

**Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 25 Wohneinheiten
und zwei Gewerbeeinheiten**

Bauherr: Pilger Wohnbau GmbH vertr. durch Olaf Pilger
Dorfstraße 79, 53844 Troisdorf

Befreiungsantrag, Hauptstraße 57-59, Neunkirchen

Die Hauptstraße in Neunkirchen, besonders der Teil der Straße im Umkreis des Rathauses, lässt sich als ein prominentes, viel befahrenes und besuchtes Umfeld beschreiben. Neben einigen Geschäften, Gaststätten und dem Friedhof ist es offensichtlich, dass sich in dieser Umgebung Menschen aufhalten und Freizeit verbringen, da der Ortskern von Neunkirchen nur wenige Meter entfernt ist.

Aus diesen Gründen war uns die architektonische Gestaltung des Gebäudes an der Hauptstraße 57 – 59 sehr wichtig sowie in folgenden Punkten unausweichlich, von dem Planungsrecht und den Vorgaben des Bebauungsplans abzuweichen:

1.) Dachform

Laut der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans § 2 Abs. (1) sind zum Erhalt der Dachlandschaft ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dies wird nochmals in §2 Abs. (2) unterstrichen indem formuliert wird, dass Pultdächer und Dächer mit asymmetrischen Giebeln nicht zulässig sind.

Geplant ist nun ein absolut symmetrischer Giebel in Kombination aus Pultdach und Flachdach wobei hier zu betonen ist, dass von der Hauptstraße aus eine satteldachähnliche Dachform sichtbar ist. Die Dachneigung beträgt wie vorgegeben 35 ° und fügt sich somit ohne Zweifel in die Umgebung und das städtebauliche Konzept ein.

2.) Vorsprung Baugrenze Treppenhaus

Aus dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass mittig des Grundstücks in Richtung der Hauptstraße zum Bürgersteig ein Abstand von 8,00 m gewahrt werden muss. Genau in diesem Bereich ist das Treppenhaus geplant, welches durch die Fassadengestaltung anstelle von 8,00 m 7,57 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und somit die Baugrenze um 0,40 m überschreitet. Zusätzlich ist aber einzuwerfen, dass der Rest des Gebäudes sich entweder auf der Baugrenze oder deutlich dahinter befindet.

3.) Gauben

Um die Wohnqualität in den Dachgeschosswohnungen deutlich zu erhöhen haben wir uns in Verbindung mit der Fassadengestaltung für Dachgauben entschieden, welche in identischer Breite wie die darunter liegenden Balkone geplant sind. Mit diesem Gestaltungswerkzeug übergehen wir den §2 Abs. (4) und (5). In diesem wird verfasst, dass Dacheinschnitte bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig sind und dass die Außenbreite von Gauben bis zu 1,50 m zulässig ist. Um die Fassade klar und strukturiert zu gestalten haben wir die Gauben mit einer Breite von 2,82 m geplant. Begründet damit, dass die Wohnfläche im Dachgeschoss optimal genutzt werden kann und die Grundrisse somit ansprechender gestaltet werden konnten. Grundlagen für diesen Entwurf der Gauben war das vorhandene Stadtbild entlang der Hauptstraße. Dort sind immer wieder größere Gauben, welche das Außenmaß von 1,50 m überschreiten, zu finden.

4.) Garagen und Stellplätze

Der Punkt 3.4 im textlichen Teil des Bebauungsplans besagt, dass alle Garagen und Stellplätze hinter dem Gebäude zu errichten sind. Um die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, haben wir uns dafür entschieden, ebenfalls Stellplätze an der Hauptstraße herzustellen. Unterstützend zu diesem Vorhaben ist zu sagen, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe Stellplätze zur Hauptstraße hin vorweisen. Außerdem sind unserer Meinung nach die Stellplätze an der Hauptstraße notwendig, da sich dort der Eingang zu den Gewerbeeinheiten (Zahnarztpraxis und Physiotherapeut) befindet und somit der Kundenverkehr im vorderen Bereich des Gebäudes stattfindet. Gedacht haben wir uns dabei, dass der Hofbereich ein privater Raum, ausschließlich für die Wohneinheiten gedacht, sowie ein beruhigter Raum sein soll. Zwei von den vier Stellplätzen sind behinderten

