

Von: R

Gesendet: Mittwoch, 13. Juni 2018 15:03

An: "

[nde.havixbeck.de](mailto:nde.havixbeck.de)>

Cc: /

Betreff: Wunsch auf Änderung / Anpassung des Bebauungsplanes an unserem Grundstück Havixbeck,

Hallo Frau Böse,

vielen Dank noch einmal für unser angenehmes Telefonat, welches wir vor kurzer Zeit zum bestehenden Bebauungsplan geführt haben.

Wie besprochen, möchte ich Ihnen unseren Wunsch noch einmal in dieser E-Mail zusammenfassen.

Als Ureinwohner von Havixbeck haben wir über Jahre das Leben und Wohnen in der Gemeinde lieben und schätzen gelernt. Wir lieben den Platz, das Grundstück und die Nachbarschaft an der Stapeler Straße 9 sehr und wollen deshalb auch weiterhin hierbleiben.

Nun sind unsere Kinder eigentlich schon „flügge“ geworden, genießen aber auch weiterhin die Lebensqualität im Münsterland. Wir möchten daher unsere Zukunft nach den jetzt neuen Lebensgewohnheiten vorbereiten und überlegen, ob wir unser Haus an dieser Stelle modernisieren oder stattdessen einen Neubau errichten wollen. Aktuell haben wir uns gegen eine Modernisierung ausgesprochen und würden uns freuen, wenn wir einen Neubau nach heutigen Gesichtspunkten und unseren Wünschen hier errichten können.

Die Ideen und die Umsetzung dieses Projektes hängen aber auch mit den Festsetzungen des hier noch gültigen fast 50 Jahre alten Bebauungsplanes zusammen. So planen wir, unsere 4 Pkw nicht ebenerdig auf einem großen Parkplatz oder in einem Garagenhof auf dem Grundstück, sondern in einer Tiefgarage unter unserem Wohnhaus unterzubringen. Gleichzeitig möchten wir den Kindern im ersten Stock die Möglichkeiten geben, sich in einem eigenen Lebensbereich zu entfalten und trotzdem in unserer Nähe zu bleiben und ein Mehrgenerationenhaus mit uns zu leben.

Ursprünglich wollten wir einen Kubus mit Flachdach und weißer Außenfassade bauen. Nach unserem Telefonat, in dem Sie mir diese Möglichkeiten für aussichtslos erklärt haben, sind wir nun auf eine kompatiblere Planung ausgewichen.

Hierfür brauchen wir aber dennoch eine Befreiung von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bzw. eine Änderung für den Bereich oder ein abgegrenztes Quartier.

Folgende Einschränkungen stehen einer aktuellen und modernen Bebauung im Weg:

1. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind „Kellergaragen“ nicht gestattet

Geplant ist eine Tiefgarage mit Rangierfläche für unsere Fahrzeuge innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche unter unserem Wohnhaus. Die Erschließung dieser Tiefgarage soll über eine Rampe außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche im Westen vom Rabertsweg aus erfolgen. Bei der Thematik „Kellergarage“ hat man vor fast 50 Jahren wohl eher an die kleinen steilen Abfahrten zu einer Garage im Kellergeschoss gedacht, nicht aber an die heute gängigen Tiefgaragen unter Wohn- und Geschäftshäusern.

