

Stadt Wipperfürth
 Marktplatz 1
 51588 Wipperfürth



Wipperfürth, 30.1.2014

Bebauungsplan Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Rekowski,
 sehr geehrte Frau Stölting,

ich nehme Bezug auf das Gespräch am 21.1.2014 in Ihrem Hause und habe hinsichtlich des o.g. Bebauungsplans folgende Anregungen, Bedenken bzw. Ergänzungen:

1. Zu 2.1. Firsthöhe

Hier wurde im Entwurf vom 5.9.2013 die Firsthöhe meiner Parzelle auf 323,8 festgelegt. Ich bitte, diesen Wert zu übernehmen.

2. Zu 2.2. Grundflächenzahl - 0,4-

In § 17 der BauNVO ist in reinen Wohngebieten die Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Ich bitte, diese gesetzlich mögliche Grundfläche anzusetzen.

3. Zu 2.3. Geschoßflächenzahl- 0,8 -

Auch hier darf ich auf die Vorschriften des § 17 BauNVO verweisen. Die Geschoßflächenzahl ist hier mit dem zulässigen Wert von 0,8 angegeben. Ich bitte, den gesetzlich zulässigen Wert zu berücksichtigen.

4. Zu 3.1. Bauweise – Doppelhaus -

In dem o.g. Bebauungsplan haben Sie lediglich die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Am Leuchtenbirkener Weg wurden bisher alle möglichen Arten der Bebauung zugelassen. In direkter Nachbarschaft zu meinem Grundstück wurde auf den Parzellen 1448 und 1449 ein Doppelhaus errichtet. Ich bitte insoweit die Erweiterung um die Bebauungsmöglichkeit eines Doppelhauses.

M.E. können aus städtebaulicher Sicht hier keine Gründe entgegenstehen.

5. Zu 8.23. Dachformen – Flachdach –

Hier wurde die Dachform des Flachdaches nicht berücksichtigt. Ich bitte, diese Dachform in den B Plan aufzunehmen.

Hinsichtlich meiner obigen Anliegen möchte ich bemerken, dass ich zurzeit keine konkreten Baupläne habe.

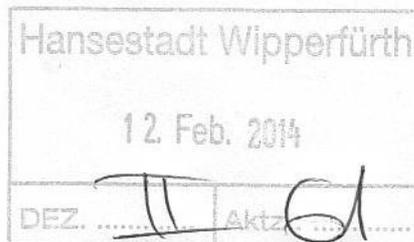
Insoweit möchte ich uns und unseren beiden Söhnen alle Optionen hinsichtlich der architektonischen Gestaltung in der Zukunft offen halten und erneut darauf hinweisen, dass die bisherige Bebauung des Leuchtenbirkener Weges keineswegs eine strikte bzw. einheitliche Bebauungsart erkennen lässt.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung meiner Anregungen.

Rechtsanwaltskanzlei Heider & Günther - Alte Kölner Str. 1 - 51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister/Planungsamt
Marktplatz 1

51688 Wipperfürth



Wipperfürth, 12.02.2014

8000/14 H09

(bitte stets angeben)

Bebauungsplan Nr. 99, Leuchtenbirkener Weg Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Stölting,

wie Ihnen bereits bekannt ist, vertreten wir den
Original **Vollmacht** fügen diesem Schriftsatz bei.

Unser Mandant ist Eigentümer des Hauses
direkt gegenüber dem geplanten Neubaugebiet.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn es
sich in die schon vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Das ist bei dem vorliegenden Entwurf nicht der Fall.

1.)

Die Begründung des Bebauungsplans geht unter Ziffer 6.4 davon aus, dass
nur 4 Bauvorhaben explizit geplant sind. Der vorliegende Planentwurf lässt
aber auf einer Straßenlänge von 150 m ca. 9 Häuser als Einzelhäuser bei
einer Hausbreite von 10 m zu, bei einer Hausbreite von 8 m können sogar
11 Häuser entstehen.

Die bestehende Siedlungsstruktur besteht auf der gleichen Straßenlänge aus
gerade mal 5 Einzelhäusern.

