

A. SACHVERHALT

Das Grundstück Gemarkung Mützenich, Flur 19, Flurstück 803 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B, 4. Änderung. Der Bauherr beantragt für dieses Grundstück die Legalisierung eines Wintergartens. Im Bebauungsplan sind für dieses Grundstück Baugrenzen festgesetzt. Die hintere Baugrenze wird vom bereits errichteten Wintergarten überschritten.

In den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wurde unter Ziffer 3c festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu 3,00 Meter zulässig ist, wenn topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lässt.

Eine Errichtung des Wintergartens innerhalb des Baufensters ist aufgrund der Hanglage des Grundstückes nicht möglich. Zudem handelt es sich um ein sehr kleines Baufenster, dass nur eine geringe bebaubare Fläche für das Grundstück hergibt.

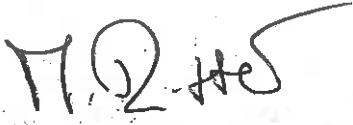

Da mit der Errichtung des Wintergartens die Wohnqualität erheblich verbessert wurde und die topographischen Gegebenheiten eine andere Lage des Wintergartens innerhalb des Baufensters nicht zulassen, bestehen verwaltungsseitig keine Bedenken der Ausnahme zuzustimmen.

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) 


ges. Boden

Anlagen:
Liegenschaftskarte
Deutsche Grundkarte
Lageplan
Bebauungsplan mit den Textlichen Festsetzungen
Ansichten

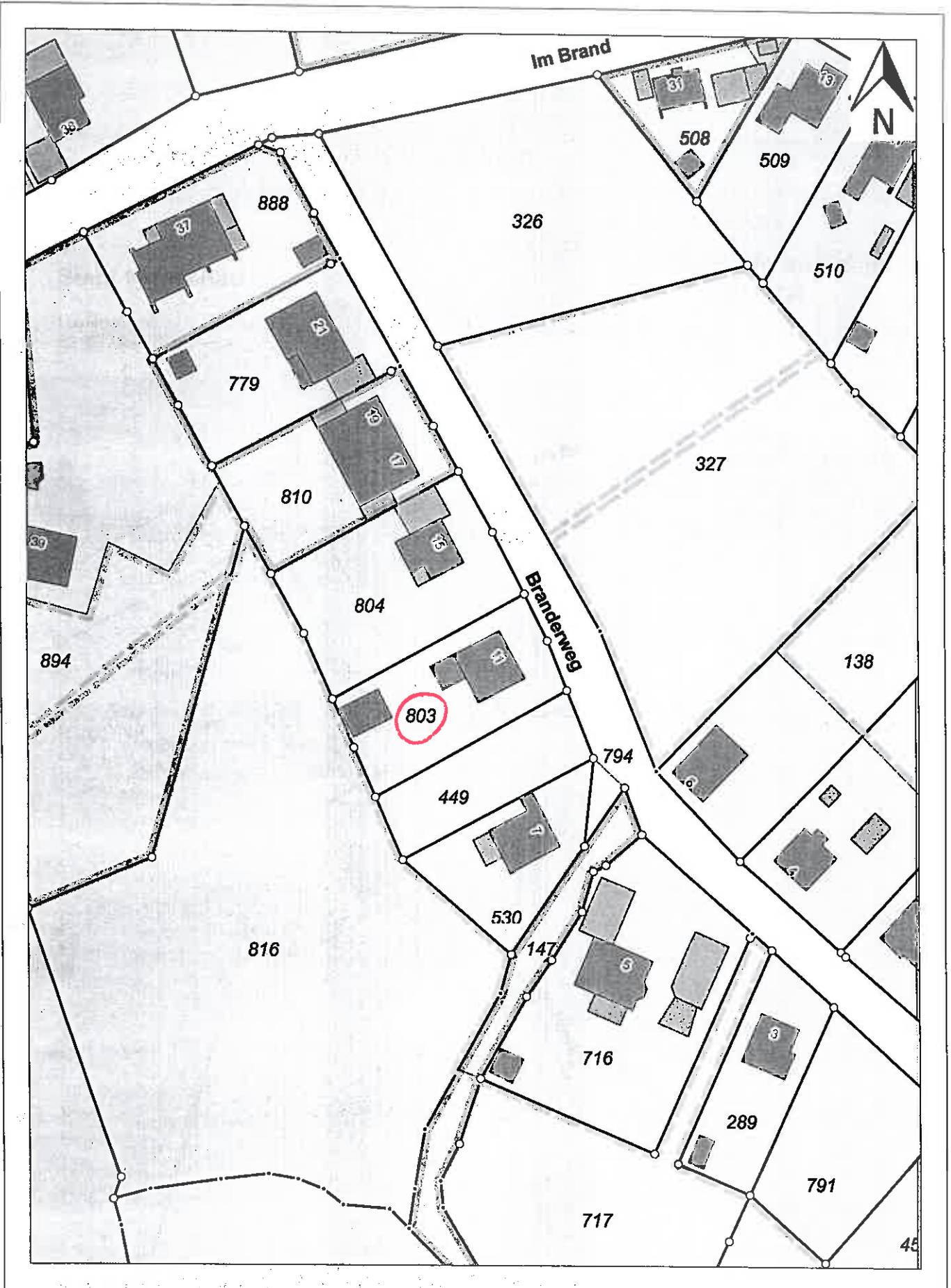


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 25.10.2018
Zeichen:



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

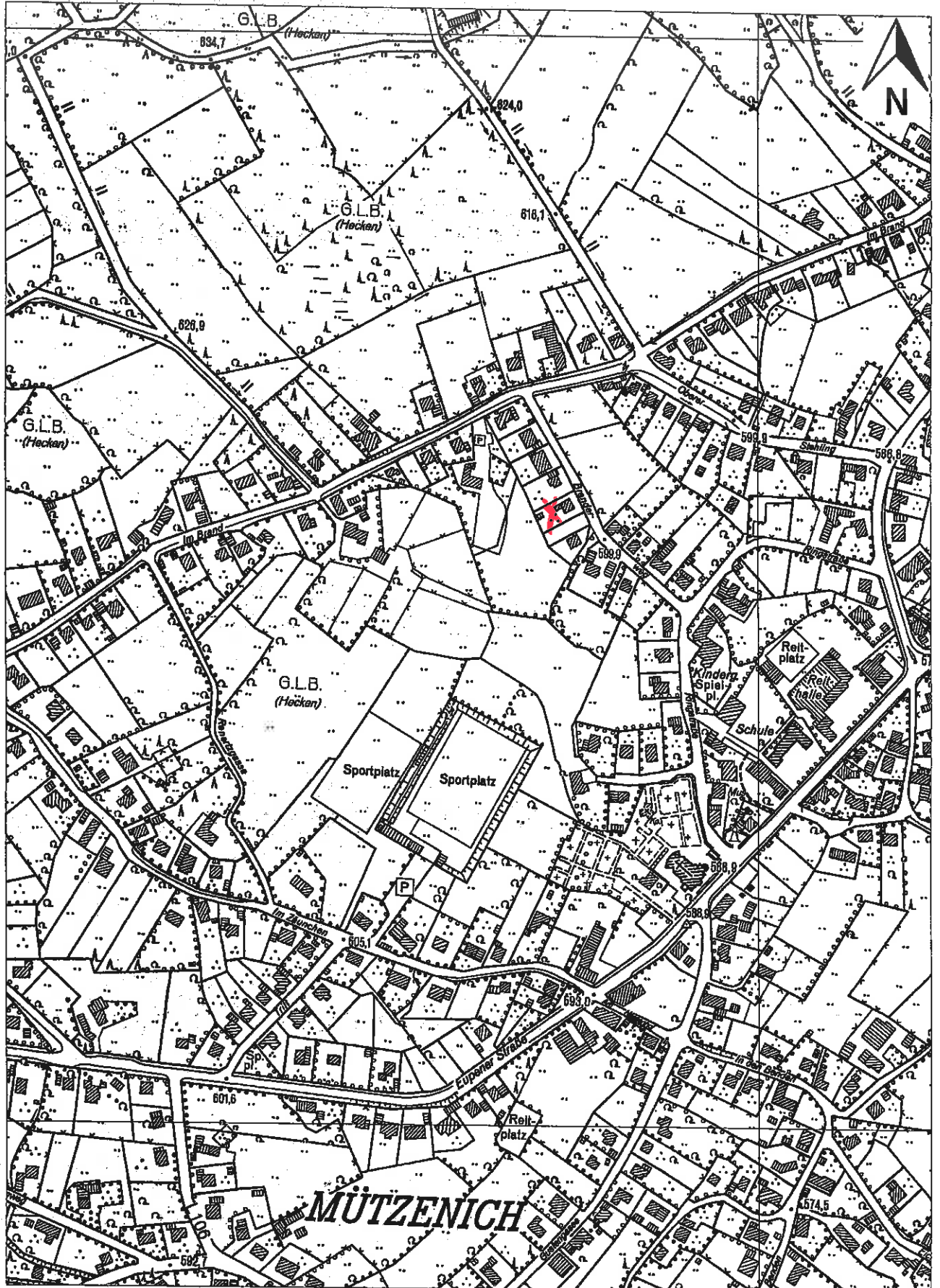


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 25.10.2018
Zeichen:



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



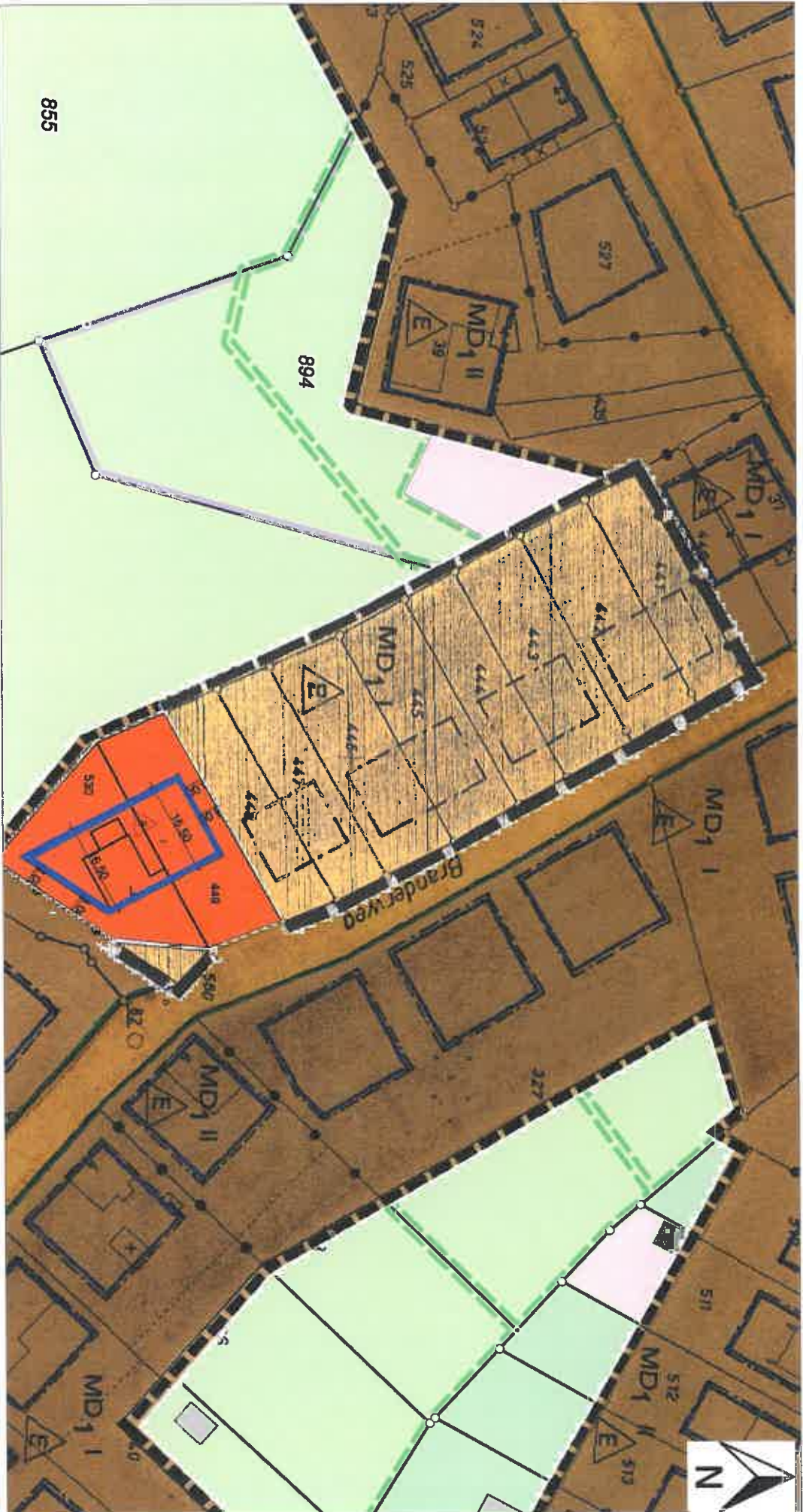
Stadt Monschau

Laufenstr. 84, 52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 25.10.2018

Zeichen:



855

894

Branderweg



Maßstab 1 : 1000

Druckdokument wurde erstellt von:
Anmerkung zum Druck:

- (C) StädteRegion Aachen
- (C) Geobasis NRW
- (C) IT NRW
- (C) OpenStreetMap Contributors

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN MÜTZENICH 3 - TEILPLÄNE A BIS E - in der zur Zeit gültigen 1. Änderungsfassung -

1. Dorfgebiet

- 1.1 Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind mit Ausnahme im Dorfgebiet MD 3 nicht zulässig:
Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- 1.2 Im Dorfgebiet 3₁ (MD 3₁) dürfen ausschließlich Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) für Dorfgebiet MD:
- bei einem Vollgeschoss 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,5 (Geschossflächenzahl),
- bei zwei Vollgeschossen 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).
- b) In den Dorfgebieten MD 1 und MD 4 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten:
- eingeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche/Geschossfläche
- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 m² Grundfläche 300 m² Geschossfläche.
- 2.1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Fläche für Gemeinbedarf 0,4 (Grundflächenzahl) sowie 0,8 (Geschossflächenzahl).
- 2.2 Abweichend von der Regelung gem. Ziff. 2.1.1 b) ist in den Dorfgebieten 1 und 4 (MD 1 und MD 4)
a) eine Grundfläche bis zur Höchstgrenze von 250 m² zulässig,
1.1 wenn bei vorhandenen baulichen Anlagen neue Nutzungen (Nutzungsänderung) ohne bauliche Erweiterung hinzu kommen sollen oder
1.2 wenn die Grundflächenzahl von 0,15 nicht überschritten wird,
b) eine zusätzliche Geschossfläche bis zu höchstens 100 m² in Nichtvollgeschossen zulässig, wenn die Höchstwerte gem. Ziff. 2.1.1 a) nicht überschritten werden.
- 2.3 Bei eingeschossigen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu 2 Geschossen zugelassen werden, wenn die zulässige Geschossfläche oder die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Stellung der baulichen Anlagen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze bis zu 3 m zulässig, wenn

- a) eine andere Parzellierung dies ermöglicht,
b) vorhandene Hecken bzw. Bäume nicht beeinträchtigt werden sollen oder
c) topographische oder hydrogeologische Gründe eine Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll erscheinen lassen.

4. Nicht anrechenbare Nutzungen

Abweichend von Ziffer 2.11 b) sind auf die zulässige Grundfläche im Dorfgebiet 1 und 4 (MD 1 und MD 4) folgende baulichen Anlagen nicht anzurechnen, wenn die Höchstwerte gemäß Ziffer 2.11 a) nicht überschritten werden:

- 4.1 landwirtschaftliche Gebäude (auch Nebenerwerbs- bzw. Hobbytierhaltung), soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten,

- 4.2 Garagen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten (§ 21 a Abs. 3 BauNVO),
- 4.3 sonstige Nebenanlagen, soweit sie 0,05 der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.
- 4.4 Die vorgenannten baulichen Anlagen der Ziffern 4.1 bis 4.3 sind auch nebeneinander zulässig sowie ebenfalls außerhalb der in den zeichnerischen Unterlagen ausgewiesenen Baugrenzen.

5. Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 In Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig.
- 5.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig.
- 5.3 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.
- 5.4
- a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.
 - b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.
 - c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Anlage).
- 5.5 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

6. Bauweise

Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Ziff. 2.2 a) 1. vorliegen.

7. Einschränkung von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

- 7.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche -gemessen in Verlängerungen der Garagenlängsachse- ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.
- 7.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,
- bei klassifizierten Bundes-, Kreis- und Landesstraßen (Hauptdurchgangsstraßen) in einer parallelen 5-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie,
 - bei Gemeindestraße (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

