

Bornheim, 22.11.2014



Stadt Bornheim

Herrn Bürgermeister

Wolfgang Henseler

Rathausstr.1

53332 Bornheim



Betr. Bebauungsplan Me 15.3 in der Ortschaft Merten!

Hier: Offenlage !

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrte Damen und Herren!

Da ich von Anfang am Bebauungsplan Me 15.3 mit gearbeitet habe, und bei mehreren Abstimmungsgesprächen mit der zuständigen Abteilung als Vertreter der Erschließungsgemeinschaft BP Me 15.3 anwesend war möchte ich folgende Änderung beantragen!

In der textlichen Festsetzung, Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, unter Punkt 1 ist folgendes zulässig:

Dachformen und -neigungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen, in Form von Satteldächern, Pultdächern, versetzten Pultdächern und Zeltdächern, mit folgenden Dachneigungen zulässig:

- bei Satteldächern von 30 – 40 Grad

Ich beantrage hier eine Änderung auf 30-45 Grad bei 1,5 geschossigen Gebäuden, so wie es in Abstimmungsgesprächen mit der Stadtplanung auch vorgesehen war, und begründe dies mit folgenden Punkten:

1. Die Höhenbegrenzung wurde bei 1,5 geschossigen Gebäuden von 9,5 m auf 11,0 m erhöht! Da ein 1,5 geschossiges EFH mit 45 Grad Dachneigung höchstens auf 9,0 m Firsthöhe kommt(Oberkante Bodenplatte) hat man hier kein Problem mit der Höhenüberschreitung!
2. Bei der Bebauung in der näheren Umgebung(Beethovenstr.) sind auch vielfach Häuser mit 45 Grad Dachneigung gebaut! Die Bebauung mit Satteldächern in 45 Grad Am Roten Boskoop würde also auch hier ins Bild passen.
3. Die optimale Ausrichtung für Photovoltaik oder Solaranlagen ist auch bei der Dachneigung von 45 Grad gegeben, da dies von vielen Hausbaufirmen so mit angeboten wird!
4. Bei einem Satteldach mit 45 Grad Dachneigung ist ein Spitzboden verfügbar, der, wenn ausgebaut, prima als Stauraum genutzt werden kann! Dies ist eine viel kostengünstigere Alternative zum Hausbau mit Keller!

Bei Dachneigungen von 30-40 Grad ist der Spitzboden nicht
begehrbar bzw. gar nicht nutzbar!

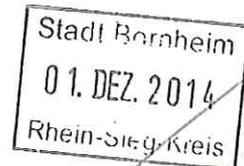
Ich hoffe auf eine positive Entscheidung Ihrerseits!

Mit freundlichen Grüßen

26.11.2014

Stadt Bornheim
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstr. 2

53332 Bornheim



Einspruch gegen die festgelegte Dachneigung beim BP Me 15.3

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantragen wir eine Änderung der Dachneigung von 10-40 Grad auf 10-45 Grad.

Unsere Argumente bzw. Fakten für eine Dachneigung von 30-45 Grad sind folgende:

1. Die Höhenbegrenzung im BP Me 15.3 wurde bei 1,5 geschossigen Gebäuden von 9,5m auf 11,0 m erhöht! Da ein 1,5 geschossiges EFH mit 45 Grad Dachneigung höchstens auf 9,5 m kommt (Oberkante Bodenplatte), hat man hier kein Problem mit der Höhe bzw. Überschreitung!
2. Bei der Bebauung der näheren Umgebung (Beethovenstraße) sind auch vielfach Häuser mit 45 Grad Dachneigung gebaut worden. Eine Bebauung mit Satteldächern mit 45 Grad Dachneigung Am Roten Boskoop würde auch hier ins Bild passen.
3. Die optimale Ausrichtung für Photovoltaik oder Solaranlagen ist auch bei der Dachneigung von 45 Grad gegeben, da dies von vielen Hausbaufirmen so angeboten wird!
4. Bei einem Satteldach mit 45 Grad Dachneigung ist ein Spitzboden verfügbar, der wenn ausgebaut, prima als Stauraum genutzt werden kann. Dies ist eine viel kostengünstigere Alternative als bei einem Hausbau mit Keller!

Mit freundlichen Grüßen

BUSSE & MIESSEN · POSTFACH 1380 · 53003 BONN

Vorab per Telefax!

Stadt Bornheim

Fachbereich 7

Stadtplanung und Grundstücksneuordnung

Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
10. DEZ. 2014
Rhein-Sieg-Kreis

3

10/12

Bonn, den 08.12.2014

Sekretariat RA Nimphius: Frau Gerlitz
Durchwahl 0228-98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

Unser Zeichen: N-01096/09-jg

. **Stadt Bornheim**

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Me 15.3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Bauleitplanverfahren zeigen wir die Vertretung unseres Mandanten

an. Eine auf uns lautende Vollmacht ist **beigefügt**.

ist Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke Gemarkung Merten, Darüber hinaus steht ihm ein Erwerbsrecht für das angrenzende Flurstück zu.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.3 überplant die Grundstücke unseres Mandanten als WA2. Dort ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung bei zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 11 m beschränkt.

