

A. SACHVERHALT

Die Antragsteller beantragen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung im Keller auf dem Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstück 886.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A mit einer Festsetzung für MD (Dorfgebiet) und einer zweigeschossige Bebauung. In den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiet bei zwei Vollgeschossen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich ist festgesetzt, dass für eine zweigeschossige Bebauung, eine Grundfläche von maximal 150 m² und eine Geschossfläche von 300 m² einzuhalten ist.

Die Antragsteller beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Grundfläche um 25,52 m².

Das geplante Gebäude soll als Mehrgenerationshaus dienen. Durch die Hanglage des Baugrundstückes ist eine Bebauung des Grundstückes mit einem Kellergeschoss vorgesehen, dass als Einliegerwohnung zur Wohnnutzung als Mehrgenerationswohnen genutzt werden soll. Durch die geplante Unterkellerung, inklusive der Garage wird der Höchstwert von 150 m² um 25,52 m² überschritten. Die Überschreitung erfolgt lediglich durch den geplanten Wohnraum unter der Garage. Das zulässige Maß der Grundflächenzahl von 0,4 wird mit 0,28 aber deutlich unterschritten. Das Gebäude passt sich in der Größe und Höhe in die vorhandene Nachbarschaft ein. Die Überschreitung der Höchstgrenze der Grundfläche bezieht sich lediglich auf die Kellergeschoss durch die Unterkellerung des Garage, welches nur Rückwärtig zum Garten hin sichtbar ist.

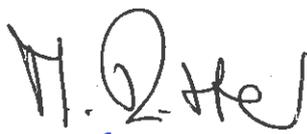
Um zukünftig ein Mehrgenerationswohnen zu ermöglichen wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, bei der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

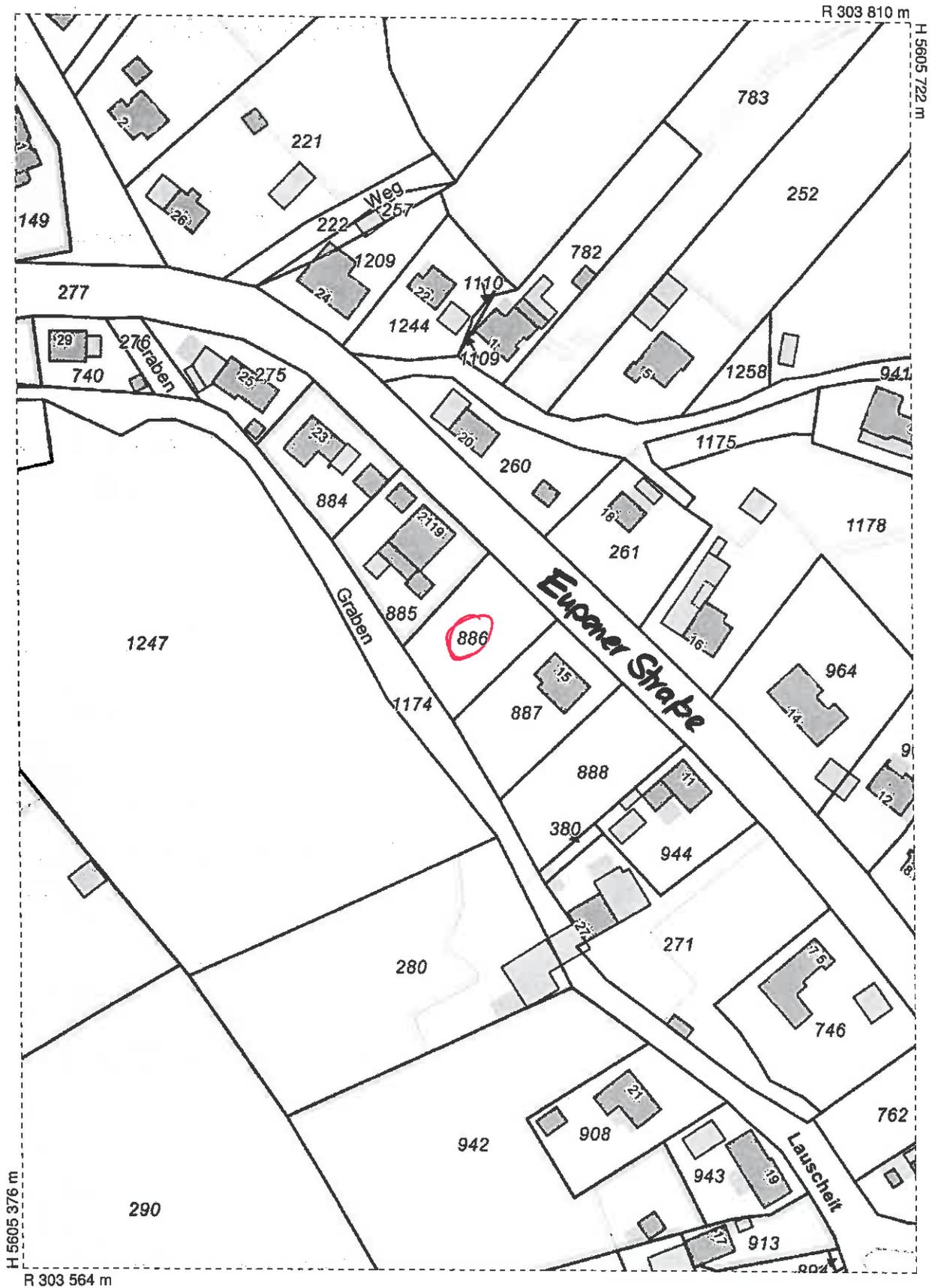
C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 b der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss innerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen, wenn Abweichungen von den Festsetzungen beantragt werden.


Ritter 

Anlagen:
Auszug aus der Flurkarte
Lageplan
Grundriss
Schnitte
Ansichten

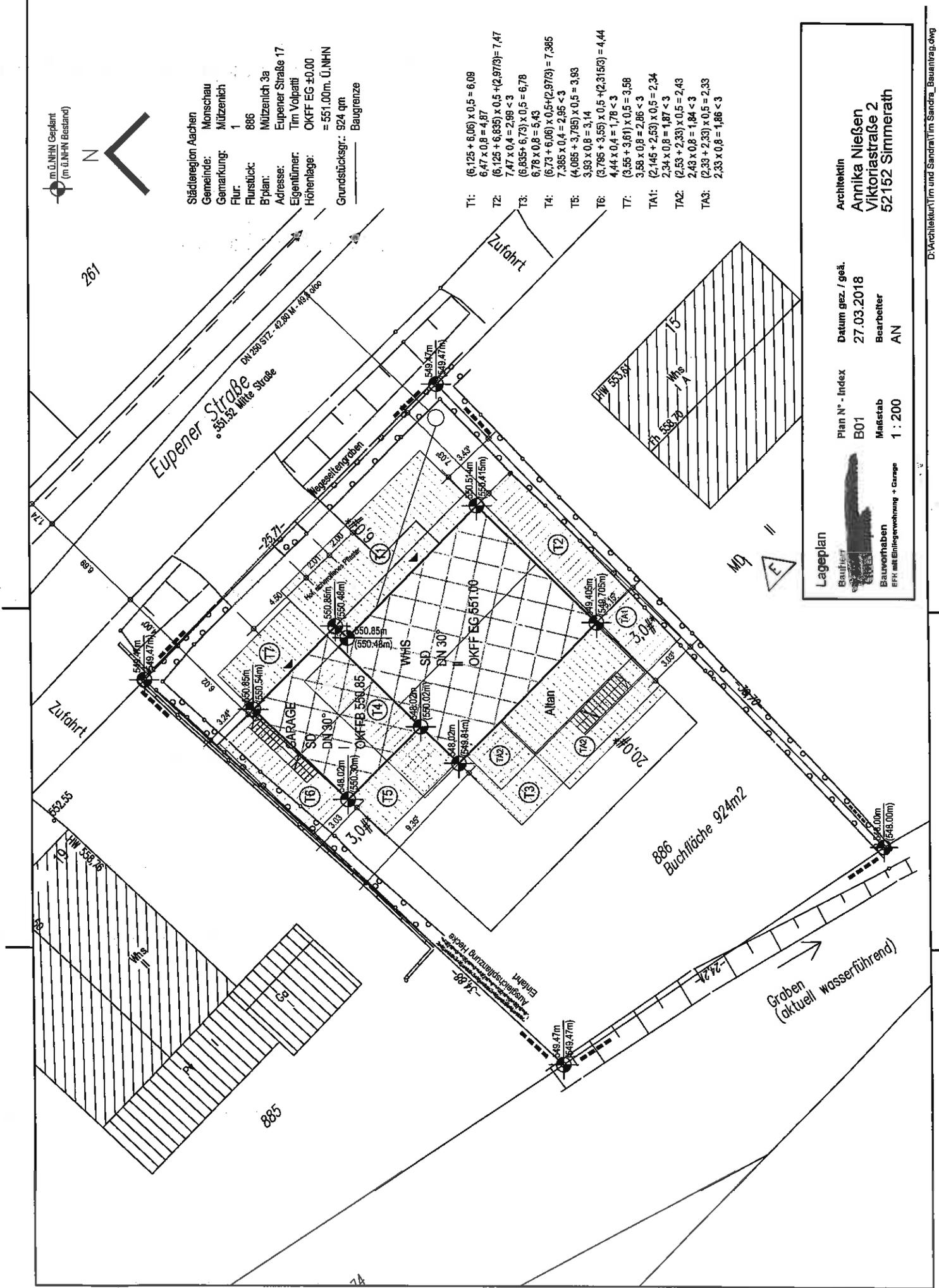
ges. Andres 





Städteregion Aachen
 Gemeinde: Monschau
 Gemarkung: Mützenich
 Flur: 1
 Flurstück: 886
 Bfplan: Mützenich 3a
 Adresse: Eupener Straße 17
 Eigentümer: Tim Volpatti
 Höhenlage: OKFF EG ±0.00
 = 551.00m. Ü.NHN
 Grundstücksgr.: 924 qm
 Baugrenze

