

Anlage 2 zur Ergänzungs-Vorlage 2010/060/3

Von: A
Gesendet: Donnerstag, 27. Mai 2010 10:34
An: 'Sigurd.Peitz@kreis-warendorf.de'
Cc: Schindler Joachim;
Betreff: Bauvorhaben Telgter Str. 6, Ostbevern

Sehr geehrter Herr Schindler,
sehr geehrter Herr Peitz,

es ist nicht sachgerecht, das beantragte Bauvorhaben mit Höhen aus Baugenehmigungen zu vergleichen, die so wie genehmigt nicht ausgenutzt wurden. Mit beil. Stellungnahme und Anlagen wird dargelegt, dass das jetzt beantragte Vorhaben nur 36 cm höher ausfällt als das Gebäude, das von 1951 bis 2008 stand.

Herrn Bürgermeister Schindler bitten wir, über den Inhalt dieses Schreibens auch die Ausschussmitglieder zu unterrichten, die heute abend über die Erteilung des Einvernehmens entscheiden sollen.

Mit fr. Grüßen

Per Email

Kreis Warendorf
Der Landrat
Waldenburger Str. 2
48231 Warendorf

Aktenzeichen
623/09JV

Bearbeiter

Sekretariat

Datum
27.05.2010

Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines ehem. KFZ-Betriebes in
ein Mehrfamilienhaus, Telgter Str. 6, Ostbevern
Bauherrin: A1

hier: Anmerkungen zu den Gebäudehöhen

Sehr geehrter Herr Peitz,
sehr geehrte Damen und Herren,

der vom Katasteramt Warendorf im Auftrag von Herrn Peitz erstellte Höhenplan bezieht sich beim Altbestand allein auf bestehende Planunterlagen aus dem Jahr 1950. Es ist bereits mehrfach dargelegt worden, dass bei der Errichtung des Gebäudes im Jahre 1950/51 erheblich von den genehmigten Plänen abgewichen worden ist. So sind etwa das lichte Maß im EG um ca. 30 cm und der Drempeel im OG um ca. 30 cm höher als genehmigt ausgefallen. Allein schon durch diese beiden Abweichungen ist das bis zum Umbau ab 2008 aufstehende Gebäude ca. 60 cm höher gewesen als 1950 genehmigt und in Ihrer Gegenüberstellung dargestellt.

Maßstab für die Umplanung war die bis 2008 bestehende Firsthöhe des Daches über der Werkstatt. Diese Höhe ist in einer Anlage 1, dargestellt und im folgenden erläutert:

Das lichte Maß zwischen der Bodenplatte des Erdgeschosses und der Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss beträgt im Mittel 3,84 m. Die Decke selbst hat eine Stärke von 0,12 m. Der alte gemauerte Drenpel (s. Foto, Anlage 2), hat nach Steinschichten deutlich erkennbar eine Höhe von rd. 0,60 m über dem Fußbodenaufbau von ca. 0,09 m. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und liegt $\geq 1,09$ m über der 12 cm Stahlbetondecke.

Bei einer Gebäudebreite von gezeichneten 10,60 m und einer Dachneigung von 45° bemisst sich die Firsthöhe (zuzüglich 0,05 m für die Firstziegel) auf 5,35 m über dem Traufpunkt.

Somit betrug der Abstand des vorh. Firstes über dem ehemaligen Fußboden:

$$3,84 + 0,12 + 0,09 + 1,00 + 5,35 \text{ [m]} = 10,40 \text{ m} \approx 63,59 \text{ ü. NN.}$$

Der Neubau ist nur ca. 36 cm höher als der Altbau!

