

Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 164 „Düsseltalstraße/Karl-Niepenberg-Weg“ im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit dem jeweiligen Prüfergebnis durch die Verwaltung

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
1	Bürger A	16.03.2014	<p>Es wird gefordert, dass die Baufenstertiefe entsprechend der umgebenden Bebauungen (Bebauungsplan Nr. 138) auf 12 m Tiefe begrenzt wird.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 164 setzt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich mit einer Tiefe von 13,0 m fest. Der Bebauungsplan Nr. 138, welcher auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 Baugebiete festsetzt, berücksichtigt für jene Baugebiete, in denen Einfamilienhäuser geplant sind, eine Regeltiefe von 12,0 m. In jenen Bereichen, in denen im rechtskräftigen Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, sind zum Teil deutlich größere Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 138 im Norden des Plangebietes ein Baufenster mit einem Ausmaß von rd. 27 x 27 m zulässig. Von dieser Bebauungsmöglichkeit soll nun abgewichen werden und es sollen insbesondere zusätzliche Rahmenbedingungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern und insbesondere Hausgruppen (Reihenhäuser geschaffen) werden.</p> <p>Um bei Umsetzung des Bebauungsplanes einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erreichen, wird daher die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 13,0 m vorgesehen. Durch die Erhöhung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen um 1,0 m gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 138, sollen insbesondere für die Reihenhausbauungen Möglichkeiten für Versätze bzw. Gliederungen geschaffen werden. Da im WA 1 bereits geringere Größen für die überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen und insbesondere Einzelhäuser geplant und realisiert werden sollen, wird mit Blick auf die Systematik der Festsetzungen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Das nordöstliche Baufenster soll soweit nach Süden verschoben werden, dass eine Gebäudeflucht zur Bestandsbebauung der Gebäude Alte Brennerie Nr. 26 und 28 entsteht.</p> <p>Durch die festgesetzte Traufhöhe in Verbindung mit der zulässigen Gebäudetiefe und Dachneigung werden Gebäudehöhen befürchtet, welche sich nicht an dem Bauungsmaßstab der umliegenden Gebäude anschließen und zu einer Verschattung der nördlich anschließenden Bebauung führt. Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan in diesem Bereich (Bereich Stadtwillen) zu ändern, ist nicht belegt. Es wird für das nördliche Baufenster eine Anpassung der Traufhöhen auf 162 m ü NHN gefordert. Des Weiteren wird gefordert, das nördliche Baufenster soweit nach Süden zu verschieben, dass eine Verschattung der nördlich anschließenden Grundstücke auch in den Wintermonaten nicht gegeben ist.</p>	<p>des Bebauungsplanes Nr. 138 für die nördlich und östlich anschließenden Baugebiete die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf 12 m reduziert. Diesbezüglich wird den Anregungen gefolgt. Für die verbleibenden Baugebiete WA 2 und 3 werden aus o.g. Gründen die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen mit 13 m beibehalten. Zudem wird für das südlichste Baufeld innerhalb des WA3 die überbaubare Grundstücksfläche enger gefasst und an die Gegebenheiten des östlich liegenden Wendeshammers angepasst.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt, die überbaubaren Grundstücksfläche des nordöstlichen Baufensters wird auf die Gebäudeflucht der Gebäude Alte Brennerie Nrn. 26 und 28 verschoben.