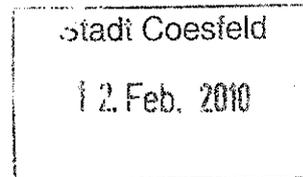


████████████████████  
48653 Coesfeld

48653 Coesfeld, 10.02.2010

Stadt Coesfeld  
- Bauordnungsamt -  
Markt 8



48653 Coesfeld

Wohnhausumbau und Erweiterung, Errichtung einer 2. Wohneinheit für Familie ██████████ in 48653 Coesfeld, ██████████

hier: Befreiung gem. §31 BauGB i.V. mit §86 BauONRW  
Bezug: Besprechung mit der Stadt Coesfeld, zuletzt mit Herrn Schmitz am 05.02.2010  
Anlagen: Befreiungsantrag (2-fach)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage übersenden wir Ihnen einen Befreiungsantrag für unser o.g. Bauvorhaben mit der Bitte um Zustimmung.

Für unser geplantes Bauvorhaben werden folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.91 „An der Marienburg“ geringfügig überschritten:

- a) Die zulässige Traufhöhe um ca. 0,90cm (Ziffer 2,1,3 Bebauungsplan)
- b) Die Baugrenze im Bereich des Hauseinganges

Zu a) und b) beantragen wir die Befreiung gem. §31 BauG i.V. mit §86 BauONRW.

**Begründung:**

Meine Frau und ich, beabsichtigen unser Erdgeschoss altengerecht, barrierefrei gem. DIN 18025 bzw. der neuen DIN 18040 umzubauen und zu erweitern. Das Dachgeschoss soll von meinem Sohn und dessen Frau als 2. WE ausgebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, einen separaten 2. Hauseingang zu schaffen. Die 2. WE wird als Altersvorsorge, wenn ein Pflegefall eintreten sollte geschaffen.

Für eine familiengerechte 2. WE im Dachgeschoss und eine barrierefreie WE im Erdgeschoss ist eine Erweiterung der Wohnfläche unabdingbar.

Diese Erweiterung ist nur in westlicher Richtung durch eine Verlängerung der Traufseite (Herausschieben des Giebels) um 2,5m und teilweiser Überbauung der Garage möglich.

Die jeweiligen Anbauten erfolgen angepasst an das Bestandsgebäude in Massivbauweise, nur im Bereich der Garage aus statischen Gründen in Holzrahmenbauweise mit Wärmedämmverbundsystem.

Um die erforderlichen Wohnräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss schaffen zu können, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe oben a) b) ) geringfügig überschritten.

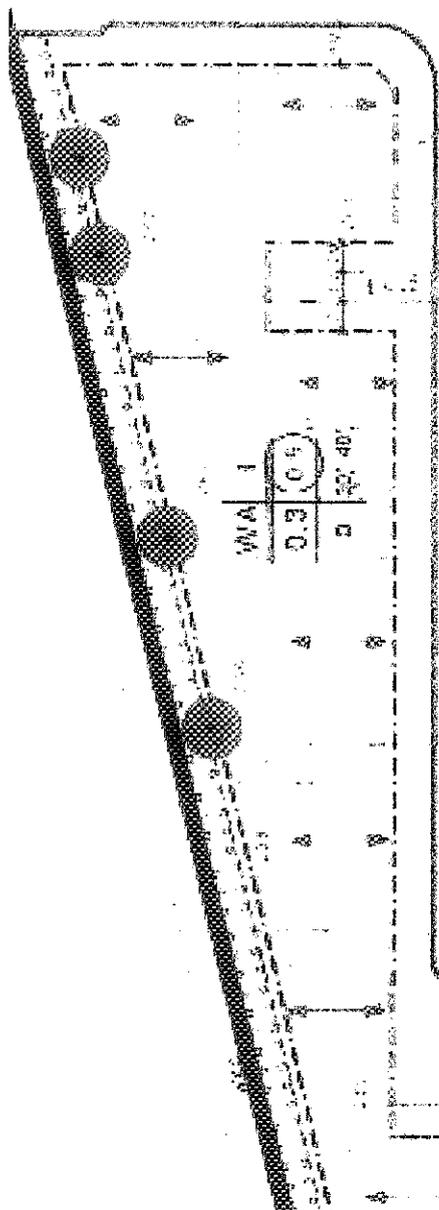
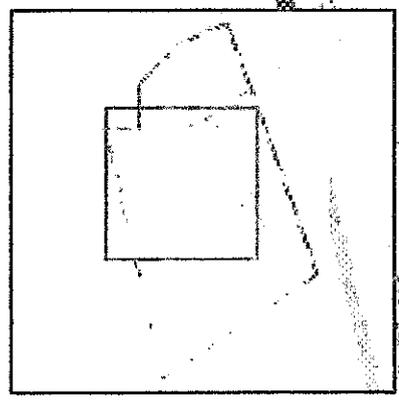
Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch unser Bauvorhaben aber nicht berührt, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die angrenzenden Grundstücksnachbarn haben gegen die vorgelegten Planunterlagen keine Bedenken erhoben.

Wir bitten um Zustimmung zu unserem geplanten Bauvorhaben. Nach erfolgter Zustimmung soll ein Genehmigungsverfahren gem. §67 BauONRW erfolgen.

