

A. SACHVERHALT

Der Antragsteller plant die Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, Trierer Straße 266, auf den Grundstücken Flurstück 105 und 104 entlang der Matthias-Offermann-Straße. Das derzeit auf dem Flurstück 104 vorhandene Wohnhaus soll hierfür abgerissen werden und durch einen zweigeschossigen Anbau ersetzt werden. .

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2, der hier ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und mit einer maximal zulässigen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen auf dem Flurstück 105 sowie 2 Vollgeschossen auf dem Flurstück 104 festsetzt. Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Gebäudebestand unter Berücksichtigung einer angedachten und im Bebauungsplan festgesetzten Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Matthias-Offermann-Straße/Trierer Straße über private Grundstücksflächen. Dabei verläuft die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 105 entlang der Giebelseite des Gebäudes rechtwinklig auf die Grundstücksgrenze des Flurstücks 105, ab dort wieder erweitert entlang der straßenseitigen Hausfassaden. Der geplante Baukörper überschreitet die Baugrenze in diesem Bereich.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Überschreitung ist geringfügig und tangiert nur die als Kerngebiet festgesetzten Flächen; die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Bereiche bleiben von der Überschreitung unberührt. Ferner ist das Grundstück als Kerngebiet mit einer zulässigen GRZ von 1,0 festgesetzt, die dem Bauherrn eine vollflächige Bebauung mit einer Hauptanlage ermöglichen würde, die aber aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausschöpfbar ist.

Verwaltungsseitig wird daher vorgeschlagen, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen, weil die Grundzüge der Planung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht berührt sind und gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Im Übrigen ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

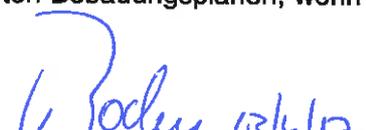
B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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
Auszug aus dem Bebauungsplan
Lageplan
Ansichten
Grundrisse

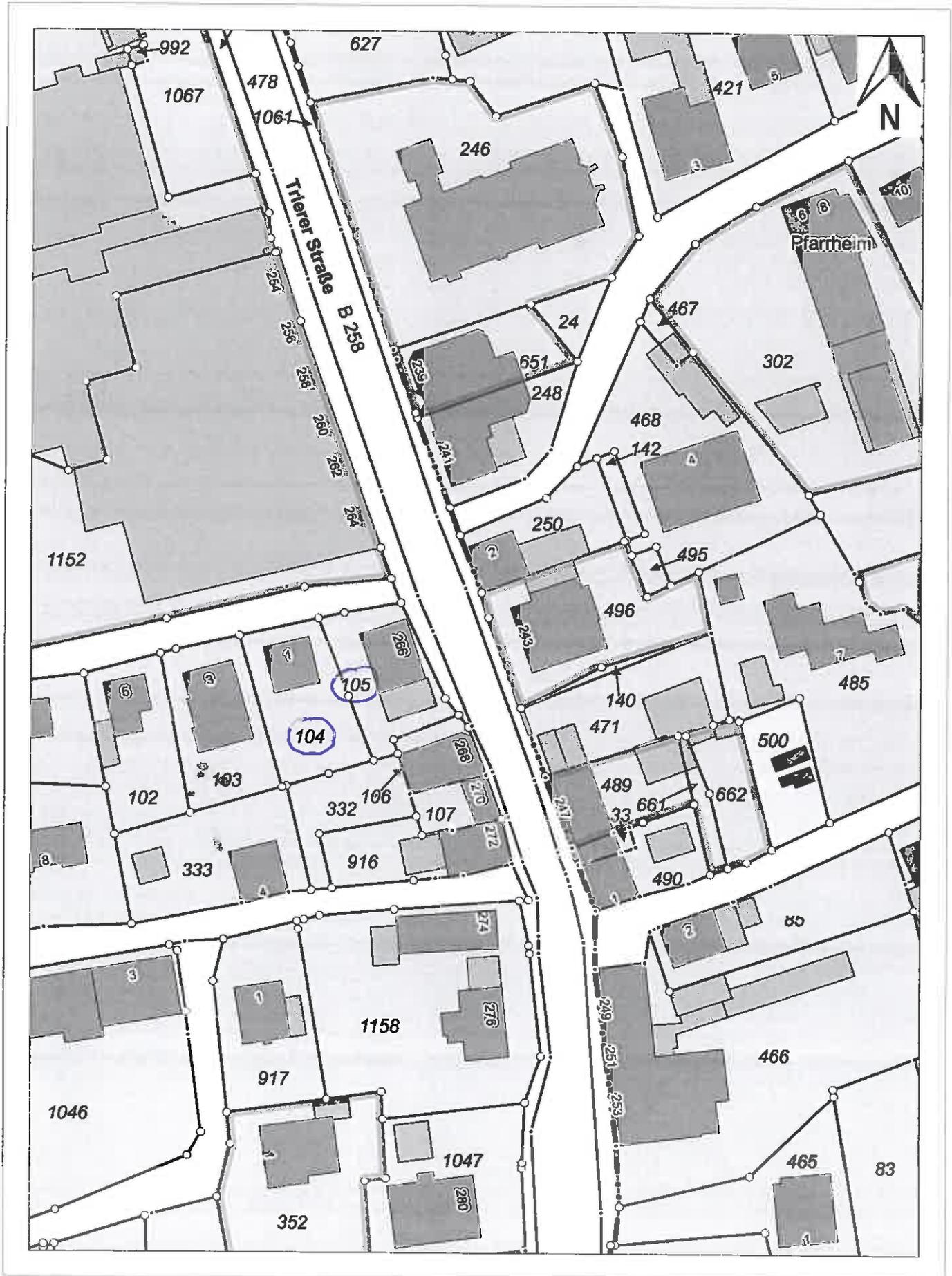


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 13.04.2017
Zeichen:



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

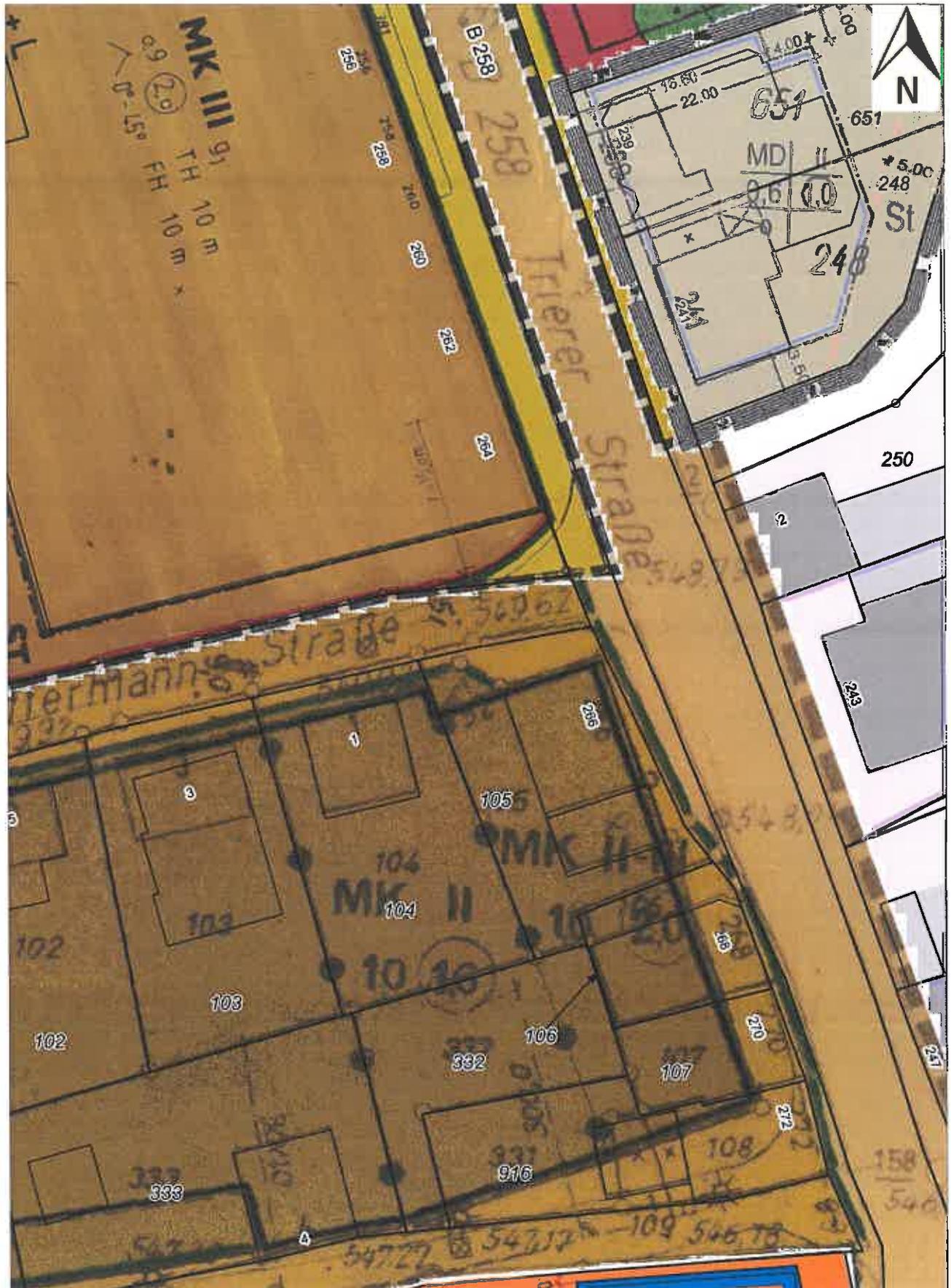


Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 13.04.2017
Zeichen:



bauantrag **planinhalt**
 F. P. vondenhoff gmbh - ing. architektur
 Z. walden 54, 82319 walden
 www.vondenhoff-architektur.de
 I. B. 24. 04. 92 88 44 I. B. 24. 04. 92 88 41

bauvorhaben **bauherrn** **datum** **maßstab** **plan-n**

Umbau-Erweiterung von
 Wohn-Geschäftshaus
 Triererstraße 266
 52156
 Monschau-Imgenbroich

13.02.2017

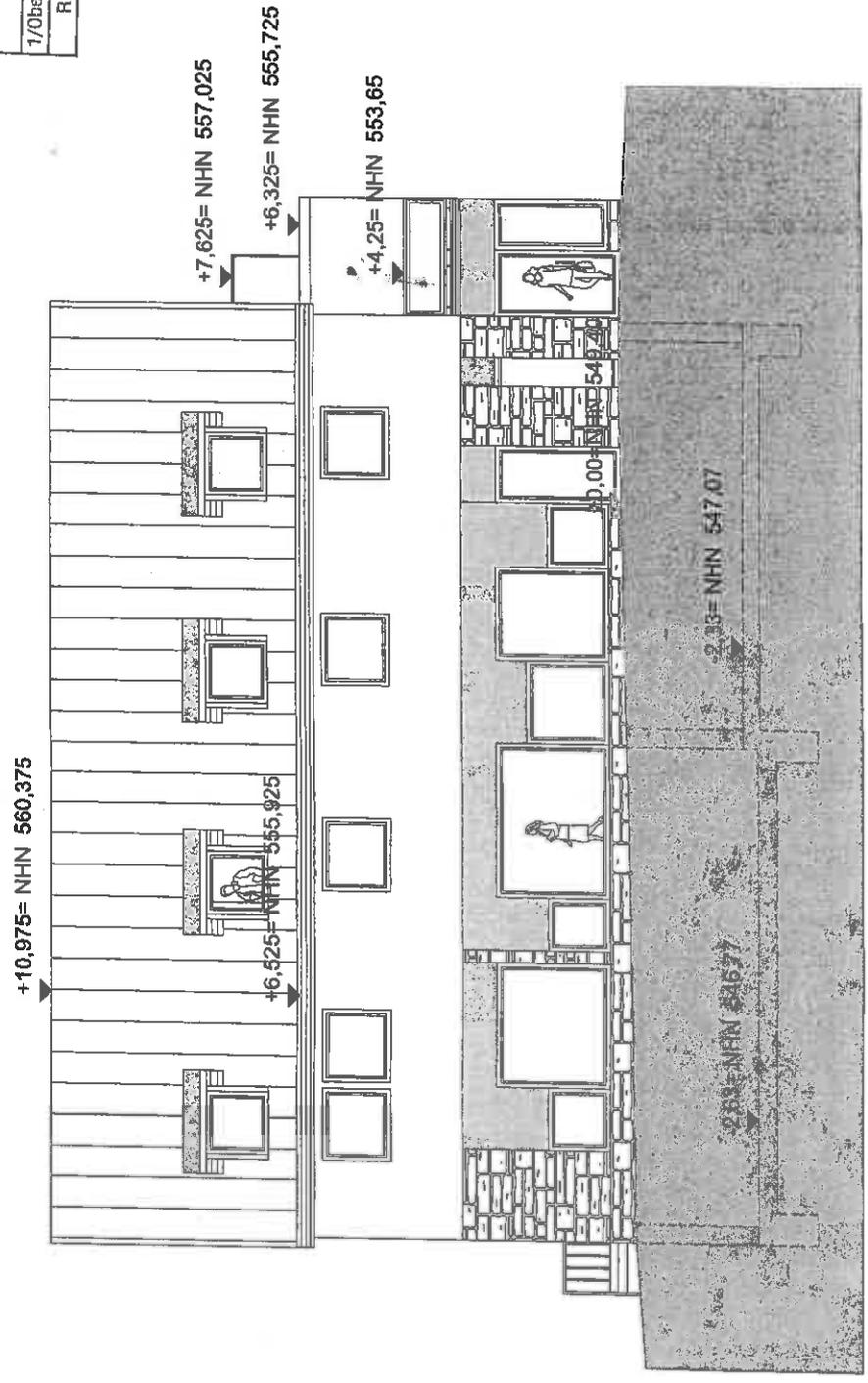
52156 Monschau

1:1000

unterschiedl.



