

Bauvorhaben
Albachten-Ost Baufeld 06 - Wohnen, Kita und Gewerbe

Anlage zum Bauantrag

**Anträge auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018 im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 572:
Albachten - Südlich Weseler Straße /Östlich Hohe Geist**

(1) Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 572: Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist - Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen / Geschosshöhe für das Erdgeschoss

Situation:

Die festgesetzten maximalen Attikahöhen von 4,00m / 7,00m / 10,00m in Bezug zur Bezugshöhe des betreffenden Baufeldes 06 (Flurstück 340), die bei 70,80m über NHN liegt kann für die beiden oberen Geschosse, vor allem für die des obersten Geschosses, eingehalten werden, jedoch liegt die Attikahöhe des eingeschossigen Volumens über der festgesetzten 4,00m Höhe:

In Richtung der Marga-Spiegel-Straße liegt eine Überschreitung um 93cm vor (5,23m über OKFF von 70,50m NHN bzw. 4,93m über 70,80m NHN als festgesetztes Bezugsmaß). Die Überschreitung zum städtebaulich sekundär wahrnehmbaren Innenbereich liegt bei 44 cm (4,74m über OKFF von 70,50m NHN bzw. 4,44m über 70,80m NHN).

Begründung:

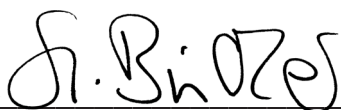
Die Bebauung auf dem Baufeld 06 übernimmt als Entrée zum Quartier mit einer öffentlichen Sockelzone eine Sonderrolle.

Die genannten Attikahöhen sind konstruktiv aus den darunter befindlichen Nutzungen abgeleitet, dem Multifunktionsbereich der Kindertagesstätte, der eine lichte Höhe von > 3,50m zzgl. raumakustischer Maßnahmen benötigt. Die Gruppenräume der Kita haben eine lichte Höhe von 2,70m zzgl. Abhangdecken für die Lüftungstechnischen Anlagen.

Die angenommenen Attikahöhen berücksichtigen eine erforderliche absturzsichernde Höhe von rund 90cm um auf zusätzliche Geländerlösungen (auch zu Wartungszwecken) verzichten können, was städtebaulich als dezenteste Lösung eingeschätzt wird.

Der höhere eingeschossige Bereich an der Marga-Spiegel-Straße wird gebunden von den benachbarten dreigeschossigen Gebäudeteilen und erhält mit den großformatigen Fenstern des Multifunktionsraumes und dem darüber liegenden Relief in der Verblendfassade eine adäquate Gestaltung, die der zentralen Lage im Quartier gerecht wird. Der eingeschossige Bereich berührt die Grundzüge der Planung nicht und wahrt die nachbarschaftlichen Interessen.

Wir bitten, dem Antrag auf Abweichung statt zu geben.