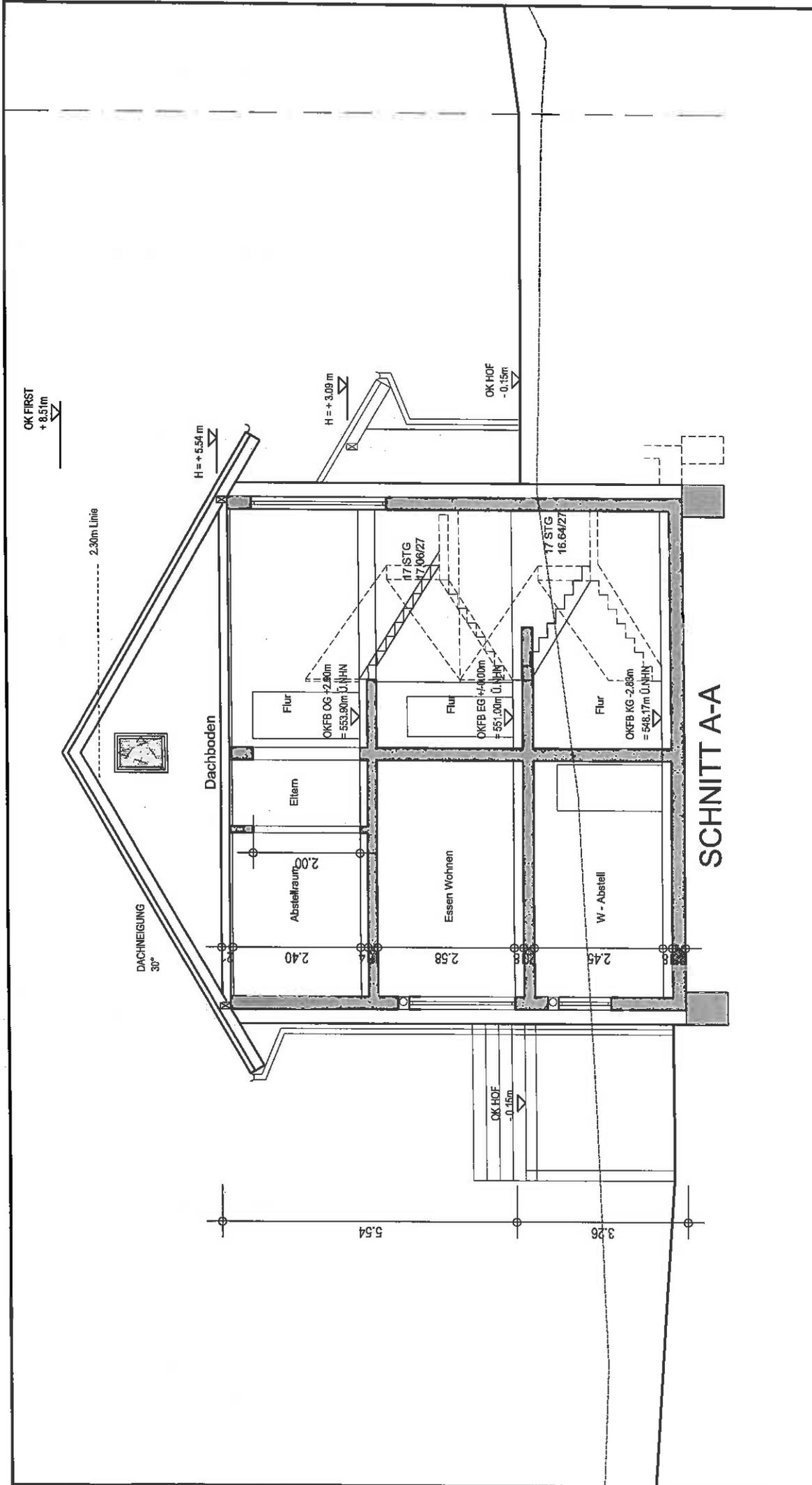
- T1: $(6,125 + 6,06) \times 0,5 = 6,09$
 $6,47 \times 0,8 = 4,87$
- T2: $(6,125 + 6,835) \times 0,5 + (2,973) = 7,47$
 $7,47 \times 0,4 = 2,99 < 3$
- T3: $(6,835 + 6,73) \times 0,5 = 6,78$
 $6,78 \times 0,8 = 5,43$
- T4: $(6,73 + 6,06) \times 0,5 + (2,973) = 7,385$
 $7,385 \times 0,4 = 2,95 < 3$
- T5: $(4,065 + 3,785) \times 0,5 = 3,93$
 $3,93 \times 0,8 = 3,14$
- T6: $(3,785 + 3,55) \times 0,5 + (2,156) = 4,44$
 $4,44 \times 0,4 = 1,78 < 3$
- T7: $(3,55 + 3,61) \times 0,5 = 3,58$
 $3,58 \times 0,8 = 2,86 < 3$
- TA1: $(2,145 + 2,53) \times 0,5 = 2,34$
 $2,34 \times 0,8 = 1,87 < 3$
- TA2: $(2,53 + 2,33) \times 0,5 = 2,43$
 $2,43 \times 0,8 = 1,94 < 3$
- TA3: $(2,33 + 2,30) \times 0,5 = 2,33$
 $2,33 \times 0,8 = 1,86 < 3$



Lageplan

Bauführer: 
 Bauvorhaben: EPH mit Einliegewohnung + Garage
 Plan N° - Index: B01
 Maßstab: 1 : 200
 Datum gez. / geäß.: 27.03.2018
 Bearbeiter: AN

Architektin: Annika Niesen
 Viktoriastraße 2
 52152 Simmerath



Schnitt A-A

Bauherr



Plan N° - Index

B09

Datum gez. / geä.

27.03.2018

Architektin

**Annika Nießen
Viktoriastraße 2
52152 Simmerath**

Bauvorhaben

EFH mit Einliegerwohnung + Garage

Maßstab

1 : 100

Bearbeiter

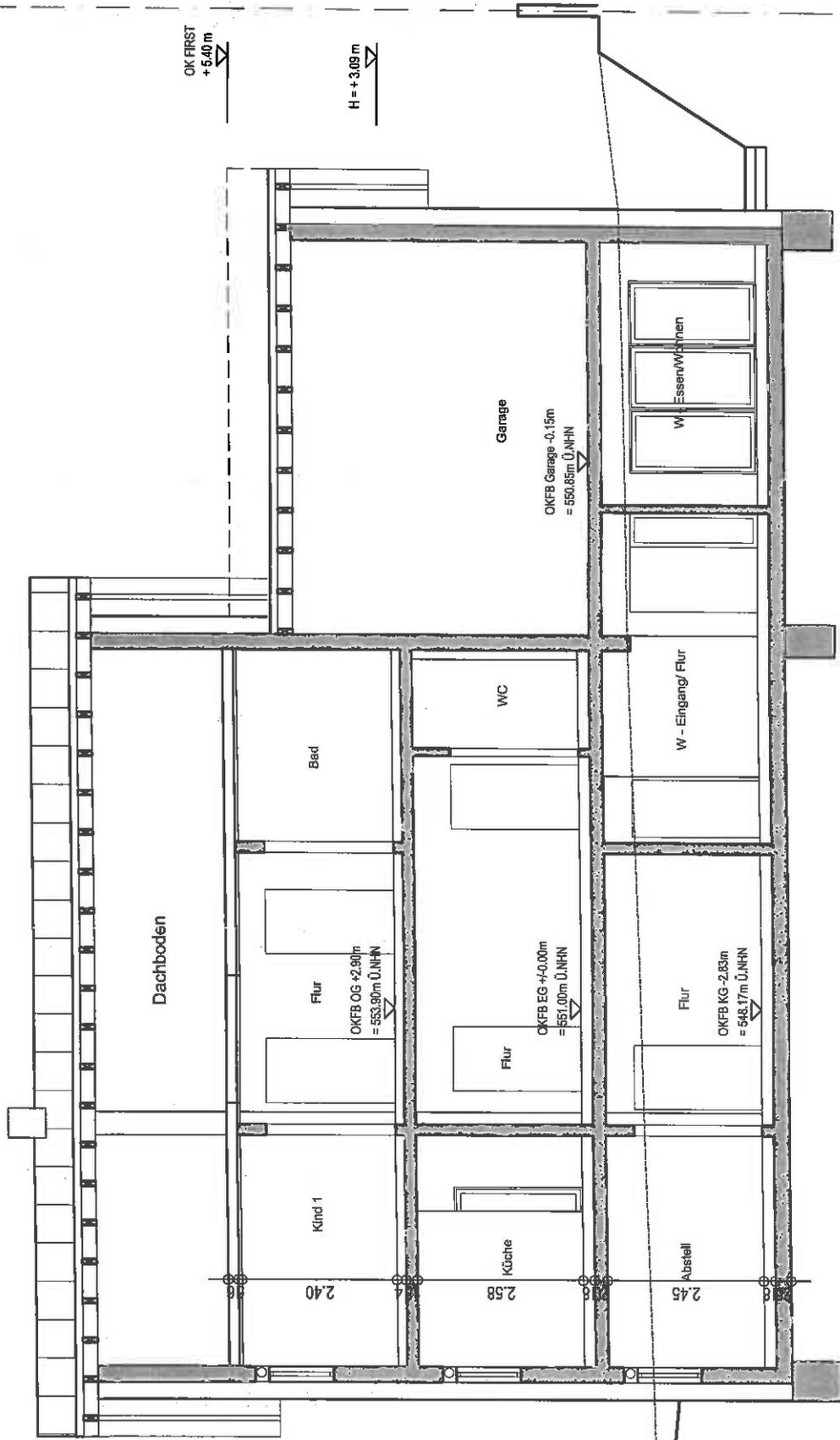
AN

OK FIRST
+ 8.51 m

H = + 5.83 m

OK FIRST
+ 5.40 m

H = + 3.09 m



SCHNITT B-B

Schnitt A-A

Bauherr

Bauvorhaben

EPH mit Einliegerwohnung + Garage

Plan N° - Index

B10

Maßstab

1 : 100

Datum gez. / geä.