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es u.a., dass für die vormals für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Grundstücke nun Einfamilienhausbebauung planungsrechtlich legitimiert werden soll. Dieser Planungsanlass und das damit eingehende Ziel der Stadt Haan sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Somit wird das vormals großzügige Baufenster im Norden aufgegeben und entsprechende überbaubare Grundstücksflächen für die geplanten Gebäude festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 164 enthält für die betroffenen Baugebiete erstmals verbindliche Höhenfestsetzungen in Form einer festgesetzten Traufhöhe. Die festgesetzten Traufhöhen leiten sich anhand vorhandener Festsetzungen benachbarter Baugebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass für die vom Einsender benannten Referenzgebäude im Bebauungsplan neben</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>der Anzahl der Vollgeschosse (II) und der zulässigen Dachneigung keine weiteren Höhen-, Trauf- oder Firstfestsetzungen vorhanden sind. Auch in dem Baugebiet, in dem der Einsender sein Grundstück besitzt und in den direkt betroffenen Baugebieten, welche derzeit überplant werden, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Höhenfestsetzungen vorhanden. In Ableitung der Traufhöhen-Festsetzung aus dem Vorgänger Bebauungsplan und in Anlehnung an die örtliche und direkte Umgebung werden die max. Traufhöhen sowie die Dachneigung der Satteldächer so festgesetzt, dass sie sich dieser anpassen und eine gemittelte Traufhöhe von bis zu 6,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig ist. Somit kann eine sinnvolle Ausnutzung einer zweigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes und der vorhandenen Bebauung eingehalten werden. Die Reduzierung der Traufhöhe auf die geforderten 162 m ü NHN würde dazu führen, dass die Traufe gegenüber dem vorhandenen Gelände lediglich im Mittel 4 m liegen dürfte. Dies würde dazu führen, dass die Bebauung weitgehend nur eingeschossig sein könnte. Mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher im Norden des Plangebietes eine dreigeschossige Bebauung ohne Höhenbegrenzung mit gleichem Abstand zum nördlichen Plangebietsrand aufweist, wird die zulässige Bebauung gemäß des Bebauungsplanes Nr. 164 sich besser in die örtliche Situation einfügen können. Verwiesen werden kann bezüglich der Traufhöhe auch auf die unmittelbar nordwestlich anschließende Bebauung der Gebäude Düsseldorfstraße 13 bis 21, welche eine Traufhöhe von knapp über 6 m aufweisen, sich städtebauliche jedoch gut in den Bebauungszusammenhang einfügen. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Reduzierung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des nördlichen Baugebietes WA1 sowie der Verschiebung des nordöstlichen Baufensters in südliche</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Es wird eine klare Gliederung der Bauweise nach E „Einzelhäuser“ und D „Doppelhäuser“ analog den Ausführungen der städtebaulichen Begründung gefordert.</p>	<p>Richtung kann den Anregungen jedoch in Teilen gefolgt werden, da durch den größeren Abstand weniger Verschattung eintritt und die reduzierte Gebäudetiefe in Kombination mit zulässigen Traufhöhe und Dachneigung geringere Firsthöhen entstehen können.</p> <p>Dem Wunsch der weitergehenden Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden, um auch in den Wintermonaten keine Verschattung der nördlich anschließenden Gebäude zu erreichen, kann nicht nachgekommen werden. Wie bereits zuvor ausgeführt, werden durch den Bebauungsplan Nr. 164 im Norden des Plangebietes die Anzahl der Geschosse sowie die zulässige Trauf- und schlussfolgernd die Gebäudehöhen deutlich reduziert. Somit kann erwartet werden, dass sich auch geringere Beeinträchtigungen durch Verschattungen im Vergleich zum heutige Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 138 einstellen werden. Darüber hinaus kann angeführt werden, dass zu den nördlichen anschließenden Grundstücken die Bebauung einen Abstand von mind. 10 m und im Bereich des nordöstlichen Baufensters von über 11 m einhalten wird. Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte sowie auch der im Norden des Plangebietes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Geschoss- und Höhenfestsetzungen ist mit keinen übermäßigen Auswirkungen durch die Gebäude auszugehen, welche die nördlich anschließenden Grundstücke dauerhaft verschatten würden. Ein Anrecht auf eine dauerhafte Besonnung der Grundstücke ohne Verschattung ist nicht begründbar und in besiedelten Gebieten nicht realisierbar. Diese Anforderung kann auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 nicht erfüllt werden.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Bauweise erfolgte aufgrund der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet und in Anlehnung an den</p>