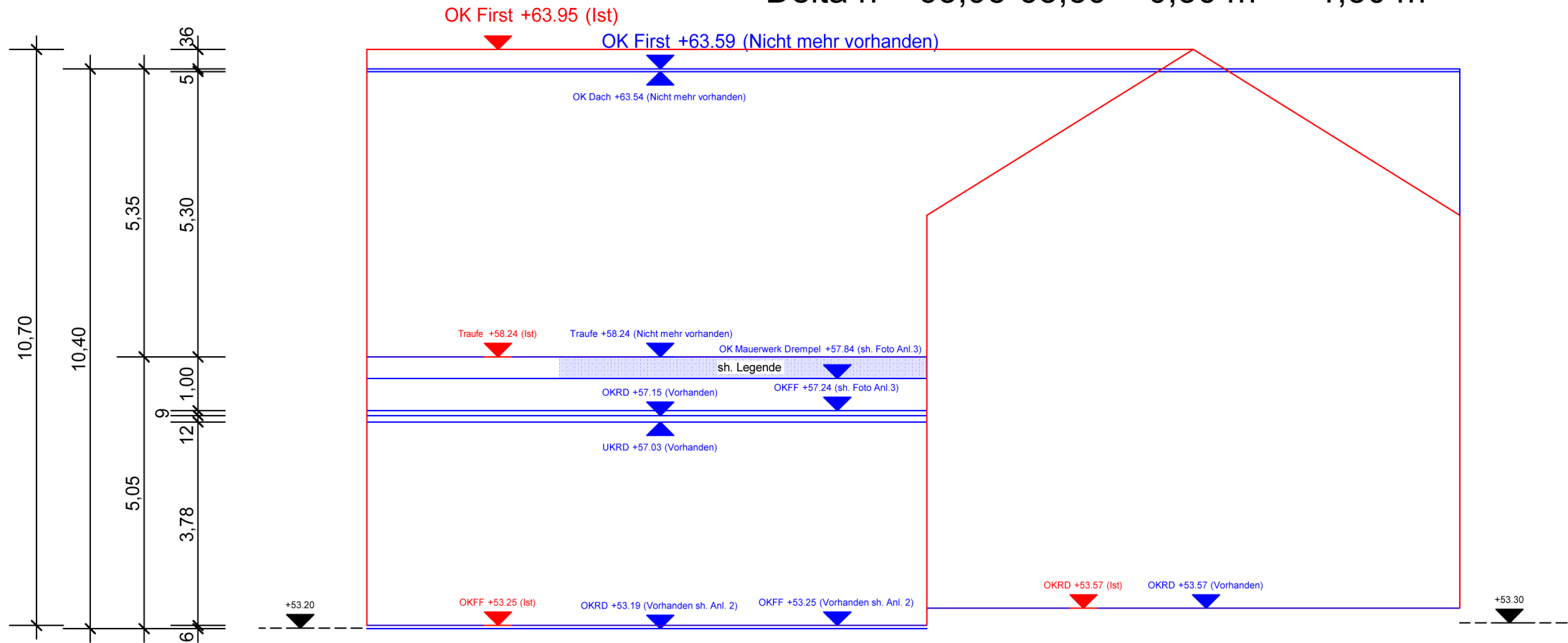
Auf vorstehende Frage kommt es im übrigen nicht an. Das jetzt zur Genehmigung beantragte Gebäude ist in seinen Außenmaßen bereits weitgehend errichtet und kann auch unabhängig vom Altbestand hinsichtlich des Einfügens in die nähere Umgebung beurteilt und zugelassen werden. Es ist niedriger als das benachbarte Gebäude auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück (Tochter von A2) und vom Volumen her vergleichbar mit dem Bürogebäude der Architekten Telgter Straße 12. Es fügt sich nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Gemeinde Ostbevern leiten wir eine Kopie dieses Schreibens zu.

Mit freundlichen Grüßen

Firsthöhen über NHN des ehem. Altbaues und des vorhandenen Neubaus Höhenmaßstab M 1: 100

$$\Delta h = 63,95 - 63,59 = 0,36 \text{ m} \ll 1,30 \text{ m}$$



Legende

- tatsächlich vorhandene Altgebäudemasse
- aktueller Antrag bzw. aktuelle durch Katasteramt festgestellte Bauwerksmaße (Antrag BH-10194/2009)
- zus. Platzbedarf für vorh. Dachaufbau (Pfette Sparren Aufschiebling Eindeckung)
- vorh. Geländehöhe



Foto Nr. 3
Drempel vor Umbau