

29.07.2021

**Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4 in 40668 Meerbusch
Antrag auf Befreiung**

als Anlage erhalten Sie den Antrag auf Befreiung in 2-facher Ausfertigung.

Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung und Nutzungsänderung sollen nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden:

1. Abweichung der Grundflächenzahl

Begründung: Da die Grundflächenzahl bereits an Bestandsgebäude überschritten wurde und sich die Grundfläche der Bebauung nicht ändert, ist die Befreiung zu befürworten. Im übrigen ist die festgesetzten Grundflächenzahl mit 0,30 für den Bereich im Ortskern nicht zeitgemäß und ist auch im näheren Umfeld aktuell höher festgelegt.

2. Abweichung der Geschossflächenzahl

Begründung: Da die einzuhaltende GFZ mit 0,70, auch im Hinblick auf das umliegende Gebiet, vergleichsweise niedrig ist und aktuell im näheren Umfeld angepasst wird, ist eine Geschossflächenzahl von 0,98 und damit die Befreiung zu befürworten.

3 Stellplätze außerhalb der überbaub. bzw. mit „St“ gekennz. Flächen

Begründung: Da bereits für die bestehende Gewerbeeinheiten Stellplätze auf nicht gekennzeichneten Flächen vorgesehen wurden und somit nicht verändert werden, ist die Befreiung zu befürworten.

Ich bitte um weitere Veranlassung und stehe bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Stadt Meerbusch
Bauordnung**

Anlage 1/10 zur VV BauPrüfVO

An die Gemeinde Stadt Meerbusch Frau Mielke-Westerlage Moerser Straße 28	Eingangsstempel der Gemeinde	An die untere Bauaufsichtsbehörde Stadt Meerbusch Bauaufsicht Wittenberger Straße 21	Eingangsstempel der Bauaufsichtsbehörde 04. Aug. 2021 FB 4-63
PLZ, Ort 40667 Meerbusch		PLZ, Ort 40668 Meerbusch	
Aktenzeichen		Aktenzeichen	
Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018		Genehmigungsfreie Bauvorhaben § 62 BauO NRW 2018	
Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)		Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)	

<input type="checkbox"/> Abweichung	<input checked="" type="checkbox"/> Befreiung	<input type="checkbox"/> Ausnahme
Begründung:		
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:		
<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der GRZ/GFZ - Stellplätze innerhalb der überbaubaren / mit St gekennzeichneten Flächen 		
Baugrundstück		
Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil 40668 Meerbusch, Claudiusstraße 4		
Gemarkung(en) Lank	Flur(e) 2	Flurstück(e) 72

GRZ-/GFZ-Berechnung

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
Und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:



WH/GH

Grundstücksfläche Gesamt:

630

GRZ

Grundfläche EG (Bestand)	13,11 x 6,35 =	83,25
Grundfläche EG (Bestand)	6,69 x 7,72 =	51,65
Grundfläche EG (Bestand)	4,02 x 2,01 =	8,08
Grundfläche EG (Bestand)	12,05 x 9,31 =	112,18
Grundfläche EG (neu)	3,79 x 3,23 =	12,24
Grundfläche EG (neu)	3,79 x 2,49 =	9,43
WDVS neu	48,86 x 0,16 =	7,82
WDVS neu	3,57 x 0,16 =	0,57
Summe Grundfläche EG		285,2

GRZ $285,2/630 =$ **0,453**
erlaubt: **0,30**

GFZ

Summe Grundfläche EG	285,20
Summe Grundfläche OG	270,76
Aufenthaltsräume SB	63,13
Summe	619,1

GFZ $620,1/630 =$ **0,98**
erlaubt: **0,70**

Meerbusch, 29.07.2021

**Wohnflächenberechnung nach DIN 277
Für Nutzungsänderungsantrag**

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
Von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

