

2020/087

Beschlussvorlage

I.1 - Planung, Hochbau -

Sabine Carl



Stadt Monschau

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	19.01.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

dem Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7 bezüglich der festgesetzten Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Sachverhalt

Auf dem Grundstück der Gemarkung Konzen, Flur 2, Flurstück 830, Hohestraße 5 befindet sich eine zweigeschossige Hofanlage bestehend aus einem Wohnhaus und einem Stall- und Scheunenbereich. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 7.

Die derzeitigen Eigentümer entschieden sich das Objekt zu übernehmen, damit es im Familienbesitz bleibt und um das Gebäude vor dem Zerfall zu retten. Dazu soll das alte Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse angepasst werden. Der alte Stallbereich soll im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu Wohnraum umgebaut werden. Der restliche Scheunenbereich soll saniert, isoliert und abgedichtet werden, um dauerhaft als Garage genutzt zu werden.

Das eigentliche Wohnhaus wird in seiner Hülle nicht verändert. Es sollen lediglich neue, zusätzliche Fenster eingebaut werden. Die undichten Wände der Scheune und der „alten Backstube“ sollen isoliert, verputzt und passend zum bestehenden Fachwerk des Innenhofes verkleidet werden. Das Dach soll ebenfalls isoliert und mit neuen Pfannen versehen werden.

Zusätzlich sollen im nördlichen Bereich des Grundstückes zwei neue Stellplätze geschaffen werden. Die vorhandene Garage im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist aufgrund ihrer Größe und Zufahrt nicht alltagstauglich und soll abgerissen werden.

Die Genehmigung der Zufahrt und der Stellplätze wurden bereits in einem Bauvorbescheid von 2018 in Aussicht gestellt.

Im Bebauungsplan Konzen Nr. 7 ist für das Grundstück eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Der vorhandene Gebäudekomplex ist vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet worden und weist eine Zweigeschossigkeit aus.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die derzeitige Grundflächenzahl beträgt 0,73. Durch den Abriss der Garage und die Entfernung der befestigten Beton- und Pflasterflächen an der Westseite des Grundstückes wird eine Reduzierung der versiegelten Fläche von 41 m² erzielt. Durch diese Maßnahmen verbessert sich die Grundflächenzahl auf 0,68.

Die neue Zufahrt und die Stellplätze sollen mit Sicker- bzw. Ökopflaster versehen werden. Die Versickerungsfähigkeit auf dem gesamten Grundstück wird durch die Maßnahmen verbessert.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 wird durch den vorhandenen Bestand von 0,82 ebenfalls überschritten. Durch das Bauvorhaben verringert sich die Geschossflächenzahl auf 0,75.

Der Bebauungsplan Konzen Nr. 7 wurde im Jahre 2008 rechtsgültig. Der Gebäudekomplex wurde vor der Aufstellung und der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes genehmigt und steht deshalb trotz Überschreitung der aufgeführten Festsetzungen derzeit unter Bestandschutz. Durch den Bauantrag zur Nutzungsänderung und den Umbau des Gebäudes werden die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

