

2013-VV-136 Anlage 4

An den
Rat der Gemeinde Havixbeck
Herrn Bürgermeister Gromöller
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

E.: 5.11.2013
70

04.11.2013

Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Stopfer“ für Flurstück 901, Am Stopfer 1/ Ecke Münsterstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Eheleute Karin und Gerd Rademacher, haben mit dem Besitzer des o.g. Grundstücks, _____, über den Kauf des Grundstücks „Am Stopfer 1“ verhandelt und dieses Grundstück für uns vorerst einmal reservieren lassen.

Dieses Grundstück hat, wie Ihnen sicher bekannt sein dürfte den Nachteil, dass es nicht nur direkt an zwei Straßen grenzt, von der eine die meistbefahrene Straße in der Gemeinde ist, sondern darüber hinaus noch direkt an der neu gestalteten Bushaltestelle an der Münsterstraße angrenzt. Weiterhin liegt das Grundstück so, dass der bestehende Wald die Nachmittagssonne total schluckt und das Grundstück größtenteils verschattet. Diese wesentlichen Negativpunkte sind sicher auch der Grund, warum diese Grundstücke dort noch nicht bebaut sind und die Lücke nach so langer Zeit immer noch da ist.

Wir haben uns trotzdem vorerst einmal für dieses Grundstück entschieden, da für uns die Nähe zum Dorf und zu unserem Unternehmen im Lütke Feld sehr wichtig ist und es sonst im Moment auch keine für uns bezahlbaren Grundstücke gibt.

Grundvoraussetzung für die Realisierung unsererseits ist allerdings, dass wir die Nutzung des Grundstücks insbesondere hinsichtlich Schallschutz und Sonnenlicht optimieren können. Dazu möchten wir das Haus in nördlicher Richtung verschieben, die Firstrichtung drehen und eine andere Dachform mit einer geringeren Dachneigung anlegen.

Somit stellen wir hier den Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes für das von uns gewählte Grundstück für:

Die Verschiebung bzw. Erweiterung des Baufensters in nördlicher Richtung (siehe Lageplan), die Drehung der Firstrichtung um 90 Grad und die Änderung der Dachform und Dachneigung.

Begründung:

Für die Bebauung und spätere Nutzung des Grundstückes sind u. E. umfangreiche Schallschutzmaßnahmen notwendig. Und da wir das Grundstück nicht „zubrettern“ möchten, wie an anderen Stellen schon geschehen, muss das Gebäude an sich so gestaltet und konstruiert werden, dass zur Münsterstraße und zur Bushaltestelle möglichst wenige Öffnungen, wie Fenster, Türen etc. entstehen. Jede Öffnung ist bekanntlich ein Schallträger. Weiterhin wollen wir zur Schalleindämmung das Dach zur Straßenseite vollständig begrünen. Darüber hinaus sollen auf der Seite zur Münsterstraße

die Garage und im Gebäude untergeordnete Räume, wie Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, etc. entstehen, damit der nutzbare Wohnbereich komplett der Straße abgewandt gebaut werden kann. Und das wäre so nicht möglich, wenn das Haus, wie vorgesehen giebelständig zur stark befahrenen Straße und zur Bushaltestelle entstehen müsste.

Die Gestaltung hinsichtlich der Straßenansicht wäre sicherlich für den Gesamteindruck an dieser insgesamt sehr grünen Stelle unserer Gemeinde durchaus positiv zu sehen. Vom Dorf aus kommend sind die meisten Gebäude vorher in unserer gewünschten Giebelrichtung erbaut und mit unserem geplanten Gründach wird dieser grüne Übergang zwischen den Wohngebieten Schlautbach und Stopfer in Verbindung mit dem gegenüberliegenden Wald sehr gut unterstützt bzw. erhalten. Insgesamt wird der Gestaltungseindruck von der Münsterstraße gesehen nicht verändert, da in diesem Abschnitt die Firstrichtung öfter wechselt und überwiegend parallel zur Münsterstraße zu sehen ist (siehe Fotos).

Für das Gründach zur Seite Münsterstraße ist allerdings insbesondere an dieser Stelle eine flachere Dachneigung notwendig, damit das Dach zumindest in den Mittagsstunden die notwendige Besonnung erhält. Hätte das Dach eine Neigung von 30 Grad und mehr würde es keine Sonne mehr bekommen und das Grün könnte sich nicht dauerhaft etablieren (Gestaltung siehe Beispielfotos im Anhang). Wir haben hier ausreichend Erfahrungen im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit vorzuweisen und erläutern den Sachverhalt auch gern noch einmal ausführlicher.

