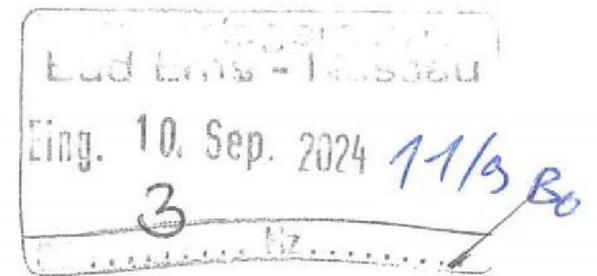


Per E-Mail am 28.08.2024
an bauen@vgbn.de

Flurstück 12/18 – Flur 8 – Mittelstraße 11, 56357 Pohl

Bauvoranfrage



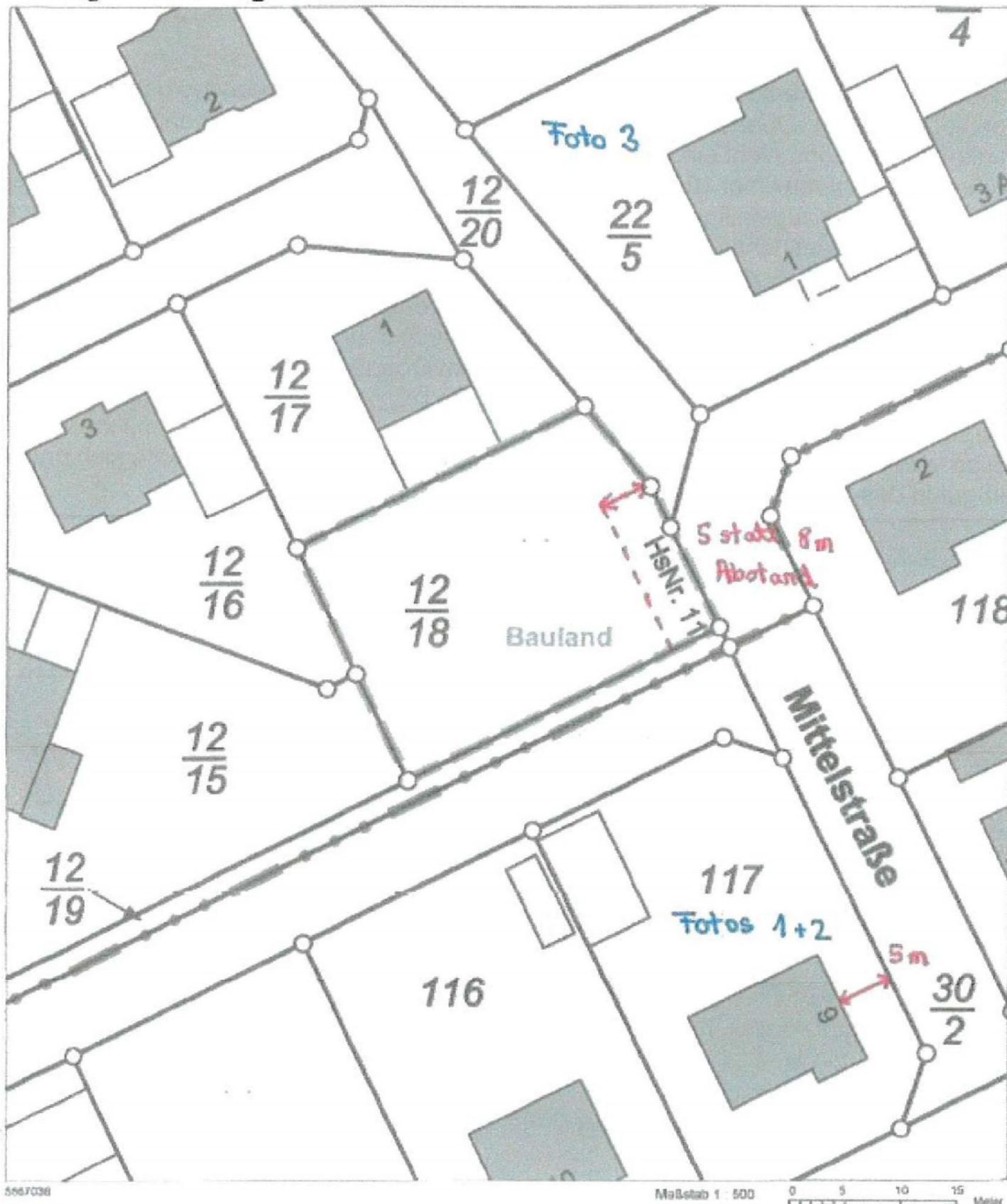
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind die zukünftigen Eigentümer des Grundstücks Mittelstraße 11 in 56357 Pohl. Aktueller Eigentümer des Grundstücks ist [REDACTED]. Bei dem Grundstück handelt es sich um das letzte unbebaute Grundstück im alten Neubaugebiet „Auf dem Oberfeld“. Der Bebauungsplan stammt aus den Jahren 1996/1997.