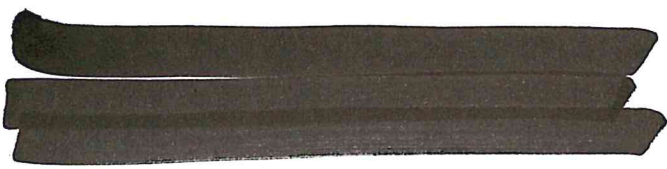
Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			<p>Es wird eine konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes unter Berücksichtigung der Einwände gefordert.</p>	<p>rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für sämtliche Baugebiete, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, eine offene Bauweise fest. Auch in den östlich und westlich anschließenden Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung bzw. die Konkretisierung der offenen Bauweise dergestalt, dass lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, entspricht nicht den Zielen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere zusätzliche Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Dabei sollen insbesondere auch Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig sein, um eine weitergehende Durchmischung des gesamten Baugebietes Hasenhaus durch diese Bauweise zu ermöglichen. Hausgruppen unter 50 m Länge können der offenen Bauweise zugeordnet werden. Die alleinige Festsetzung und Beschränkung auf Hausgruppen für die betreffenden Bereiche gemäß städtebaulichem Entwurf wird jedoch ebenfalls als nicht zielführend angesehen, da auch alternativ in einzelnen Zeilen eine Bebauung durch z.B. Doppelhäuser oder auch zum Teil Einzelhäuser städtebaulich ebenfalls tragfähig wäre. Die Beschränkung der Bauweise im Nordosten des Plangebiets (WA1) auf lediglich Einzelhäuser wäre mit Blick auf die Festsetzungen der umliegenden und bestehenden Baugebiete nur schwer begründbar. Unter Berücksichtigung der überschaubaren Grundstücksflächen von nun reduzierten je 12 x 13 m kommt ohnehin nur eine Bebauung durch je ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus in Betracht. Der Bebauungsplan gibt den Rahmen vor, in welcher Art, in welchem Maß und u.a. in welcher Bauweise gebaut werden darf. Es handelt sich folglich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher ausgenutzt werden kann, jedoch nicht muss. Folglich sind neben der max. Bebaubarkeit auch geringere Baudichten oder -höhen</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>zulässig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Konzept zugrunde gelegt, welches als Orientierung für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes verwendet wurde. Neben diesem städtebaulichen Konzept sind jedoch auch jene Bebauungsmöglichkeiten denkbar und städtebaulich vertretbar, welche der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht. Aus diesem Grunde lässt der Bebauungsplan notwendigerweise auch andere Bebauungsmöglichkeiten zu, als das im Verfahren erarbeitete Konzept darstellt. Somit wird ein gewisser Gestaltungsspielraum ermöglicht, welcher ebenso im Bebauungsplan Nr. 138 beinhaltet ist. Aus vorgenannten Gründen wird den Anregungen nicht gefolgt.</p>
2	Bürger B	26.02.2014	<p>Es wird bestätigt, dass einige der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen im Bebauungsplan realisiert wurden.</p> <p>Es wurde jedoch die zulässige Traufhöhe nur unzureichend für den nördlichen Teil des Plangebietes umgesetzt. Bei der festgesetzten maximalen Traufhöhe in Kombination mit der zulässigen Dachneigung kann bei einem Satteldach eine Firsthöhe von 168,6 bis 169,1 erreicht werden, was in Bezug auf die Nachbarbebauung als zu hoch eingeschätzt wird. Die Einbindung in das vorhandene, durch die Bebauung an der Düsseltalstraße, geprägte Wohnumfeld wird nicht erreicht. Es wird angeregt, die zulässige Firsthöhe für das nordöstliche Baufeld auf 166 und das nordwestliche Baufeld auf 168 m ü NHN zu begrenzen, alternativ sollte die Begrenzung der Traufhöhe für das nordöstliche Baufeld auf 161 und das nordwestliche Baufeld auf 163 m ü NHN begrenzt werden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht direkt gefolgt. In Bezug auf die Anregungen zur Begrenzung der First- bzw. zur Reduzierung der Traufhöhe wird dargestellt, dass in dem Bebauungsplan Nr. 164 erstmals verbindliche Höhenfestsetzungen in Form einer festgesetzten Traufhöhe aufgenommen werden. Die festgesetzten Traufhöhen leiten sich anhand vorhandener Festsetzungen benachbarter Baugebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Es ist jedoch an dieser Stelle anzuführen, dass für die vom Einsender benannten Referenzgebäude im Bebauungsplan neben der Anzahl der Vollgeschosse (II) und der zulässigen Dachneigung keine weiteren Höhen-, Trauf- oder Firstfestsetzungen vorhanden sind. Auch in dem Baugebiet, welche derzeit überplant werden, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Höhenfestsetzungen vorhanden. In Ableitung der Traufhöhen-Festsetzung aus dem Vorgänger Bebauungsplan und in Anlehnung an</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>die örtliche und direkte Umgebung werden die max. Traufhöhen sowie die Dachneigung der Satteldächer so festgesetzt, dass sie sich dieser anpassen und eine gemittelte Traufhöhe von bis zu 6,0 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig ist. Somit kann eine sinnvolle Ausnutzung einer zweigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes und der vorhandenen Bebauung einhergehen.</p> <p>Die Reduzierung der Traufhöhe auf die geforderten 161 bzw. 163 m ü NHN würde dazu führen, dass die Traufe gegenüber dem vorhandenen Gelände lediglich im Mittel 3 m im Osten und 5 m im Westen liegen dürfte. Dies würde dazu führen, dass die Bebauung mindestens im östlichen Bereich nur eingeschossig sein könnte. Es kann schlussgefolgert werden, dass der Einsender die zulässigen Bauhöhen des Bebauungsplanes anhand der realisierten Gebäude im näheren Umfeld ableiten möchte. Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sowohl die östlich als auch westlich anschließenden Gebäude jeweils die angeregten Traufhöhen von 161 m (Osten) und 163 m ü NHN (Westen) überschreiten. Ferner kann ausgeführt werden, dass für jene vorgenannten Gebäude außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 164 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 138 keine Höhenfestsetzungen für die Traufe oder den First beinhaltet sind. Nur dadurch, dass das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 138 nicht ausgeschöpft wurde, kann nicht der Bewertungsmaßstab ausschließlich auf den heutigen Bestand abgestellt werden. Planungsrechtlich ist auch eine Erweiterung oder eine Erhöhung der vorgenannten oder weiteren Gebäude in der Nachbarschaft zulässig. Dieser Aspekt ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 berücksichtigt.</p> <p>Mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher im Norden des Plangebietes eine dreigeschos-</p>

