

2020/358

Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Sabine Carl



Stadt Monschau

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 7 bezüglich einer Überschreitung der GRZ

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	25.08.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt

der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 7 bezüglich einer Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Sachverhalt

Durch einen Bauantrag wurde im Frühjahr die Nutzungsänderung von Schreinerei in 2 Wohneinheiten sowie die Legalisierung einer 3. Wohneinheit auf den Grundstück Imgenbroich, Flur 13, Flurstück 421 genehmigt. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein weiteres Wohngebäude. Der gesamte Gebäudebestand wurde nicht erweitert und wurden schon vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet.

Im Rahmen einer Teilungsvermessung sollen nun zwei Grundstücke entstehen, bei denen die drei Wohneinheiten der ehemaligen Schreinerei auf einem separaten Grundstück liegen (s. Teilfläche A Lageplan). Das weitere Wohngebäude liegt auf der Teilfläche B.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 7. Für den Bereich ist MD Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die GRZ für das gesamte Grundstück wurde mit 0,61 inklusive Nebenanlagen berechnet. Gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Durch die Teilung ergibt sich für das Teilstück A eine GRZ von 0,75. Diese Überschreitung kann nicht mehr als geringfügig angesehen werden. Deshalb beantragen die Eigentümer eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um eine Befreiung zu ermöglichen soll als Ausgleich eine Verzichtsbaulast auf dem Teilstück B eingetragen werden. Die GRZ auf diesem Teilstück ist kleiner als 0,4. Durch die nicht verortete Baulast soll die bestehende GRZ festgesetzt

werden und keine über diese festgeschriebene GRZ hinausgehende Bodenversiegelung mehr möglich sein.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 7 gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1 Lageplan (öffentlich)

608

598

220

237

Fläche N:
zusätzlich zu befestigende Fläche als
Wendemöglichkeit auf dem
eigenen Grundstück für St 1
und Garage. In der Baugenehmigung
(Az 1161/19) ist diese Fläche nicht
eingetragen.

Da sowohl vor, als auch nach der Teilung
offensichtlich eine Überschreitung
der GRZ vorliegt, ist diesem Teilungsantrag
ein Befreiungsantrag beigefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes
sind im Amtlichen Lageplan nicht
vollständig eingetragen

Zur "nicht festgestellten Grenze" siehe
auch die textlichen Ausführungen
in den Berechnungen

Eingetragene Abweichungen zur
Baugenehmigung Az 1161/19:
- Fläche N
- St 2 bis St 6
- Lage der nördlichen geplanten Terrasse

Diese Terrasse habe ich
entgegen der Baugenehmigung
(Az 1161/19) direkt neben den
Eingang geschoben, um die
Durchfahrtsbreite zwischen
Terrasse und Grenzpunkt "T"
zu vergrößern.

Einzutragende Baulast
auf Teilstück B:
Verzichtsbaulast; Wegen der
GRZ-Überschreitung auf Teilstück A
wird künftig auf Teilstück B auf eine
Erhöhung der GRZ verzichtet.
Fläche Teilstück B = ca. 491m²

"S"

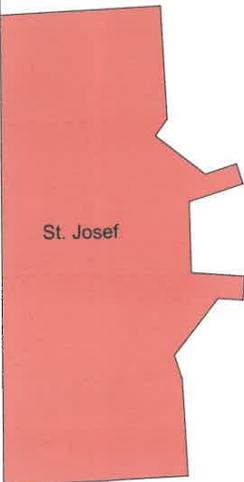
nicht festgestellte Grenze

"T"