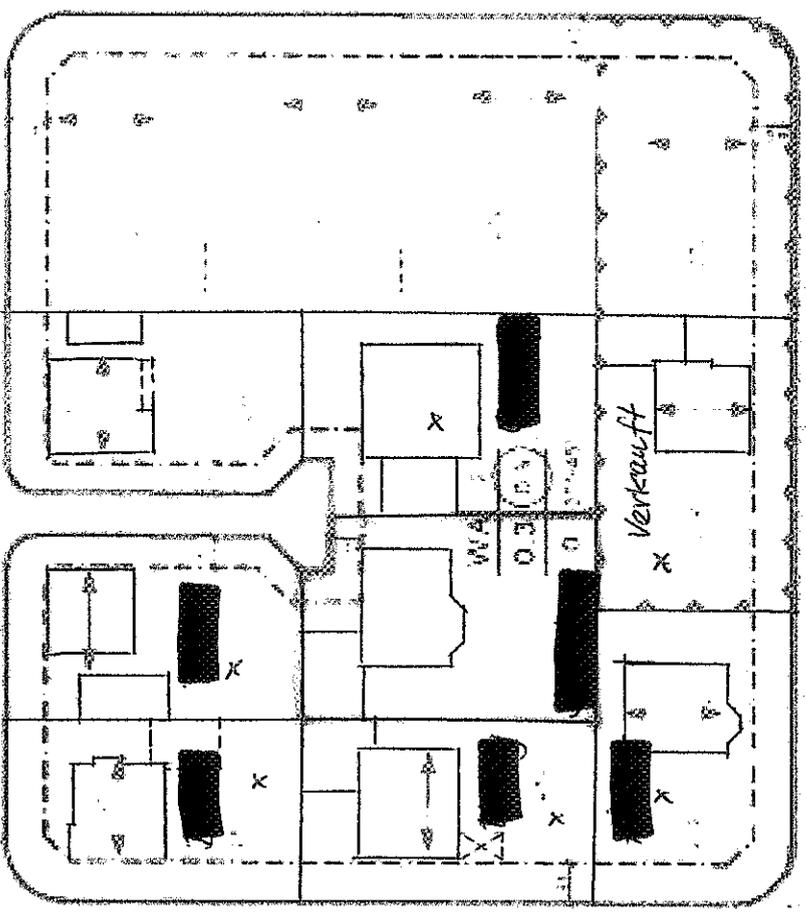
Mit freundlichen Grüßen

**Bebauungsplan Nr. 91 An der Marienburg**



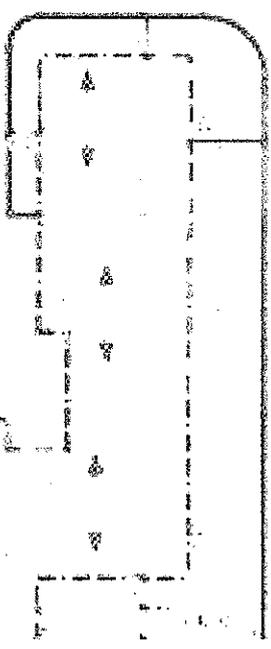
WVA	1
0.3	(0.5)
0	50' 40'

*Baakenesch*

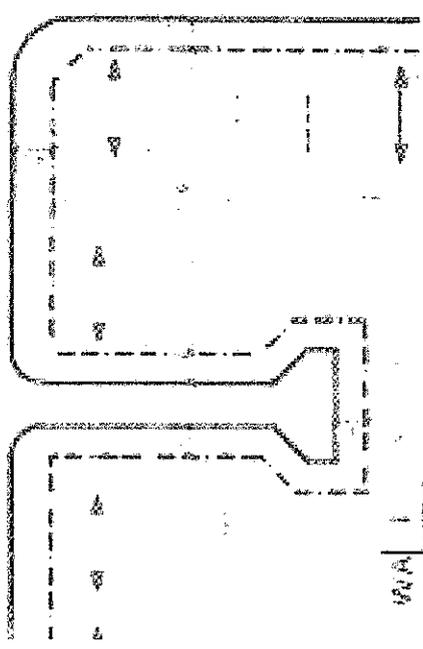


WVA	1
0.3	(0.5)
0	50' 40'

*Verkauff*



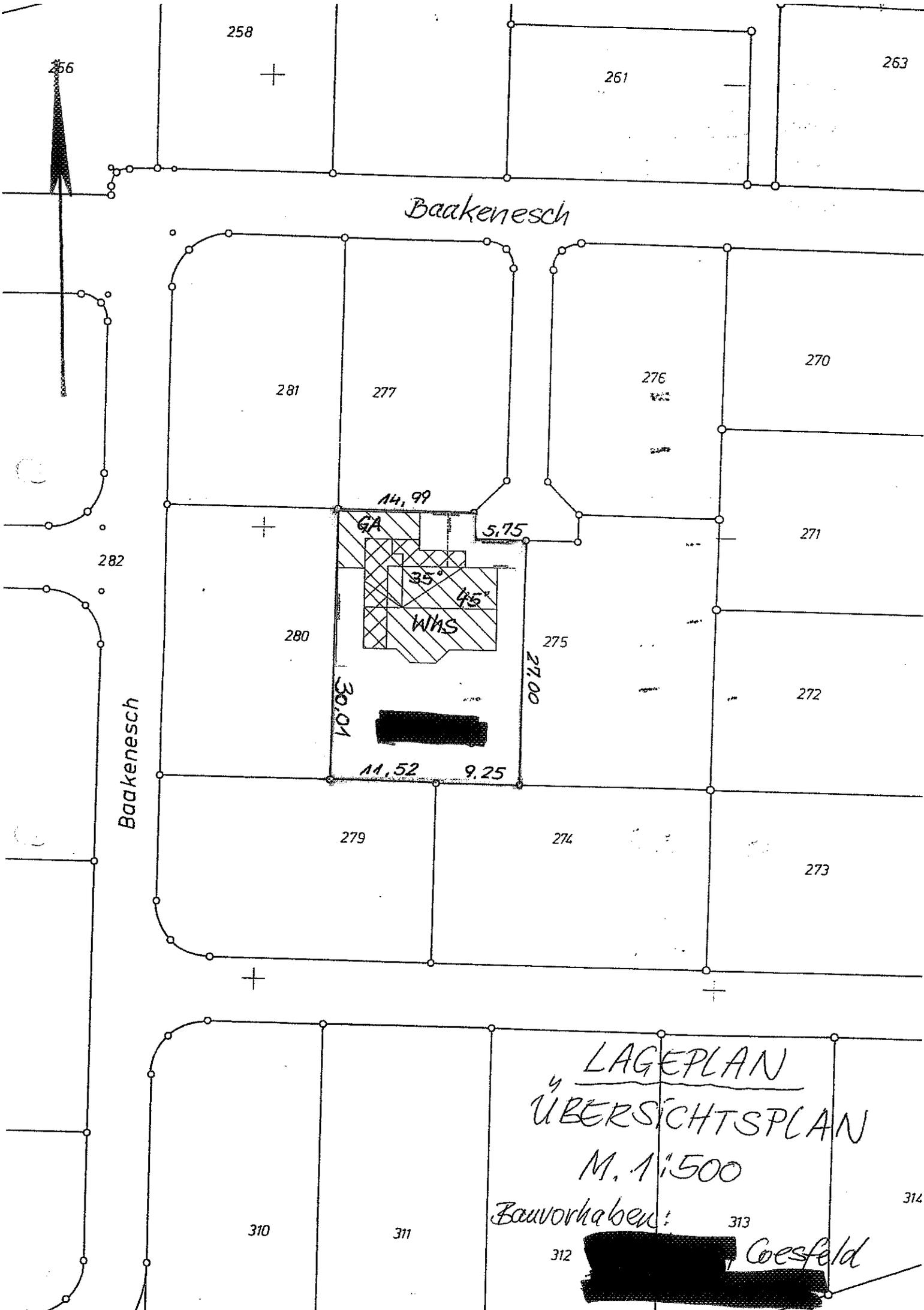
*Baakenesch*



WVA	1
0.3	(0.5)
0	50' 40'

**Bebauungsplan Nr. 91**

**"An der Marienburg"**



258

261

263

Baakenesch

281

277

276

270

14,99

5,75

271

282

280

35°

45°

WMS

275

272

27,00

Baakenesch

30,01

11,52

9,25

273

279

274

LAGEPLAN  
 ÜBERSICHTSPLAN  
 M. 1:500

Bauvorhaben:

313

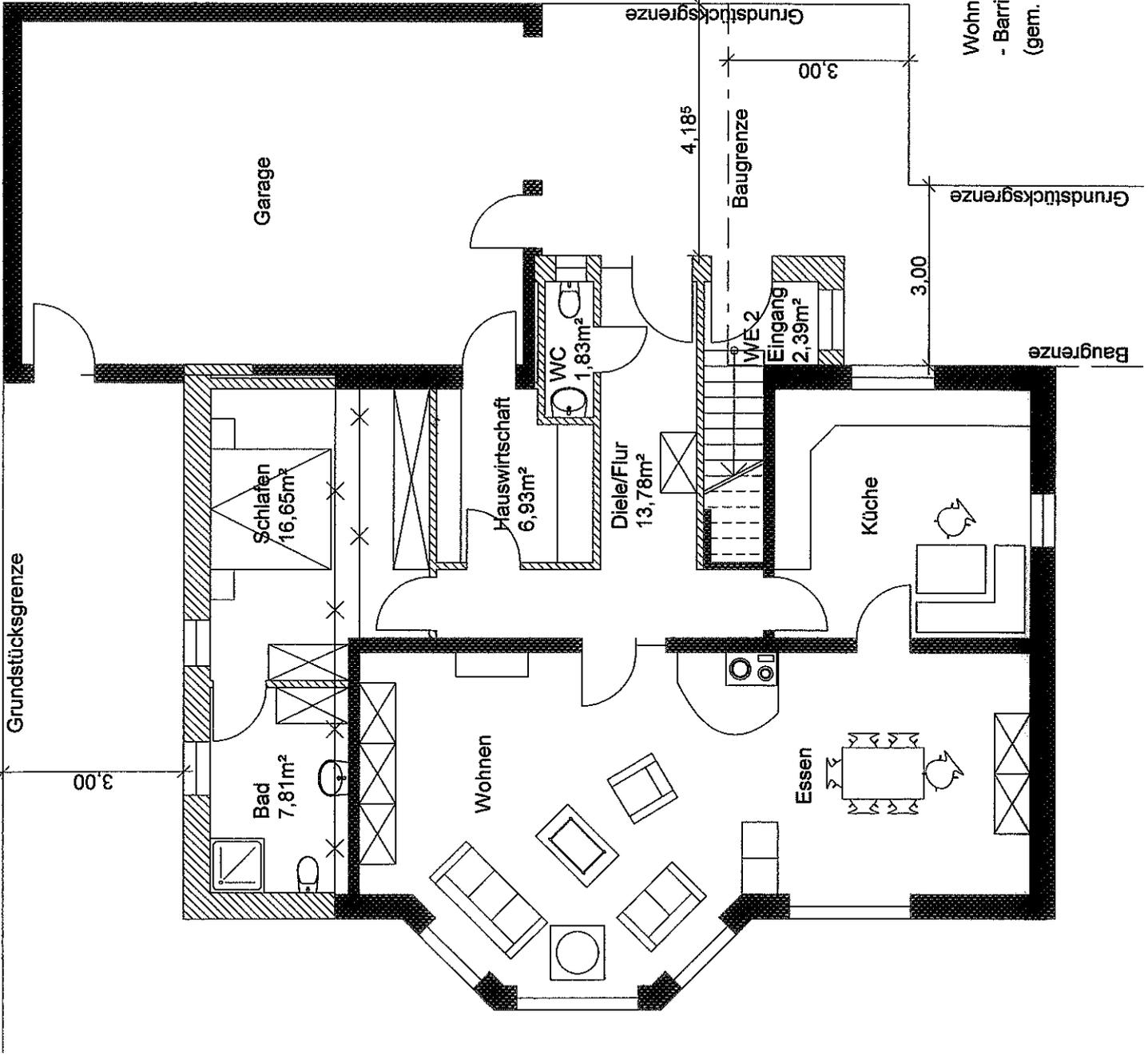
314

310

311

312

Goesfeld



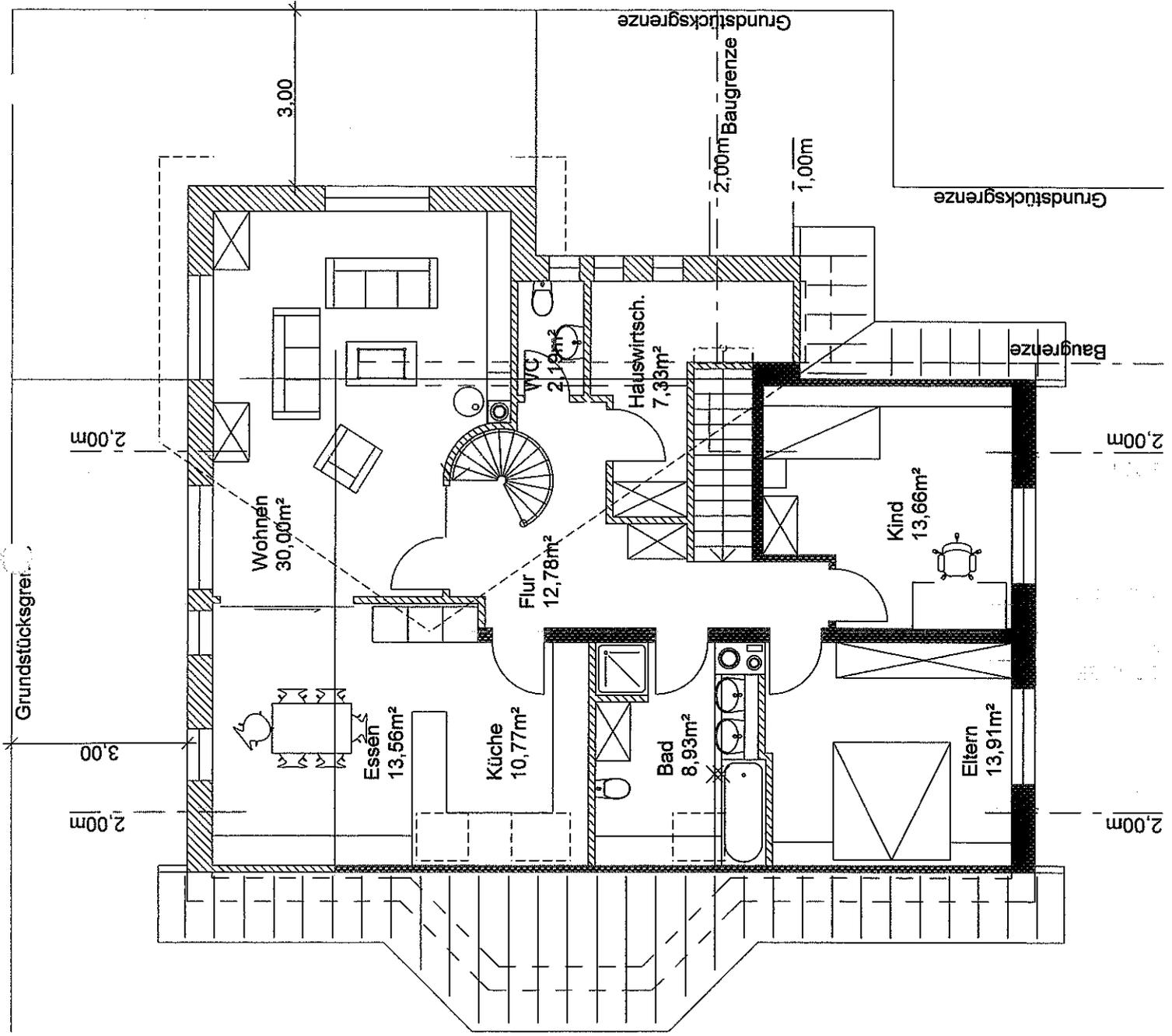
Wohnung Erdgeschoss  
- Barrierefrei -  
(gem. DIN 18025/18040)