Anregung 1: Durch 4 Einzelbaufenster werden 4 Häuser zugelassen

Rechtsanwälte

Manfred Heider
Rechtsanwalt

Jörn Günther
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Klaus-Ulrich Heukamp
Rechtsanwalt
Stadtdirektor a. D.

Kanzleianschrift

Alte Kölner Str. 1
51688 Wipperfürth

Telefon-Nr.: 0 22 67/88 06 86
Telefax-Nr.: 0 22 67/88 06 88

E-Mail-Adresse

Kanzlei.Heider-Guenther@t-online.de

Gerichtsfach

WIP 938

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln
Konto-Nr.: 0320001080
BLZ: 370 502 99

USt-IdNr.: DE252637462

2.)

Die Ausarbeitung des Entwurfs ist gekennzeichnet durch ein sorgfältiges Aufmaß der Geländehöhen der Straße und des Plangebiets. Darüber hinaus sind die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Gebäude aufgenommen worden. Es fehlen allerdings die Geländehöhen im schon bebauten Bereich. Lediglich die Geländehöhen im Grenzbereich der bebauten Grundstücke zur Straße sind aufgenommen. Es fehlen Angaben zur Geländehöhe im Bereich der bestehenden Objekte.

Die Geländehöhen sind im Bereich der bestehenden Gebäude nur geringfügig niedriger als im Plangebiet. Aus den Historischen Karten ergibt sich, dass der Leuchtenbirkener Weg ein klassischer Hohlweg ist. Er verdankt seine Entstehung der Tatsache dass er die Höhenlinien des Geländes im rechten Winkel schneidet. Deshalb sind die Geländehöhen auf beiden Seiten etwa gleich. In den beigelegten Historischen Kartenausschnitten ist der Hohlweg bis in die Neuzeit deutlich zu erkennen.

Anregung 2: Firsthöhen der geplanten Häuser dürfen die der gegenüberliegenden Bebauung höchstens um 1,00 m überschreiten.

3.)

Die Festlegung der Firsthöhen im Entwurf bedarf ohnehin weiterer Konkretisierung, da nicht erkennbar ist, für welchen Bereich die Firsthöhe gilt. Die Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 6 ersetzt nicht eine rechtsverbindliche Festlegung der Firsthöhe im Plan. Gleiches gilt auch für die vorgeschriebene Firstrichtung, die offenbar in der Mitte des Plangebiets nicht festgesetzt ist.

Anregung 3: Festlegung der Firsthöhe und Hauptfirstrichtung in jedem der 4 Baufenster

4.)

Nach dem Zweck der Planung soll sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet der bestehenden Nachbarschaft anpassen. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch jeweils ein Vollgeschoss.

Deshalb passt sich die im Plan vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen nicht in das Gefüge der Nachbarschaft ein.

Anregung 4: Es ist eine Einzelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

5.)

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Sattel- und Walmdächer. Im Entwurf sind zusätzlich Pultdächer genannt, die das Gebiet nicht prägen. Ausgeschlossen werden sollten Staffelgeschosse. Nach dem Entwurf könnten sie gebaut werden und mit einem Pultdach mit einer Neigung von 8 Grad versehen werden. Dadurch entsteht der Eindruck einer 3-geschossigen Bauweise.

Anregung 5: In den Textlichen Festsetzungen ist zu ergänzen: „Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.“

6.)

Die Erschließung erfolgt über den Leuchtenbirkener Weg, der im Bereich des Planentwurfs 3-4 m breit ist und keinen Gehweg aufweist.

Gemäß dem Verursacherprinzip sollten die notwendigen Erweiterungen der Straße nach Ausbauplänen der Stadtverwaltung von den Grundstückseigentümern der Plangrundstücke über einen öffentlich-

rechtlichen Erschließungsvertrag übernommen und vor Baubeginn der Häuser zunächst im Rohbau fertiggestellt werden. Auch wenn dies nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist, sollte vor Rechtskraft des Bebauungsplanes diese Frage geklärt werden. Den Eigentümern der schon bebauten Grundstücke ist eine Kostenbeteiligung an der Erweiterung der Erschließungsanlage nicht zu zumuten.

Anregung 5: Abschluss eines Erschließungsvertrages mit den neuen Grundstückseigentümern

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt
Heukamp