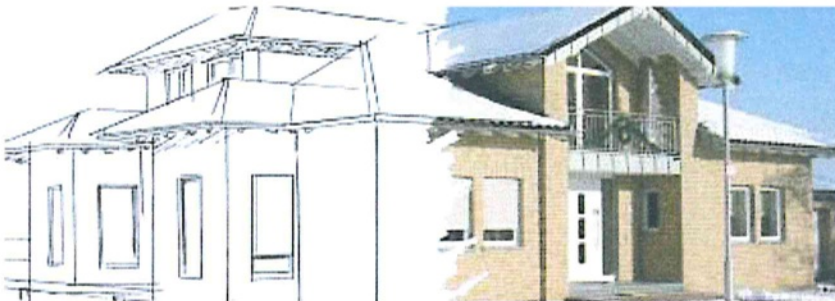




Gerald Schuivens Bauunternehmung GmbH • Sittarder Str. 71 • 52538 Gangelt

MEISTERBETRIEB

Gerald Schuivens
Bauunternehmung GmbH

Geschäftsführer
Gerald Schuivens

Sittarder Str. 71
52538 Gangelt

Tel. 02454-8775
Mobil 0178-7822196

E-Mail: info@schuivens.de
Web: www.schuivens.de

Gemeinde Selfkant
An den Bürgermeister
Am Rathaus 13

52538 Selfkant



DOU

27.08.2026

Betreff: Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den textlichen Festsetzungen (Punkt 8.1) des Bebauungsplans Nr. 53 „Biesener Feld III“
Bauvorhaben: Errichtung eines Doppelhauses mit Garage und Carport
Grundstück: Ortslage Höngen, Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstücke 263 und 264
Bauherrin: [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Küsters,

hiermit beantrage ich im Namen der Bauherrin, [REDACTED], eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen gemäß Punkt 8.1 des Bebauungsplans Nr. 53 „Biesener Feld III“ für das oben genannte Bauvorhaben.

Unter Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen ist vorgegeben, dass Doppelhauseinheiten mit gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. mutmaßlich bei Gebäuden mit Flachdächern mit gleicher Attikahöhe auszuführen sind. Für das geplante Doppelhaus beantragen wir die Erteilung einer Befreiung zur Realisierung eines geringfügigen Höhenversatzes der beiden Haushälften.

Begründung des Antrags

Die Abweichung von den gestalterischen Festsetzungen ist städtebaulich vertretbar und aus topografischen sowie ökologischen Gründen geboten:

1. Topografie und Barrierefreiheit:

Die geplante Straßenfront des Doppelhauses weist eine Gesamtbreite von über 20 m auf. Entlang der Straße liegt ein natürliches Gefälle mit einem Höhenunterschied von ca. 53 cm vor. Um beide Haushälften jeweils mit einem schwellenlosen, barrierefreien Zugang auszustatten, ist eine Anpassung der Fertigfußbodenhöhen (OKFFB) an das ansteigende bzw. fallende Geländeniveau erforderlich.

2. Vermeidung künstlicher Aufbauten und Nachhaltigkeit:

Würde man das Gebäude starr auf eine absolut gleiche Attikahöhe zwingen, müsste die Attika der rechten Haushälfte künstlich um ca. 34 cm aufgemauert werden. Dies würde zu einem unnötigen Materialverbrauch führen und stünde dem Grundsatz des ressourcenschonenden, nachhaltigen Bauens entgegen.

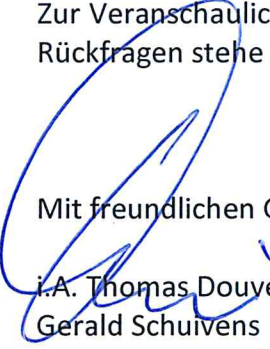
3. Städtebauliche und gestalterische Wirkung:

Der geplante Höhenversatz gliedert die über 20 m breite Gebäudefront und nimmt das natürliche Straßengefälle harmonisch auf. Dadurch wirkt der Baukörper im Straßenraum wesentlich aufgelockerter und fügt sich städtebaulich besser in das Ortsbild ein als eine wuchtige, durchgehende Wandmasse.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Abweichung nicht berührt. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Wir bitten Sie daher höflich, diesen Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Ratssitzung aufzunehmen und dem Rat eine Zustimmung zu empfehlen.

Zur Veranschaulichung sind dem Antrag die entsprechenden Bauantragspläne beigelegt. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Mit freundlichen Grüßen

i.A. Thomas Douven

Gerald Schuivens

Bauunternehmung GmbH