Wir möchten gerne folgende Änderungen vom Bebauungsplan erwirken:

1. Eine Befreiung von der vorgegebenen Drenpelhöhe von maximal 1,25 m.
2. Verringerung des Abstands der Baugrenze zur Straße von 8 m auf 5 m.
3. Drehung der Firstrichtung um 90 Grad.

Auszug aus der Liegenschaftskarte:



Begründung zu 1.:

Der Bebauungsplan sieht eine Drempehöhe von maximal 1,25 m vor, wenn das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet wird. Damit ist das Obergeschoss nur mit gewissen Einschränkungen nutzbar. Unser Wunsch wäre es, zwei Geschosse mit voller Deckenhöhe errichten zu dürfen. Sollte dies nicht möglich sein, würde uns ein Kniestock von 1,60 - 1,80 m bereits deutlich weiterhelfen.

Der Bebauungsplan ist mittlerweile rd. 28 Jahre alt und wird den heutigen Ansprüchen an Wohngebäude sicherlich nicht mehr in allen Punkten gerecht. Die Bauweisen haben sich gegenüber dem Ende der 90er Jahre geändert. Kriterien wie Energieeffizienz und Klimaschutz haben einen höheren Stellenwert eingenommen. Dies führt dazu, dass die Gebäudeoptik von Neubauten deutlich cleaner geworden ist. Zudem ergeben sich durch vermehrtes Homeoffice neue Raumanforderungen.

Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten möchten wir unser Haus gerne maximal mit Photovoltaikanlagen belegen. Dies ist jedoch nur möglich, wenn wir weitestgehend auf raumschaffende Gauben und Dachfenster verzichten können. Damit könnten wir nur an der Giebelseite Fenster anbringen. Bei einer Drempehöhe von maximal 1,25 m lassen sich im Kniestock keine Fenster mehr realisieren. Da wir beide regelmäßig im Homeoffice arbeiten und zwei Büros im Obergeschoss unterbringen möchten, sind wir auf eine ausreichende Deckenhöhe und Belichtung der Räume angewiesen.

Wir würden uns bei unserem Bauvorhaben gerne an dem Bebauungsplan des geplanten Neubaugebiets „Auf dem Oberfeld II“ orientieren. Dieser ist deutlich offener gehalten und schränkt die Drempehöhe nicht ein. Stattdessen wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m bei einer Firsthöhe von maximal 10 m vorgegeben. Unser Wunsch wäre es, diese Traufhöhe und Firsthöhe ebenfalls zugebilligt zu bekommen. Damit könnten wir ein flacheres Satteldach wählen, eine optimale Ausrichtung für und Auslastung mit Photovoltaik erzielen und auf kostentreibende Gauben verzichten. Da das Neubaugebiet „Auf dem Oberfeld II“ eine direkte Verlängerung des bestehenden Baugebiets „Auf dem Oberfeld“ darstellt, sehen wir das gewünschte Gesamtbild im Übergang von Alt auf Neu auch in unserem Fall als gewahrt an. Zwar gehört unser Grundstück zum Baugebiet „Auf dem Oberfeld“. Durch seine Randlage nimmt es optisch jedoch eine gewisse Zwitterstellung im Übergang zu den Baugebieten der *Römerstraße* und der *Straße Im Oberfeld* ein. Auch hier wurden bereits Häuser mit zwei Geschossen voller Raumhöhe gebaut (siehe Fotos 1-3). Dementsprechend würde sich unser Vorhaben gut in das Bild der bestehenden Nachbarbebauung integrieren lassen.



Foto 1:
Mittelstraße 9,
aufgenommen an
der Abzweigung
Römerstraße /
Mittelstraße



Foto 2:
Mittelstraße 9,
Perspektive von
unserem Grundstück



Foto 3:
Im Oberfeld 1,
das Haus befindet
sich auf der
gegenüberliegenden
Straßenseite zu
unserem Bauplatz

Begründung zu 2.:

Der Abstand von der Mittelstraße bis zum Beginn der Baugrenze ist mit 8 m ungewöhnlich breit. Dies würde die Größe des Gartens unnötig reduzieren, insbesondere auch, weil im hinteren Bereich des Grundstücks zwei große Birken stehen, die wir zunächst gerne erhalten würden (siehe Abb. 1 auf der nächsten Seite). Wir haben uns die Begründung zum Bebauungsplan angeschaut und konnten keine Hinweise finden, die den großen Abstand notwendig machen würden.