Wohnhausumbau u. Erweiterung  
Errichtung einer 2. WE für  
48653 Coesfeld

Grundriss Erdgeschoss M.:1:100  
Stand: 30.01.2010

  
 marc\_pflisterer architekt dipl.-Ing.  
 wulferhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24  
 e-mail: marc\_pflisterer@arcitect.de www: www.marc\_pflisterer.de



Wohnhausumbau u. Erweiterung  
 Errichtung einer 2. WE für  
 48653 Coesfeld

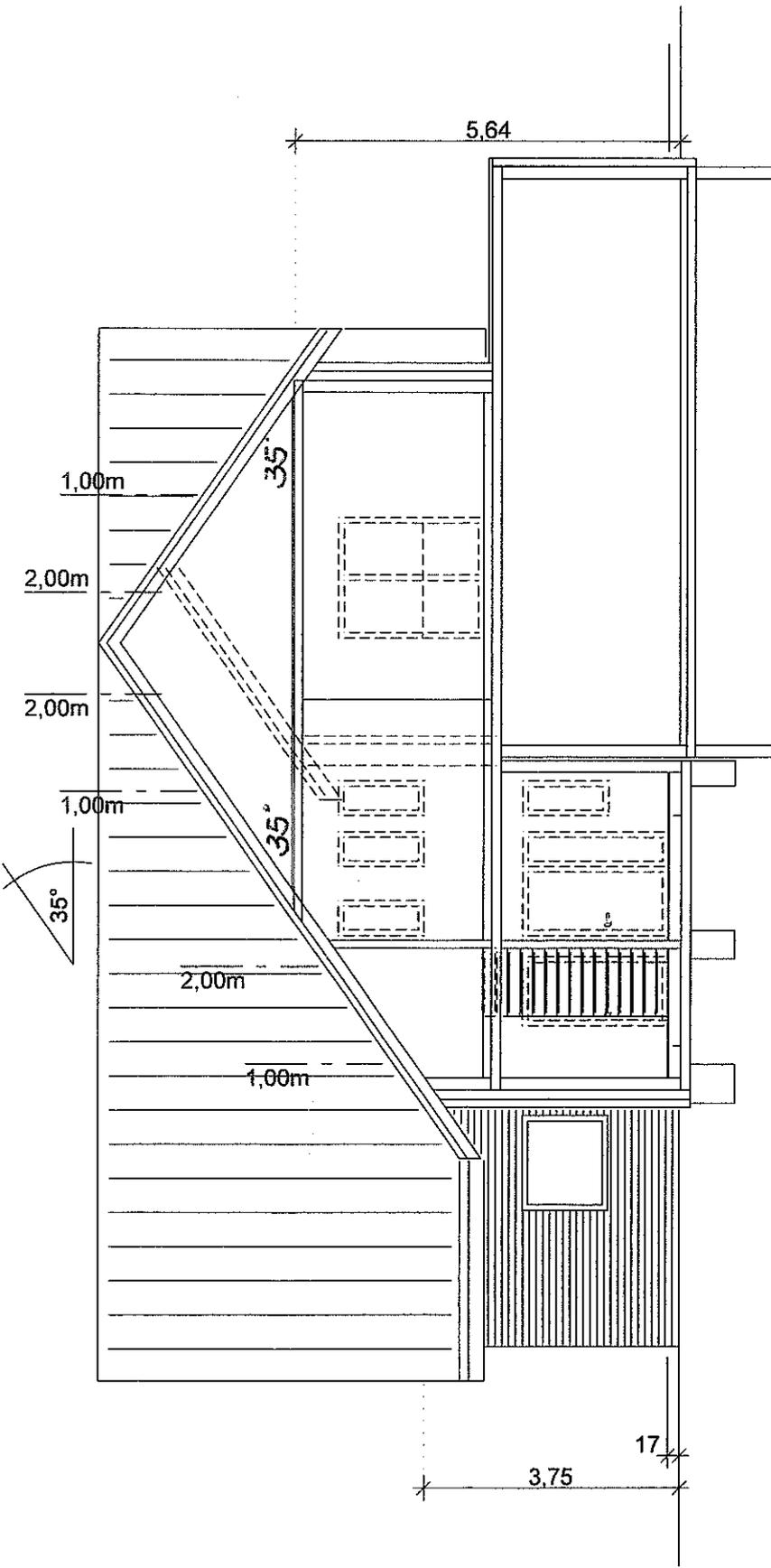
Grundriss Dachgeschoss M.:1:100  
 Stand: 30.01.2010



marc pfisterer architekt dipl.-ing.  
 wulferrook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

