



Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und einem Abstellplatz für Fahrräder, Am Hoterhof, 40670 Meerbusch-Osterath

Grundstück: Gemarkung Osterath, Flur 9, Flurstück 1613, 1615

Zeichen: BV-0678/2019

Zum Bauvorhaben:

Errichtet werden soll ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage mit 10 PKW-Stellplätzen und einer großzügigen, abschließbaren Fahrradabstellanlage. Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die beiden Vollgeschosse sind als Klinker- bzw. Klinkerriemchenfassade in einer beige-grauen oder rötlichen Tönung mit anthrazit-grauen Fenstern geplant. Sie sollen die Brücke zwischen der neuen Gestaltung des geplanten Wohnquartiers Barbara-Gerretz-Schule und dem überwiegend geklinkerten Altbestand schlagen und insbesondere entlang einer der Haupteinschließung (Mobilitätsband) eine wertige Optik bieten.

Das Staffelgeschoss soll in Fensterfarbe als Glattputz oder mit Trespa-Platten verkleidet, angesetzt sein, wodurch das oberste Geschoss optisch hinter den beiden Vollgeschossen zurücktritt und einen wertigen Kontrast zu der Klinkerfassade darstellt. Die Balkone, Außenstützen und Brüstungen ergänzen die Klinkerfassade als Sichtbetonelemente.

Begründung zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Vorgaben des B-Plans Nr. 136 der Stadt Meerbusch

Überschreitung der Baugrenze, Flächen für Garagen

Das wirtschaftlich interessante, inmitten eines Wohngebiets liegende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 136 der Stadt Meerbusch. Das darauf geplante Mehrfamilienhaus liegt außerhalb der Baugrenzen und teilweise in den für Garagenbebauung ausgewiesenen Flächen, die im B-Plan festgesetzt sind. Die Befreiung von den Festsetzungen ist aus unserer Sicht vertretbar, weil das zweigeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss eine Verbindung zwischen der viergeschossigen Bebauung auf der Krefelder Str. und den 1,5-geschossigen Wohnhäusern durch seine Staffelung darstellt.

Die Bebauung schließt in Süden an das geplante Neubaugebiet Barbara-Gerretz-Schule an und ist in Anlehnung an einen städtebaulichen Entwurf des B-Plans 308 ausgerichtet. Für diesen Bereich sind Baufelder entwickelt, die für Stadtvillen vorgesehen sind. Die hochwertige Ausstattung der Fassaden unterstützt diesen Ansatz und verbindet alle Bereiche des Quartiers. Die **Befreiung** ist städtebaulich vertretbar.



Nutzung fremd bestimmter Flächen

Die notwendigen Parkplätze werden, ganz im Sinne des städtebaulichen Ansatzes in diesem Gebiet, durch eine Tiefgarage geschaffen.

Die Auf- und Zufahrt zu den TG-Stellplätzen wird über eine Rampe realisiert.

Die Ein- und Ausfahrt kann nicht direkt an das Mobilitätsband (aus dem städtebaulichen Entwurf) angeschlossen werden (Flurstück 1606 kann nicht bebaut werden), sondern muss im nördlichen Bereich über die teils anders zweckbestimmte Fläche (Fahrrad und Fußgängerweg) geführt werden.

Aus unserer Sicht sollte einer Nutzung nichts im Wege stehen, da diese Fläche bereits jetzt öffentlich und zur Ein- und Auffahrt einer privaten Garage genutzt wird (s. Foto). Die Durchsetzung des **Bebauungsplans** würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.



Mittels des **Schleppkurvennachweises** stellen wir die angedachte Variante der Zufahrt zur Tiefgarage im Detail dar.

Besucherparkplätze werden auf den Öffentlichen Parkplätzen in unmittelbarer Nähe angeboten.

Geschlossene Bauweise, Abstandsflächen

Die ebenfalls im B-Plan 136 festgelegte, geschlossene Bauweise ist hier nicht umsetzbar, weil in dem Bereich eine vorh. Bebauung nicht existiert und mit dem Bau eine andere Bauweise in Anlehnung an den neuen städtebaulichen Entwurf umgesetzt wird.

Die geschlossene Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und ermöglicht den Verzicht auf seitliche Abstandflächen. Diese (Abstandsflächen) sind hier zu berücksichtigen und entsprechend im Lageplan dargestellt. Die **Befreiung** ist städtebaulich vertretbar.

Konzept Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Das setzt voraus, dass hier eine entsprechende Versickerungsanlage auf dem Grundstück gebaut werden kann. Die entsprechenden Bodenwerte zeigen, dass hier eine Rigole erstellt werden kann. Die **Berechnung** fügen wir dem Antrag bei.

Überflutungsnachweis

Ein Überflutungsnachweis wurde nicht durchgeführt. Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke über 800 qm abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis zu erstellen. In unserem Fall liegt die abflusswirksame Fläche deutlich darunter.

