

## Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Zwischen Martinstraße und Steinstraße“

(Zeitraum der Offenlage: 06.10.2017 – 06.11.2017)

| Behörde/Bürger        | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Abwägungsempfehlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kreis Coesfeld</b> | <p>Aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW vom 24.03.2006 - 10B 2133/05.NE -zur Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplanes im Falle einer Vielzahl von „Pfeifenkopfgrundstücken“ ohne Festsetzung der zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird seitens der Abteilung <b>Bauen und Wohnen</b> angeregt, die vorgesehene Erschließungsflächen im Bebauungsplan darzustellen. Weiter wird auf die folgenden Punkte hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Eine derartige Festsetzung findet sich im Bebauungsplan nicht wieder und würde daher nicht rechtskräftig.</li><li>2. Aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und somit auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen. Um die vorhandenen Vorgartenflächen zu erhalten und diesen Bereich von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten</li></ol> | <p>In dem Bebauungsplan liegen die Grundstücke zur Nachverdichtung jeweils im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wäre somit auf dem eignen Grundstück nicht angebracht. Den Eigentümern soll die Entscheidungsfreiheit gelassen werden, an welcher Stelle in Zukunft eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches erfolgen soll. Eine ausreichende Erschließung ist bei einem Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> <p>Unter dem Punkt 2.1 in den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden müssen. Dies ist für die städtebauliche Ordnung auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden wenig homogenen Gestaltung ausreichend. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wird z.B. eine Festsetzung einer Vorgartenfläche angeregt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Entsprechend der gestalterischen Festsetzung Nr. 2.1 (2.2?) sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen auf bis zu 50 % der Straßenfrontlänge höher als 1 m zulässig und daher, soweit die Anforderungen an § 6 BauO NRW eingehalten werden, auch Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 2 m. Es wird eine Höhenbegrenzung von Einfriedungen z.B. auf 2 m angeregt.</li> <li>4. Entsprechend der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 ist im WA1 der Dachbereich „ab“ 1,50 m unterhalb des Firstes und „ab“ 1,50 m von den Ortsgängen von Aufbauten freizuhalten. Es wird angeregt, dass Wort „ab“ durch das Wort „bis“ auszutauschen.</li> <li>5. Entsprechend der gestalterischen Festsetzung Nr. 4 müssen im WA2 Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 15° Neigung zu mindestens 80% begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup>. Daher müsste für jedes Gewächshaus, Gartenhütte etc. mit einer Dachfläche von mehr 5 m<sup>2</sup> eine Abweichung beantragt und auf Zulässigkeit geprüft werden. Es wird daher angeregt, die Festsetzung z.B. auf die Hauptgebäude zu begrenzen.</li> <li>6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster teilweise Wohngebäude, die mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ermöglichen. Entsprechend § 5 (4) BauO NRW können bei diesen Gebäuden Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr nach § 5 (2) BauO NRW verlangt werden.</li> </ol> | <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Lebende Einfriedungen werden auf 2m Höhe begrenzt. Nicht lebende Einfriedungen sind bis 1m Höhe zulässig. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eigentümer müssen bei einem Bauantrag ggf. einen Nachweis für die ausreichende Erschließung erbringen.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>Seitens der <b>Unteren Naturschutzbehörde</b> wird der Überplanung des Quartiers zur Innenverdichtung zugestimmt.</p> <p>Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten (Bauzeitenregelungen bzw. ökologische Baubegleitungen für Gebäude-, Gehölz- oder Gartenteichbeseitigungen) sind umzusetzen.</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> stimmt den vorgelegten Unterlagen zu, wenn die hier vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>Seitens des <b>Gesundheitsamtes</b> bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist eine Löschwassermenge von min. 96m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden vorhanden.</p> |