architekturbüro pfisterer pfisterer pfisterer

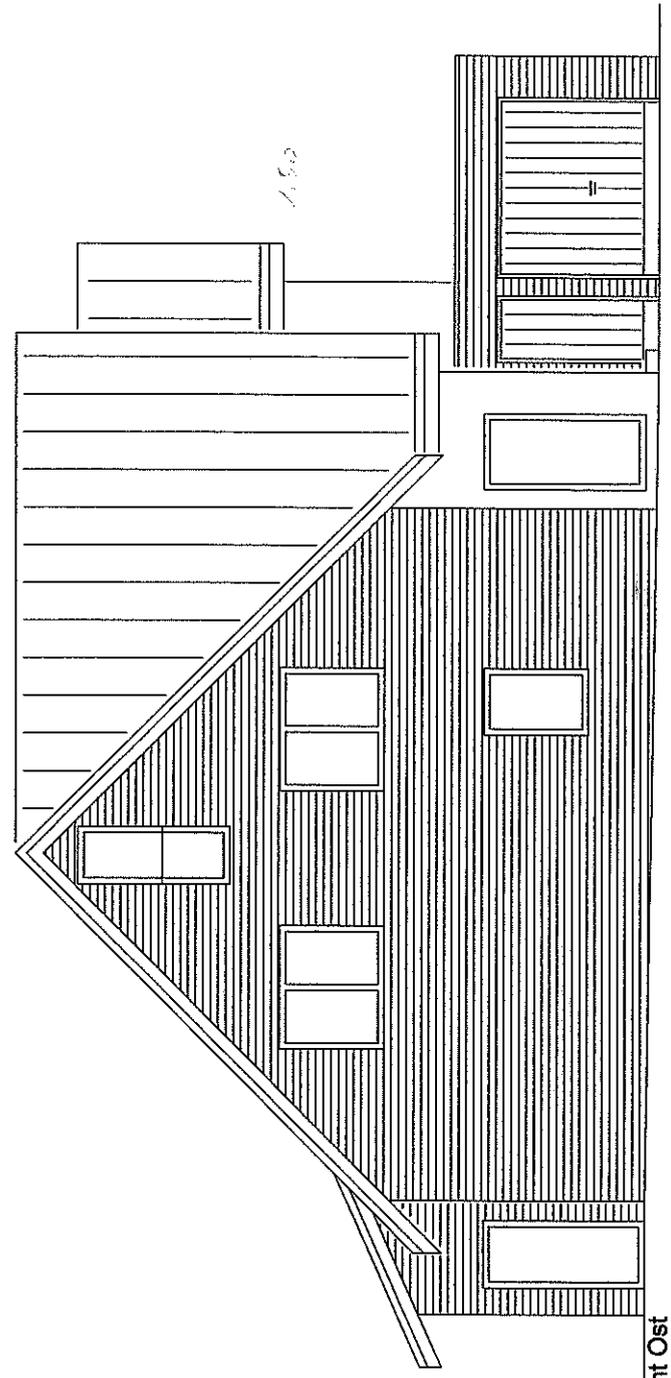




Wohnhausumbau u. Erweiterung  
 Errichtung einer 2. WE für  
 [REDACTED]  
 48653 Coesfeld

Systemschnitt 2 M.:1:100  
 Ansicht Ost M.:1:100  
 Stand: 30.01.2010

 **marc pfisterer** architekt dipl.-ing.  
 wulfertrock 15 · 48653 coesfeld · 0 25 46 / 93 94 24  
 e: marc@pfisterer-architektur.de · www.pfisterer-architektur.de



Ansicht Ost

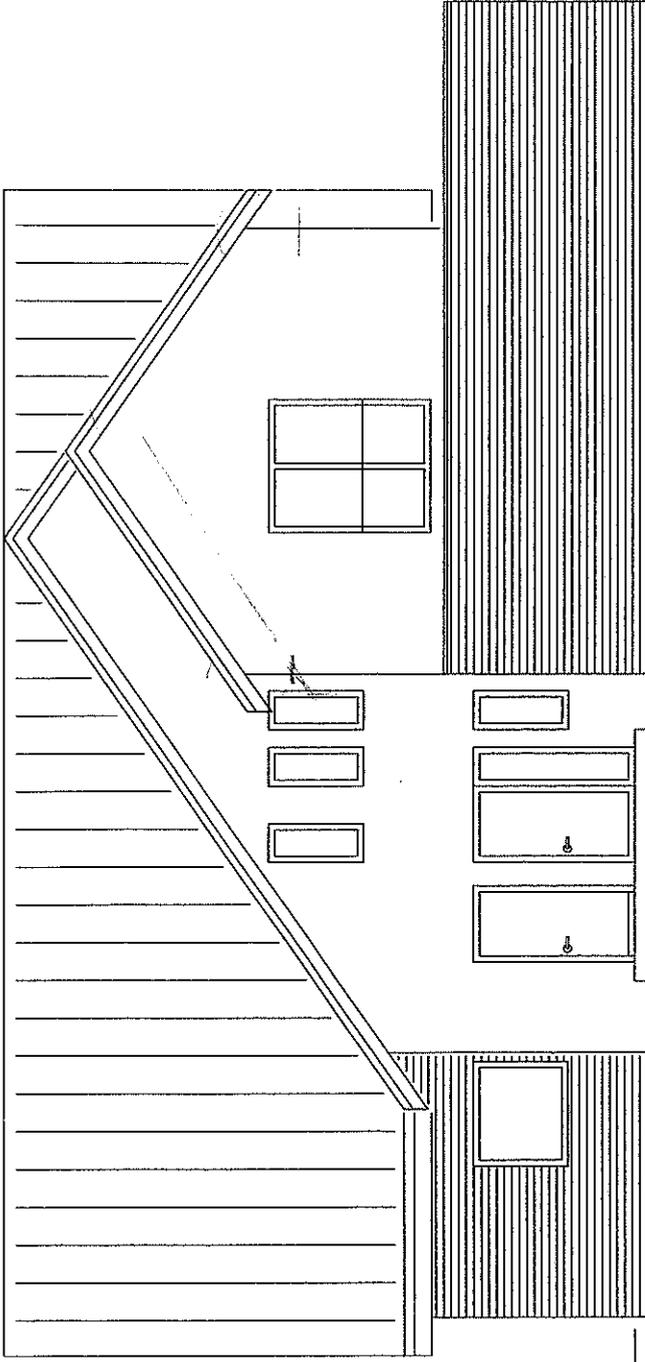
Wohnhausumbau u. Erweiterung  
Errichtung einer 2. WE für