# HÖHENABWICKLUNG STAPELER STRASSE

Stand: 24. Oktober 2018

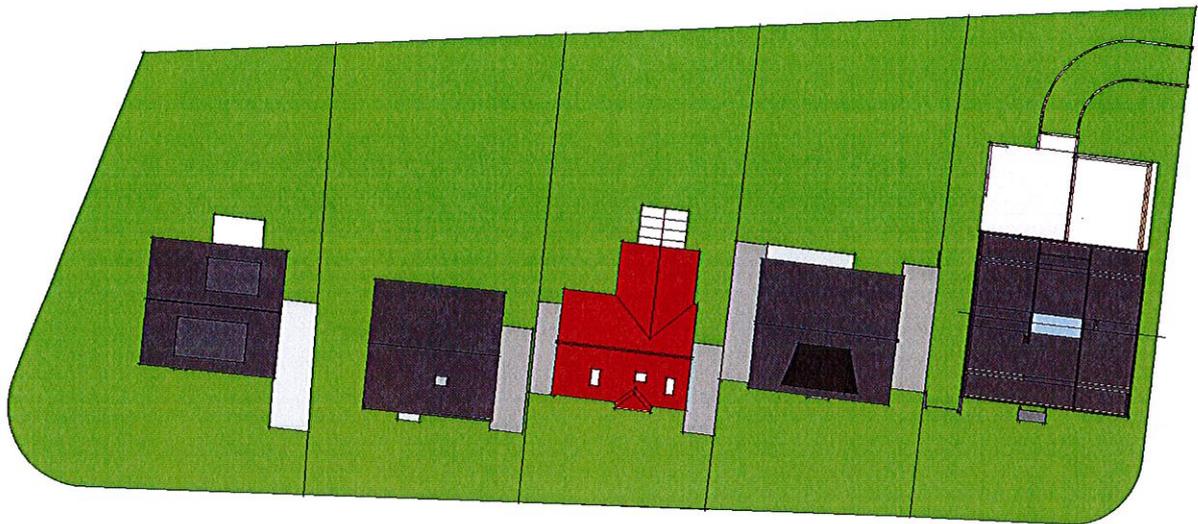


Abb. 1: Quartier Stapeler Straße 1 bis 9

Haus Nr.	1	3	5	7	9
Höhe Haus ü. Grund	ca. 9 m	ca. 8 m	ca. 7,4 m	ca. 8,5 m	ca. 9,8 m
Höhe v. Stapeler Str.	ca. 10 m	ca. 9 m	ca. 8,4 m	ca. 9,5 m	ca. 10,5 m

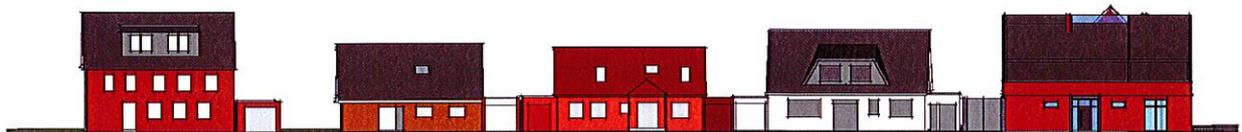


Abb. 2: Höhenlage aus Sicht Stapeler Straße

**Von:** .....

**Gesendet:** Dienstag, 19. Juni 2018 15:38

**An:**

**Cc:** .....

**Betreff:** WG: Wunsch auf Änderung / Anpassung des Bebauungsplanes an unserem Grundstück  
[Redacted]

Hallo Frau Böse,

ergänzend zu der vorherigen Email möchte ich Ihnen die Details mitteilen, die wir durch ein Vermessungsbüro nun aufgenommen haben und mit unserem Architekten zur Planung besprochen haben:

Nach den örtlichen Aufmaßen eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs liegt unsere Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 82,82 m ü. NN (Höhe Mitte Stapeler Straße vor dem Eingang 81,23 m ü. NN) und damit im Mittel ca. 1,59 m über der Oberkante der Stapeler Straße. Zu berücksichtigen ist allerdings darüber hinaus, dass das Grundstück ein Eckgrundstück ist und der Rabertsweg nach Westen deutlich ansteigt (auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze liegt der Rabertsweg auf 82,33 m ü. NN), so dass hier der Höhenunterschied zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens nur noch 0,49 m beträgt.

Das Satteldach des Haupthauses wird mit der max. zulässigen Dachneigung von 35° geplant. Bei der Drempelhöhe soll allerdings aus Gründen der äußeren Gestaltung sowie zur Optimierung der inneren Nutzung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden. Hier soll statt der vorgegebenen 0,50 m Drempelhöhe mit 1,00 m Drempelhöhe geplant werden. Rechnerisch führt dies dazu, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss wird und das geplante Gebäude nicht mehr wie vorgegeben eingeschossig, sondern damit zweigeschossig einzustufen ist. Optisch wird nach wie vor ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wahrgenommen werden. Darüber hinaus wird durch die Vollgeschossigkeit des Dachgeschosses die, wie die Grundflächenzahl, mit 0,4 festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten und erhöht sich auf ca. 0,55.

Im Übrigen werden nach dem derzeitigen Stand unserer Planung die essentiellen Festsetzungen des Bebauungsplanes von reinem Wohnen über die offene Bauweise, Grundflächenzahl, Firstrichtung des Haupthauses, Dachneigung bis zu den Baugrenzen eingehalten.