5.) Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Laut dem §19, Abs. 4 (BauNVO) liegt die Höchstgrenze der Grundflächenzahl bei 0,8. Durch die Gestaltung des Grundstücks sowie die nützlichen, komfortable und notwendigen Zuwegungen von allen Seiten des Grundstücks kommt eine Überschreitung der GRZ um 0,02 durch versiegelte Flächen zustande. Um den Hauptverkehrsweg in den Hofbereich des Bauvorhabens über den Friedhofsweg zu leiten und nicht an der Hauptstraße, ist ebenfalls eine versiegelte Fläche an der Süd-Östlichen Seite. In diesem Fall bitten wir um Befreiung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl, da diese sehr geringfügig und zum Nutzen der o.g. Punkte überschritten wird.

6.) Erhaltung der Bäume

Im Bebauungsplan ist ein Baufenster durch umlaufende Baugrenzen eingetragen. Kurz vor der Baugrenze in Richtung Hauptstraße sind zwei Bäume eingezeichnet, ein Zedernbaum und eine Buche. Da man davon ausgeht, dass der Durchmesser der Wurzeln gleich der Durchmesser der Krone darstellt, hätten wir ca. weitere 5 m zurückspringen müssen und hätten letztendlich einen Baukörper bei Haus A mit einer Tiefe von 10 m planen müssen. Dieser Rücksprung würde Unwirtschaftlichkeit bedeuten sowie eine bauliche Kontur des Gebäudes an der Hauptstraße entlang, welche, wie man an den Baugrenzen erkennen kann, so nicht gewünscht wäre. Um eine ansehnliche bauliche Kontur und die maximale Wohnfläche für schönen Wohnraum herstellen zu können, würden wir eine Ersatzbepflanzung herstellen in Form von weiteren extensiv begrünten Dächern sowie die Neupflanzung von weiteren Bäumen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass alle Abweichungen des Bebauungsplans im Sinne der äußeren Gestaltung des Gebäudes und des Grundstücks sowie der Qualität der Wohnungen im Gebäude selber sind.

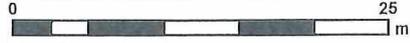
Aus diesen Gründen bitten wir um die Befreiung der im Bebauungsplan festgelegten Paragraphen, um die o.g. Punkte realisieren zu dürfen.