48653 Coesfeld

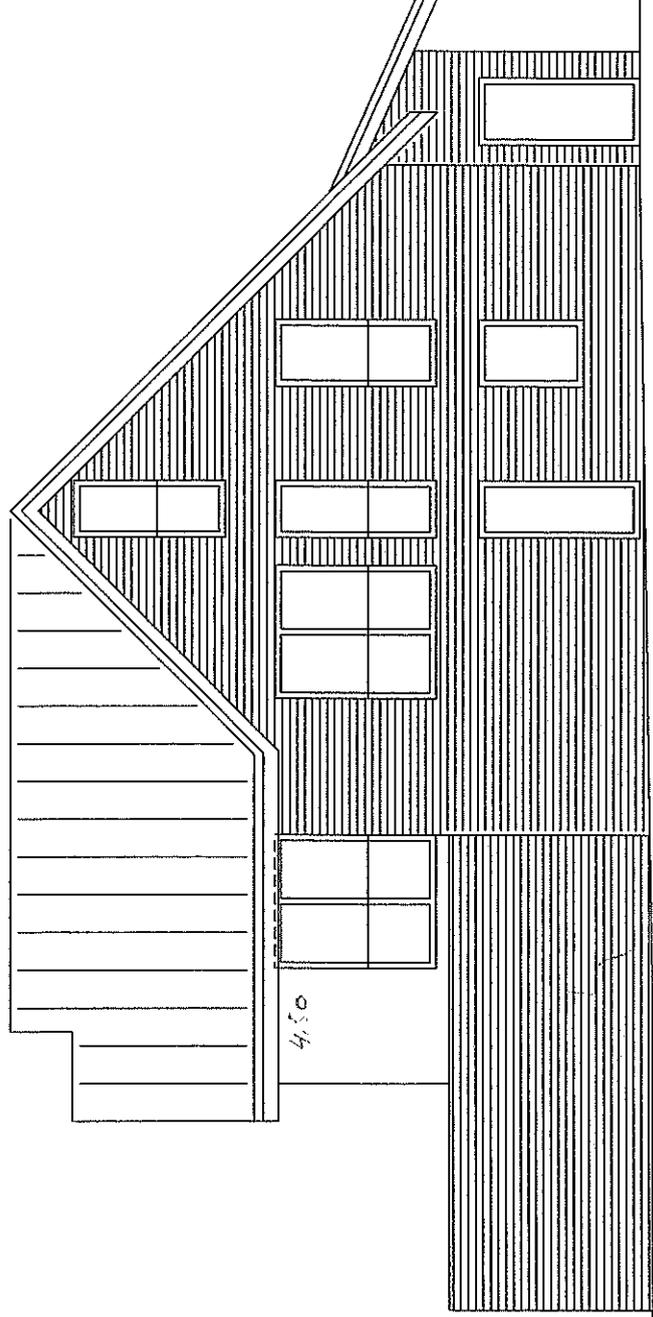
Ansichten M.:1:100  
Stand: 30.01.2010

  
marc pfisterer architektur dip.-ing.  
wallenrook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

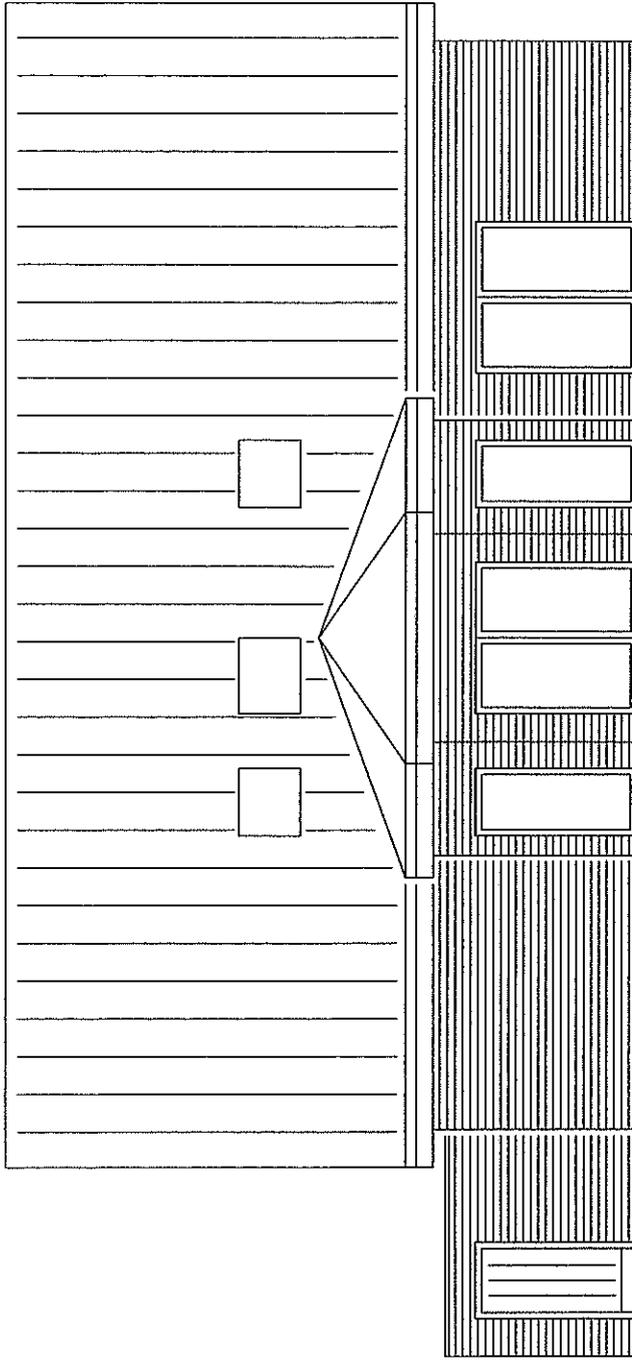
architektur ingenieur bauwerkplanung



Ansicht Nord



Ansicht West



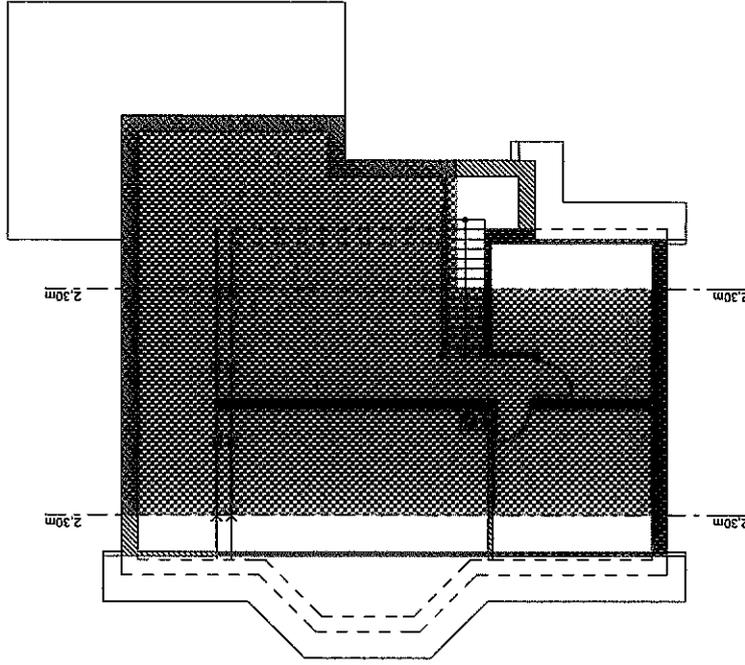
Ansicht Süd

Wohnhausumbau u. Erweiterung  
Errichtung einer 2. WE für

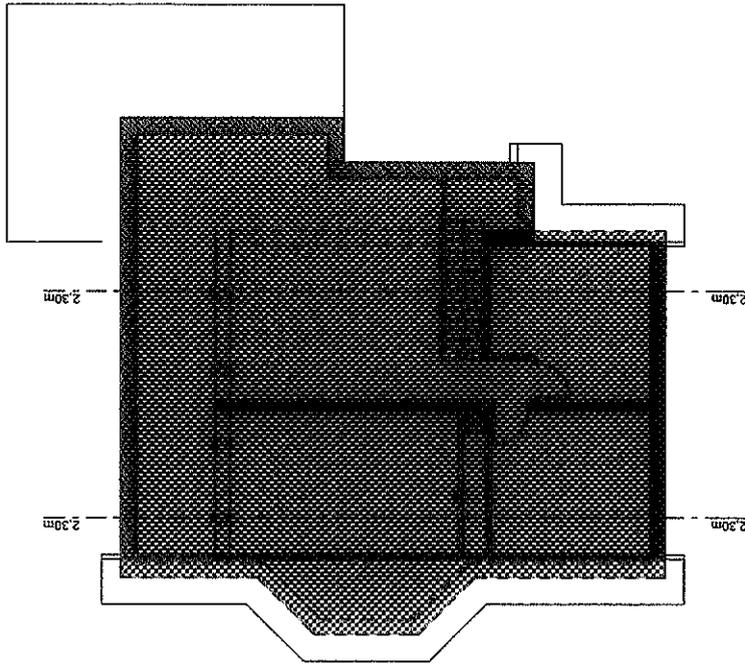
48653 Coesfeld

Ansicht Süd M.:1:100  
Stand: 30.01.2010

  
marc pfisterer architekt dipl.-ing.  
wulfenhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 03 91 24  
in: architektenbüro | bauwerk | schlichte | ergonomie