nicht festgestellte Grenze

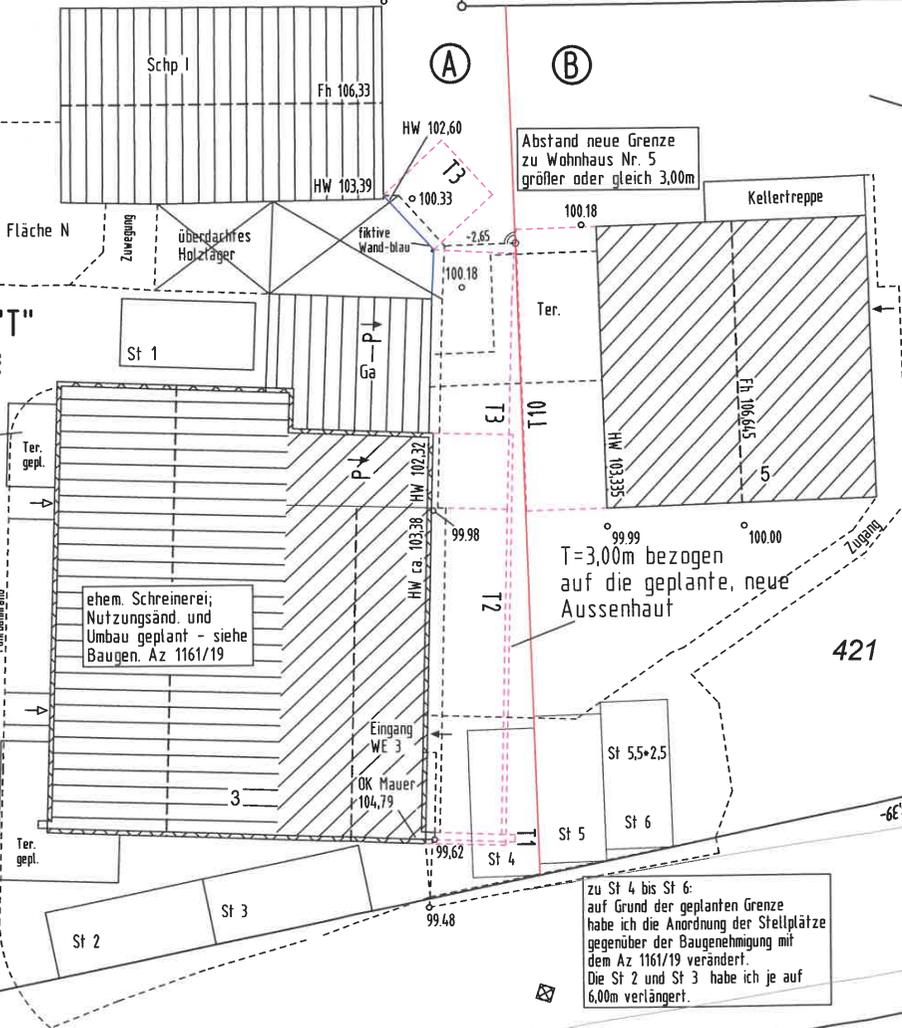
"U"

Höhenanschluß KD:
KD 99,20
gem. KS=KD-2,90

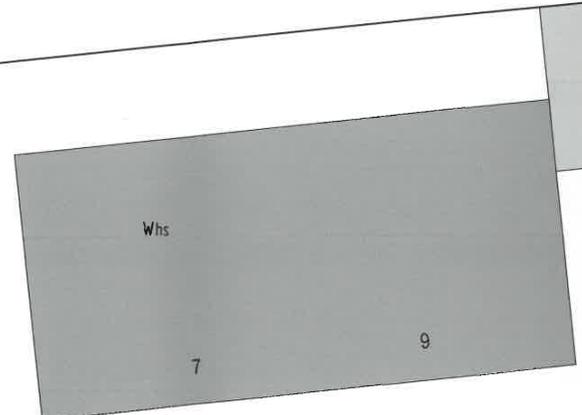


246

St. Josef



421



419

418

Schulstr.

zu St 4 bis St 6:
auf Grund der geplanten Grenze
habe ich die Anordnung der Stellplätze
gegenüber der Baugenehmigung mit
dem Az 1161/19 verändert.
Die St 2 und St 3 habe ich je auf
6,00m verlängert.

