An die
Stadt Kleve
FB Planen und Bauen
Landwehr 4-6
47533 Kleve

Stadtverwaltung Kleve
Eingang
14. JAN. 2014
FB 61
Anlagen

Kleve, den 13.01.2014

Betr:: Vereinfachee Änderung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1-084-1 Flur 40
Flurstücke 450,451, 452 und 454
Erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin und damit direkt von der Änderung des Bebauungsplass 1-084-1 betroffen.

Gegen die Änderung des Bebauungsplanss mache ich folgende Bedenken geltend:

1) Fehlende Festlegung Oberkanee Fußboden EG

Bereits bei der Bebauung der Flurstücke 450 und 451 musste ich Einspruch gegen die Planung und die erteilte (vereinfahhte) Baugenehmigung einlegen, da der Bauträger (im Weiteren Bauträger genann)) versucht hatte, das Kellergeschoß in der Hanglage als Vollgeschoss zu errichte..

Seinerzett wurden durch den Bauträger die Bestandshöhen des Ursprungsgeländes zu hoch ermtttelt und darüber hinaus die Bodenplatee entgegen der Planung zu hoch eingebau.. Aufgrund des Einschrettens der Stadt Kleve, für das ich mich noch einmal ausdrücklihh bedanke, musste der Bauträger dann einen kompletten Bauantrag stellen und das bereits errichtete Kellergeschoß um ca. 25 cm einkürzen.

Das Ursprungsgelädee der Flurstücke 452/454 wurde bereits während der Baumaßnahme für die Flurstücke 450/451 durch Aufschüttungen seitens des Bauträgess massiv erhöh.. Zum Vergleich lege ich Bilder zu Beginn der Baumaßnahme auf den Flurstücken 450/451 im Mai 2012 und vom Juni 2013 bei. Man kann darauf sehr gut die vorgenommene Aufschütuung er-

kennen. (Anlage 1)

Ich rege daher dringend an, dass für die Flurstücke 452/454 von vornherein eine Höhe in Meter ü.N.N. für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß vorgegeben wird, die sich am unveränderten Ursprungsgelände der Flurstücke 452/454 im Mai 2012 orientie.t.

Das Ursprungsgelände der Flurstücke 452/454 liegt niedriger als das Ursprungsgelände der Flurstücke 450/451. Dies kann man an den Bauantragsunterlagen, die uns aufgrund der o.g. Vorkommnisse voriiegen, für die Flurstücke 450/451 gut erkennen. Ich erachte die Mitte des Baufeldes als die korrekte Höhe für die OKEF für die Flurstücke 452/454. Diese würde nach unserer Berechnung bei ca. 38,20 m ü.N.N., als Mittelwert der ermtttelten Höhen von 38,24 mund 38,15 m ü.N.N., liegen (Anlage 2 Höhenplan des Geländes)

2) Festschreibugg Firsthöhe von 49,75 m ü.N.N.

Der vorgesehenen Firsthöhe von 49,75 m ü.N.N. müssen wir widersprechen. Die vorgerragene Firsthöhe missachtet völlig die Höhen des Ursprungsgeländes, welches in der Mitte des Baufeldes 38,20 m ü.N.N. aufweist (Anlage 2). Damit darf der neue Baukörper selbst aufgrund des Gefälles im Urgelände 2,00 m höher werden als die neuen, noch nicht fertiggestellten Doppelhäuse..

Wir fordern 5ie auf die Festschreibung der Außenwandhöhe des vorheiigen B-Planentwurfs von 4,25 m beizubehalten, die Höhe des EG-Fertigfußbodens auf 38,20 m ü.N.N. (entgegenkommenderweise auf maximal 39,00 m ü.N.N.) festzuschreiben und die Firsthöhe in der Höhe zuzulassen, wie sie für die zuletzt errichteten Doppelhäuser mit einer Höhe von 9,25 m über Fertigfußboden zulässig war, nämiich bei einer Höhe von 47,45 m ü.N.N. (entgegenkommenderweise auf maximal 48,25 m ü.N.N) festzuschreiben.

3) Vergrößerung des Baufensters auf den Flurstücken 452/454

Die Verkleinerung des Baufenstess auf den Flurstücken 450/451 von 320m^2 auf 168m^2 entspricht ledigiich der Abbildung des neu errichteten Bestandes. Hier wird für Ortsunkundige der Eindruck erweckt als ob weitere Bauten verhindett oder reduziert würden.