Fläche in 2,30m Höhe = 123,81m<sup>2</sup>  
 123,81m<sup>2</sup> < 124,36m<sup>2</sup>



Grundfläche Dachgeschoss = 165,82m<sup>2</sup>  
 max. zul. Fläche in 2,30m = 124,36m<sup>2</sup>

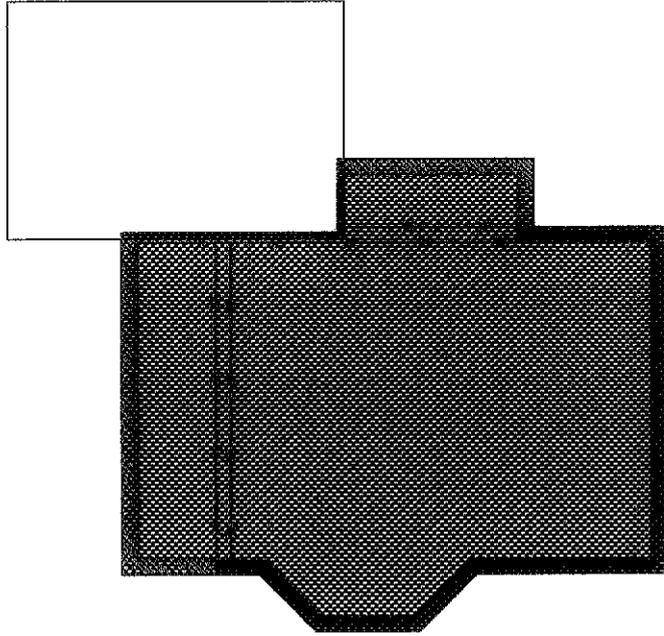
Wohnhausumbau u. Erweiterung  
 Errichtung einer 2. WE für

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]**  
 48653 Coesfeld

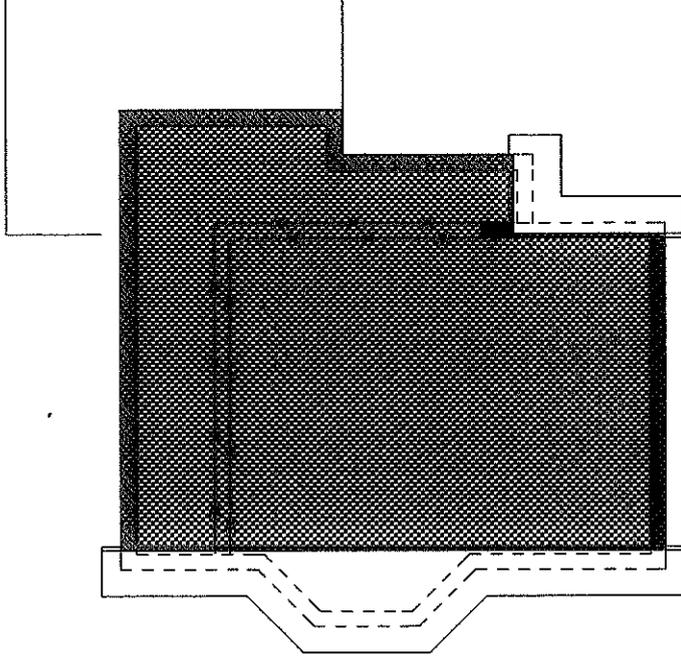
Vollgeschossnachweis M.:1:200  
 Stand: 30.01.2010

  
 marc pfisterer architekt dipl.-ing.  
 wulfenhook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

str. ingenierringenieur baubau wirt. baubau ingenieur



Geschossfläche Erdgeschoss = 147,05m<sup>2</sup>



Geschossfläche Dachgeschoss = 150,13m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 605,00m<sup>2</sup>

GRZ:  $147,05\text{m}^2 / 605,00\text{m}^2 = 0,24 < \text{zul. } 0,30$

GFZ:  $(147,05\text{m}^2 + 150,13\text{m}^2) / 605,00\text{m}^2 = 0,49 < \text{zul. } 0,50$

Wohnhausumbau u. Erweiterung  
Errichtung einer 2. WE für



486653 Coesfeld

GRZ / GFZ Grafik M.:1:200

Stand: 30.01.2010



marc pfisterer architekt dipl.-Ing.  
wulfertook 15 48653 coesfeld 0 25 46 / 93 94 24

im raumverband bauingenieur ingenieur-architektur

## Auszug aus der VV BauO NRW zu § 67 BauO Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen

67.11

Dass das Vorhaben gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nicht widersprechen darf, gewährleistet, dass die bodenrechtlichen Vorschriften des BauGB beachtet werden. Es ist daher nicht möglich, Bauvorhaben genehmigungsfrei zu errichten, die sich in einem Bereich befinden, in dem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 33 BauGB bestimmen würde.

**Das Erfordernis einer Ausnahme oder einer Befreiung nach § 31 BauGB schließt die genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach § 67 aus. Dies gilt auch dann, wenn die Ausnahme oder die Befreiung vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde.**

Dies bewirkt auch, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die nur ausnahmsweise in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, nicht genehmigungsfrei errichtet werden können. Dagegen können Wohngebäude auch in Dorfgebieten nach § 5 BauNVO ohne Baugenehmigung errichtet werden, da sie dort zulässig sind, ohne dass hierfür eine Ausnahme nach § 31 BauGB erteilt werden müsste.

**Die Anwendung der Freistellung ist somit immer ausgeschlossen, wenn hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit noch eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich ist.**

**Die Möglichkeit auch bei der Freistellungsregelung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abzuweichen, ist durch die Verweisung auf § 68 Abs. 7 in § 67 Abs. 5 ausdrücklich vorgesehen. In diesen Fällen ist allerdings eine gesonderte Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Zulassung der Abweichung erforderlich.**

Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung war bis zum 31.12.2005 befristet. In einem anderen Zusammenhang hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen mitgeteilt, „dass zwar die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung bis zum 31.12.2005 befristet war und seit diesem Zeitpunkt keine unmittelbare Wirkung mehr entfaltet. Ich gehe jedoch davon aus, dass die nachgeordneten Bauaufsichtsbehörden die Verwaltungsvorschrift weiterhin zur Grundlage ihrer Entscheidungen machen, weil die Verwaltungsvorschrift die Rechtsauffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde in NRW wiedergibt, solange nicht durch Erlass meines Hauses etwas anderes geregelt ist.“

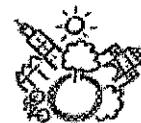
Der Kommentar Gädtke, Temme, Heintz, Czepuck schließt die genehmigungsfreie Errichtung oder Änderung ebenfalls aus, wenn „eine bauplanungsrechtliche Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB erteilt werden muss (Rd.-Nr. 17 zu § 67 BauO NRW).