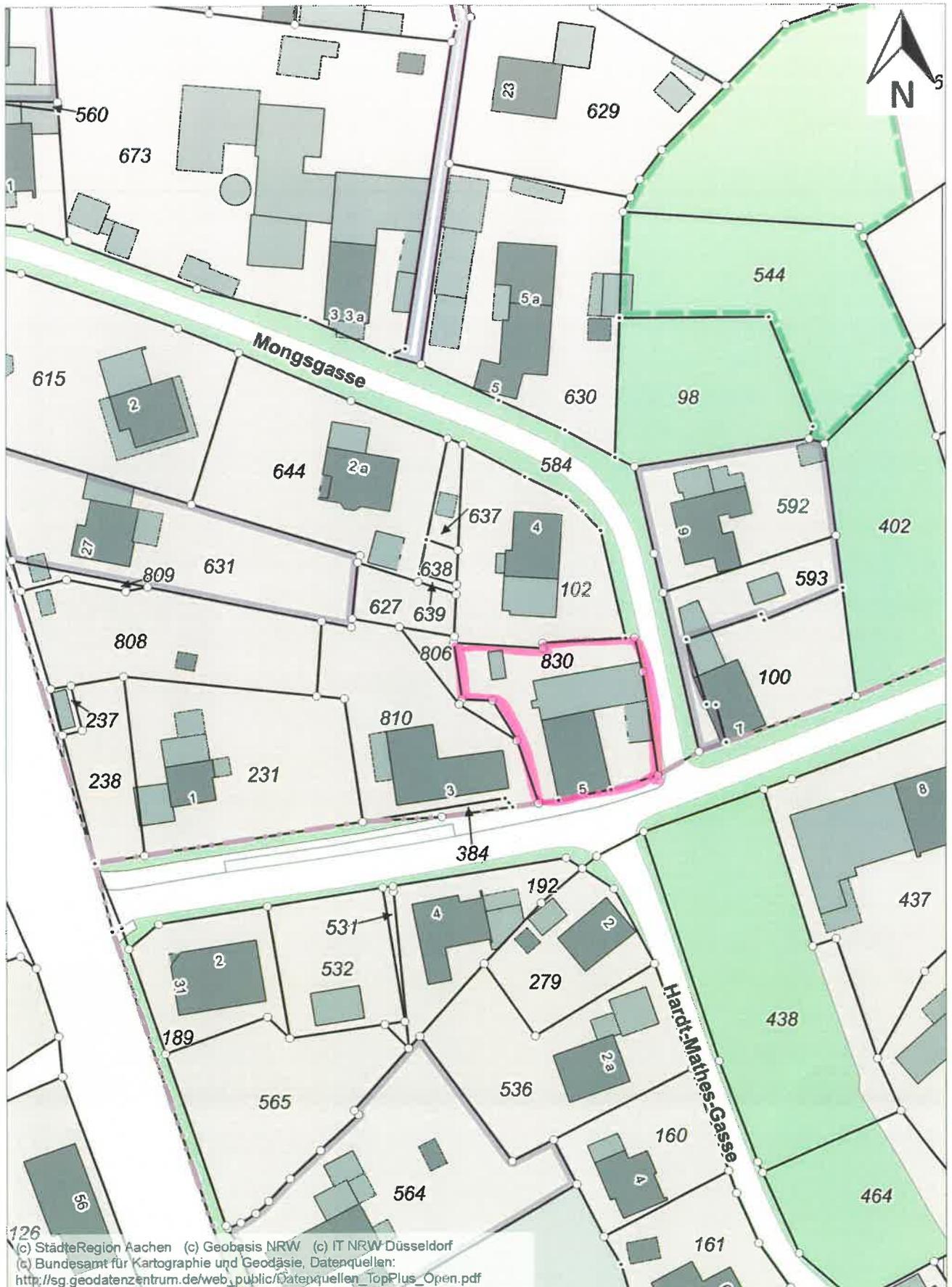
Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und zum Erhalt des Gebäudes, den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 bezüglich der Überschreitungen der festgesetzten Geschossigkeit, der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

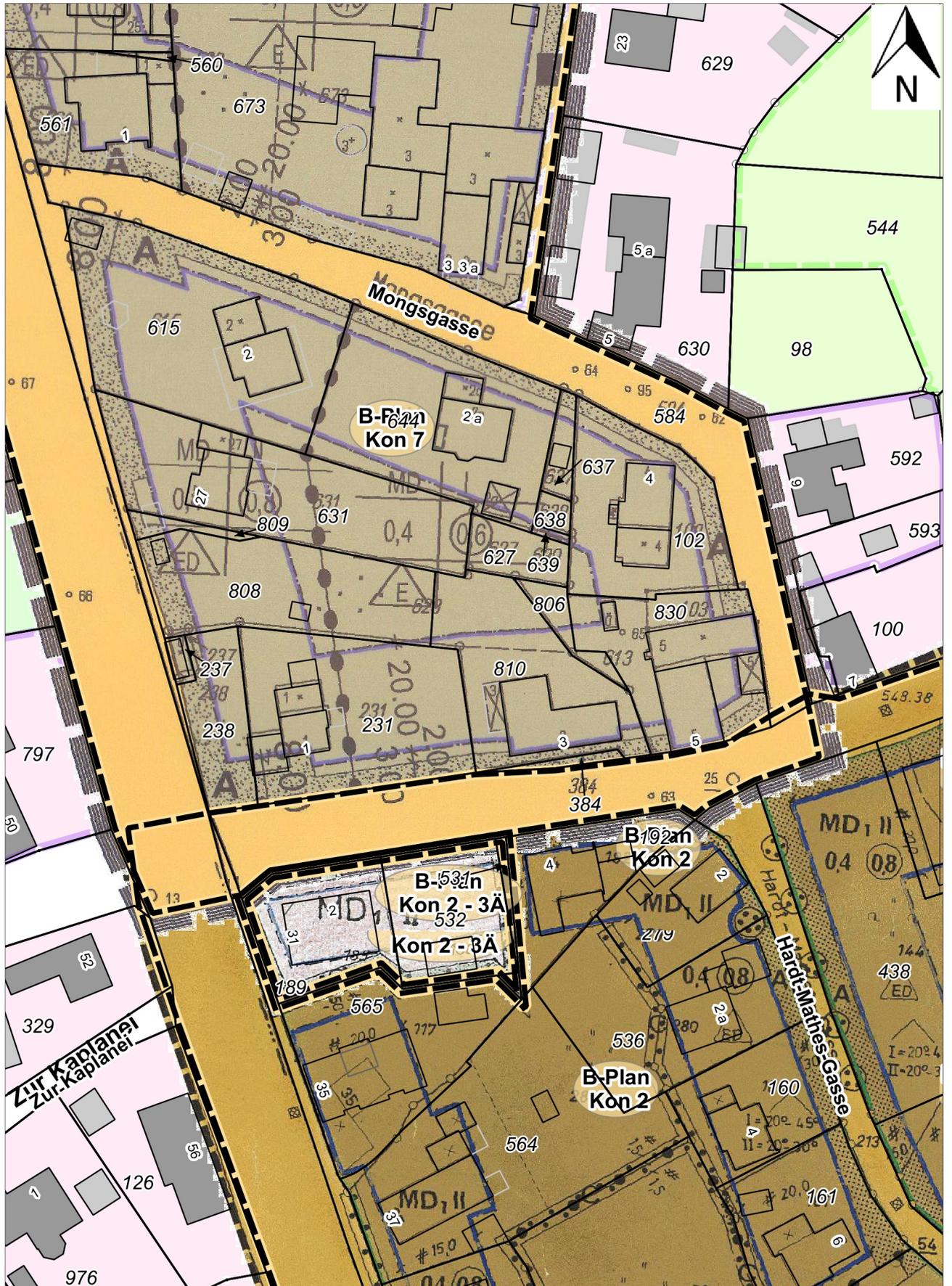
keine

Anlage/n

- 1 Liegenschaftskarte (öffentlich)
- 2 BPlan KON 7 (öffentlich)
- 4 Grundriss EG (öffentlich)