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
				<p>sige Bebauung ohne Höhenbegrenzung mit gleichem Abstand zur nördlichen Plangebietsrand aufweist, wird die zulässige Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 164 sich besser in die örtliche Situation einfügen können. Verwiesen werden kann bezüglich der Traufhöhe auch auf die unmittelbar nordwestlich anschließende Bebauung der Gebäude Düsseldorfstraße 13 bis 21, welche eine Traufhöhe von knapp über 6 m aufweisen, sich städtebauliche jedoch gut in den Bebauungszusammenhang einfügen. Bei dieser Referenzbebauung, welche der Einsender ebenfalls benennt, liegt das Geländeniveau sogar noch mindestens 0,5 m tiefer. Die abgeleitete Firsthöhe würde sodann über 168 m ü NHN bei gleicher Bebauung liegen, was als verträglich und maßstabgerecht eingestuft werden kann.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Reduzierung der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des nördlichen Baugebietes WA1 um 1 m auf maximal 12 m kann den Anregungen jedoch in Teilen gefolgt werden, da durch die reduzierte Gebäudetiefe in Kombination mit zulässiger Traufhöhe und Dachneigung geringere Firsthöhen entstehen können.</p> <p>Von der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird aufgrund der Festsetzungssystematik der rechtskräftigen als auch des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans abgesehen. Ferner werden durch die Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe in Kombination mit der zulässigen Dachneigung und nun noch reduzierten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ausreichende Begrenzungen geschaffen, die sicherstellen, dass keine untypische oder überhöhte Bebauung ermöglicht werden kann.</p>
3	Bürger C	19.03.2014	Es wird angeregt, auf die Anpflanzung des Laubbaumes im Nordwesten, im Westen der Pflanzgebotsfläche P1, zu verzichten, da durch den Baum in Kombination mit	Der Anregung wird gefolgt. Durch die weiteren festgesetzten Baumstandorte im nördlichen und südlichen Anschluss sowie durch die 6 m breite Pflanzfläche im

