

Die Anwohner der Straße
Am Mühlenbach
33818 Leopoldshöhe

Gemeinde Leopoldshöhe
Bauamt
Kirchweg 1
33818 Leopoldshöhe



Leopoldshöhe, den 05.05.2018

betr.: **12. Änderung Bebauungsplan Nr. 08/04 „Königskamp“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit bringen die auf der beiliegenden Liste aufgeführten Anwohner der Straße
„Am Mühlenbach“ in Leopoldshöhe ihre Einwände gegen den o.g. Entwurf der 12. Änderung
Bebauungsplan Nr. 08/04 „Königskamp“ vor.

Gründe hierfür sind:

1. Thema Spielplatz

Die Größe des geplanten Spielplatzes wird immer mit 800 m² angegeben. Tatsächlich stehen aber durch die Geländebedingungen (Böschung zum westlichen Nachbargrundstück) nur ca. 600 m² zur Verfügung. Diese Fläche erscheint den unterzeichnenden Anwohnern zu klein, um darauf eine attraktive Spielfläche für die Kinder zu errichten. Die zur Verfügung stehende Fläche sollte deshalb auf eine beispielbare Fläche von 800 m² ausgelegt werden.

2. Bebauung des ehemaligen Bolz- und Spielplatzes mit Einfamilienhäusern.

2a. Baufenster, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen sind mit 15 m x 15 m sehr groß ausgelegt. Damit soll eine lockere Bebauung erreicht werden. Das ist auch gut so. Aber durch die angegebene GRZ von 0,3 ist es theoretisch möglich, auf den Grundstücken die überbaubare Grundstücksfläche voll auszunutzen, sodass Häuser von einer Größe von 15 m x 15 m errichtet werden könnten. Das entspricht einer Grundfläche von 225 m². Dazu kommt noch die Möglichkeit, auf den nicht überbaubaren Flächen Nebengebäude (z. B. Garagen) zu errichten. Jedenfalls wird es in der vorliegenden Vorlage nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Vorschlag der Anwohner:

Änderung der GRZ auf 0,2

Änderung der GFZ auf 0,5

Die Bebauung der nicht überbaubaren Flächen mit Nebengebäuden wird grundsätzlich untersagt.

2b. Firsthöhen und Traufhöhen

Die geplante Firsthöhe von 9,50 m ist den unterzeichnenden Anwohnern viel zu hoch und steht in keinem Zusammenhang mit der seit über 30 Jahren bestehenden Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Selbst bei den neu errichteten Häusern, die westlich, auf der gleichen Seite, also in Verlängerung des geplanten Baugebietes liegen, findet man eine solche Firsthöhe nicht. Im Durchschnitt liegen die Firsthöhen dort bei 8,0 m.

Fünf Häuser mit einer Höhe von 9,50 m sollen vier kleinen, dem ehemaligen Bolzplatz gegenüber liegenden Häusern, die nur eine Höhe von 6,0 m bis 6,70 m aufweisen, wie eine hohe Wand gegenüber gestellt werden. Es macht den Anschein, als sollten die Anwohner eingemauert werden. Das bedeutet für uns eine erhebliche Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität. In diesem Zusammenhang möchten wir an das Rücksichtnahmegebot aus dem § 15 BauNVO (BauNutzungsVerordnung) erinnern, in dem niedergeschrieben ist, dass bei solchen Bauvorhaben auch die Interessen der umliegenden Anwohner zu berücksichtigen sind.

Zitat: Besondere Bedeutung hat das Rücksichtnahmegebot, das bei der Verwirklichung von Vorhaben ggf. verlangt, dass in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist.

In einem Telefonat mit einer Mitarbeiterin der Baubehörde des Kreises Lippe reagierte diese mit Unverständnis. Zitat: "Ich habe in meinem Studium gelernt, dass man die letzte Reihe einer Bebauung in die Landschaft ausfließen lässt. Warum das hier so wie geschildert umgesetzt werden soll, erschließt sich mir nicht."

Wir wollen weiterhin ein lebenswertes Umfeld und machen dafür folgenden Vorschlag:

Änderung der Firsthöhe auf 8,0 m,
Änderung der Traufhöhe auf 4,0 m,

Wie eine solche Lösung aussehen könnte, zeigen die nachfolgenden Abbildungen.

Zunächst einmal die negativen Auswirkungen des vorliegenden Planes. Auf der Abbildung unten (aus der Präsentation des Investors) kann man deutlich das Mißverhältnis der Haushöhen zwischen den bestehenden (kleinen) Gebäuden und den geplanten (großen) Einfamilienhäusern sehen. 6,0 Meter gegen 9,50 Meter das passt einfach nicht.