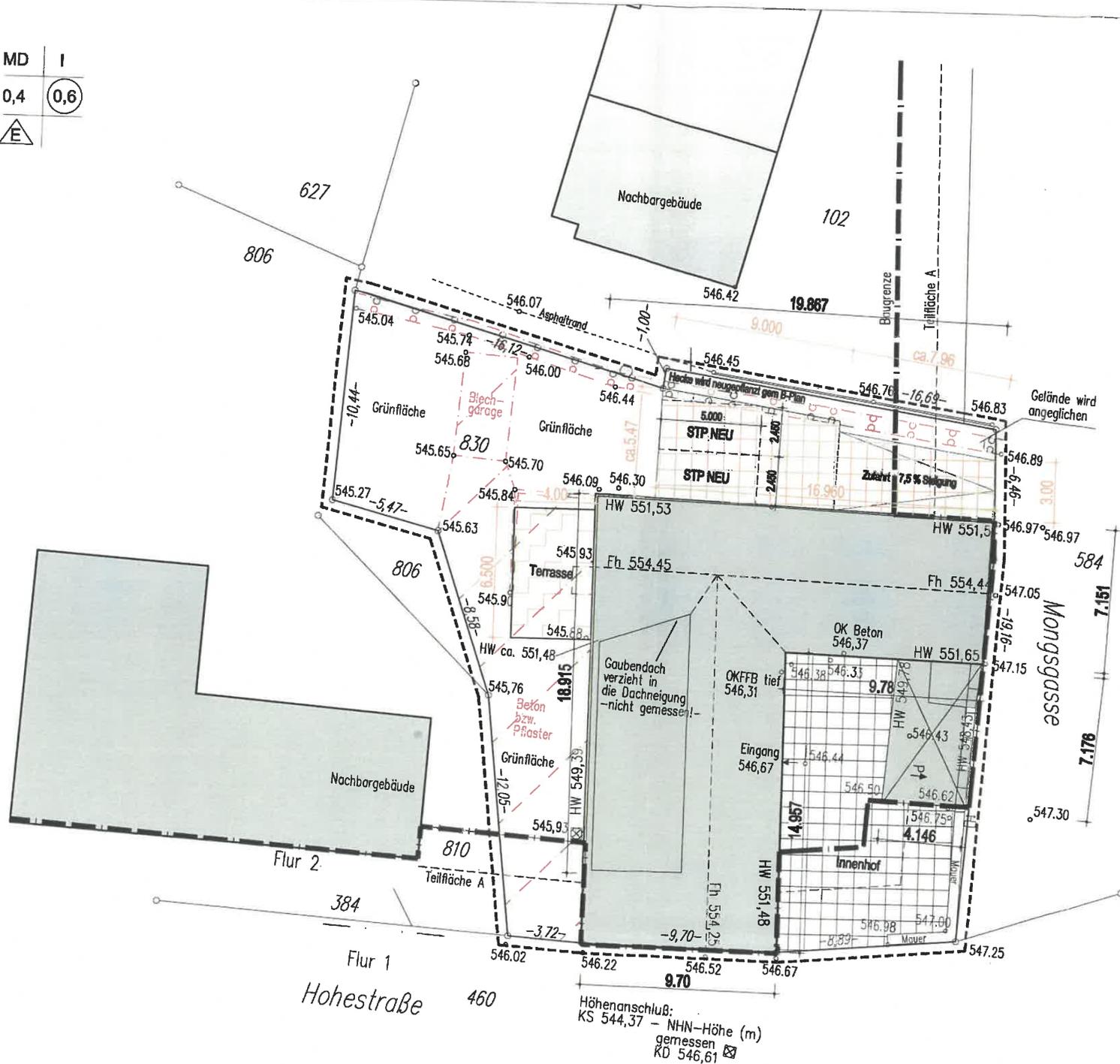


Die StädteRegion Aachen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen!



Die StädteRegion Aachen übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen!

MD I
0,4 (0,6)
E



- Baugrenze
- - - Grenze
- ▭ Terrasse
- ▭ Hof Bestand neu
- ▭ Hof Bestand
- - - Abbruch
- Bestand
- Neubau

* Bauplanzeichnung dient nicht als Ausführungsplan
* Grenzen für Grenzbebauung vor Ort nochmals zu prüfen
* Abstand zur Grenze von 3 cm ist einzuhalten

Leistungsphase BAUANTRAG	Datum 05.08.2020	Index-Nr. 1-B
Planinhalt LAGEPLAN	Maßstab 1:200	
Bauvorhaben: Umbau des bestehenden Wohnhauses Hohestraße 5 52156 Monschau, Flur 2 Flurstück 830		
Bauherr: [REDACTED]		
Architektin: M.Sc.Arch. Cindy Stollenwerk Felderstraße 10 52152 Simmerath		