Daher bitten wir Sie, diese Höhenangaben und die Geschossflächenanzahl mit in die Genehmigung des Bebauungsplanes aufzunehmen.  
Vielen Dank.

Anbei sende ich Ihnen unser Aufmaß mit dem amtlichen Lageplan mit der aktuellen Bebauungssituation zu.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



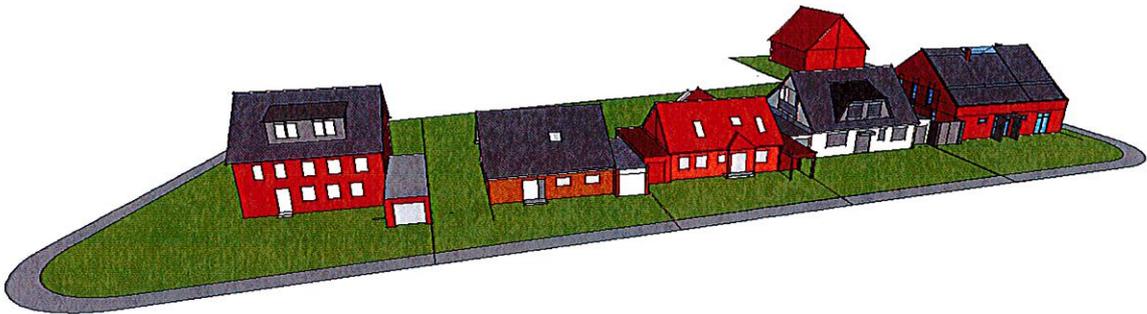


Abb. 3: 3D Ansicht Quartier Stapeler Straße 1-9 // Ecke Rabertsweg

Havixbeck, den 24.10.2018



BAUVORHABEN

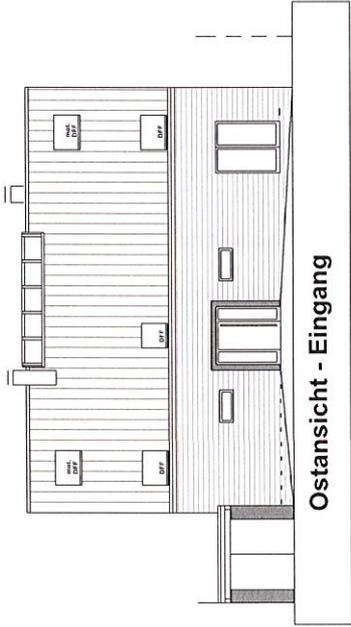
# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT TIEFGARAGE

BAUGRUNDSTÜCK  
48329 HAVIXBECK, STAPELER STR. 9  
GEMARKUNG HAVIXBECK, FLUR 14, FLURSTÜCK 447  
BAUTEILDARSTELLUNG

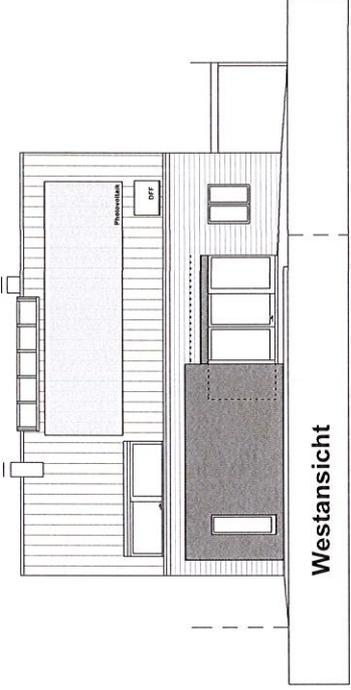
## ANSICHTEN

MAßSTAB	BLATT	DATUM
1 : 200	5	28.06.2018
BAUHERR		

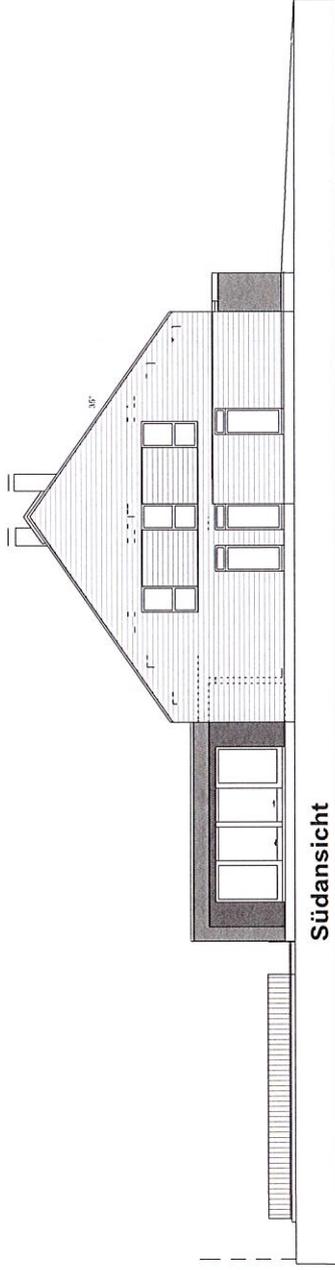
Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu überprüfen, Unstimmigkeiten sind umgehend mit der Bauleitung zu klären. Alle Arbeiten sind nach DIN und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.  
BEHÖRDENVERMERKE



