



Hinweise zur Bebauung der Grundstücke mit Doppelhaushälften

1. Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Häuser. Diese sind in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandertzubauen, sodass eine bauliche Einheit entsteht.

Unter Berücksichtigung dieser wechselseitigen Verträglichkeit und unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes ist eine freie Grundrissgestaltung möglich. Geringfügige Vor- und Rücksprünge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze können zugelassen werden. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet. Es besteht keine Verpflichtung zur gemeinsamen Beauftragung eines Architekten oder Planungsbüros.

2. Der Bebauungsplan sieht gestalterische Festsetzungen für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen vor.

Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen. Sofern sich die angrenzenden Grundstücksnachbarn bei den vorgenannten Inhalten nicht einigen können, setzt der Bebauungsplan unter Punkt II.5 der gestalterischen Festsetzungen die Dachform, die Dachneigung, die Fassadenmaterialien sowie die Dacheindeckung verbindlich fest. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe dürfen max. 0,50 m betragen.

Hinweis: Aufgrund der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ergeben sich bei vorgegebenen Dachneigungen Standardanschnitte, bei denen die Bautiefe unter Umständen nicht vollständig in Anspruch genommen werden kann.

3. Sofern die Bauanträge aneinandergrenzender Doppelhaushälften nicht zeitgleich gestellt werden, ist eine schriftliche Bestätigung des Nachbarn zu erbringen, dass die Doppelhaushälften einheitlich ausgeführt werden. Andernfalls ist eine abschließende planungsrechtliche Prüfung des Bauantrages durch die Gemeinde nicht möglich.

4. Seitens der Bauaufsichtsbehörde (Kreis Viersen) ist bei einer Bebauung der Grundstücke mit einer Doppelhaushälfte die Eintragung einer Baulast (Anbauverpflichtung) erforderlich. Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, mit der die Grundstückseigentümer freiwillig erklären, dass ihre Doppelhaushälfte an die Doppelhaushälfte auf dem angrenzenden Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise angebaut wird. Sie wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen und ist auch gegenüber Rechtsnachfolgern wirksam.

Bei Rückfragen zur Baulasteintragung können Sie sich an Frau Anna Knoblen wenden.

Frau Anna Knoblen

02162/39-1438

anna.knoblen@kreis-viersen.de

Ist für das zu vermarktende Grundstück eine Anbauverpflichtung eingetragen, so muss sich der später Bauende an der zuerst gebauten Haushälfte orientieren. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bebauungstiefe und Höhenlage (z.B. Trauf- und Firsthöhe). Hinsichtlich der Gestaltung der Doppelhaushälfte sind in diesem Fall die in den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt II.5 „Doppelhäuser und Hausgruppen“ aufgeführten Vorgaben anzuwenden. Diese beziehen sich auf die Dachform, die Dachneigung, die Fassadenmaterialien sowie die Dacheindeckung.

5. Ist das Nachbargrundstück nach Abschluss der Vermarktungsrunde nicht vergeben, so tritt die Gemeinde an die Stelle des Grundstücksnachbarn. Die Planung, die Beantragung und der Bau der Doppelhaushälfte kann unabhängig davon erfolgen. Hinsichtlich der Gestaltung der Doppelhaushälften sind in diesem Fall die in den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt II.5 „Doppelhäuser und Hausgruppen“ aufgeführten Vorgaben anzuwenden. Hinsichtlich der Einigung auf eine Bebauungstiefe- und höhe ist es dienlich, die Entwurfspläne vor Bauantragstellung in digitaler Form zur Abstimmung an die Gemeinde zu übersenden. Die Sichtung der Unterlagen ist auf die nachbarliche Abstimmung beschränkt und beinhaltet nicht die planungsrechtliche Prüfung der Gemeinde im Rahmen des Bauantrages.

Erforderliche Zustimmungen (z.B. Anbauverpflichtung/ Nachbarzustimmung) sind bei der Gemeinde einzuholen.