Nr.	Stellenbezeichnung	Schreiben vom	Inhalt	Prüfergebnis
			den weiter festgesetzten Baumstandorten im nördlichen Anschluss eine Verschattung der nördlich anschließenden Gebäude und den dabei betroffenen Sonnenkollektoren befürchtet wird.	Norden des Plangebietes werden ausreichende Begrünungen längs des Straßenverlaufs der Düsseldorfstraße sichergestellt.
	Projektbau Düsseldorf	14.04.2014	Bitte um Anpassung der südlichsten Baugrenzen im WA3 hin zum Wendehammer.	Der Anregung wird im Wesentlichen gefolgt. Die Baugrenze wird im südlichsten Bereich des WA3 angepasst. Das Baufeld wird so positioniert, dass weiterhin der Abstand von 4,50 zur westlich angrenzenden Bauung eingehalten wird. Der mehrmalige Versatz der Baugrenze im Osten, ist durch den Verlauf des Wendehammers begründet.



Stadt Haan
 Eingang: 19. März 2014
 Amt: *[Signature]*

→ Böh

Stadt Haan
 Der Bürgermeister
 Planungsamt
 Alleestraße 8
 42781 Haan

16.03.2014

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstr./Karl-Niepenberg-Weg“
 Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des angrenzenden Flurstückes 1946 und möchten zum öffentlich
 ausgelegten Bebauungsplan Nr. 164 folgende Einwände geltend machen.

1. Baufenstertiefe im Bebauungsplan:

Die geplante Bebauung mit Baufenstertiefen von 13m führt in Verbindung mit
 den sehr hohen Traufhöhen zu unangepasst hohen Häusern. Im Bebauungsplan
 Nr. 138 wurden im Bereich von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und
 Reihenhäusern lediglich eine Baufenstertiefe von 12m vorgesehen.

Einwand:

Wir fordern das die Baufenstertiefe des BP 164 entsprechend umgebenden
 Bebauung (Bebauungsplan 138) auf 12m begrenzt wird.

2. Verschiebung des nordöstlichen Baufesters nach Süden:

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf (s. Entwurfsbegründung Anschnitt
 18) wurde das nordöstliche Gebäude an die Gebäudeflucht der
 Bestandsbebauung alte Brennerei 26 bis 28 (Flurstücke 1950 und 1951)
 orientiert.

Einwand:

Das nordöstliche Baufenster (s. Anlage 1) soll soweit nach Süden verschoben
 werden, dass eine nördliche Gebäudeflucht zur Bestandsbebauung der Alten
 Brennerei Nr. 26 und 28 (Flurstücke 1950 und 1951) entsteht.

3. Unangepasste Traufhöhen der nördlichen Baufenster:

Im Bebauungsplan wird für die nördlichen Baufenster eine Traufhöhe mit +164,0
 mNN ausgewiesen. Die im Bebauungsplan Nr. 164 ausgewiesene Traufhöhe
 liegt somit bereits 1,5m über den Traufhöhen der Bebauung der angrenzenden
 Flurstücke. Aufgrund der für dieses Baugebiet ungewöhnlichen Baufenstertiefe
 ergibt sich eine mögliche Dachhöhe von bis zu 5m (halbe Haustiefe=6,5m*38°)

und somit ergibt sich eine Gesamtgebäudehöhe von bis zu +169mNN. Damit überragt der Dachfirst der geplanten Bebauung die nördliche umgebene Bebauung um ca. 4,5m-5m und die östliche Bebauung um 3m (Alte Brennerei 28).

Eine Traufhöhe von 6,5m über dem Gelände und eine Firsthöhe von +169 mNN kann keine Orientierung an der umgebenen Bebauung darstellen, da diese deutlich niedriger ist aber teilweise ebenfalls II-geschossig ausgeführt wurde.

Anmerkung: Mit einer Traufhöhe von 162mNN wäre ebenfalls eine II-geschossige Bauweise möglich. Diese Traufhöhe von +162mNN wäre aus unserer Sicht ein vernünftiger Kompromiss.

Des weiteren führt eine so hohe Bebauung wie sie im Bebauungsplan 164 ermöglicht werden soll, in den Wintermonaten zu einer Verschattung der nördlich gelegenen Grundstücke.

Für unser Grundstück ergibt sich daraus eine Schlechterstellung gegenüber dem bestehenden Baurecht.

Des weiteren wurde die Notwendigkeit, das bestehende Baurecht in unserem Bereich (Bereich der Stadtvillen) zu ändern nicht einmal ansatzweise belegt.

Einwand:

Wir fordern für die nördlichen Baufenster eine Anpassung der Traufhöhen auf +162mNN.

Des weiteren fordern wir, das nordöstliche Baufenster soweit nach Süden zu verschieben, das eine Verschattung unseres Grundstückes durch den neuen Baukörper auch in den Wintermonaten nicht gegeben ist.

Ebenfalls wäre es wünschenswert, die Notwendigkeit das Baurecht vor unserem Grundstück zu ändern mit nachvollziehbaren Fakten zu belegen.

4. Eindeutige Kennzeichnungen der Baufenster nach Planzeichenverordnung:

Nach unserem Verständnis wurde das Baugebiet WA1 als offenes Baugebiet gekennzeichnet. Somit können im gesamten Baugebiet überall Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser errichtet werden. Gemäß der Entwurfsbegründung des Bebauungsplans 164 -Abschnitt 5: Städtebaulicher Entwurf- sollen vor den Flurstücken 2102 und 1945 bis 1947 lediglich Einzelhäuser errichtet werden.