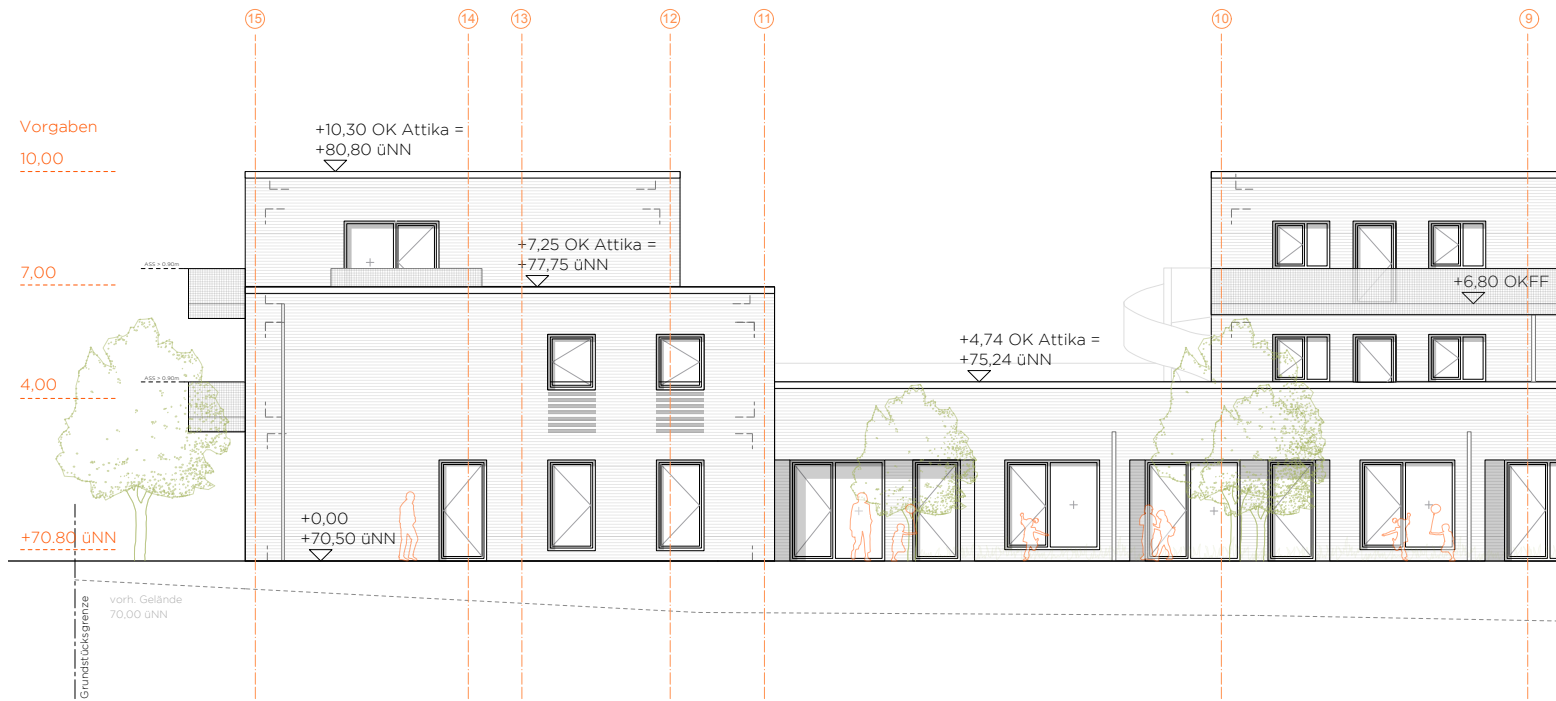
(gez. EntwurfsverfasserIn, bevollmächtigt durch die Bauherrenschaft)

MS PLUS ARCHITEKTEN BDA

Bücker Holling Schwager PartGmbH

Bült 2 . 48143 Münster . T 0251 53 95 65 35 . info@msplus-architekten.de . www.msplus-architekten.de

Planausschnitt Innenbereich:



Ansicht Ost



Ansicht Ost

MS PLUS ARCHITEKTEN BDA

Bücker Holling Schwager PartGmbH

Bült 2 . 48143 Münster . T 0251 53 95 65 35 . info@msplus-architekten.de . www.msplus-architekten.de

(2) Antrag auf Abweichung, Ausnahme und Befreiung § 69 BauO NRW 2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 572: Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist - Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen:

Situation:

Die Wohnungen erhalten umlaufend (Süd-, West- und Nordfassade) aus der Kubatur hervortretende Freisitze (Balkone).

Begründung:

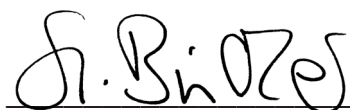
Der o.s. Sachverhalt wurde mit der zuständigen Fachstelle (Stadtplanungsamt, Herr Blick-Weber) bereits vorabgestimmt.

Die Balkone wurden als auskragende Bauteile angeordnet, da diese insbesondere zur Nordseite eine bessere Nutzbarkeit durch Belichtung von Westen und Osten vorweisen. Auch die zugeordneten Wohnräume profitieren zu allen Himmelsrichtungen von der vorgelagerten Position da diese mehr Licht in der Tiefe des Raumes erhalten.

Folgende Maßgaben wurden im Vorhinein vereinbart, die Berücksichtigung finden:

- Balkone treten maximal 1,60m über die Fassadenlinie hinaus und entsprechen maximal 1/3 der Gesamtfassadenlänge
- keine Stützen, keine seitlichen Erhöhungen, keine Pfeiler, keine Überdachungen etc.
- Wirkung als untergeordnetes Bauteil, nicht massiv wie ein Erker o.ä.
- Balkonabsturzsicherung soll filigran / blickdicht gestaltet werden, damit nicht das Balkon-Möbiliar (und etwaige abgestellte Gegenstände) vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind *[zum gegebenen Zeitpunkt Bemusterungsvorstellung der Balkonbrüstungen in der Gesamtschau mit dem Verblendstein als Hauptfassadenmaterial in Korrespondenz mit den farblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes]*

Wir bitten, dem Antrag auf Abweichung statt zu geben.



(gez. EntwurfsverfasserIn, bevollmächtigt durch die Bauherrenschaft)