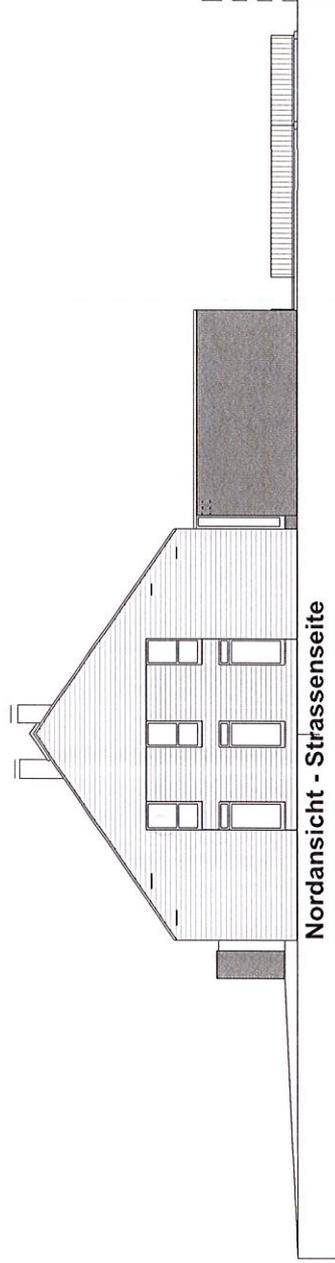
Ostansicht - Eingang



Westansicht



Südensicht



Nordansicht - Strassenseite

BAUVORHABEN

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT TIEFGARAGE

BAUGRUNDSTÜCK  
48329 HAVIXBECK, STAPELER STR. 9  
GEMARKUNG HAVIXBECK, FLUR 14, FLURSTÜCK 447

BAUTEILDARSTELLUNG

## ERDGESCHOSS- GRUNDRISS

MAßSTAB 1 : 200

BLATT 2

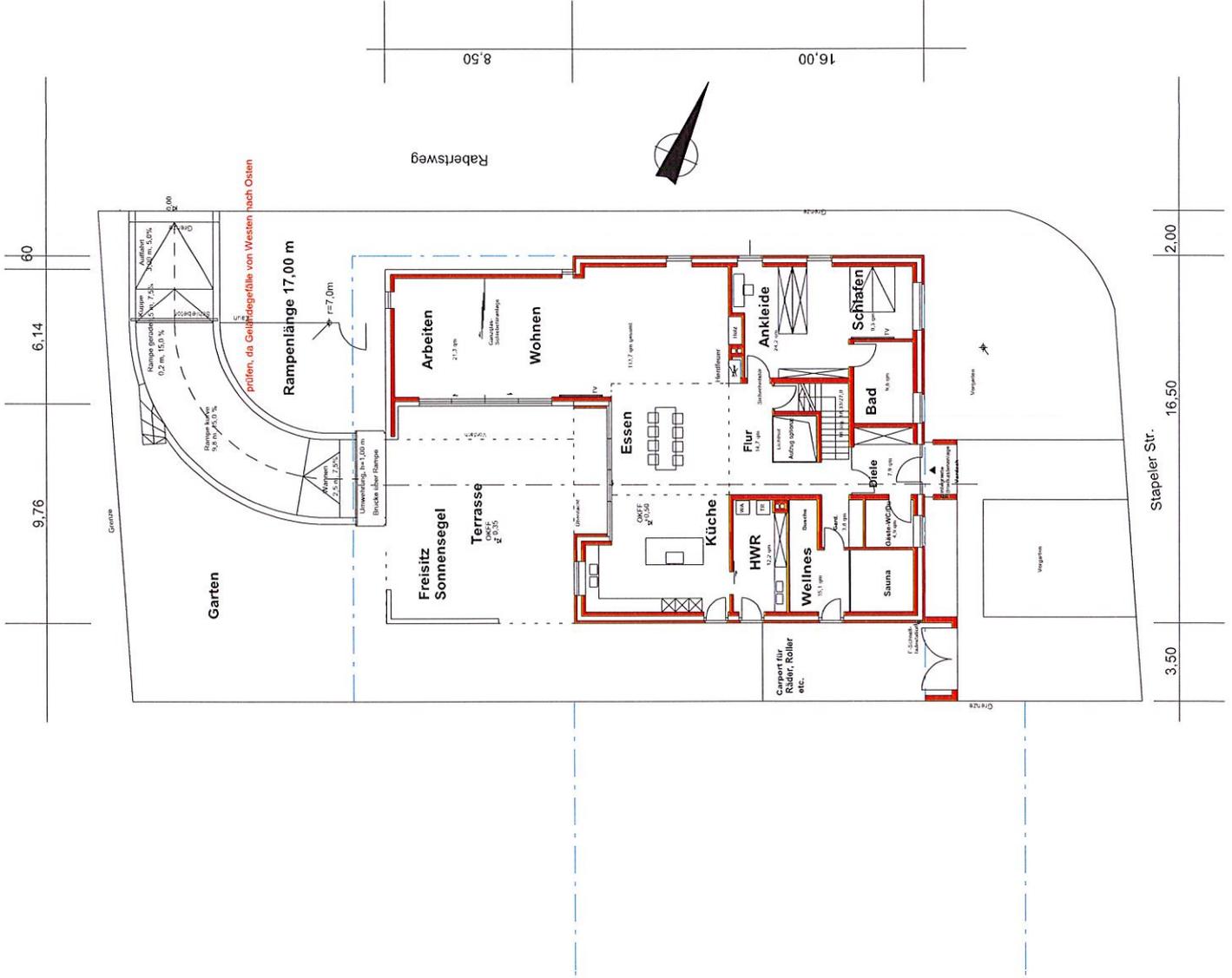
DATUM

28.06.2018

BAUHERR

Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu überprüfen, Unstimmigkeiten sind umgehend mit der Bauleitung zu klären. Alle Arbeiten sind nach DIN und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.

BEHÖRDENVERMERKE





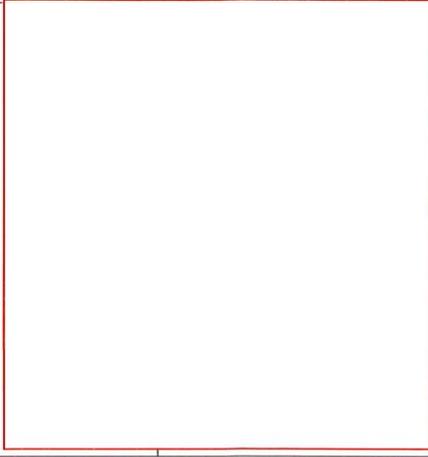
BAUVORHABEN

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES MIT TIEFGARAGE

BAUGRUNDSTÜCK  
48329 HAVIXBECK, STAPELER STR. 9  
GEMARKUNG HAVIXBECK, FLUR 14, FLURSTÜCK 447  
BAUTEILDARSTELLUNG

## DACHGESCHOSS GRUNDRISS

MASSTAB  
1 : 200  
BLATT  
3  
DATUM  
28.06.2018  
BAUHERR



Alle Maße sind vom Unternehmer eigenverantwortlich zu überprüfen, Unstimmigkeiten sind umgehend mit der Bauleitung zu klären. Alle Arbeiten sind nach DIN und entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.  
BEHÖRDENVERMERKE