Daher beantragen wir, den Abstand zwischen Baugrenze und Straße auf 5 m zu reduzieren. Hierbei orientieren wir uns an dem Haus in der Mittelstraße 9, welches ebenfalls mit 5 m Abstand zur Straße erbaut wurde (siehe Liegenschaftskarte).

Die Position der Garage möchten wir weitestgehend, ggf. sogar ganz im vorgegebenen Baufenster belassen. So bleibt diese auf ähnlicher Position zum darüberliegenden Grundstück. Über den leichten Versatz von Garage zu Haus wird der natürliche Knick des Grundstücks an der Straßenseite aufgegriffen. Dazu kommt, dass das Grundstück der Ernst-Fabricsius-Straße 1 weniger beschattet wird.

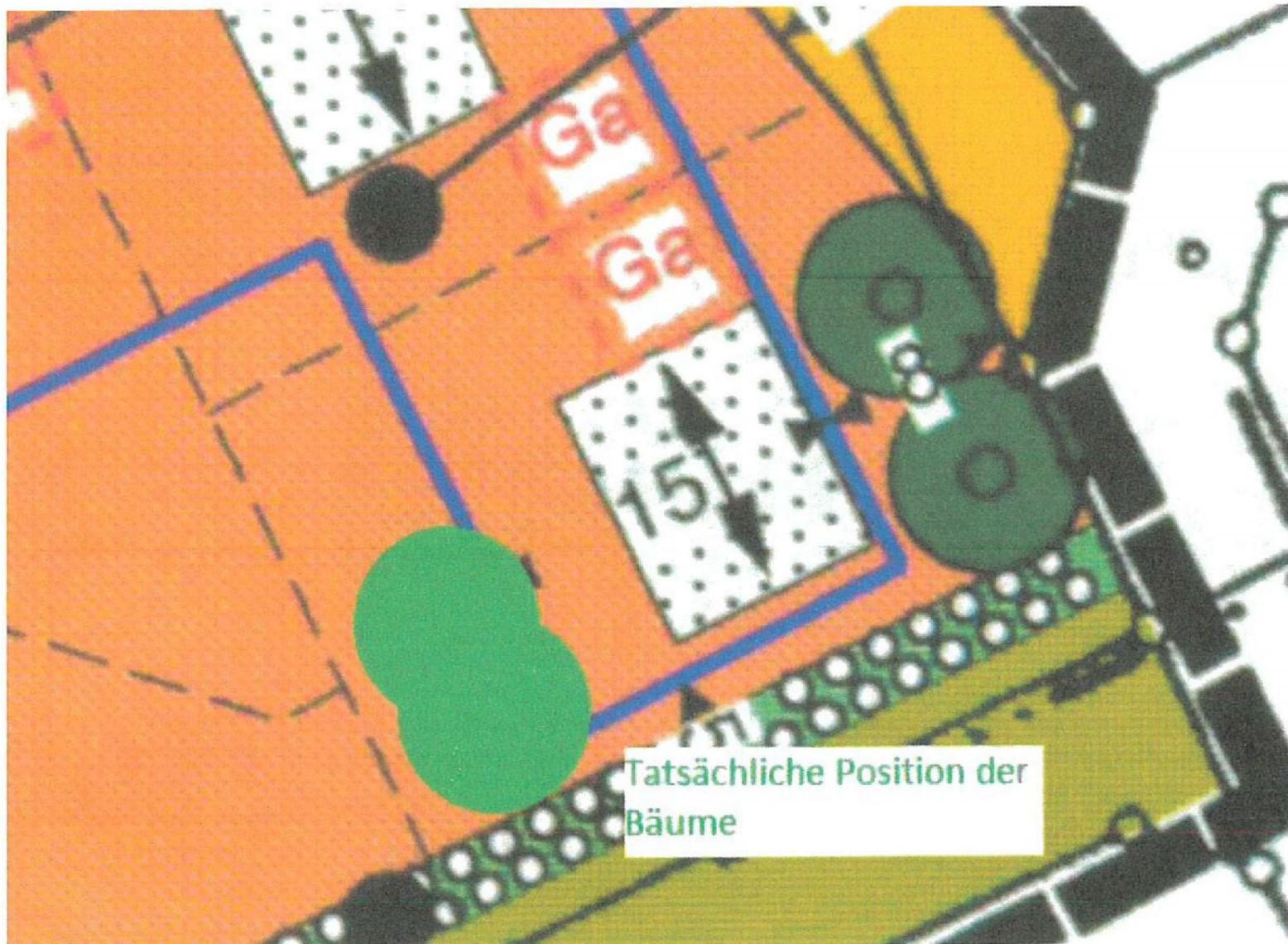


Abb. 1: Auszug aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Zu sehen sind die Baugrenzen und vorhandenen Birken im hinteren Teil des Grundstücks.