Einwand:

Wir fordern eine klare Bezeichnung der Baufenster nach der Planzeichenverordnung mit **E** für Einzelhäuser und **D** für Doppelhäuser gemäß den Vorgaben der Entwurfsbegründung des Bebauungsplans Nr. 164 -Abschnitt 5: Städtebaulicher Entwurf.

Des weiteren fordern wir eine konsequente Umsetzung des Städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung unserer Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

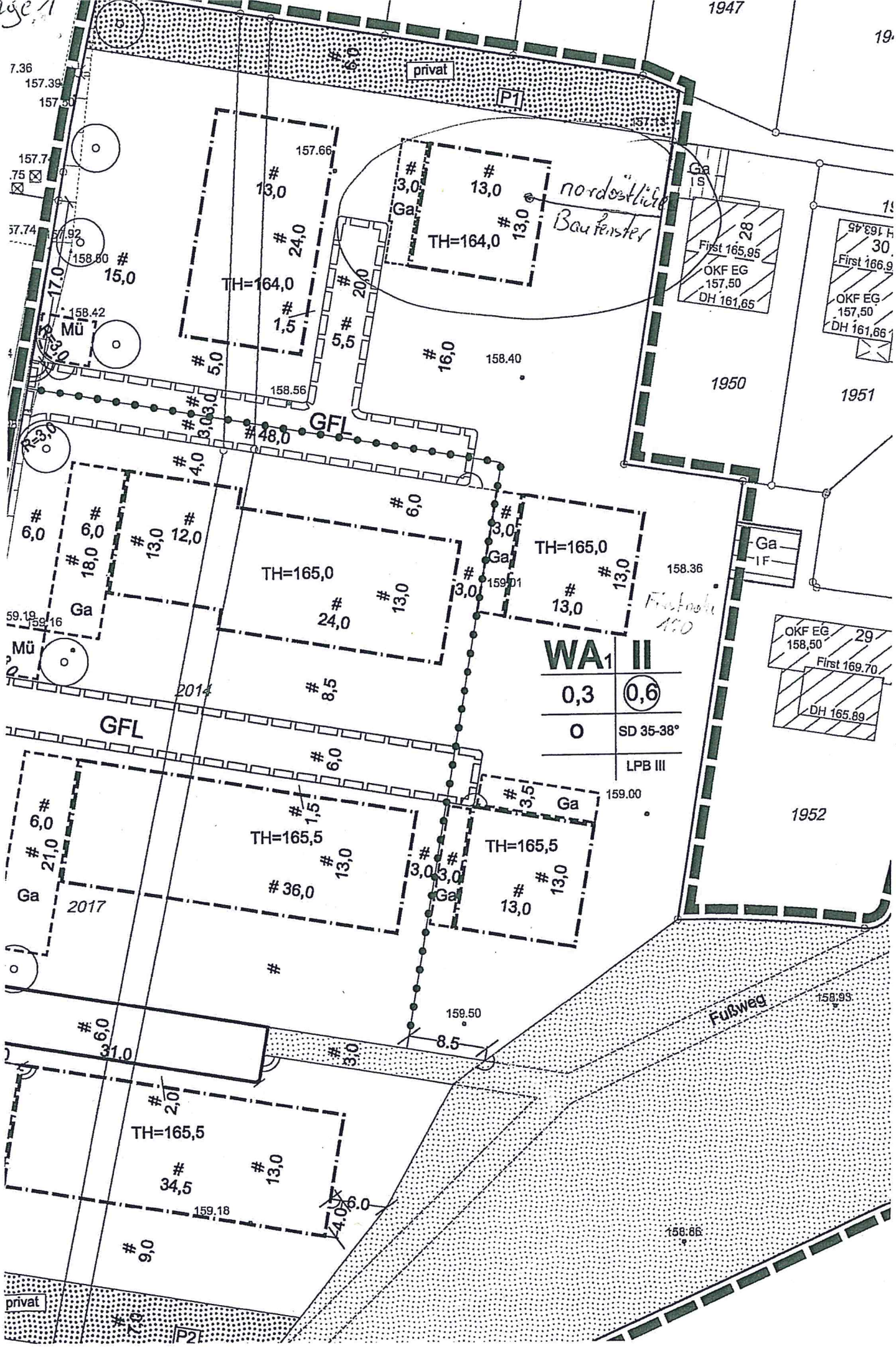


Anlage: Planausschnitt

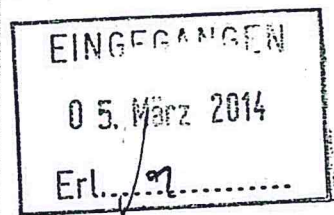
Anlage 1

1947

19.