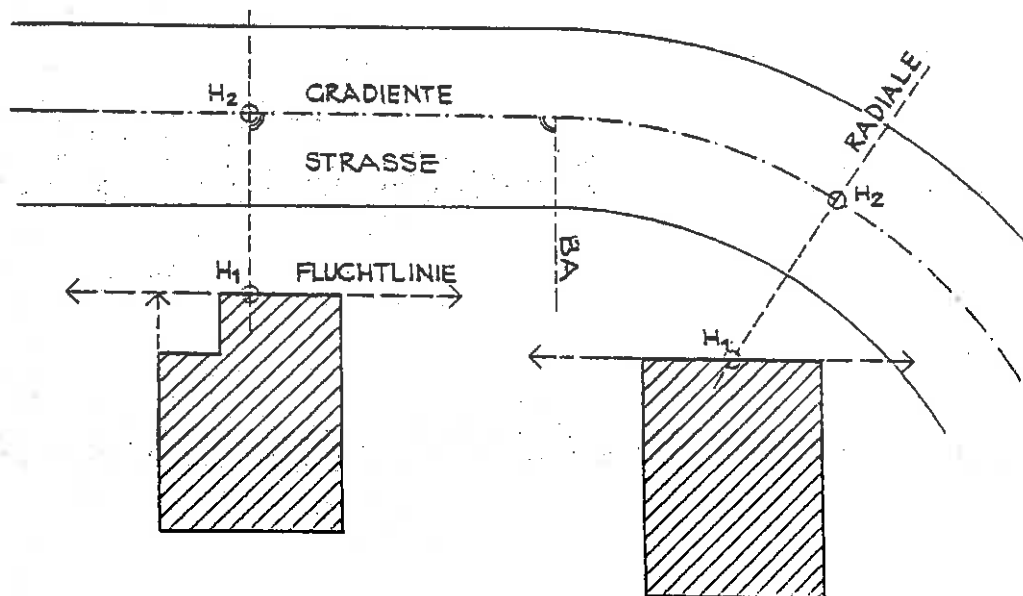
Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

Die vorhandenen Hecken und Bäume sind dauernd und unversehrt zu erhalten; es ist ggf. nachzupflanzen. Ausnahmsweise können die vorhandenen Hecken und Bäume am geplanten Standort von Gebäuden sowie im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen auf einer Länge bis zu höchstens 4,50 m bzw. für die Anlegung von Hauszugängen auf einer Länge bis zu höchstens 2 m entfernt werden. Bei einer Entfernung vorhandener Hecken und Bäume ist auf dem gleichen Grundstück Ersatz in der gleichen Art und Anzahl bzw. Länge anzupflanzen.

An den Grenzen der Verkehrsflächen sind auf einem 1 m breiten Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. auch nachzupflanzen. Ausnahmen sind Einschränkungen zulässig bis zu einer Länge von höchstens 4,50 m im Bereich von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie bis zu einer Länge von 2 m im Bereich von Hauszugängen.

Anlage zu den Textlichen Festsetzungen der Nr. 5.4



804

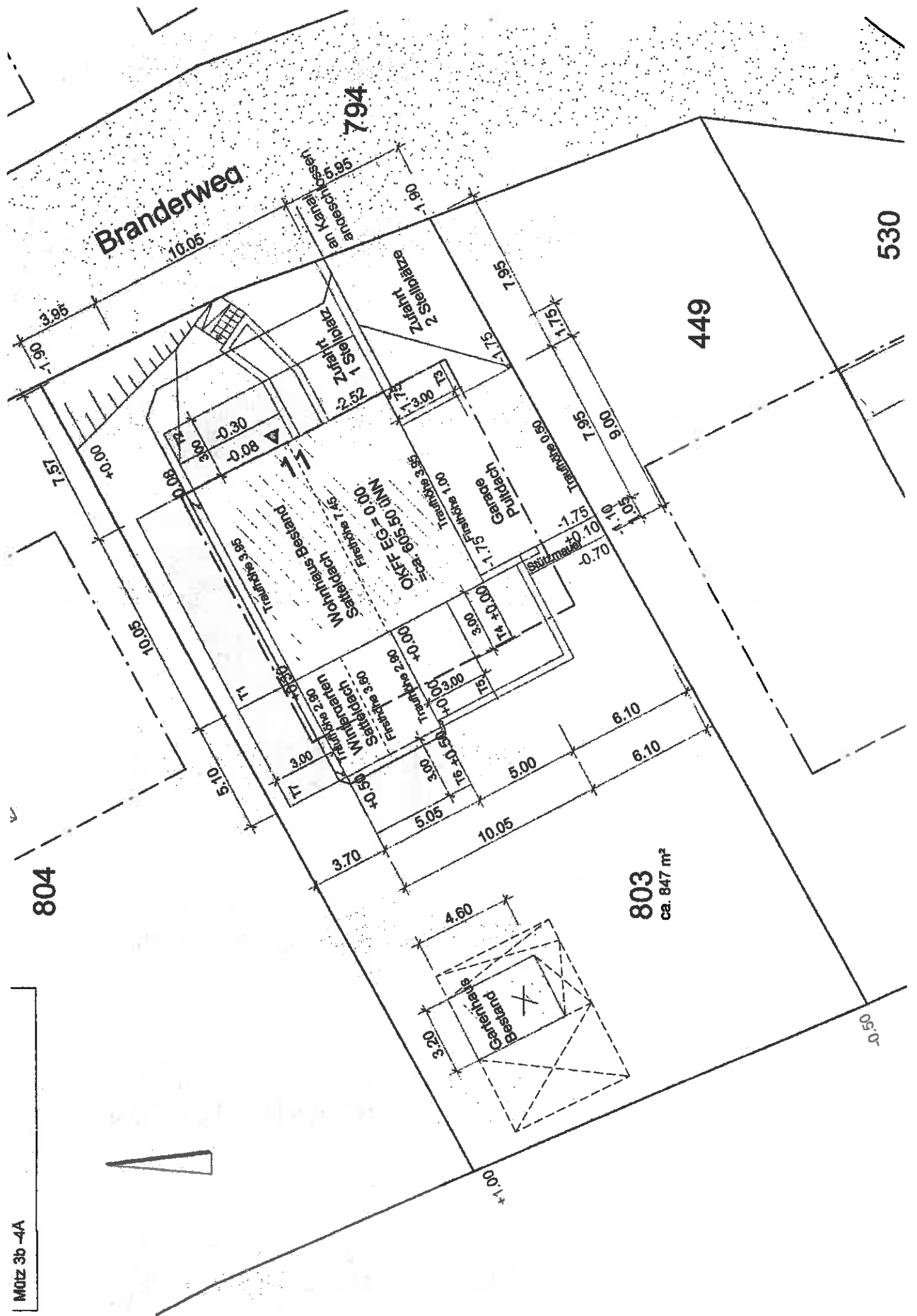
794