Datum; Unterschrift Architekt

Datum; Unterschrift Bauherr

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt für Maßstab 1:500



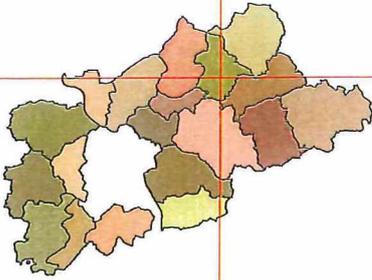
Ersteller

Erstellungsdatum 06.07.2020

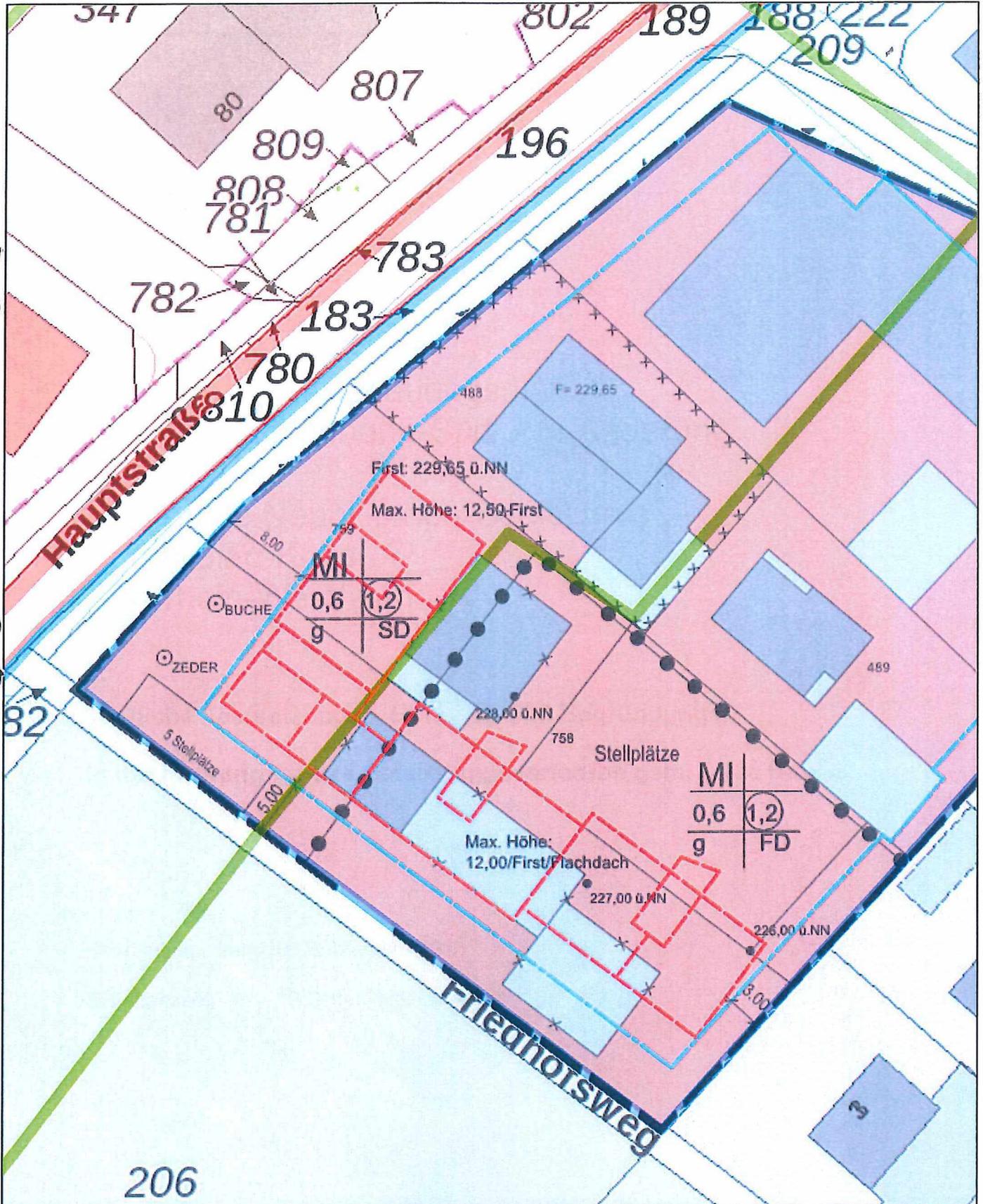


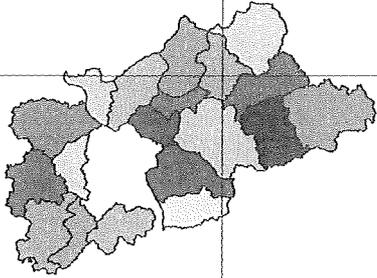
Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