Für den vorliegenden Fall bedeutet das m. E. Folgendes:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1. Überschreitung der Traufhöhe | Abweichung von § 86 i. V. mit § 73 BauO NRW |
| 2. Baugrenzenüberschreitung     | Befreiung nach § 31 BauGB                   |

Die Durchführung eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist aufgrund der benötigten Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze) nicht möglich.

Schwinnig



STADT COESFELD

Der Bürgermeister · Postfach 1843 · 48638 Coesfeld

DER BÜRGERMEISTER

Frau/Herrn



48653 Coesfeld

Hausanschrift: Markt 8, 48653 Coesfeld

Postanschrift: Postfach 1843, 48638 Coesfeld

Fachbereich: 60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Aktenzeichen: FC-0001/10

Auskunft erteilt: Eike Schwing

Zimmer: 312

Tel.-Durchwahl: (02541) 939-1312/Vermittlung 939-0

Fax: (02541) 939-7517

E-Mail: Eike.Schwing@coesfeld.de

Internet: <http://www.coesfeld.de/planung>

Datum: 22.02.2010

ab

## Eingangsbestätigung

Aktenzeichen:  
FC-0001/10

Baugrundstück:  
48653 Coesfeld, Baakenesch 17

Gemarkung:  
Coesfeld-Stadt

Flur:  
36

Flurstück(e):  
278/0

Bauvorhaben:

Antrag auf Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch (Überschreitung der Baugrenze) und Antrag auf Abweichung von Vorschriften der Landesbauordnung nach § 86 i. V. mit § 73 (Überschreitung der Trauffhöhe)

Sehr geehrte  sehr geehrter 

Ihr Antrag auf Befreiung bzw. Zulassung einer Abweichung ist bei mir am 12.02.2010 eingegangen. Bitte geben Sie bei Fragen und Eingaben das oben angegebene Aktenzeichen an.

Vorbehaltlich einer Entscheidung über Ihre Anträge weise ich bereits jetzt darauf hin, dass das Erfordernis einer Ausnahme oder einer Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch die genehmigungsfreie Errichtung von Bauvorhaben nach § 67 Bauordnung ausschließt. Dies gilt auch dann, wenn die Ausnahme oder Befreiung vor Inanspruchnahme der Freistellungsregelung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt wurde (Ziffer 67.11 der Verwaltungsvorschriften zur Landesbauordnung – VV BauO NRW -). Zwar war die VV BauO NRW bis zum 31.12.2005 befristet; in einem anderen Zusammenhang hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen aber mitgeteilt, dass die Verwaltungsvorschrift die Rechtsauffassung der obersten Bauaufsichtsbehörde in NRW wiedergibt, solange nicht durch Erlass etwas anderes geregelt ist. Insofern bin ich an den Inhalt der VV BauO NRW gebunden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Eike Schwing

### SPRECHZEITEN

Bürgerbüro: montags bis freitags 8.00 - 18.00 Uhr  
ferner samstags 10.00 - 12.00 Uhr  
Allgemein: montags bis freitags 8.00 - 12.30 Uhr  
ferner Donnerstags 8.00 - 18.00 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

### KONTEN DER STADTKASSE

Sparkasse Westmünsterland (BLZ 401 545 30) Konto-Nr. 45 009 008  
VR-Bank Westmünsterland (BLZ 428 613 87) Konto-Nr. 5 101 732 000  
Volksbank Lette-Darup-Rorup eG (BLZ 400 692 26) Konto-Nr. 3 500 200 600  
Postbank Dortmund (BLZ 440 100 46) Konto-Nr. 534-466



## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 91 "An der Marienburg"

(rechtskr. 31.05.1990)

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-6 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In allen WA-Gebieten sind nur Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

##### 1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung mind. 450 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung mind. 300 m<sup>2</sup> betragen.

##### 1.3 Höhenlagen

Die Erdgeschossfußböden von neu zu errichtenden Gebäuden dürfen die Höhe von 0.50 m über Straßenkrone nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei unzureichender Vorflut der Kellersohle zur öffentlichen Kanalisation bis + 0.20 m zulässig.

##### 1.4 Garagen

Garagen sind, wenn nicht anders dargestellt, nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen der Anbindung der rückwärtig gelegenen Baugrundstücke. Begünstigte sind die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke.

##### 1.6 Immissionsschutzflächen

Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Gebäuden sind in den Flächen, in denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Geräuschbelästigungen des Straßenverkehrs zu treffen sind, nur solche Baumaterialien zu verwenden, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB (A) gewährleisten.

- 1.7 Aufschüttungen  
Die Flächen für Aufschüttungen sind als Sicht- und Lärmschutz zu den Betrieben Cramer und Böwing sowie auf der Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr zu errichten. Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 1.8 Bindung für Bepflanzung  
Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.9 Pflanzgebot für Bäume  
Die für das Anpflanzen von Bäumen festgelegten Standorte sind mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 BauO NW**

### 2.1 Gestaltung der Baukörper

#### 2.1.1 Firstrichtung

Die vorgeschriebene Firstrichtung ist im Plan dargestellt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn gewährleistet ist, dass sich die Dachform der Nachbarbebauung anpasst, bzw. sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die vorgeschriebene Firstrichtung muss dann anteilmäßig zu über 50 % sichtbar sein.

#### 2.1.2 Dachneigung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

#### 2.1.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Wohngebäuden die Höhe von 3,75 m, gemessen von Straßenoberkante bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Sind unterschiedliche Traufhöhen aus einem differenzierten Grundriss abzuleiten, dürfen ausnahmsweise die oben angegebenen Maße um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn mehr als 50 % der Trauffassade diese unterschreiten.

### 2.2 Materialien und Farbgebung

#### 2.2.1 Wohngebäude

Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Maximal 1/3 der geschlossenen Wandfläche kann mit Holzbrettern verkleidet werden bzw. 10 % der Außenwandfläche mit anderen Materialien gestaltet werden. Doppel- und Reihenhäuser sind im Farbton aufeinander abzustimmen.

### 2.2.2 Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

### 2.3 Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind in den o.g. Flächen und entlang der Grenzen zu den Fußgängerbereichen nicht gestattet. Zum Wirtschaftsweg der Marienburg hin sind die angrenzenden Grundstücke lückenlos einzufriedigen.

## 3. Hinweise

Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.