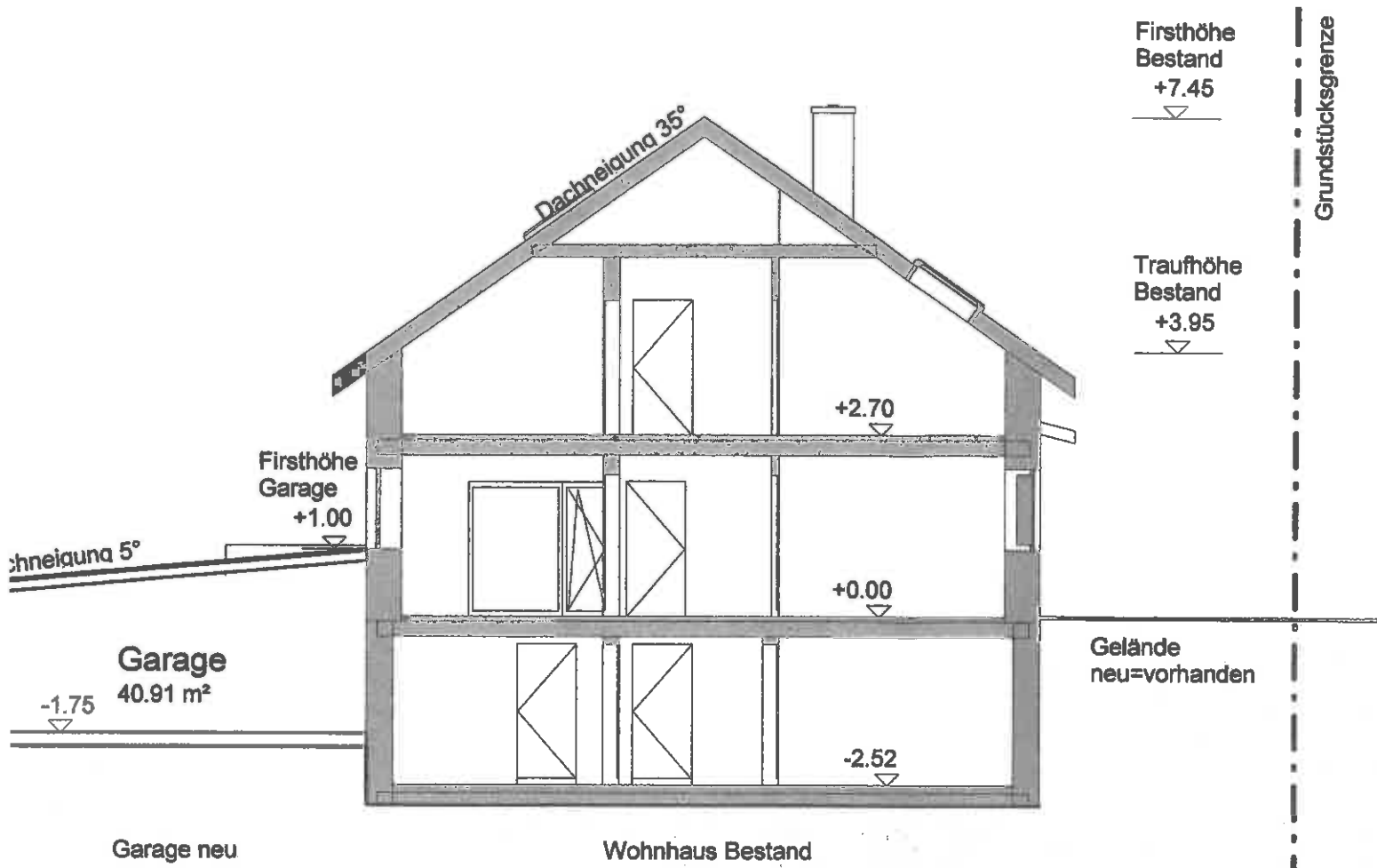
530

449

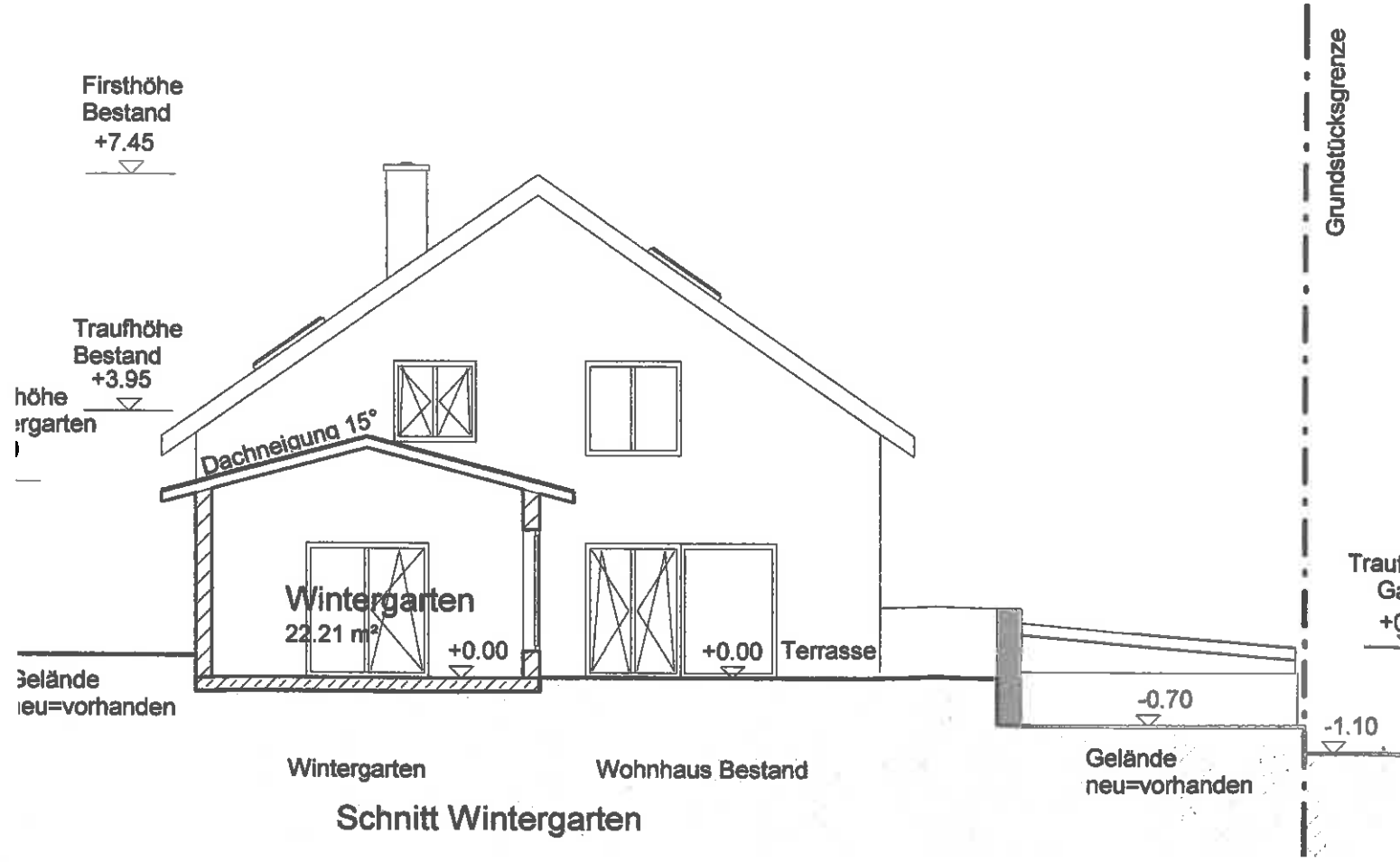
803
ca. 847 m²