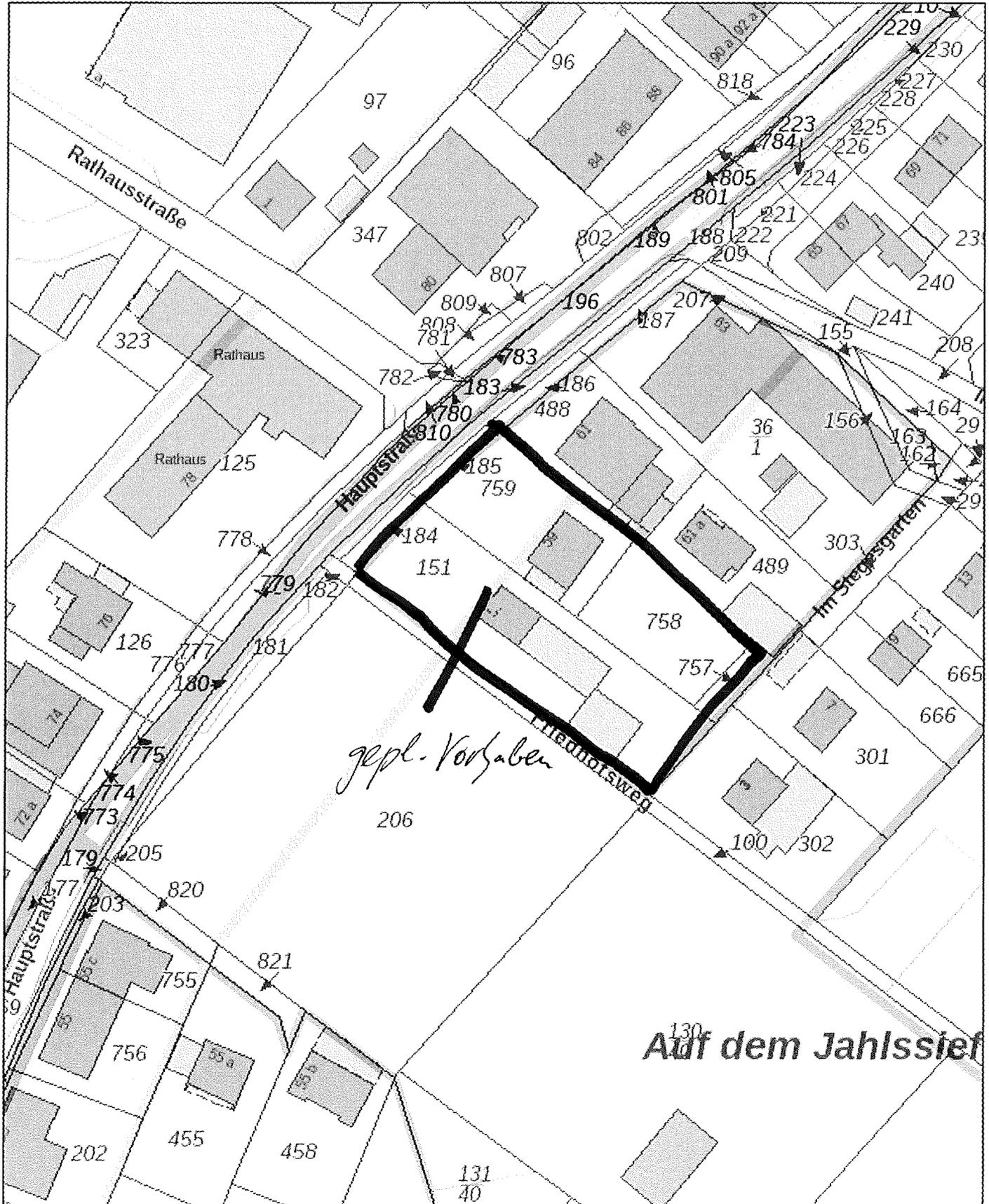


Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch



	Auszug aus dem GeoPortal Erstellt für Maßstab 1:1.000 	-8- 
	Ersteller Erstellungsdatum 05.08.2020	Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg

Dieser Auszug wurde mit einem Internet-Browser erzeugt und hat keinen rechtlichen Anspruch





