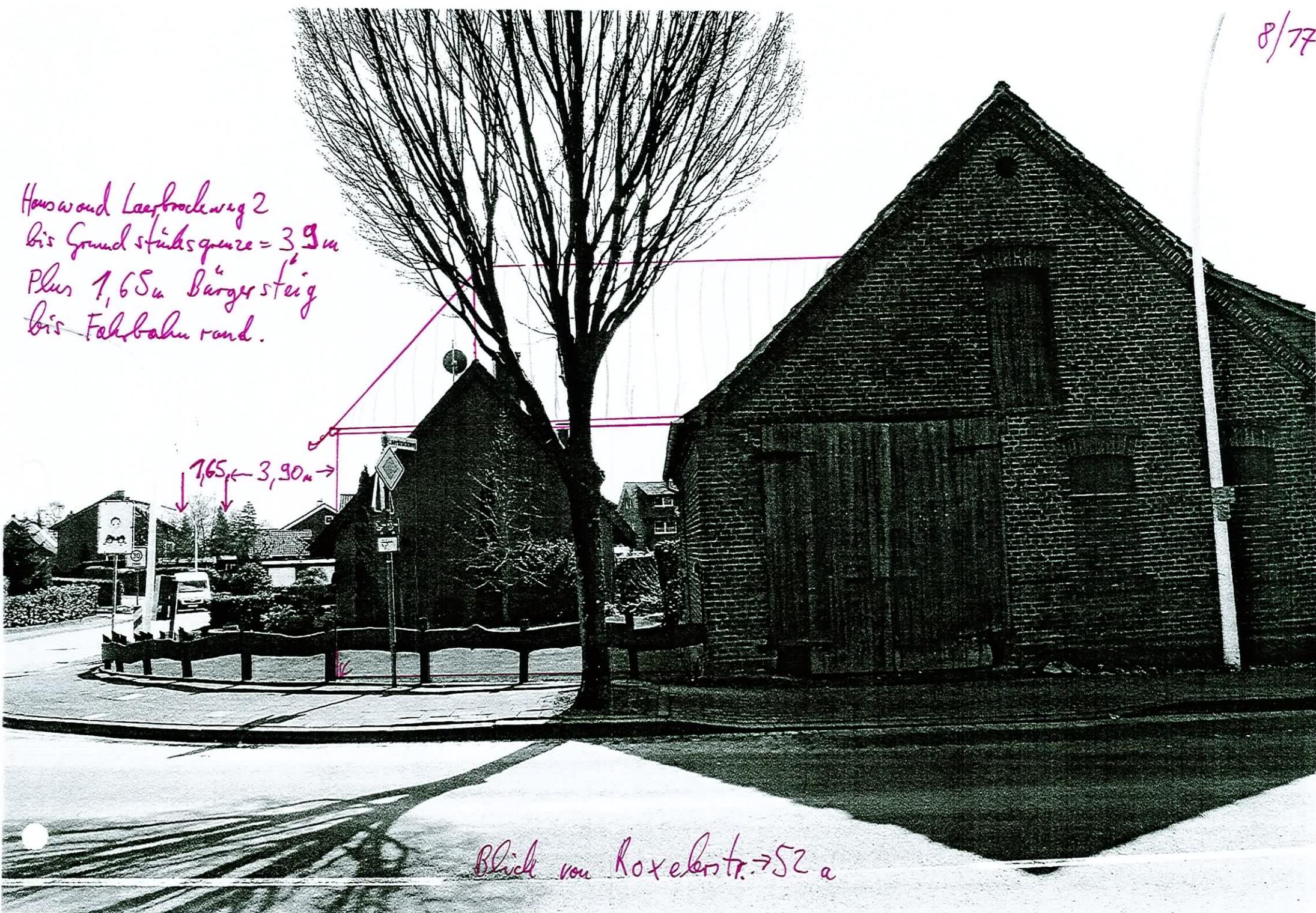
32391300

8/77

Hauswand Laerbrockenweg 2  
bis Grundstücksgrenze = 3,9m  
Plus 1,65m Bürgersteig  
bis Fahrbahnrand.