Branderwea



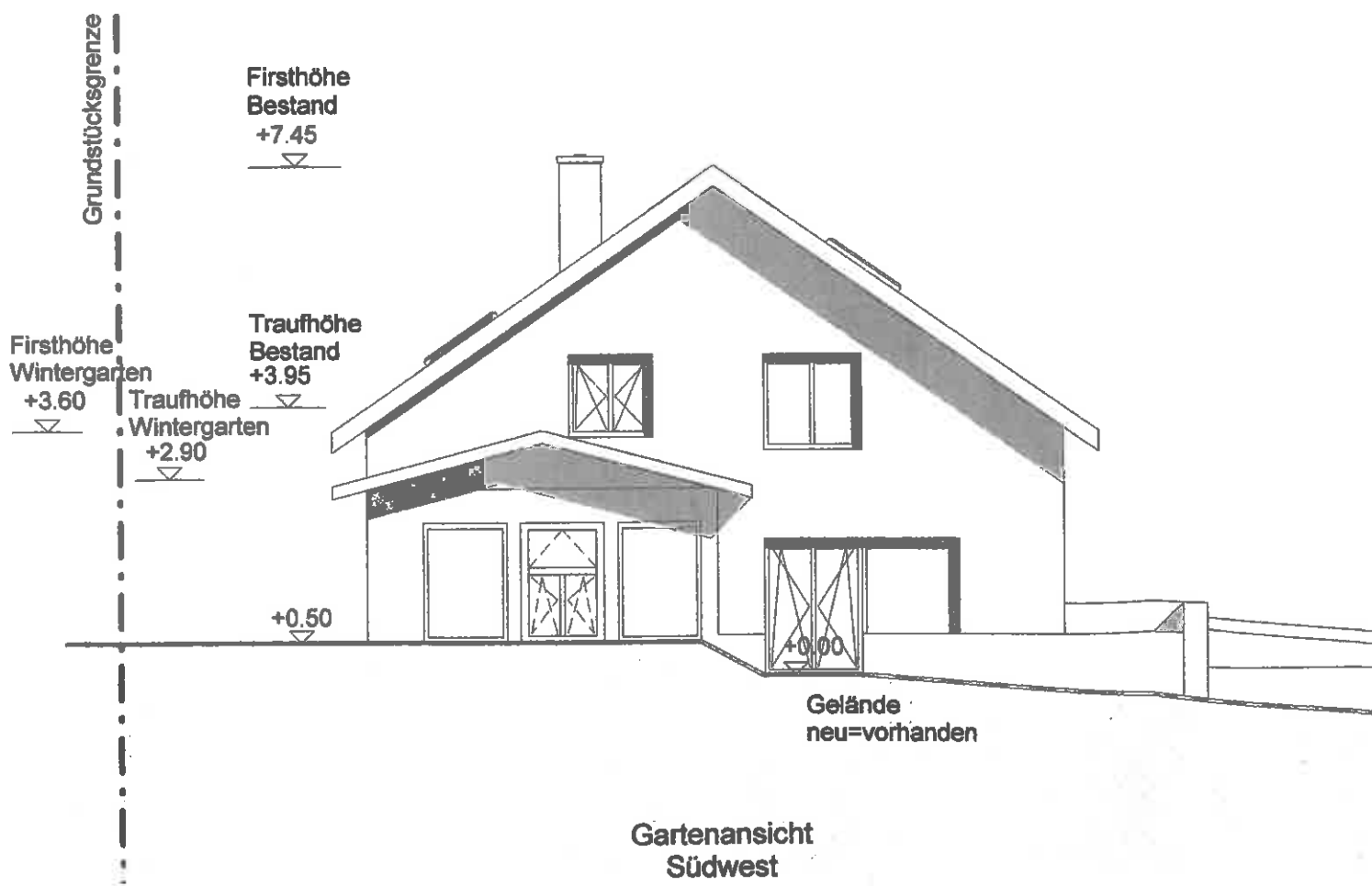
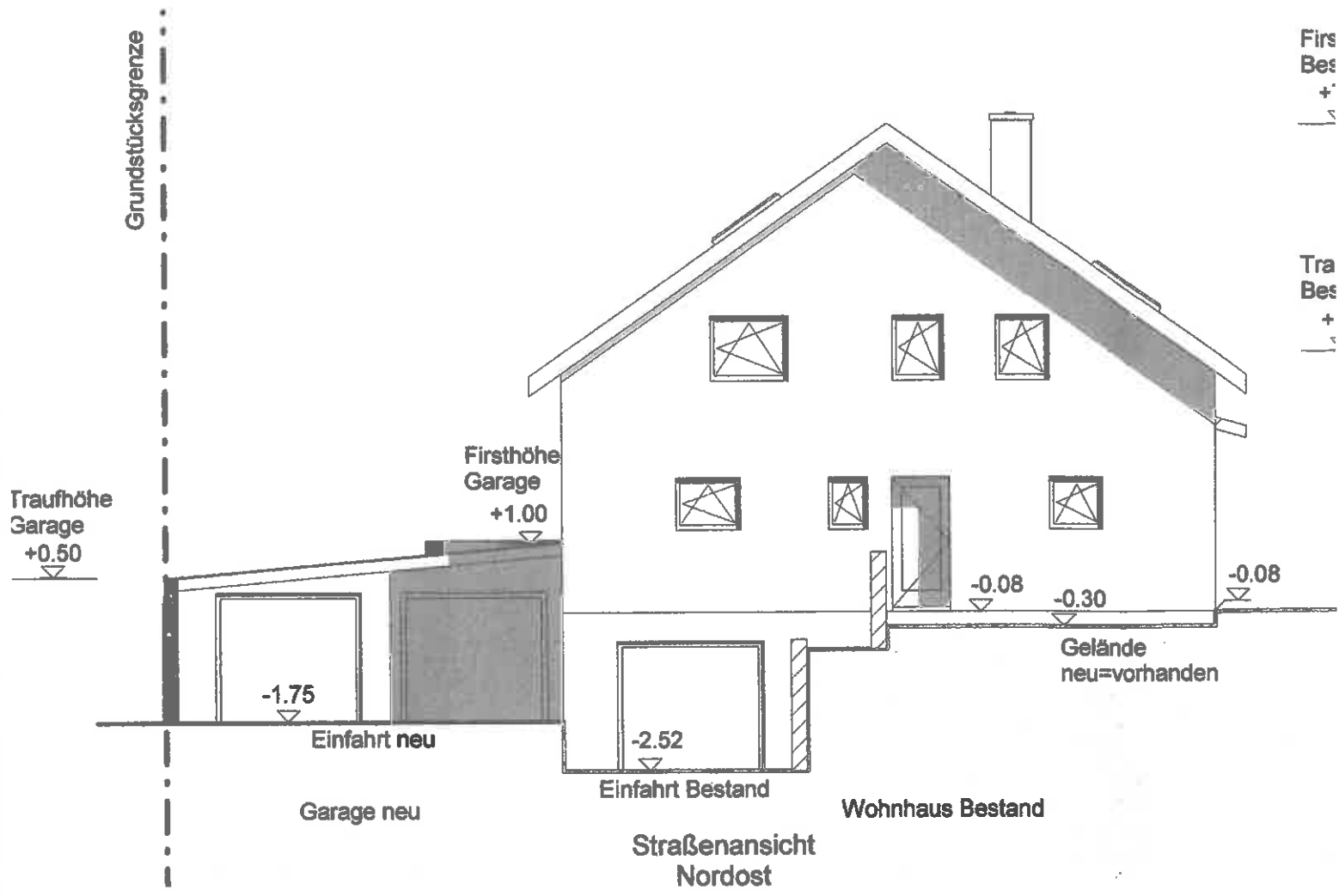