| <b>Anwohner Kalbhenstraße und Martinstraße</b> | <p>Wir haben den ausliegenden aktuellen Plan zur Nachverdichtung Steinstraße / Martinstraße eingesehen. Daraus ableitend wenden wir uns mit folgendem Änderungswunsch an die Gemeinde Nottuln.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                       |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Nach bisherigem Planungsstand ist das Baufenster für die sechs Grundstücke von der Kalbhenstraße 9 bis zu Martinistraße 19 in einer Flucht geplant.</p> <p>Wir beantragen nun folgende Änderung:</p> <p>Das Baufenster von den drei Grundstücken Kalbhenstraße 9, Martinistraße 11 und Martinistraße 13 soll bis zur hinteren Grundstücksgrenze, um ca. 6 Meter (bis zur maximal möglichen Entfernung zum Nachbargrundstück Steinstraße), beginnend mit dem Grundstück Martinistraße 13, in einer Flucht zurückverlegt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch das derzeitig geplante Baufenster kommen die neuen Häuser sehr nah an die bisherigen Häuser heran. Es entsteht dabei ein schlecht zu nutzender Gartenteil in Nordostlage. Der optimal zu nutzende Garten in Südwestlage wird deutlich kleiner. Bei einem zukünftigen möglichen Verkauf des hinteren Grundstückes entstehen uns somit finanzielle Nachteile. Ein Grundstück mit Garten in Südwestlage ist deutlich wertvoller.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht ist die Verschiebung der Baugrenze im 3er-Riegel (3 Grundstücke) vertretbar und ermöglicht weiterhin ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> |
| <b>Anwohner Kalbhenstraße</b> | <p>Vielen Dank für das Gespräch zu o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Wir haben inzwischen mit dem Bauherren Familie _____ gesprochen. Eine durch uns zustimmungspflichtige Grenzbebauung mit einem Carport soll nicht mehr erfolgen. Es soll im hinteren Teil des Grundstücks lediglich ein Fahrradschuppen entstehen.</p> <p>Insofern beantragen wir folgende Änderung des Bebauungsplans:</p> <p>Im hinteren Teil des Grundstücks: Zulassung einer Grenzbebauung auf 6 m Länge (rote Markierung). Dafür: Verlängerung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>des Grenzbebauungsverbotes im vorderen Teil der Grundstücksgrenze bis Ende Flurstück 1030 (schwarze Markierung). In der beigefügten Karte haben wir das entsprechend markiert.</p> <p>Ggfls. wird die Familie _____ beantragen, dass Baufenster auf dem Grundstück nach hinten zu verschieben, so dass nur ein Mindestabstand von 3 Metern zur rückwärtigen Grenze eingehalten werden muss. Dieses Vorhaben unterstützen wir ausdrücklich, um die Südausrichtung sowohl für unser Grundstück als auch für die Bauherren selbst bestmöglich zu erhalten. Dieses erscheint uns mit Blick auf die Wohnqualität wichtiger als eine einheitliche Ausrichtung der Bebauung. Einen dadurch entstehenden Versatz in den Baufenstern halten wir mit Blick auf die Grundstücksgrößen und die insgesamt vorhandene Großzügigkeit daher für gut vertretbar, dieses wird an der Steinstraße im Übrigen zugelassen. Ferner ist schon die vorhandene Bebauung der Martinistraße nicht in "einer Linie".</p> <p>Vielen Dank für Ihre Bemühungen, gerne stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.</p> | <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Korrektur im Bebauungsplanentwurf ist für die verkürzte erneute Offenlage erfolgt.</p> <p>Die Verschiebung eines einzelnen Baufeldes wird nicht vorgenommen und wurde auch nicht von den entsprechenden Eigentümern beantragt.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeitraum 13.11.2017 bis 28.11.2018 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kreis Coesfeld</b>              | <p>Aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW vom 24.03.2006 - 10B 2133/05.NE - zur Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplanes im Falle einer Vielzahl von „Pfeifenkopfgrundstücken“ ohne Festsetzung der zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird seitens der Abteilung <b>Bauen und Wohnen</b> angeregt, die vorgesehene Erschließungsflächen im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Weiter wird auf die folgenden Punkte hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufgrund der textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und somit auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen. Um die vorhandenen Vorgartenflächen zu erhalten und diesen Bereich von Garagen, Carports und Nebenanlagen freizuhalten wird z.B. eine Festsetzung einer Vorgartenfläche angeregt.</li> <li>2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster teilweise Wohngebäude, die mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ermöglichen. Entsprechend § 5 (4) BauO NRW können bei diesen Gebäuden Zufahrten oder Durchfahrten für die Feuerwehr nach § 5 (2) BauO NRW verlangt werden.