Stadt Haan
Planungsamt
Herrn Jürgen Rautenberg
Alleestraße 8
42781 Haan



26. Februar 2014

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstr./Karl-Niepenberg-Weg“
Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Rautenberg, sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf unser Schreiben vom Oktober 2011 möchten wir zum o.g. Bebauungsplan (BP) wie folgt Stellung nehmen:

Wir freuen uns, dass einige unserer Anregungen im BP realisiert werden konnten.

Leider ist der Punkt 2) nur unzureichend umgesetzt worden: Die Festlegung der maximalen Traufhöhe (TH) von 164,0 entspricht bei einer Dachneigung von 35° bis 38°, bei Ausnutzung des Baufensters und bei Annahme eines symmetrischen Satteldaches eine Firsthöhe (FH) von 168,6 bis 169,1. Die angrenzende Bebauung weist jedoch im Osten eine FH von 165,95 und im Westen von 167,65 auf. Damit könnten die neuen Gebäude die bestehenden Gebäude um 2,6m bis 3,1m im Osten und 0,9m bis 1,4m im Westen überragen obwohl die Geländehöhe nur 0,16m bis 0,30m höher liegt. Damit wird unseres Erachtens der Anspruch auf die „[...] Einbindung der neuen Gebäude in das vorhandene, durch die Bebauung an der Düsseltalstraße geprägte Wohnumfeld [...]“ nicht erreicht.

Unser Ansinnen ist es, entweder direkt die FH auf 166 für das östliche Haus und auf 168 für das westliche Haus zu begrenzen oder, falls nur eine Begrenzung der TH möglich ist, die umgerechneten Werte von 161 (Ost) und 163 (West) limitierend festzulegen.

Für Rückfragen und Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

05

EINGEGANGEN
21. März 2014
Erl. *[Signature]*

Stadt Haan
Planungsamt
Jürgen Rautenberg
Alleestr. 8
42781 Haan

19. März 2014

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Düsseltalstr./Karl-Niepenberg-Weg“
Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Rautenberg, sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks Düsseltalstr. 24 bin ich von den Auswirkungen des Bebauungsplans unmittelbar betroffen.

In der NW-Ecke des an mein Grundstück anschließenden Bauplatzes ist die Anpflanzung eines Laubbaumes in der privaten Grünfläche angeordnet. Von März bis Anfang Mai sowie von Mitte August bis Ende Oktober, also eine Zeit, in der in den hiesigen Breiten geheizt werden muss, die Sonneneinstrahlung aber andererseits noch bemerkenswert sein kann, führt die Anpflanzung eines Laubbaumes an der fraglichen Stelle zu einer Verschattung der Flächen meines Hauses, die nach unserem Energiesparkonzept durch Sonneneinstrahlung den Energieeinsatz für Heizungszwecke mindern sollte. Unsere Bemühungen zur Energieeinsparung würden dadurch konterkariert. Bei der Berechnung bin ich von einer Baumhöhe von 15 m zuzüglich der Höhendifferenz von 1,30 m im fraglichen Bereich ausgegangen.

Ich bitte deshalb, auf die Anpflanzung des Laubbaumes an diesem Standort zu verzichten, zumal 5m weiter nördlich ein weiterer Laubbaum auf meiner privaten Grünfläche nach den planungsrechtlichen Vorgaben anzupflanzen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Haan
Planungsamt
Frau Böhm
Alleestrasse 8

42781 Haan

**PLANUNGSGRUPPE
DÜSSELTHAL
DINKELWEG 47 A
42781 HAAN
TEL. 02104 – 803233
FAX 02104 – 803448
planungsguppe@duesselthal.de**

14.04.2014

Grundstück Hasenhaus, Karl-Niepenberg-Weg

Sehr geehrte Frau Böhm,

Nach einem Gespräch zwischen Ihnen, Herrn Sangermann und Herrn Berkenbusch habe ich die beiliegende Skizze zum Baufeld auf dem südlichen Grundstück gefertigt.

Die Umgrenzung des alten Baufelds ist blau dargestellt.

