

A. SACHVERHALT

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Konzen, Flur 8, Flurstück 1194 beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Geschossigkeit ist das Gebäude mit 2 Vollgeschossen geplant. Das Obergeschoss ist mit einer Wandhöhe von 1,50 m und einer offenen Decke bis zum Spitzboden vorgesehen.

Nach den aktuellen Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 ist bei einem zweigeschossigen Gebäude kein Drempelel erlaubt. Das bedeutet, dass zwingend eine Decke zum Spitzboden errichtet werden muss oder aber die Wandhöhe mindestens 2,0 m betragen muss, da ansonsten die Gebäudeaußenwände des Obergeschosses baurechtlich als Drempelel zu werten sind.

Da die geplante Bauweise dem heutigen modernen Standard entspricht und in der Gestaltungssatzung bereits die erlaubten Gebäudehöhen durch Trauf- und Firshöhen festgesetzt sind, die bereits die zulässigen Gebäudehöhen ausreichend regeln, ist es aus Sicht der Verwaltung nicht mehr notwendig darüber hinaus Drempelelhöhen festzusetzen bzw. nicht zu gestatten. In der 3. Änderung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Konzen Nr. 1 wurde deshalb auf diese Festsetzung verzichtet.

Gleichzeitig wurden die Festsetzungen für Dachneigungen für Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen und die Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebel, in Anlehnung an die kürzlich beschlossenen Gestaltungssatzungen geändert, um auch hier moderne Bauweisen realisieren zu können und zahlreichen Abweichungsanträgen entgegen zu wirken.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, die beigefügte 3. Änderung der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Konzen Nr. 1 gem. § 86 BauO NW zu beschließen.

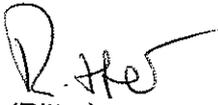
B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.3 der Hauptsatzung der Stadt Monschau berät der Bau- und Planungsausschuss über die Entscheidungen des Rates in allen Angelegenheiten der Stadtentwicklungs-, Dorfentwicklungs-, Gebietsentwicklungs- und Landesentwicklungsplanung (soweit das Mittelzentrum Monschau hiervon betroffen ist) sowie für Fachplanungen, Landschaftsplan, Wasserschutzzonen pp. vor.

Gem. § 10 der Hauptsatzung in Verbindung mit § 41 Abs. 1 Buchstabe f) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen oder sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen.


(Ritter)


(Boden)



GESTALTUNGSSATZUNG

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1 3. Änderung

Aufgrund des § 86 Abs. 1 in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am diese Satzung beschlossen:

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Konzen Nr. 1

2. Höhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme der gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude

Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschossfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.

Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, auch wenn sie die Höchstwerte des 1. Abs. überschreiten.

3. Dachneigungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Dachneigungen sind Bestandteile dieser Festsetzungen.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, für An- und Umbauten innerhalb des Bestandes sowie für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

4. Gauben und Zwerchgiebel

4.1 Gauben und Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von der Hälfte der Hausbreite zulässig, wobei ein Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,5 m einzuhalten ist.

4.2 Die Firsthöhen der Gauben und Zwerchgiebel dürfen die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

4.3 Bei denkmalwerten Bauten können wegen der Beibehaltung der historischen Form Ausnahmen hiervon zugelassen werden.

5. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind an den Grenzen der Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 BauO NRW.

8. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Monschau, den

Ritter
Bürgermeisterin