</li> </ol> | <p>In dem Bebauungsplan liegen die Grundstücke zur Nachverdichtung jeweils im Besitz eines einzelnen Eigentümers. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wäre somit auf dem eignen Grundstück nicht angebracht. Den Eigentümern soll die Entscheidungsfreiheit gelassen werden, an welcher Stelle in Zukunft eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches erfolgen soll. Eine ausreichende Erschließung ist bei einem Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Unter dem Punkt 2.1 in den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 5m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden müssen. Dies ist für die städtebauliche Ordnung auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden wenig homogenen Gestaltung ausreichend. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <b>Bürger</b>                      | <p>Ohne Mithilfe eines Vermessers (dieses nur zur Info) haben wir heute mit einem Nivelliergerät die Grundstückshöhen im Bereich der Flurnummer 210, Flur 33 geprüft.</p> <p>Die festgestellten Höhen habe ich den angehängten Lageplan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Auf Grund der Stellungnahme wurde die Geländetopographie an Hand der vorliegenden Kanaldeckelhöhe geprüft. Demnach ist der Hinweis korrekt. Um ein homogenes Erscheinungsbild zu ermöglichen und um al-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>übernommen. Bezugspunkt mit der Angabe 0.00 ist der vorh. öffentliche Kanaldecken im Bereich der Grenze 210 zu 214.</p> <p>Auch wenn die genaueren Höhen zur digitalen Aufnahme eines Vermessers leicht variieren können, ist die Tendenz der Grundstückshöhen klar erkennbar.</p> <p>Wenn ich Ihre Trauf- und Firstfestlegung im B-Plan 146 berücksichtige, ist m.E. eine rückwertige Bebauung in der angedachten Intention nicht möglich.</p> <p>Die Nachverdichtung soll bei Nutzung der Fachdachvariante eine max. Firsthöhe von 6,8 m einhalten.</p> <p>Laut meiner aufgeführten Aufstellung s. Mail unten benötigt solch eine Bebauung eine ungefähre Baukörperhöhe von ca. 6,44 m.</p> <p>Addiere ich dazu das ungefähre Höhenmittel von Straßengradienten (-0,10) zur Mittleren Höhe zwischen den Nachbargrundstücken (+0,60) ergibt sich eine Höhe <math>6,44 \text{ m} + 0,7 \text{ m} = 7,14 \text{ m}</math>.</p> <p>Ihre Festschreibung ist jedoch auf 6,8 m begrenzt.</p> <p>Folglich ist eine 2-geschossige Fachdachbebauung bautechnisch mit Anschluss an die Steinstraße nicht umsetzbar.</p> <p>Anders sieht es vermutlich mit Bezugspunkt Martinistraße aus. Ich schätze einen weiteren Höhenanstieg Richtung Martinistraße.</p> <p>Somit können die Grundstücke Richtung Martinistraße mindestens 0,7 m höher ausgeführt werden, als mögliche Bebauungen mit Anschluss Steinstraße, obwohl die GOK bei beiden angrenzenden Grundstücken nur um ca. 10 - 20 cm differieren.</p> | <p>len Bauherren in 2. Reihe ähnliche Bebauungsmöglichkeiten zu geben, wurde daher die Höhenfestsetzung entsprechend der vorliegenden Topographie angepasst. Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Ähnliches entwickelt sich auch bei Einhaltung der 4 m Traufhöhe mit Satteldach. Da auch hier 70 cm abgezogen werden müssen, ist m.E. selbst die Lagerung der Traufpfette auf der Deckenoberkante nur schwer umzusetzen.</p> <p>Dieses stellt eine unbillige Härte dar.</p> |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zeitraum 16.02.2018 bis 01.03.2018 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                   |
| <b>Kreis Coesfeld</b>              | <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen 3 in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) folgende Bedenken:</p> <p>Die Bezugshöhe zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe wird unter der textlichen Festsetzung 3 mit der Oberkante der Straßengradienten der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche angegeben.</p> <p>Unter den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 wird die Trauf- und Firsthöhe durch die Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) bestimmt. Eine konkrete Höhenfestsetzung zum Fußboden Erdgeschoss ist weiter nicht erfolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist als Bezugspunkt lediglich auf die Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße abgestellt. Eine einheitliche Festsetzung des unteren Bezugspunkts zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen ist aufgrund der abweichenden Festsetzungen nicht gegeben. Somit ist die Höhenfestsetzung zur Trauf- und Firsthöhe nicht hinreichend bestimmt.</p> | <p>Die Festsetzungen wurden überarbeitet und die Bezugspunkte eindeutig festgesetzt. Der Stellungnahme wird insofern gefolgt.</p> |