Die Verschiebung des Gebäudes, siehe Lageplanzeichnung, ist für unser geplantes Gebäude ebenfalls aus Sonnen- und Schallgründen absolut notwendig. Wenn das Gebäude so gestellt würde wie im Lageplan vorgesehen, wäre der Garten ein reiner Nordgarten und sehr wenig besonnt und logischer Weise feucht. Nur in den Abendstunden wäre etwas Licht zu bekommen. Darüber hinaus wäre der Hauptgarten direkt an der Münsterstraße und zur Bushaltestelle ausgerichtet. Abgesehen vom Lärm wäre ein stetiges Müllsammeln im Grenzbereich wohl nicht ganz auszuschließen.

Durch die Verschiebung und durch die zuvor geschilderten Maßnahmen könnte der Hauptgarten in Süd-Ost-Richtung angelegt werden und wir wären absolut geschützt vor Lärm und sonstigen Problemen mit großen Ansammlungen von Jugendlichen an den Haltestellen. Auch für die weitere Nachbarschaft wäre ein besserer Schallschutz von der Münsterstraße gegeben.

Durch die neue Ausrichtung des Gebäudes könnten wir dann die Fenster im Wesentlichen zur Süd-Ost Richtung bringen, so dass wir das Sonnenlicht für diese Grundstücksverhältnisse noch optimal nutzen können. Dieses erscheint uns auch aus energetischer Sicht sinnvoll, obwohl eine Ostausrichtung der Fenster normaler Weise eher schlechter zu bewerten ist. Doch durch den Wald haben wir die Westseite halt verschattet und somit verschenken wir stets die Kraft der Sonne für unser Haus.

Wir sind beide beruflich stark in das Thema ökologisches Bauen involviert und bauen mittlerweile mit unserem Unternehmen bundesweit Gründächer, Solarständerwerke und vieles mehr. Abgesehen von den vielen Vorteilen der Gründächer für die Allgemeinheit, wie weniger Schallreflektion, weniger Staub, weniger Strahlungswärme und deutliche Wasserrückhaltung, wäre es unser dringender Wunsch, die nachweislichen Vorteile dieser Bauweisen auch in unserem Privatleben nutzen zu können. Daher bitten wir unseren Antrag zu prüfen und bitten Sie diesen positiv zu entscheiden. Die Nachbarn haben wir befragt und erhalten deren Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen



WAO	0.4
①	35.8

Münsterstraße

Münsterstrasse

Am Stopfer

Dimensions and setbacks:
 1.17m, 5.00, 9.00, 12.50, 26.80, 18.70, 6.50, 5.50, 2.50, 3.00, 5.00, 12.50, 27.10, 9.60, 18.50, 9.78, 1.17m