Die roten Linien stellen die Baugrenzen nach dem gewünschten Konzept des Gebäudes dar.

Wir bitten Sie, die rot dargestellte Form als Baufenster in die konkrete B-Plan-Fassung zu übernehmen.

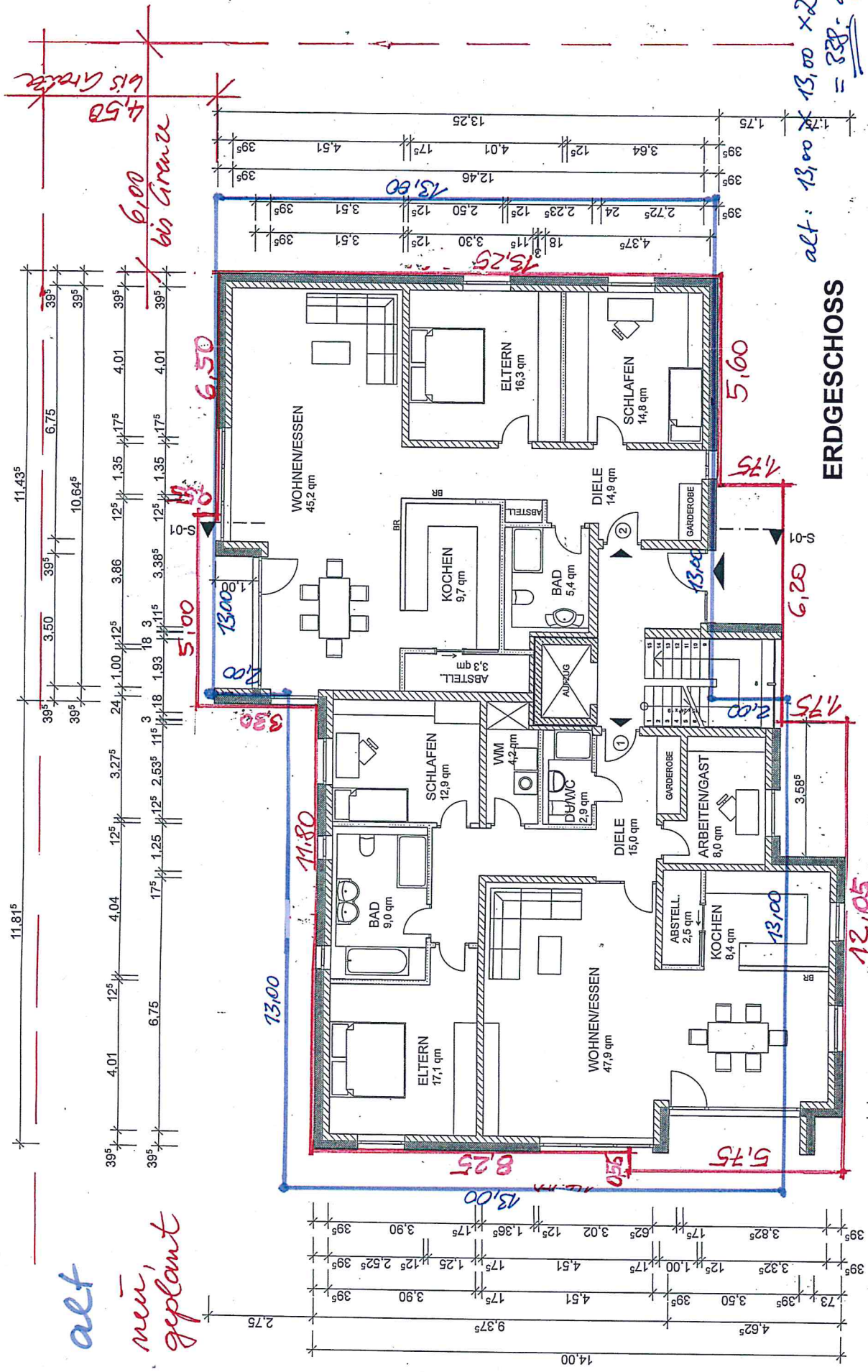
Die Berechnung der bebaubaren Fläche ergibt, dass die neue, geplante Fläche mit 333,29 qm gegenüber der ehemals ausgewiesenen Fläche (338 qm) um 4,71 qm geringer ist.

Bei Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Planskizze farbig, 3-fach



ERDGESCHOSS

14.04.2014 Worum