1,65m ← 3,90m →

Blick von Roxelstr. → 52 a



9/77

Vor Baubeginn  
der Seckelhöhle  
beantragt



a)

Leub - Füllack

Garage

Garage

Wahl

5.0 x

39

680

679

36

38

587

888

669

675

32

10/17

Vor Baubeginn ist die Absteckung der Baulinie und der Sockelhöhe bei der Amts-Gemeindeverwaltung beantragen.

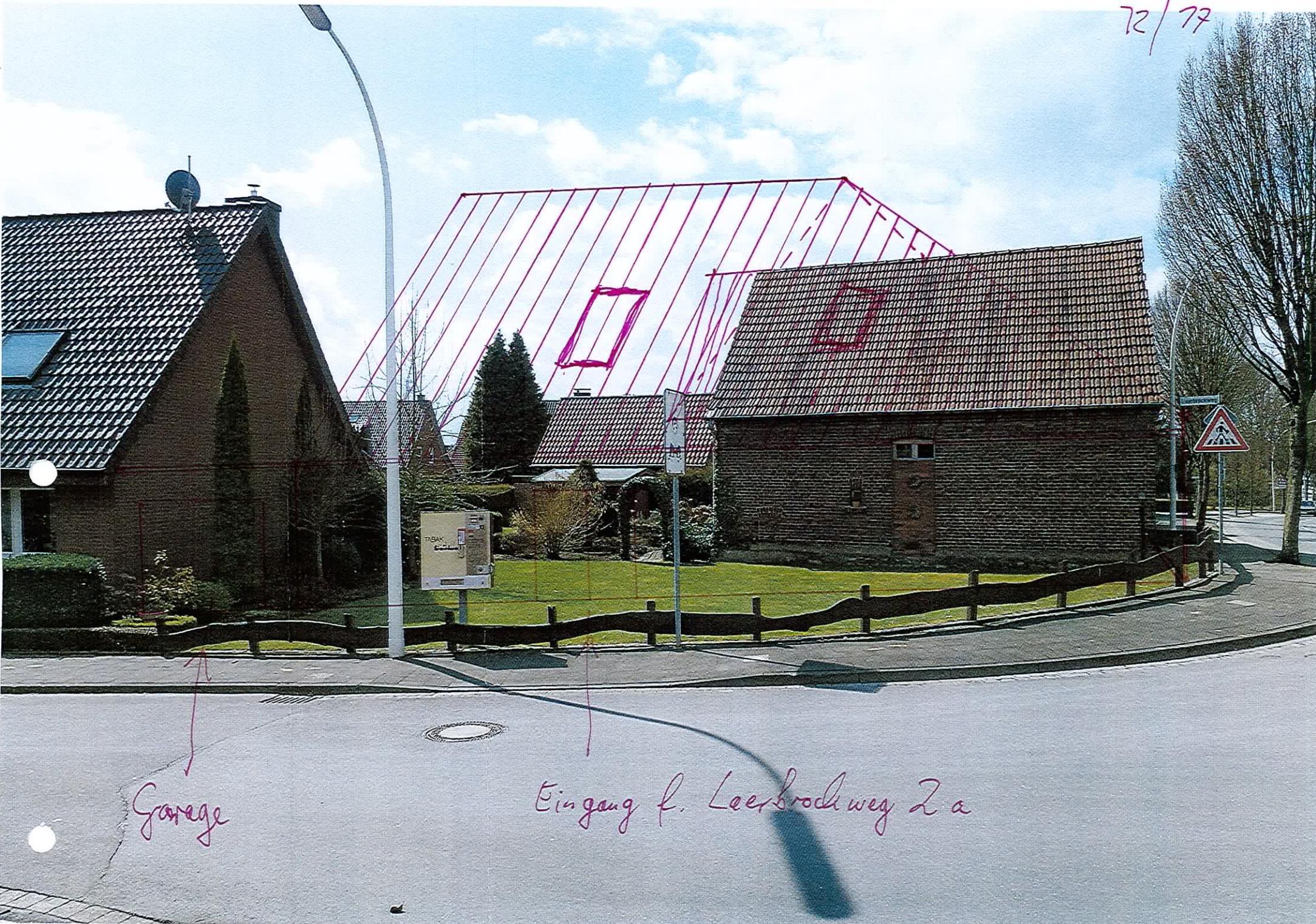


697 Bauaufsichtlich geprüft.  
Kraja Coesfeld

71/77



72/77



Garage

Eingang f. Leerbrockweg 2a