Begründung zu 3.:

Die Ausrichtung einer Dachseite in Südrichtung wäre ideal für eine effiziente Nutzung einer PV-Anlage. Damit könnten wir in Verbindung mit der geplanten Luft/Wasser-Wärmepumpe das Haus sehr nachhaltig heizen. Des Weiteren würden wir so mehr Freifläche für Wiese und Terrasse in Südrichtung gewinnen, da die längere Seite des Hauses nach der Tiefe des Grundstücks ausgerichtet wäre. Einer Änderung der Hauptfirstrichtung wurde bereits bei dem Grundstück 12/3 zugestimmt (siehe Abb. 2).

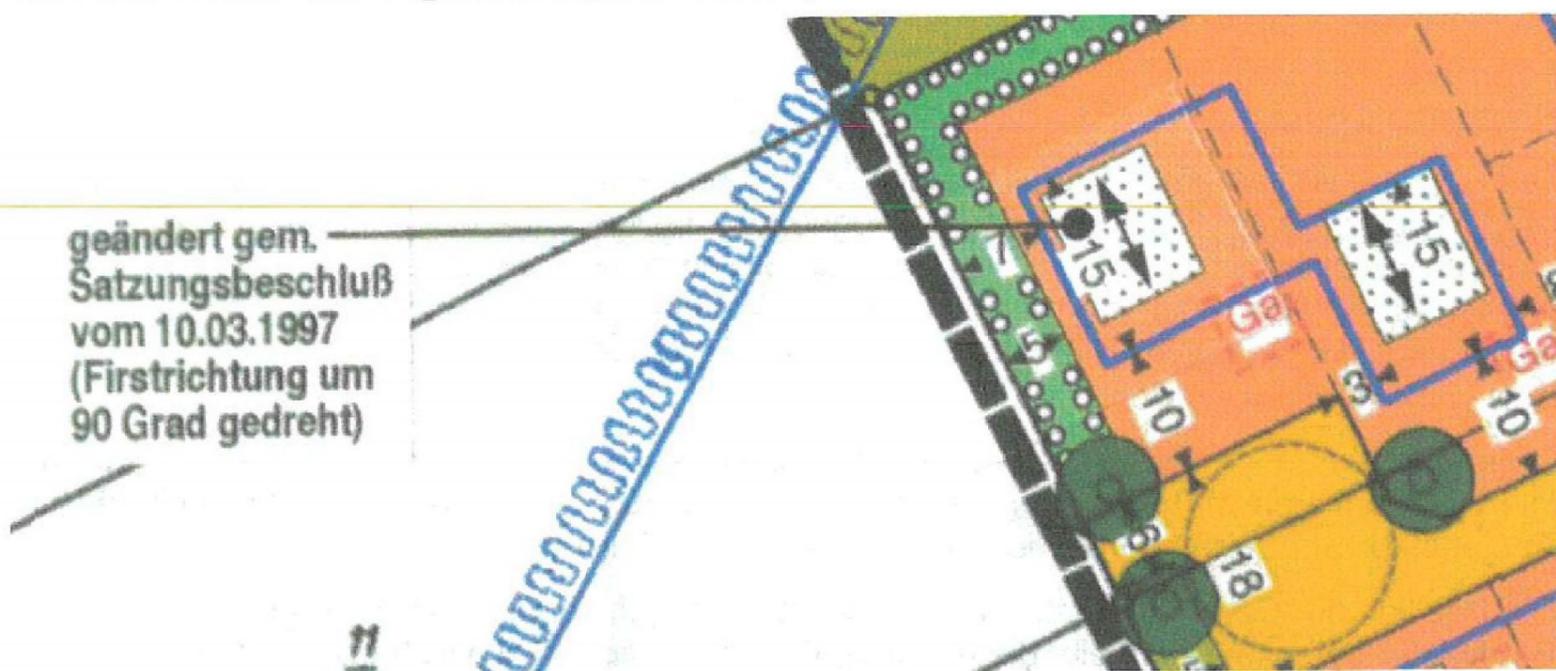


Abb. 2: Änderung der Firstrichtung gemäß Satzungsbeschluss vom 10.03.1997.