**Stadt Meerbusch
Bauordnung**

04. Aug. 2021

FB 4-63

Geschoss/Bereich	Wohnfläche Rohmaße	Gewerbefläche	Nutzfläche	Wohnfläche Abzügl. 2% für Ausbau
Bestand				
Kellergeschoss				
Raum 10			19,63	
Summe KG:			19,63	
Erdgeschoss				
GE 1				
Verkaufsraum		63,67		
Schulung		21,46		
Werkstatt		31,68		
Flur		2,94		
WC		4,94		
WE 1				
Raum 11	27,78			
Raum 12	5,62			
Raum 13	21,99			
Raum 14	14,54			
Raum 15	14,08			
Raum 16	4,87			
Raum 18	18,46			
Raum 19	5,91			
Summe EG:	113,25	124,69		110,99
1. Obergeschoss				
GE 1				
Verkaufsraum		104,00		
Büro		7,98		
WE 1				
Raum 20	16,37			
Raum 21	9,82			
Raum 22	21,21			
Raum 23	14,45			
Raum 24	3,68			
Raum 25	5,28			
Raum 26	1,65			
Raum 27	8,39			
Raum 28	0,87			
Raum 29	1,18			
Summe 1. OG:	82,90	111,98		81,24
Summe Wohnfläche Bestand: 196,15				
Summe Gewerbefläche Bestand: 236,67				
Summe Nutzfläche Bestand: 19,63				

**Wohnflächenberechnung nach DIN 277
Für Nutzungsänderungsantrag**

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40868 Meerbusch

Bauherr:

Stadt Meerbusch

04. Aug

FB 4-63

		neu			
Kellergeschoss					
Technik				10,50	
GE 2					
Flur	3,60				
WC Damen	3,80				
WC Herren	4,60				
Lager	29,10				
Summe KG:	41,10			10,50	
Erdgeschoss					
Treppenhaus					
GE 1				3,40	
Gastraum	68,80				
Theke	12,90				
Küche/Spülen	31,30				
Vorrat/Abstellraum	8,00				
Flur	1,90				
WC Damen	3,00				
WC Herren	6,70				
GE 2					
Gastraum 1	48,20				
Theke	9,70				
Küche/Spülen/Vorrat	11,80				
Flur/Garderobe	5,50				
Gastraum 2	18,40				
Summe EG:	226,00			3,40	
1. Obergeschoss					
Treppenhaus					
GE 1				3,90	
Gastraum	83,50				
Personal/Aufenthalt/Abstellraum	18,50				
Teeküche	8,00				
Büro	10,50				
WE 1					
Wohnen	21,50				
Essen	20,30				
Flur/Garderobe	3,00				
Schlafen	19,70				
Abstellraum	2,70				
Bad	9,10				
Kochen	11,50				
Balkon zu 1/2 (von 3,2)	1,60				
Loggia zu 1/2 (von 6,1)	3,05				
Summe 1. OG:	92,45	120,50		3,90	90,60
Dachgeschoss					
Treppenhaus					
WE 2				3,80	
Wohnen	13,50				
Kochen/Essen	19,70				
Schlafen	13,70				
Abstellraum	1,70				
Bad	6,20				
Dachterrasse zu 1/2 (von 5,6)	2,80				
Loggia zu 1/2 (von 5,8)	2,90				
Summe DG:	60,50			3,80	59,29
Summe Wohnfläche WH/GH: 162,95 149,89					
Summe Gewerbefläche WH/GH: 387,60					
Summe Nutzfläche WH/GH: 21,60					

Meerbusch, 29.07.2021

Stadt Meerbusch	
Bauordnung	
04. Aug. 2021	Baubeschreibung
FB 4-63	

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 29.07.2021																																									
Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.																																									
Bauherrschaft																																									
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) 40668 Meerbusch, Claudiusstraße 4																																									
1 Bezeichnung des Vorhabens	<i>Nutzungsänderung und Erweiterung mit 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 2 Wohneinheiten im Ober- u. Dachgeschoss</i>																																								
2 Art der Nutzung <input checked="" type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt	Wohnen und Gewerbe																																								
3 Angaben zum Grundstück geschützter Baumbestand	<input type="checkbox"/> ja																																								
Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung <input type="checkbox"/> durch Brunnen																																								
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)																																									
Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation <input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum <input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art:																																								
Sonstiges																																									
4 Barrierefreies Bauen	<input type="checkbox"/> eingehalten bei: <input type="checkbox"/> Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen <input type="checkbox"/> öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen <input type="checkbox"/> unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: <input type="checkbox"/> schwierigen Geländeverhältnissen oder <input type="checkbox"/> ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)																																								
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">insgesamt auf dem Baugrundstück:</td> <td style="text-align: center;">in Garagen + 10</td> <td style="text-align: center;">im Freien</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td colspan="4">fremden Grundstück mit Baulast:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Summe:</td> <td></td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td colspan="8">davon für Menschen mit Behinderungen:</td> </tr> </table>	insgesamt auf dem Baugrundstück:				in Garagen + 10	im Freien	=	10	fremden Grundstück mit Baulast:						=		durch Ablösung						=							Summe:		10	davon für Menschen mit Behinderungen:							
insgesamt auf dem Baugrundstück:				in Garagen + 10	im Freien	=	10																																		
fremden Grundstück mit Baulast:						=																																			
durch Ablösung						=																																			
					Summe:		10																																		
davon für Menschen mit Behinderungen:																																									
6 Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4">insgesamt auf dem Baugrundstück:</td> <td style="text-align: center;">in Garagen +</td> <td style="text-align: center;">im Freien</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td colspan="4">fremden Grundstück mit Baulast:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">durch Ablösung</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td></td> <td style="text-align: right;">Summe:</td> <td></td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td colspan="8">davon für Menschen mit Behinderungen:</td> </tr> </table>	insgesamt auf dem Baugrundstück:				in Garagen +	im Freien	=	6	fremden Grundstück mit Baulast:						=		durch Ablösung						=							Summe:		6	davon für Menschen mit Behinderungen:							
insgesamt auf dem Baugrundstück:				in Garagen +	im Freien	=	6																																		
fremden Grundstück mit Baulast:						=																																			
durch Ablösung						=																																			
					Summe:		6																																		
davon für Menschen mit Behinderungen:																																									
7 Schutz gegen schädliche Einflüsse																																									

Berechnung des umbauten Raumes

nach DIN 277

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
Und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

Stadt Meerbusch
Bauordnung

04. Aug. 2021

FB 4-63

Ebene	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Ergebnis
Kellergeschoss Bestand	1,00	7,50	5,20	2,85	111,15
Kellergeschoss neu	1,00	9,55	4,15	2,85	112,95
					224,10
Erdgeschoss Bestand	1,00	13,11	6,35	3,00	249,75
Erdgeschoss Bestand	1,00	6,69	7,72	3,00	154,94
Erdgeschoss Bestand	1,00	4,02	2,01	3,00	24,24
Anbau neu	1,00	3,79	3,23	3,00	36,73
Treppenhaus neu	1,00	3,79	2,49	3,35	31,61
Erdgeschoss Bestand	1,00	12,05	9,31	3,35	375,82
WDVS neu	1,00	48,86	0,16	3,35	26,19
WDVS neu	1,00	3,57	0,16	3,35	1,91
					873,09
Obergeschoss Bestand	1,00	13,11	6,35	4,00	332,99
Obergeschoss Bestand	1,00	6,93	6,72	4,00	186,28
Obergeschoss Bestand	1,00	4,02	2,01	4,00	32,32
Anbau neu	1,00	3,66	2,93	3,91	41,93
Treppenhaus neu	1,00	4,14	2,66	2,85	31,39
Obergeschoss Bestand	1,00	12,05	9,31	2,85	319,73
Abzug Dachschrägen	-1,00	3,98	0,80	0,68	-2,17
Abzug Loggia	-1,00	3,05	1,98	2,01	-12,14
WDVS neu	1,00	50,78	0,16	2,85	23,16
WDVS neu	1,00	3,62	0,16	1,82	1,05
					930,33

Berechnung des umbauten Raumes

nach DIN 277

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
Und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

Ebene	Faktor	Länge	Breite	Höhe	Ergebnis
Dachgeschoss Bestand	0,50	3,98	7,44	3,22	47,67
Abzug Loggia	-0,50	3,36	1,72	2,76	-7,98
Treppenhaus neu	1,00	4,14	2,90	3,03	36,38
Staffelgeschoss neu	1,00	4,56	0,60	3,03	8,29
Staffelgeschoss neu	1,00	7,23	7,62	3,03	166,93
					251,30

Bruttorauminhalt WH/GH

Angaben in m³

1

2278,82

Meerbusch, 26.07.2021

Unterschrift

**Wohnflächenberechnung nach DIN 277
Für Nutzungsänderungsantrag**

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
Von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

sch

04. Aug. 2021

Geschoss/Bereich	Wohnfläche Rohmaße	Gewerbefläche	Nutzfläche	Wohnfläche Aufz. 2% für Ausbau
Bestand				
Kellergeschoss				
Raum 10			19,63	
Summe KG:			19,63	
Erdgeschoss				
GE 1				
Verkaufsraum		63,67		
Schulung		21,46		
Werkstatt		31,68		
Flur		2,94		
WC		4,94		
WE 1				
Raum 11	27,78			
Raum 12	5,62			
Raum 13	21,99			
Raum 14	14,54			
Raum 15	14,08			
Raum 16	4,87			
Raum 18	18,46			
Raum 19	5,91			
Summe EG:	113,25	124,69		110,99
1. Obergeschoss				
GE 1				
Verkaufsraum		104,00		
Büro		7,98		
WE 1				
Raum 20	16,37			
Raum 21	9,82			
Raum 22	21,21			
Raum 23	14,45			
Raum 24	3,68			
Raum 25	5,28			
Raum 26	1,65			
Raum 27	8,39			
Raum 28	0,87			
Raum 29	1,18			
Summe 1. OG:	82,90	111,98		81,24
Summe Wohnfläche Bestand:	196,15			192,23
Summe Gewerbefläche Bestand:		236,67		
Summe Nutzfläche Bestand:			19,63	

Wohnflächenberechnung nach DIN 277 Für Nutzungsänderungsantrag

BV: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung
Von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss
und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss
Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

Meerbusch
GmbH

04. Aug. 2021

FB 4-63

	neu		
Kellergeschoss			
Technik			
GE 2			10,50
Flur	3,80		
WC Damen	3,80		
WC Herren	4,60		
Lager	29,10		
Summe KG:	41,10		10,50
Erdgeschoss			
Treppenhaus			
GE 1			3,40
Gastraum	68,80		
Theke	12,90		
Küche/Spülen	31,30		
Vorrat/Abstellraum	8,00		
Flur	1,90		
WC Damen	3,00		
WC Herren	6,70		
GE 2			
Gastraum 1	48,20		
Theke	9,70		
Küche/Spülen/Vorrat	11,60		
Flur/Garderobe	5,50		
Gastraum 2	18,40		
Summe EG:	226,00		3,40
1. Obergeschoss			
Treppenhaus			
GE 1			3,90
Gastraum	83,50		
Personal/Aufenthalt/Abstellraum	18,50		
Teeküche	8,00		
Büro	10,50		
WE 1			
Wohnen	21,50		
Essen	20,30		
Flur/Garderobe	3,00		
Schlafen	19,70		
Abstellraum	2,70		
Bad	9,10		
Kochen	11,50		
Balkon zu 1/2 (von 3,2)	1,60		
Loggia zu 1/2 (von 6,1)	3,05		
Summe 1. OG:	92,45	120,60	3,90
Dachgeschoss			
Treppenhaus			
WE 2			3,80
Wohnen	13,50		
Kochen/Essen	19,70		
Schlafen	13,70		
Abstellraum	1,70		
Bad	6,20		
Dachterasse zu 1/2 (von 5,6)	2,80		
Loggia zu 1/2 (von 5,8)	2,90		
Summe DG:	60,60		3,80
			59,29
Summe Wohnfläche WH/GH:	162,95		
Summe Gewerbefläche WH/GH:		387,60	149,89
Summe Nutzfläche WH/GH:			21,60

Meerbusch, 29.07.2021

Unterschrift

Stellplatznachweis für Nutzungsänderung



Meerbusch
Ordnung

04. Aug. 2021

FB 4-63

Bauvorhaben: Nutzungsänderung und Erweiterung mit Errichtung von 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss Und 2 Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss Claudiusstraße 4, 40668 Meerbusch

Bauherr:

Entwurfsverfasser:



Wohnung	Gewerbefläche	Wohnfläche	erforderliche Stellplätze	zugeordnete Stellplätze
Gewerbefläche anzurechnen netto 1 Stellp/40 m ²	297,10		7,5	7,5
WE 1 (1. OG)		92,5	1,5	1,5
WE 2 (DG)		60,5	1	1
Summe:			10	10 Stellplätze

Meerbusch, 15.07.2021

Unterschrift