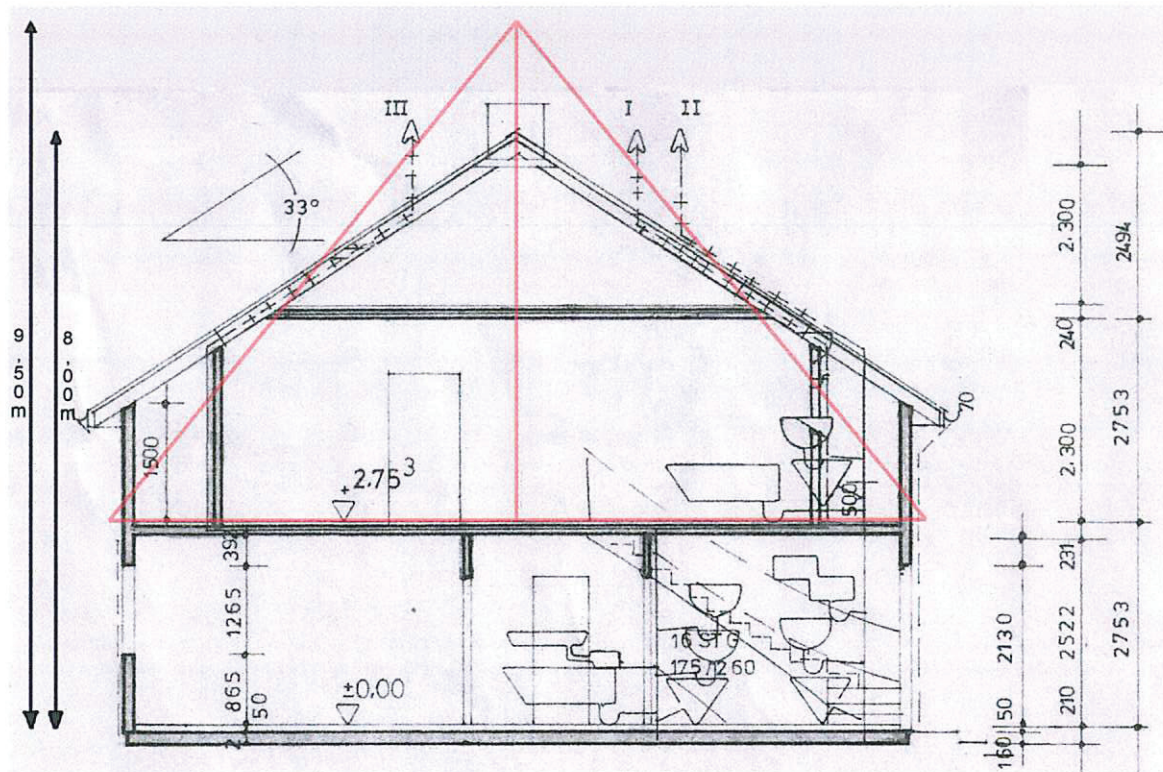


Abb. 1

Abb. 1+2: Diese Zeichnungen zeigen ein Haus von 10 m Breite. Es hat einen Dremmel (Kniestock) von 1,50 m. Darauf ein Satteldach mit 33° Dachneigung. Das rote Dreieck zeigt die Umrisse eines Satteldaches, das auf 9,50 m Höhe ausgelegt ist. Wie man sieht, erhält man im 1. OG eine deutlich größere Wohnfläche, während man im Spitzboden natürlich etwas weniger Raum hat. So ließen sich aber immerhin 1,50 Meter Haushöhe einsparen.

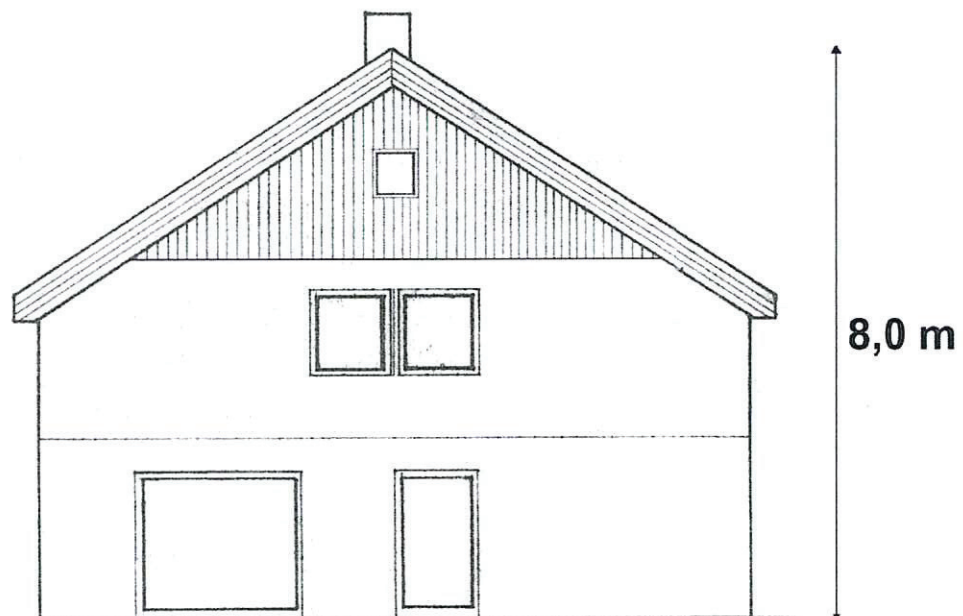


Abb. 2



Abb. 3

Hier kann man in etwa erahnen, wie sich die Ansicht der Häuser mit 9,50 m Höhe dem Betrachter darbieten. (Ansicht von der gegenüber liegenden Seite aus dem DG)



Abb. 4

Hier kann man sehen, welcher deutlicher Unterschied entsteht, wenn man die Firsthöhe auf 8,0 m verringert, ohne dabei dramatisch an Wohnfläche zu verlieren.

Abb. 5,6,7, Hier ein paar Ansichten von Häusern, die in etwa so gebaut wurden, wie die Anwohner sich auch eine Bebauung des ehemaligen Bolz- und Spielplatzes vorstellen könnten.