StädteRegion Aachen		
A 63/Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung		
Eing.	15. FEB. 2017	
1/Obere	1/Untere	2
R	+	Eilt



bauantrag

h.-p. vondenhoff epl.-ing. architektur
L 13.24.14.10.10.00 40 1.13.14.14.14.14.14

planinhalt

ERDGESCHOSS

bauvorhaben

Umbau-Erweiterung von
Wohn-Geschäftshaus
Triererstraße 266
52156 Monschau
Monschau-Imgenbroich

bauherren

unternehmens-
KORPORATION

datum

13.02.2017

maßstab

plan-n

2



StädteRechtsamt
A 63/amt für Bauaufsicht und Wohnraumbau

Eing. 15. FEB. 2017

1/Obere 1/Untere 2

Ein.

AUSFAHRT

Schnitt B-B

16,80

Schnitt A-A

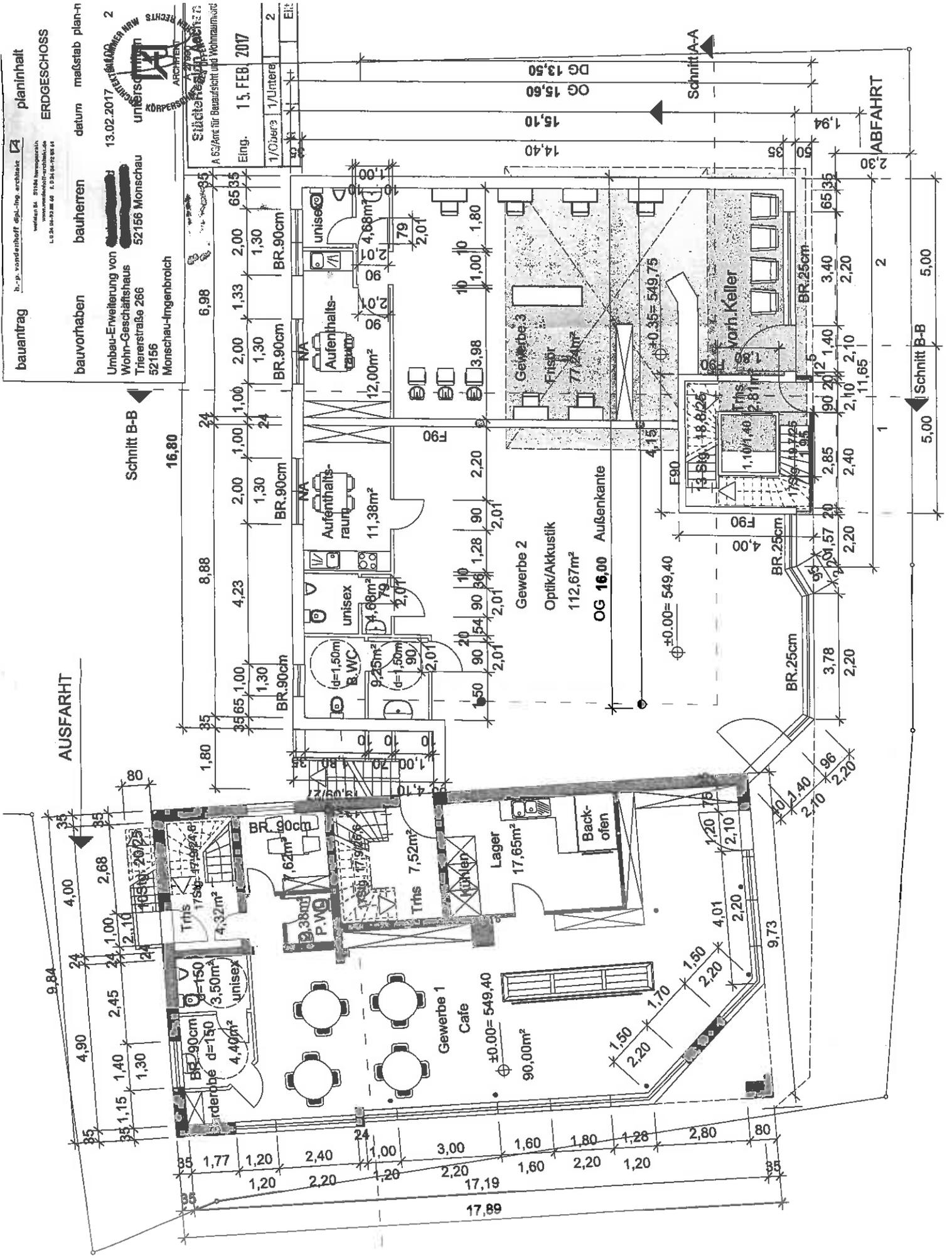
ABFAHRT

Schnitt B-B

5,00

Schnitt B-B

5,00



Schnitt A-A