Tatsächiich wurde mit dem Neubaubestand auf den Flurstücken 450/451 bereits die maximale Geschossflächenahll (GFZ) von 0,5 ausgenutzt, z.B. beträgt die Grundstücksgröße für das Flurstück 450 ca. 300m^2 und die darauf errichtete Haushälfte hat ca. 145 m'qm Geschossfläche. Ein größeres Bauwerk wäre auch beretts nach dem heute gültigen B.Plan auf den Flurstücken 450/451 gar nicht mehr mögiich. Insowett hat die Verkleinerung des Baufeldes auf den Flurstücken 450/451 überhaupt keine Auswrrkungen insbesondeee stellt sie keinerlei Verzicht dar.

Die Grundstücksgröße der Flurstücke 452/454 entspiicht fast genau der Grundstücksgröße der Flurstücke 450/451. Auf den Flurstücken 452/454 soll aber unverständlicherweise das Baufenster sogar von 194m^2 auf 210m^2 erhöht werden. Im Vergleich zu den Flurstücken

450/451 bedeutet das eine Vergrößeuung des Baufeldes um 25% (168m^2 <-> 210m^2).

Ich erachte das vorhandeee Baufenster von 194m^2 bei der vorhandenen Grundstücksgröße für die Flurstücke 452/454 als vollkommnn ausreichend und widerspreche der Vergrößeuung. Ebenso widerspreche ich der Verschiebugg des Baufeldes weil sich aufgrund des (vermutlich) geplanten Pultdaches eine Fassadenfront an der Nordseite von ca. 12,35 m Höhe (KG, EG, DG) in die heute vorhandeee Gebäudelinie und unsere Blickachse stellt.

Der auf den Flurstücken 452/454 zu erwartende Gartenaneeil würde bei der Änderung des B-Plans deutiich verringett und entspräche nicht mehr dem für diese Wohnlage typischen grünen Umfeld. Das neue Baufeld auf den Flurstücken 452/454 sollte im Norden und Süden mögiichst parallel zum Baufeld auf den Flurstücken 450/451 liegen. Dafür ist im Süden ausreichend Platz vorhande.. Die Wegeflächen auf dem Flurstück 455 stellen dafür kein Hindernis dar. Sie dienen vermutlich ledigiich der Aufnahme zusätzlicher PKWs durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten.

4) Erhöhung der Anzahl der Wohnen**nheiten**

Ich widerspreche der Erhöhung der Anzahl der Wohneineeiten. Der heutige gültige Bebauungsplan begrenzt zu Recht die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude. Alle Wohngebäude auf den Flurstücken 435, 437,450, 451, 389, 289 und auch die weitere Umgebung innerhalb des Gürtels der eingeschossigen Bebauung im nördiichen Teil des B-Plans verfügen über maximal 2 Wohneinheiten. Das zur Begründung der Erhöhung herangezogeee Gebäude auf dem Flurstück 402 befindet sich auf einem wesentlich größeren Grundstükk und stellt auch einen Einzelfall dar. Dieses Gebäude kann nicht zur Legitimierugg der Anzahl der Wohneinheiten dienen.

In der Aufstellugg der Prüfung der Einwendungen des Planungsamtes (s. Tagesordnung Ratssitzung vom 18.12.2013, Drucksache 890/IX.) wird unter Punkt 1.4 vorgetragen, dass an der Weberstr. einige Gebäude mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten vorhanden sind. Dieses ist korrek,, missachtet aber, dass sich der B-Plan in zwei "Gür**tel"** aufteilt. Zum einen in einen Gürtel der eine zweigeschossige Bebauung zulässt, wo dann auch mehr als 2 Wohneinheiten realisiert werden können und einen Gürtel der eigeschossigen Bebauung, wo eben nur 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Insbesondeee der Wohnbereich der Flurstücke 435,437, 451, 450, 389, 289 (alle im 1-geschossigen Gürte)) ist von selbstgenutzten Einfamilienhäusern im Privatbesitz mit einem hohen Gartenanteil geprägt.

Der Gürtel der eingeschossigen Bebauung sollte Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften weiterhin vorbehalten bleiben und es sollte nicht einseitig den kommerziellen Wünschen eines Bauträgers gefolgt werden. Diesem waren die Rahmenbednngungen des derzeit gültigen B-Plans beim Grundstückserwerb der Flurstücke 452/454 vor 2 Jahren bestens bekann..

Es ist nicht nachvollziehbar warum für einen Bauträger ein bewährter Bebauungsplan wegen rein kommerzieller Interessen verändett werden soll.