Flurstück 12/18 – Flur 8 – Mittelstraße 11, 56357 Pohl

Auch die Häuser unterhalb (Römerstraße), gegenüberliegend (Im Oberfeld) sowie der überwiegende Teil der Ernst-Fabricsius-Straße haben eine Ost-/West-Firstrichtung.

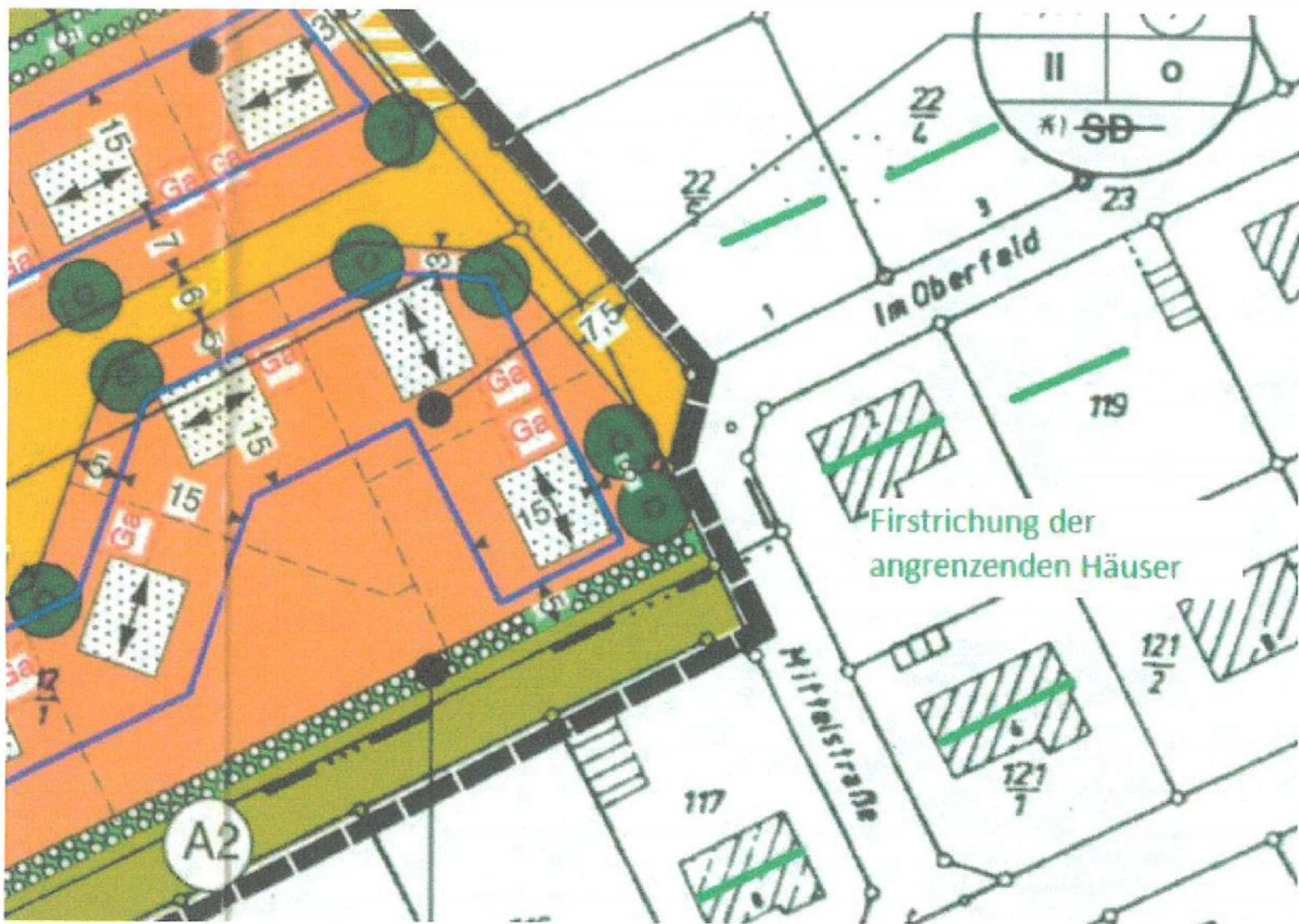


Abb. 3: Firstrichtung der Nachbarbebauung

Bei Rückfragen können Sie uns wie folgt erreichen:

