

24-2023

MAX BAYER-EYNCK + MICHAEL NIELABA

STEVERN 2 - 48301 NOTTULN

Herrn Dr. Dietmar Thönnies
Bürgermeister
Gemeinde Nottuln
Striftsplatz 7/8
48301 Nottuln

Gemeinde Nottuln

09. Mai 2023

Anl. _____ Abt. 317

Projekt: **Bürgeranregung gem. §24 Gemeindeordnung NRW**

Änderung des Bebauungsplanes Appelhülsen Süd-Ost
Grundstück: Steverstrasse 17 - 48301 Nottuln

Bauherr/
Eigentümer: **Max Bayer-Eynck und Michael Nielaba**
Stevern 2
48301 Nottuln

Datum: 28-04-2023

Hier: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Appelhülsen Süd-Ost**
Hier: GRZ/GFZ: von 0.4/0.4 auf 0.4/0.6 – Geschossigkeit von I auf II

Sehr geehrter Herr Dr. Thönnies,

als Eigentümer des Flurstück 399 und 400, Flur 2 in Appelhülsen,
beantragen wir hiermit die Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen insgesamt; insbesondere die GFZ (Geschossflächenzahl)
entspricht nicht mehr den heute üblichen „normalen“ Vorgaben, die eine auch
wirtschaftliche Bebauung möglich machen. Insbesondere nicht in der aktuell
angespannten Situation.

Eine GFZ von 0.4 führt dazu, dass eine Bebauung
mit einer maximalen GRZ von 0.2 möglich wäre. Andernfalls wird die GFZ immer
überschritten. Folglich muss eine Änderung zu einer 2-geschossigen Bebauung auch
eine Änderung der GFZ mit sich führen.

Wir beantragen an dieser Stelle die GFZ von 0.4 auf 0.6 und die
Geschossigkeit von 1-geschossig auf 2-geschossig zu ändern.

In der näheren Umgebung, z.B. Weinigstrasse 18 (ca. 60m entfernt) gibt es schon
Änderungen von 1-geschossige auf 2-geschossige Bebauung – s. dazu
beigefügte Anlage.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, streben wir eine Bebauung trotz des großen
Baufeldes mit zwei Baukörpern an. Dieses bewusst, da sich ein großer langer
Baukörper nicht so gut in die umliegende Bebauung einfügen würde.
Möglich wäre dieses mit dem jetzigen B-Plan. Sinnvoll und städtebaulich gut scheint
uns dieses aber nicht.

Es sollen Wohnungen zwischen ca. 50-80 m² entstehen.

Der städtebaulich sich einfügende Entwurf mit 2 Baukörpern zieht zunächst einmal höhere Herstellungskosten nach sich.
Dieses nehmen wir bewusst in Kauf.

Die Wohnungen – in Summe ca. 6 Wohneinheiten je Baukörper (gesamt 12 WE) benötigen eine entsprechende Anzahl an notwendigen Stellplätzen welche wiederum die GRZ2 beeinflussen.
Anbei auch ein rechnerischer Nachweis der GRZ1/ GRZ2 und der GFZ.

Hier wird sichtbar, das trotz der deutlichen Unterschreitung der GRZ1 mit 0.295 die GRZ2 nur durch notwendige Zuwegungen, Stellplätze, etc. schnell mit 0.559 ausgereizt ist.

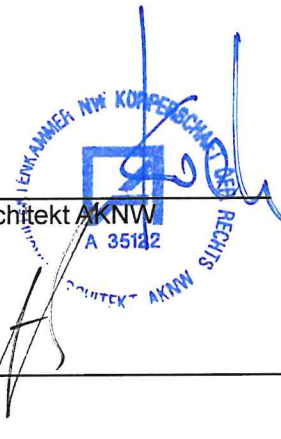
Mit einer Änderungen der beiden Parameter GFZ von 0.4 auf 0.6 und einer 2-geschossigen Bebauung wird u.E. nach ein wichtiger Beitrag zum Thema „Nachverdichtung“ Rechnung getragen und es werden die dringend erforderlichen „kleinen“ Wohnungen auf den „EFH Grundstücken“ geschaffen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

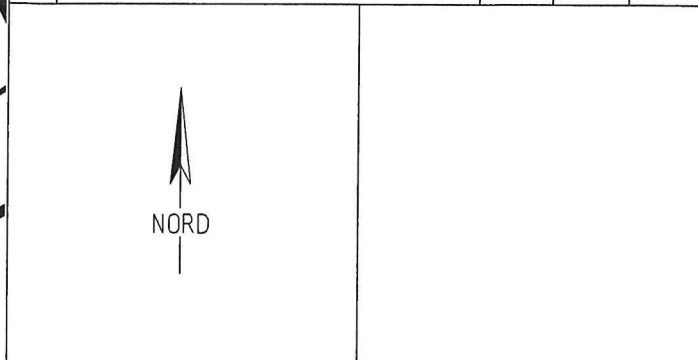
Christian Kock, Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Max Bayer-Eynck





ÄNDERUNG				
NR.	BEZEICHNUNG	DATUM	NAME	SIG
1.				
2.				
3.				
4.				



BAUHERR

MAX BAYER-EYNCK
MICHAEL NIELABA

STEVERN 2
48301 NOTTULN

BAUVORHABEN

**NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIEN-
WOHNHÄUSERN**

LAGE DER MAßNAHME

STEVERSTR. 17
48301 NOTTULN-APPELHÜLSEN

Flur: 2 Flurstück : 400 u. 399

LAGEPLAN		MASZSTAB	1/250
DATUM	03.05.2023	CHRISTIAN KOCK DIPL.-ING.ARCHITEKT HAGENSTRASSE 20 - 48301 NOTTULN T+49(0)2502-223470 M+49(0)171-6814181 F+49(0)2502-224050 ck@architektkock.de	
GEZ.			
PLAN-NR.			
GEPRÜFT			
DETAIL			
PROJEKT DATEI	MFH_3_2		
PLAN DATEI	LA		

BAUHERR

ENTWURFSVERFASSER

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a grid of streets with houses and green spaces. Two specific locations are highlighted with yellow labels: 'Weiningstr. 18' in the upper-middle section and 'Steuerstr. 17' in the lower-right section. The houses are mostly two-story buildings with various roof colors, and there are many trees and lawns throughout the area.

ÄNDERUNG				
NR.	BEZEICHNUNG	DATUM	NAME	SIG
1.				
2.				
3.				
4.				
				
BAUHERR				
MAX BAYER-EYNCK MICHAEL NIELABA				
STEVERN 2 48301 NOTTULN				
BAUVORHABEN				
NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIEN- WOHNHÄUSERN				
LAGE DER MAßNAHME				
STEVERSTR. 17 48301 NOTTULN-APPELHÜLSEN				
Flur: 2 Flurstück : 400 u. 399				
COESFELD 3D		MASZSTAB o.M.		
DATUM	03.05.2023	CHRISTIAN KOCK DIPL.-ING.ARCHITEKT HAGENSTRASSE 20 - 48301 NOTTULN T+49(0)2502-223470 M+49(0)171-6814181 F+49(0)2502-224050 ck@architektkock.de		
GEZ.				
PLAN-NR.				
GEPRÜFT				
DETAIL				
PROJEKT DATEI	MFH_3_2			
PLAN DATEI	COE 3D			
BAUHERR				
		ENTWURFSVERFASSER		