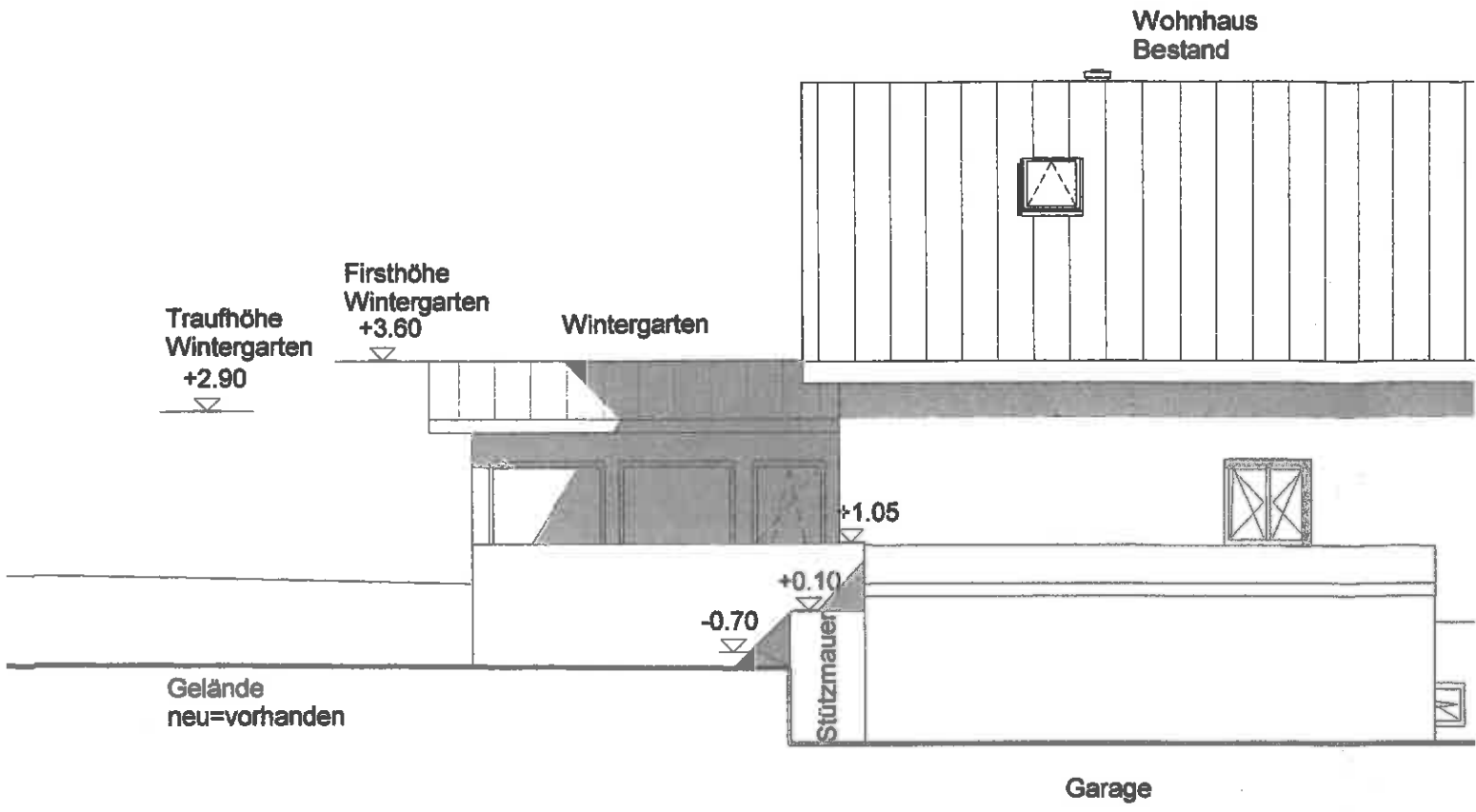
Schnitt Garage



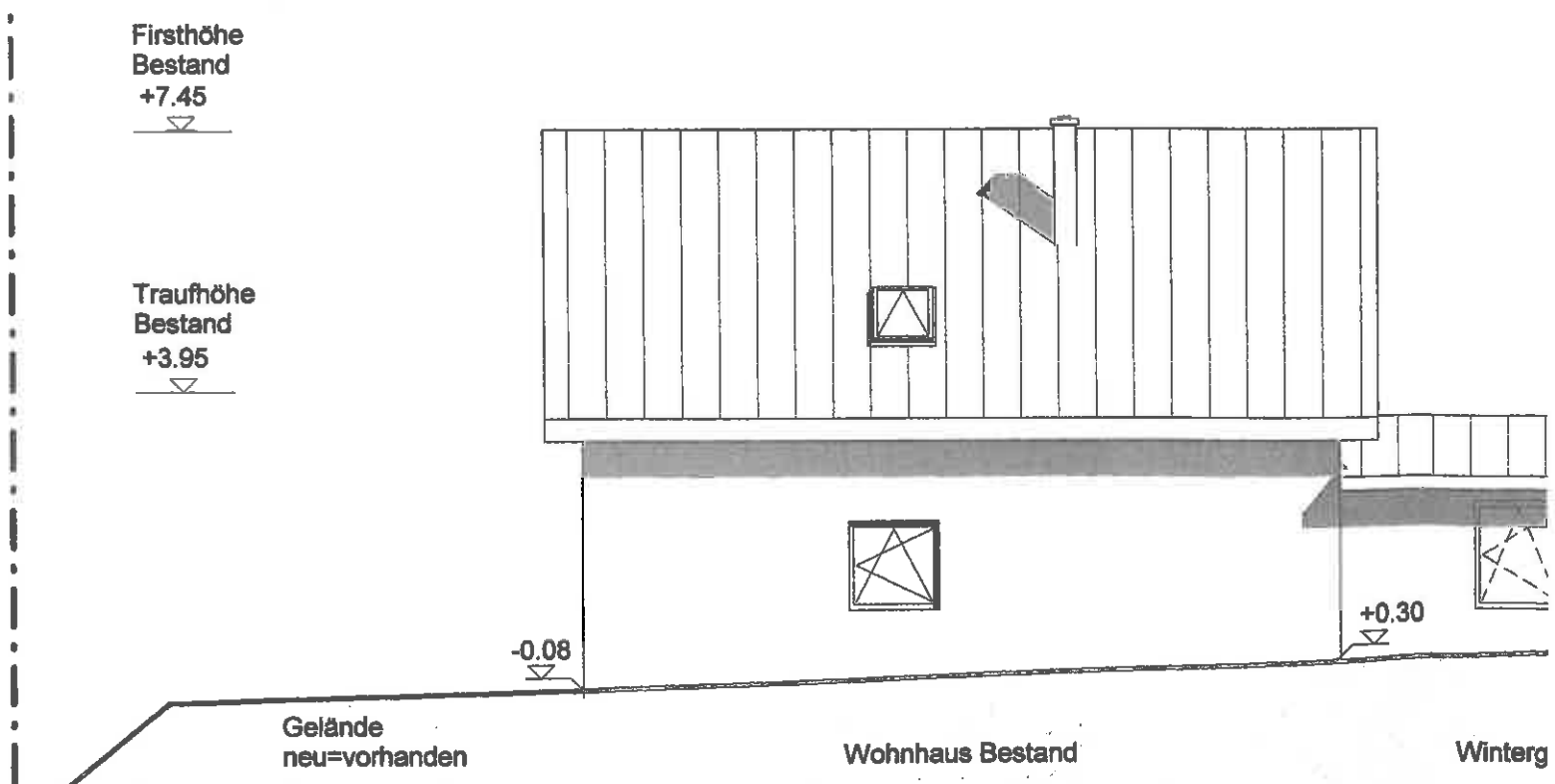
Schnitt Wintergarten

Firs
Bes
+
Tra
Bes
+





Seitenansicht Südost



Seitenansicht Nordwest