HsNr 7

HsNr 5

1030

901

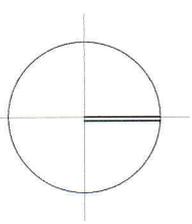
1049

1048

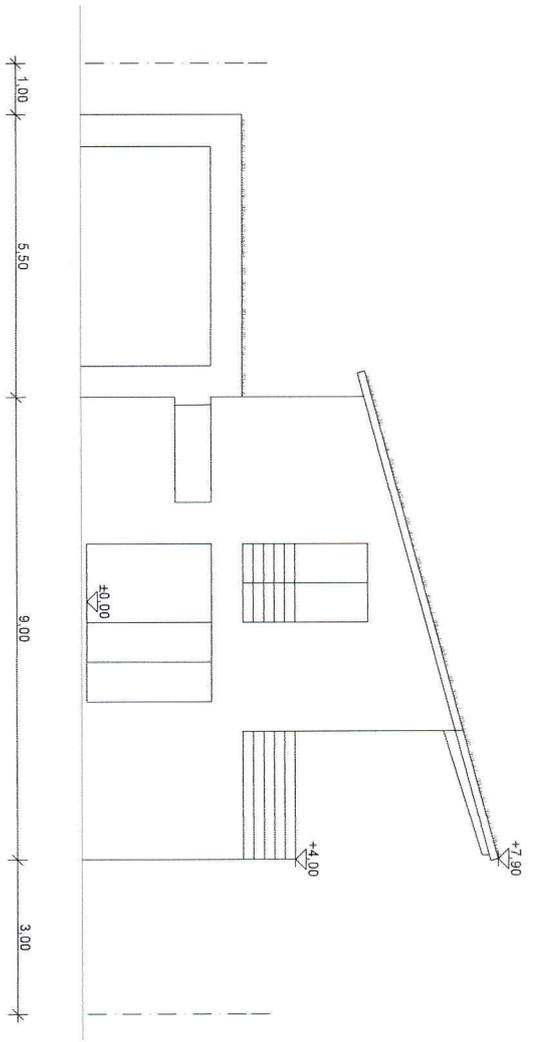
1046

920

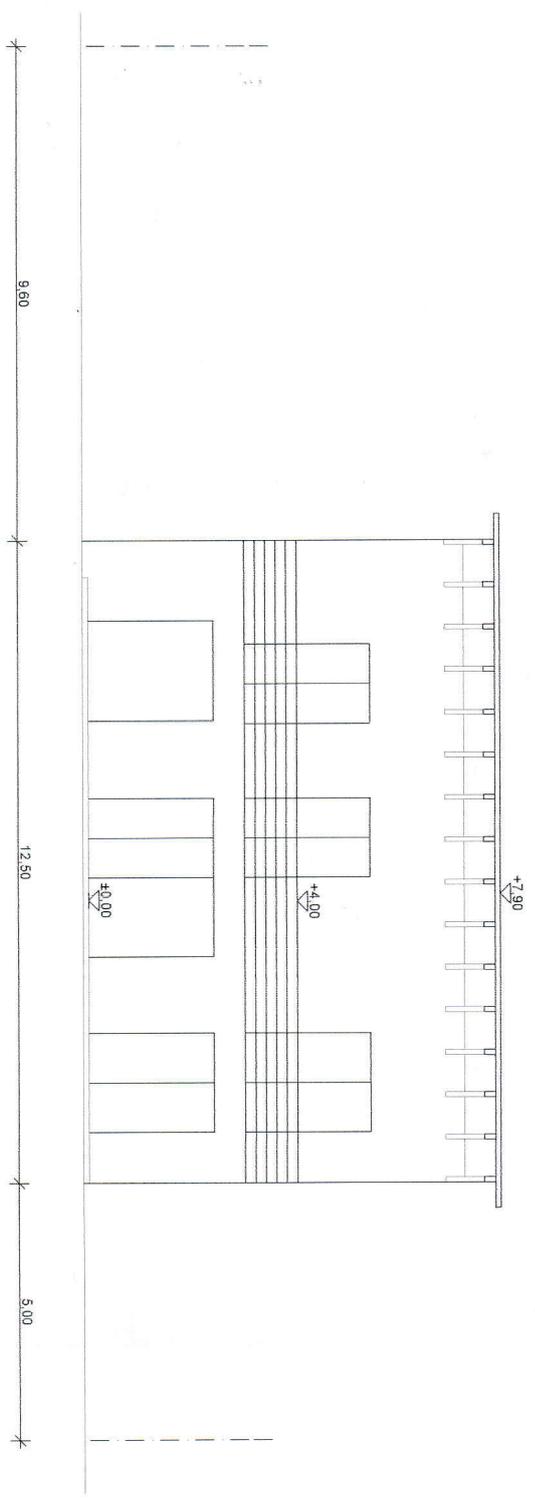
HsNr 66



Bauvornhaben
Neubau eines
Einfamilien-
Wohnhauses
AmStopfer 1
48329 Havixbeck



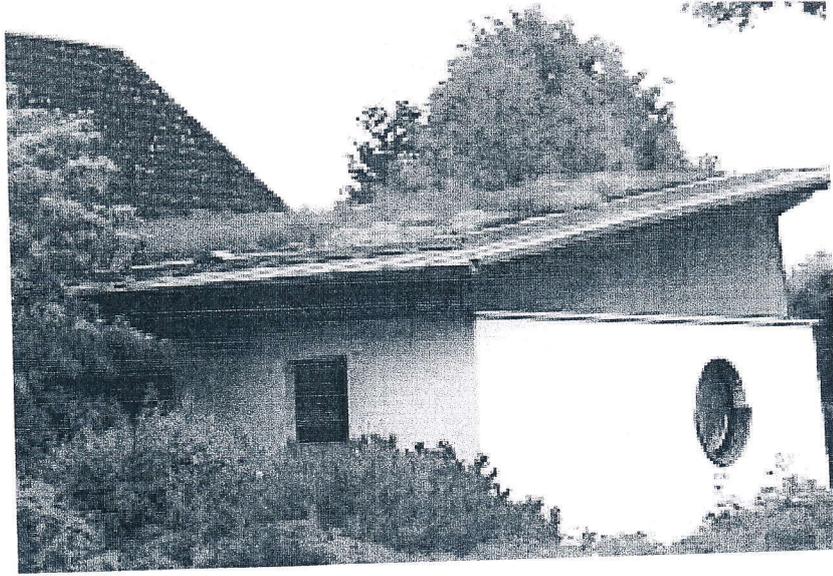
Ansicht Süd



Ansicht Ost



Blick von der Sonnenseite "Am Stopfer 1"



Bei uns
Klinker!



Beispiele für Ansichten Garage und Haus