5) Festschreibugg der Dachneigung

Ich widerspreche der Wegnahme der Festsetzung der Dachneigung. Ausnahmslos alle Häuser im Bereich der eingeschossigen Bebauung im betroffenen Bereich des B-Plans verfügen über ein Satteldach. Selbst die neu errichteten Häuser auf den Flurstücken 450/451 und das Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 402 verfügen über Satteldäche..

Es ist also seit Jahrzehnten nachgewiese,, dass in diesem Wohnbereich der eingeschossigen Bebauung unterscheedliche Hausgrößen mit der im B-Plan 1-084-1 festgelegten Dachneigung gebaut werden können. Keine andere Dachform als ein Satteldach fügt sich in den kompletten Bestand der Bebauung im **1-geschossigen** Gürtel des B-Planbereichs ein (siehe Anlage 3). Auch im Bereich der zweigeschossigen Bebauung gibt es nur ganz wenige Ausnahmen. Es gibt außer den kommerziellen Interessen des Bauträgers überhaupt keine Notwendigkeit in diesem Wohnbereich ein Gebäude mit einem Pultdach zu errichte,, das dann vermutlich auf der Nordsette eine beinahe 13m hohe Fassade haben wird und zudem aus der Flucht der Gebäude auf den Flurstücken 289, 450, 451 und 402 steht. Darüber hinaus werden die nördiich tiefer liegenden Häuser auf den Flurstücken 343/299 durch eine solch hohe Fassadenfront optisch beeinträhhtigt.

Die Häuser auf den Flurstücken 452/454 können problemoss mit einem Satteldach und großen Dachgauben ausgestattet werden umso einen Blick auf den Tiergartenwald zu ermöglichen. Der Bauträger bevorzugt bekanntermaßen diese Pultdachform, weil damtt eine höhere Ausnutzung der Grundstücee erreicht wird. Welche negativen Konstellationen sich daraus ergeben, kann man sehr deutiich an dem vom Bauträger errichteten Gebäude Weberstr. 44a in Verbindugg mit dem Altbestand Weberstr. 46 erkennen. Diese kommerziellen Interessen des Bauträgers sollten in diesem Wohnbereich aber nicht die Grundlage für die Gestaltung des B-Plans bilden.

Ich bitte freundlich um Berücksichtigung meiner Eingaben bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan. Über eine Stellungnahme würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