Unser Mandant begrüßt die Erstellung des Bauungsplanes. Gleichwohl enthält der Bebauungsplanentwurf unnötige Beschränkungen der architekto-

PARTNERSCHAFT mbB

BONN

Oxfordstraße 21
53111 Bonn
Tel. 0228-98 391-0
Fax 0228-630 283

Wolfgang Miessen¹
Dr. Torsten Arp¹
Stephan Eisenbeis¹
Michael Nimphius²
Dr. Andreas Nadler⁴
Dr. Ingo Pflugmacher^{2,3,18}
Dr. Gernot Fritz
Michael Schorn¹
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen^{5,6}
Dr. Christof Kiesgen⁹
Dr. Thorsten A. Quiel^{3,18}
Dietrich Freyberger^{3,7,8}
Dr. Christina Töfflinger^{3,18}
Dr. Vanessa Palm¹
Dr. Volker Güntzel^{10,18}
Dr. Jan Patrick Giesler, MBA
Sebastian Witt⁴
Matthias Wallhäuser³
Dr. Dirk Webel, LL.M.³
Christian Huhn¹
Andreas Frings
Dr. Vanessa Christin Vollmar
Uta Klutmann

BERLIN

Dr. Jörg Locke, Notar
Uwe Scholz^{3,4}
Dr. Dr. Simon Alexander Lück^{2,18}
Dr. Ronny Hildebrandt^{3,18}

LEIPZIG

Walter Oertel¹
Dr. Steffen Hamann

zugleich Fachanwalt für
¹Bau- und Architektenrecht
²Verwaltungsrecht
³Medizinrecht
⁴Arbeitsrecht
⁵Familienrecht ⁶Erbrecht
⁷Verkehrsrecht ⁸Versicherungsrecht
⁹Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
¹⁰Handels- und Gesellschaftsrecht
¹⁸ Lehrbeauftragter

Registergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00
BIC: COBADEFFXXX
USt-IdNr.: DE 122 127 466

Mitglied im

NETZWERK
BAUANWÄLTE

Überörtliche Partnerschaft von Anwälten des
gebirglichen, Anwalts- und Rechtsberufes

www.nwba.de

nischen Freiheit und damit des Privateigentums, die durch öffentliche Interessen nicht gerechtfertigt ist.

1.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an das Fachmarktzentrum an. Das Fachmarktzentrum ist durch entsprechend hohe Gebäude gekennzeichnet. Die Firsthöhen betragen dort 95 m üNHN, die Traufhöhen 92,50 m bzw. 91,50 m üNHN bei einem von 84 bis 89 m üNHN ansteigenden Gelände. Dies entspricht etwa der vorgesehenen Gebäudehöhe von 11 m im Plangebiet.

Bedenklich sind aber die verschiedenen Baugestaltungsbeschränkungen in den textlichen Festsetzungen. So wird in Ziff. 2.1 abweichend von den bisherigen Entwürfen die Errichtung von Staffelgeschossen auf zweigeschossigen Gebäuden ausgeschlossen. Ebenso verbieten gestalterische Festsetzungen Gauben und Drempe bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss.

Dies ist angesichts der vorliegenden Bebauung kaum nachvollziehbar. Wenn der Ausschluss von Staffelgeschossen damit begründet wird, dass zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss in der Regel eher die Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes entwickeln, so ist dies eine Feststellung, die stadtplanerisch nicht weiterhilft.

Festzustellen ist, dass geneigte Dächer, die lediglich über Dachflächenfenster belichtet werden, nur eingeschränkte Wohnverhältnisse zulassen. Auf diese Weise wird die Schaffung von Wohnraum erschwert. Staffelgeschosse gehören heute zu den Grundformen der Wohnhausarchitektur. Staffelgeschosse führen dazu, dass die Gebäudehöhen in aller Regel verringert werden. Ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach führt bei Satteldächern von 30 bis 40 Grad (Festsetzung B.1.) zu höheren Firsthöhen als die Errichtung eines Staffelgeschosses. Angesichts der Bebauung des Nachbargrundstückes als Fachmarktzentrum dürfte es des Weiteren auch im Interesse der Nutzer der Wohnräume sein, über dieses Fachmarktzentrum auch hinausschauen zu können. Andererseits grenzt das neue Wohnbaugebiet nicht unmittelbar an die freie Feldflur (Außenbereiche) an, so dass auch insoweit ein Übergang hierzu nicht notwendig ist. Hier kann an die Bebauung auf dem Gewerbegrundstück angeknüpft werden und eine Architektur zugelassen werden, wie sie auch an der Beethovenstraße heute schon vorhanden ist.