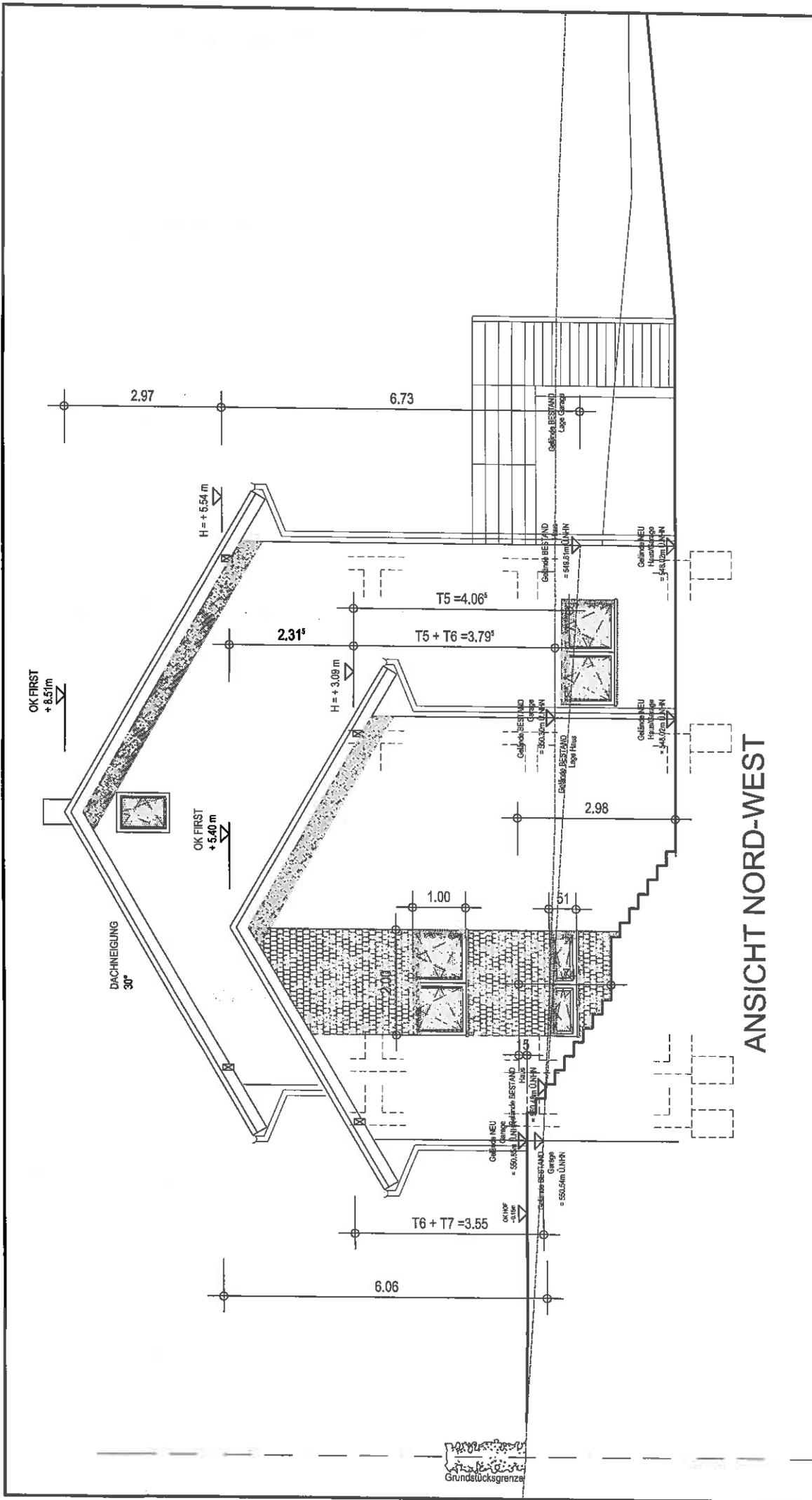
27.03.2018

Bearbeiter

AN

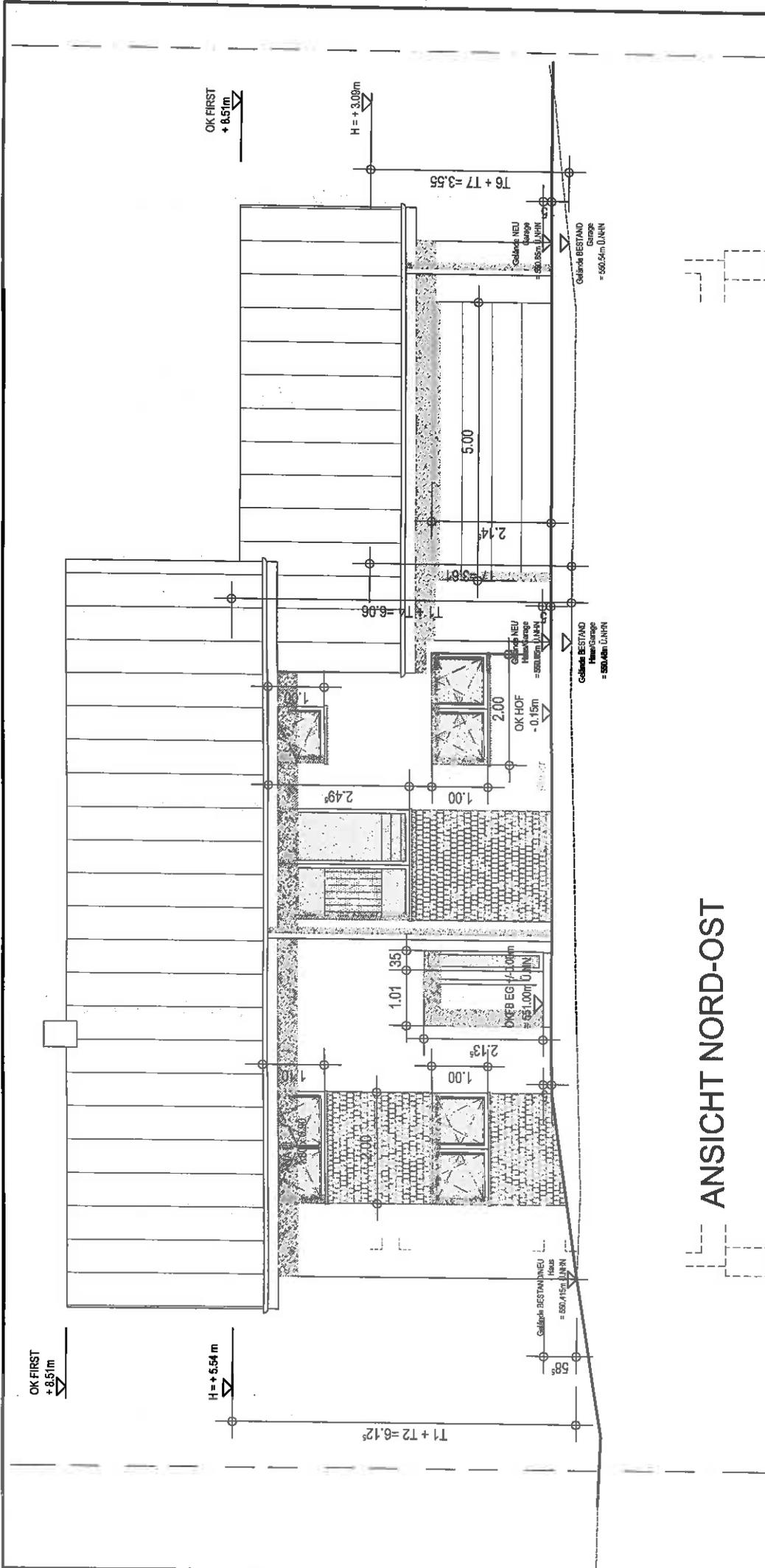
Architektin

Annika Nießen
Viktoriastraße 2
52152 Simmerath



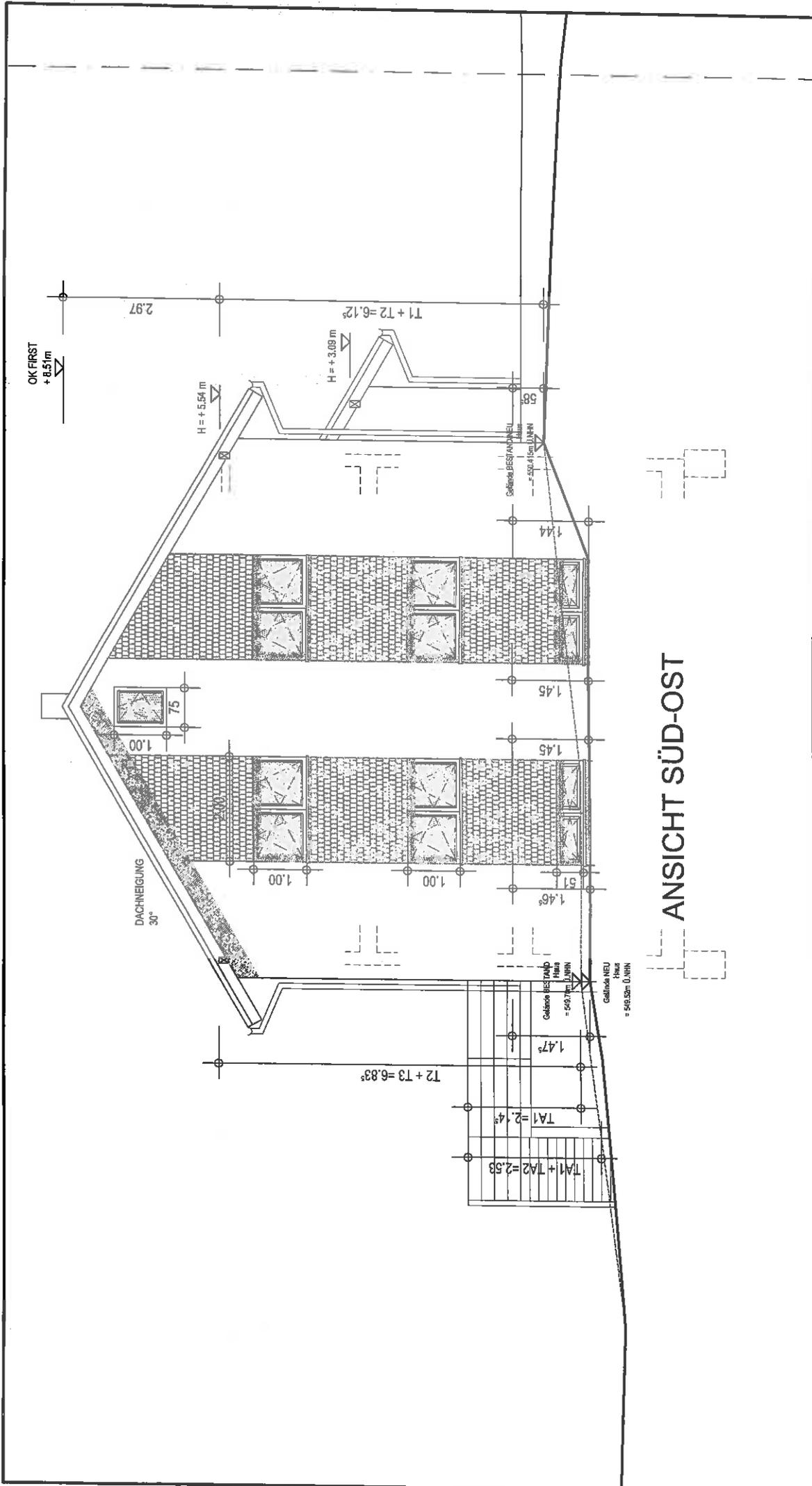
ANSICHT NORD-WEST

Ansicht Seite - NW		Architektin	Annika Niesen	
Bauherr	[REDACTED]	Datum gez. / geäß.	27.03.2018	
Bauvorhaben	EFH mit Einliegerwohnung + Garage	Plan N° - Index	B08	
		Bearbeiter	AN	
		Maßstab	1 : 100	



ANSICHT NORD-OST

Ansicht Straße - NO	Plan N° - Index	Datum gez. / geä.	Architektin
Bauherr	B05	27.03.2018	Annika Niefßen
Bauvorhaben	Maßstab	Bearbeiter	Viktoriastraße 2
EFH mit Einliegerwohnung + Garage	1 : 100	AN	52152 Simmerath



ANSICHT SÜD-OST

Ansicht Seite - SO

Bauherr		Plan N° - Index	B06	Datum gez. / geä.	27.03.2018	Architektin	Annika Nießen
Bauvorhaben	EFH mit Einliegerwohnung + Garage	Maßstab	1 : 100	Bearbeiter	AN		Viktoriastraße 2
							52152 Simmerath