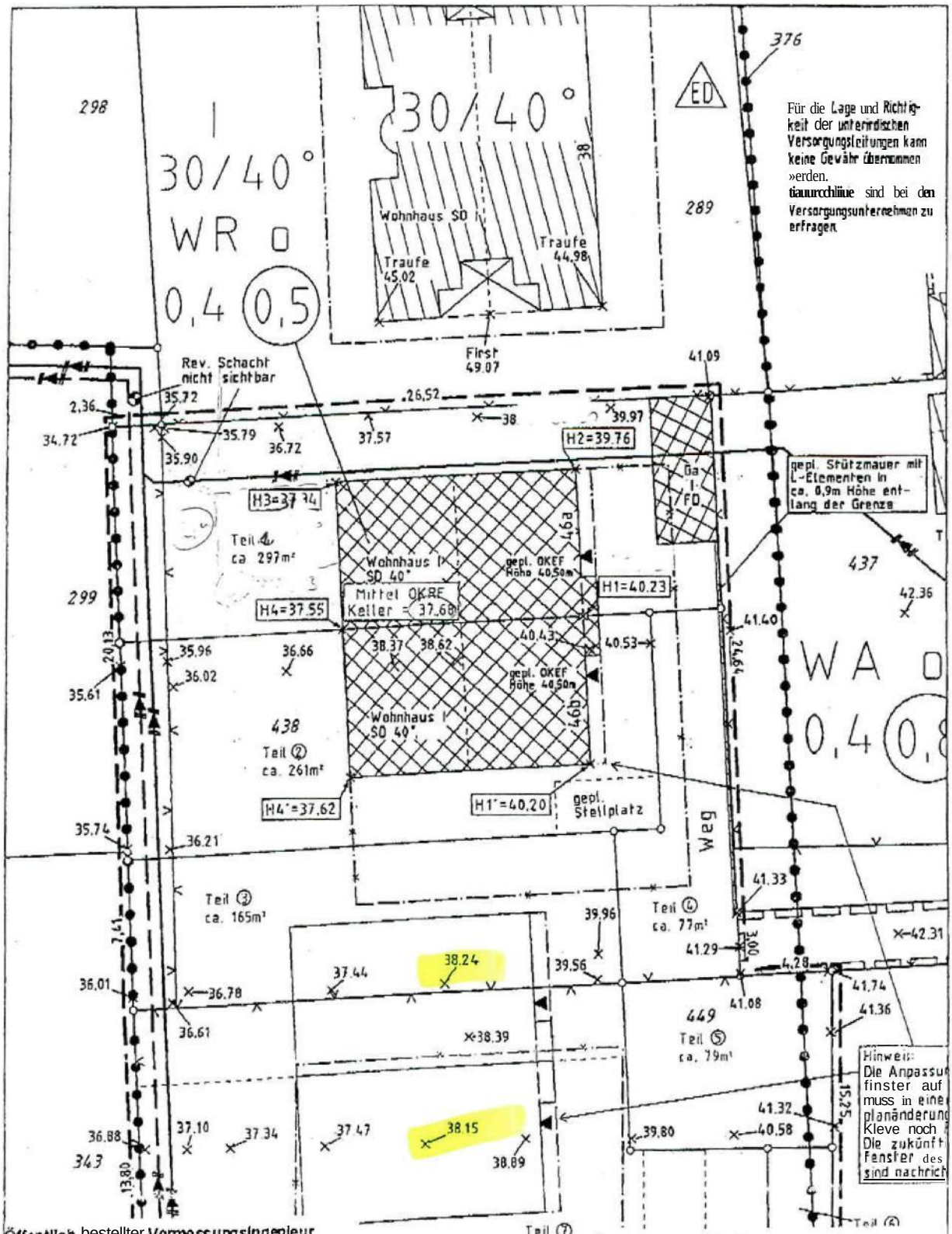
Anlage 1.1

Anlage 1.2

Anlage 1.3

Anlage 2.1

i S. 93/07



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Diplom-Ingenieur Georg Hüttner
Nassauer Allee 84
47533 Kleve

Die Höhen –H1, H2, H3, H4 und H1', H4'-an dem geplanten Haus Nr. 46a und Haus Nr. 4Sb wurden aus den bereite aufgenommenen Geländehöhen Interpoliert!

Der Kellerrohfußboden wurde am *30.05.2012* imMittel mit 37,68 m über NN einnivelliert

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Diplom-Ingenieur Georg Hüttner
Nassauer Allee 84
47533 Kleve

Telefon 02821-23824
Fax 02821-204176
E-Mail Vermessung.Huettner@t-online.de
Datum: 04.06.2012 Ar: 11066 Plan: 11066-1
Stadt/Gemeinde: Kleve Mallstab: 1 250
Gemarkung: Kleve (3013) Flur: 40 Flurstück: 438

18.06.2012

1

Für die Lage und Richtigkeit der unterirdischen Versorgungsleitungen kann keine Gewähr übernommen werden.
Hausanschlüsse sind bei den Versorgungsunternehmen zu erfragen.
WA
0,4
0,8
I
II
30/40°
25/45°
WR
0,4
0,5
Wohnhaus SD I
Traufe 45.02
Traufe 44.98
First 49.07
Rev. Schacht nicht sichtbar
Teil ① ca. 297m²
Wohnhaus I SD 40°
gepl. OKEF Höhe 40.50m
Teil ② ca. 261m²
gepl. Stellplatz
Weg
Teil ③ ca. 165m²
Teil ④ ca. 77m²
Teil ⑤ ca. 79m²
Teil ⑥ ca. 21m²
Teil ⑦ ca. 380m²
gepl. Stützmauer mit L-Elementen in ca. 0,9m Höhe entlang der Grenze
Garage SD I
First 46.31
Traufe 45.22
Traufe 45.84
Traufe 48.00
First 53.10
Traufe 48.03
OKE 42.48
OKE 44.88
Wohnhaus SD I
First 53.11
Traufe 48.04
Traufe 48.05
Büro SD I
First 50.11
Traufe 48.45
Traufe 48.42
Whs II
Staffelgeschoss II PD
Wohnhaus II Pultdach 12°
Kellergarage
Hinweis:
Die Anpassung der "rot" dargestellten Baufenster auf den Flurstücken 438 und 449 muss in einem vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren bei der Stadt Kleve noch beantragt werden!
Die zukünftig nicht mehr relevanten Baufenster des jetzigen BPlans Nr. 1-084-01 sind nachrichtlich bereits "rot" gekreuzt!
Wohnhaus SD I
Weberstraße
Strom
Wasser PE 160SS
KD=46.72
KS=43.92
KD=46.75
KS=43.57

Anlage 2.2