Hieran knüpft sich die Anregung unseres Mandanten, dass in der Festsetzung A.2.1 vorgesehene Verbot von Staffelgeschossen auf zweigeschossigen Gebäuden ebenso zu streichen wie das Verbot

von Dachgauben und Drempel auf Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss in der Festsetzung B.3. Drempel könnten wie im Bebauungsplan-Entwurf Ka03 (dort Festsetzung II.1) vorgesehen auf 0,5 m beschränkt werden. In diesem Entwurf werden auch Staffelgeschosse und Dachgauben zugelassen. Die höhenmäßige Entwicklung von Staffelgeschossen kann durch unterschiedliche Firsthöhen bei Satteldächern und Pultdächern gesteuert werden.

2.

Schon aus bundesrechtlichen Gründen zu streichen ist die textliche Festsetzung B.4.

Der Begriff des Doppelhauses ist bundesrechtlicher Natur. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und auch des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen ergeben sich aus Bundesrecht bestimmte Anforderungen, wann von einem Doppelhaus und wann lediglich von einem Grenzanbau zweier Einzelhäuser gesprochen werden kann. Diese bundesrechtlichen Vorgaben können weder auf der Grundlage der Ermächtigungen des Baugesetzesbuches noch auf der Grundlage der Ermächtigungen der Landesbauordnung verändert werden. Angesichts der Vorgaben, die die Rechtsprechung an den Begriff des „Doppelhauses“ gestellt hat, besteht hierfür auch keine planungsrechtliche Notwendigkeit.

3.

Der Bebauungsplan setzt in der Festsetzung A.8.1 Lärmpegelbereiche fest. Aus der Planurkunde ist jedoch nicht ersichtlich, wo der Lärmpegelbereich III endet. Nach den Darstellungen im Schallgutachten vom 31.01.2014 (Seite 17-19) soll lediglich das zweite Gebäude, von Osten gesehen, erfasst sein. Bereits das dritte Gebäude – von Osten gesehen – bedarf keiner besonderen Schallschutzanforderungen mehr.

Demgemäß ist der Lärmpegelbereich III allein auf dieses zweite Grundstück zu beziehen, was vermutlich mit dem östlichen Ende der Erschließungsstraße identisch ist. Für die weiteren Grundstücke ist ein Lärmpegelbereich III nicht gerechtfertigt. Die damit verbundenen Anforderungen an die Bauausführung stellen sich als unverhältnismäßig, weil nicht erforderlich, dar.

4.

An der südlichen Plangrenze ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Es bestehen erhebliche rechtliche Zweifel, ob eine solche Festsetzung abseits öffentlicher Erschließungsanlage an dieser Stelle getroffen werden kann. Sie ist auch unnötig, weil aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes eindeutig ist, welche Funktion die Erschließungsanlage hat, nämlich die Grundstücke unmittelbar an der Erschließungsanlage zu erschließen. Die Erschließung von Grundstücken an der Beethovenstraße ist weder sinnvoll noch notwendig. Sie ist jedenfalls nicht plangemäß. Im Übrigen dürften bereits die rückwärtigen Grundstücksteile, die als nicht überbaubar festgesetzt sind, die Erschließung und damit den Bau von Zuwegungen, die nicht dem Grundstück selbst dienen, ausschließen.

Ansonsten begegnet die vorgesehene Abgrenzung des neuen Baugebietes gegenüber dem vorhandenen Baugebiet an der Beethovenstraße erheblichen Bedenken.

Bei den im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücken handelt es sich ganz überwiegend um die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke an der Beethovenstraße.

Mehrere Grundstückseigentümer wollen die rückwärtigen Gartenbereiche gerade ihren Familienangehörigen zur Verfügung stellen, damit diese dort bauen können.

Damit einhergeht ein entsprechendes Interesse an einer durchaus gemeinschaftlichen Nutzung der neu entstehenden unbebauten Bereiche zwischen den Häusern an der Beethovenstraße und der zukünftigen Bebauung an der Straße „Am Roten Boskoop“. Damit verträgt sich aber nicht die Festsetzung A.10.2, wonach an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 1 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Durch diese Festsetzung werden die Grundstücke voneinander abgeschottet. Ob dies geschieht, sollte den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen werden. Gerade in den Fällen, in denen die Kinder von Eigentümern der Grundstücke an der Beethovenstraße die rückwärtigen Grundstücksteile bebauen, muss es zukünftig möglich sein, dass die Kinder und insbesondere deren Kinder durch die rückwärtigen Gärten zum jeweiligen Wohnhaus des anderen gelangen können. Es wäre schlechterdings absurd, wenn die Kinder und Enkel den vorgesehenen Fußweg zur Beethovenstraße benutzen müssten, um ihre Eltern bzw. Großeltern und umgekehrt aufzusuchen.