Ansicht Hauptstraße

Ansicht West

191

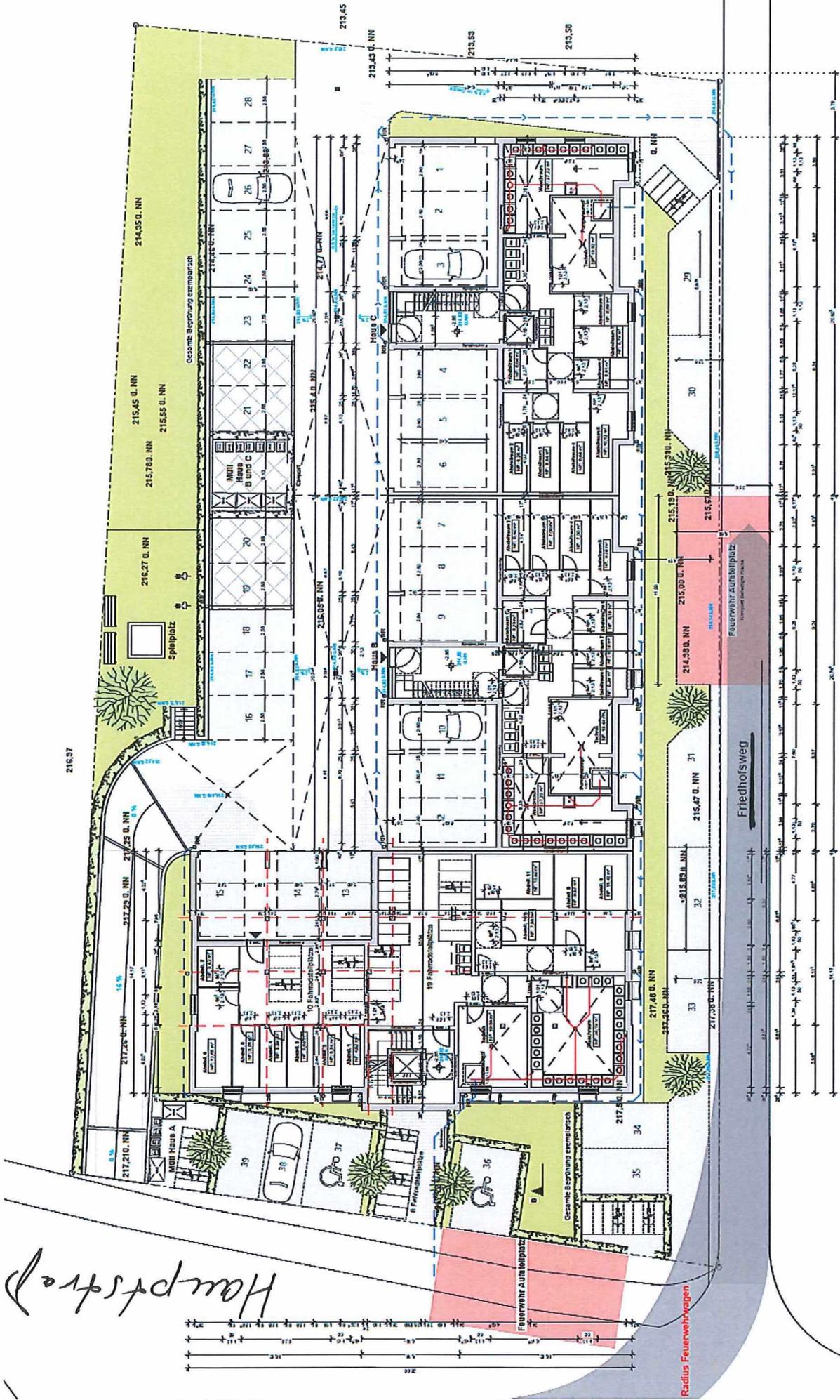


Ansicht Nord

Ansicht Möbel Frings

Grundriss KG

Hauptstraße



Friedhofsweg

Radius Feuerwehrwagen