Die Festsetzung sollte aufgehoben werden. Sie ist als Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich, da eine Überkompensation vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen



(Michael Nimphius)

Rechtsanwalt

Vollmacht

Den Rechtsanwälten **BUSSE & MIESSEN** in **Bonn, Berlin und Leipzig**

Wolfgang Miessen, Dr. Torsten Arp, Stephan Eisenbeis, Michael Nimphius, Dr. Andreas Nadler, Dr. Ingo Pflugmacher, Dr. Gernot Fritz, Michael Schorn, Stefanie von Lüdinghausen, Dr. Christof Kiesgen, Dr. Thorsten Quiel, Dietrich Freyberger, Dr. Christina Töfflinger, Dr. Vanessa Palm, Dr. Wolfgang Uhlmann, Dr. Jörg Locke, Uwe Scholz, Sebastian Menke, Walter Oertel, Dr. Steffen Hamann

wird in **Sachen** **./ Stadt Bornheim**

wegen **Bebauungsplan Me 15**

sowohl Prozessvollmacht für alle Verfahren in allen Instanzen, u. a. gemäß § 81 ff. ZPO, §§ 302, 374 StPO, § 67 VwGO und § 73 SGG, als auch Vollmacht zur außergerichtlichen Vertretung aller Art erteilt.

Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der irgendeiner Seite zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen
2. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere; Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche, Erhebungen und Rücknahme von Widerklagen - auch in Ehesachen
3. Beilegung des Rechtsstreits oder außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis
4. Alle Neben- und Folgeverfahren, z. B. Arrest und einstweilige Verfügung, Kostenfestsetzung, Zwangsvollstreckung einschließlich der aus ihr erwachsenden besonderen Verfahren, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung und Hinterlegungsverfahren
5. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung, Beendigung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen
6. Verteidigung und Vertretung in Bußgeld- und Strafsachen einschließlich der Vorverfahren, auch für den Fall der Abwesenheit und als Nebenkläger, mit ausdrücklicher Ermächtigung nach § 233 Satz 1 StPO und der Befugnis, Zustimmung gemäß §§ 153 und 153a StPO zu erteilen

Bonn, den 08.12.2010

...

.....

Bornheim, 09.12.2014

Stadt Bornheim
Rathausstrasse 2
53332 Bornheim

11. Dez. 2014
Stadt
10. DEZ. 2014
Sieg-Kreis

ST → 2

11/12

Bebauungsplan ME 15.3

4

Sehr geehrte Damen und Herren,

beim o.g. Bebauungsplan ME 15.3 ist im Bereich der Bonn-Brühler-Strasse (L183) sowie der Zufahrt vom Kreisverkehr zum Fachmarktzentrum eine aktive Schallschutzmaßnahme vorgesehen. Diese soll mit einer Höhe von 2,50 Metern über Strassenoberfläche der L 183 in östlicher und nördlicher Richtung errichtet werden.

Da im Zuge der Errichtung des Fachmarktzentruns und der Umgestaltung des Parkplatzes des Obstbetriebes die zwischen Beethovenstrasse/Lortzingstrasse und dem neuen Kreisverkehr bis dahin auf beiden Seiten zahlreich vorhandenen Bäume und Sträucher fast vollständig beseitigt wurden, hat sich die Lärmsituation u.a. auch für die Anwohner der Mozartstrasse erheblich verschlechtert. Hierbei verstärkt vermutlich der vom Geländeniveau erhöhte Aldi-Baukörper die Reflektion des Straßenlärms in Richtung Mozartstrasse/Rückseite Beethovenstrasse gegenüber früher enorm.

Ich bitte daher um Prüfung, ob der beim Bau der Häuser anfallende Lößboden nicht entlang der L 183 zwischen Beethovenstrasse und Kreisverkehr als Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m verwendet werden kann. Eine Bepflanzung mit Sträuchern usw. würde eine zusätzliche Lärmreduktion bewirken und wäre auch optisch ein Gewinn, Alternativ sollte die geplante Lärmschutzwand mindestens eine Höhe von 3,00/3,50 m haben, damit die Auswirkungen des Verkehrslärms für die zukünftig neuen Bewohner des Baugebietes ME 15.3 sowie die Beethoven-/Mozartstrassenanwohner auch durch das ansteigende Geländeniveau wieder reduziert wird. Ich bitte daher um Berücksichtigung meiner Vorschläge und sehe mit Interesse Ihrer Stellungnahme entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Aus gegebenem Anlass bitte ich bei Veröffentlichung um Schwärzung von Namen/Anschrift