

2021/130

Beschlussvorlage

I.1 - Planung, Hochbau -

Sabine Carl



Stadt Monschau

Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A und gleichzeitig Antrag auf Zulassung von Abweichungen von der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Planungsausschuss (Beschlussfassung)	23.03.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt,

dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich 3A bezüglich einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ), den Überschreitungen der festgesetzten Fläche der Grundfläche von maximal 150 m², der festgesetzten Geschossfläche von maximal 300 m² und einem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung bezüglich der Festsetzungen für Dachgauben gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Sachverhalt

Auf dem Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstück 1211 befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude das bisher als Gaststätte, Restaurant und Hotel genutzt wurde. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A.

Die neuen Eigentümer des Grundstückes planen die Umnutzung und den Umbau des Gebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und der zusätzlichen Errichtung einer neuen Wohneinheit auf der bisherigen Terrasse. Das bisherige Gebäude wird dadurch in seiner Grundfläche nicht verändert, da unter der neuen Wohneinheit und der derzeitigen Terrasse, ein Kellergeschoss mit den Umkleide- und Sanitarräumen des ehemaligen Tennisplatzes vorhanden ist.

Durch die geplante Umnutzung und die Erweiterung sollen sieben neue, barrierefreie, energetisch sanierte Wohnungen im Bestandsobjekt geschaffen werden. Zusätzlich soll eine neue Garage zur teilweisen Unterbringung der geforderten Stellplätze errichtet werden.

Im Bebauungsplan Mützenich Nr. 3A ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei zwei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Gleichzeitig sind bei zweigeschossiger Bebauung eine Grundfläche von 70 bis 150 m² und eine Geschossfläche von 300 m² festgesetzt.

Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt 413,56 m² und übersteigt damit die erlaubte Grundfläche von maximal 150 m². Die berechnete GRZ beträgt 0,48 und überschreitet damit auch die festgesetzte GRZ von 0,4.

Die Geschossfläche ist 756,67 m² groß und hält damit die erlaubte Geschossfläche von maximal 300 m² ebenfalls nicht ein. Die ursprüngliche Geschossfläche erhöht sich durch die Errichtung der zusätzlichen Wohnung lediglich um 70,45 m². Die GFZ wird mit 0,36 eingehalten.

Das Bestandsgebäude wurde in den Jahren 1963-1966 vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes mit einer Baugenehmigung errichtet. Durch den geplanten Umbau und der Errichtung einer zusätzlichen Wohnung wird nichts an der Grundfläche und der GRZ des Bestandsgebäudes geändert. Lediglich die Geschossflächenzahl erhöht sich geringfügig um 70,45 m².

In der Gestaltungssatzung des Bebauungsplanes ist festgesetzt, dass Dachgauben nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig sind und mindestens 3,00 Meter Abstand vom Ortgang einhalten müssen. Das Gebäude ist zweigeschossig und der Abstand vom Ortgang wird nicht eingehalten. Die geforderte Dachneigung für Gauben von 22° wird eingehalten.

Die Dachgauben sind ebenfalls mit dem Bau des Bestandsgebäudes entstanden und waren damit ebenfalls vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes vorhanden. Ein Abriss der Dachgauben ist nicht sinnvoll, da durch sie die Belichtung der dahinter liegenden Räume gesichert ist.

Aufgrund der bereits genehmigten vorhandenen Bebauung, dem Erhalt und der energetischen Sanierung des Gebäudes sowie der hohen Nachfrage nach Wohnbedarf wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, den Befreiung von den Festsetzungen bezüglich der festgesetzten Höhe der GRZ, der Grundfläche und der Geschossfläche des Bebauungsplanes sowie dem Antrag auf Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung bezüglich der Dachgauben gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

- 1 Liegenschaftskarte (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 Antrag auf Befreiung (öffentlich)
- 4 Grundriss KG (öffentlich)
- 5 Grundriss EG (öffentlich)
- 6 Grundriss OG (öffentlich)
- 7 Ansichten 1 (öffentlich)
- 8 Ansichten 2 (öffentlich)
- 9 Schnitte (öffentlich)



Stadt Monschau

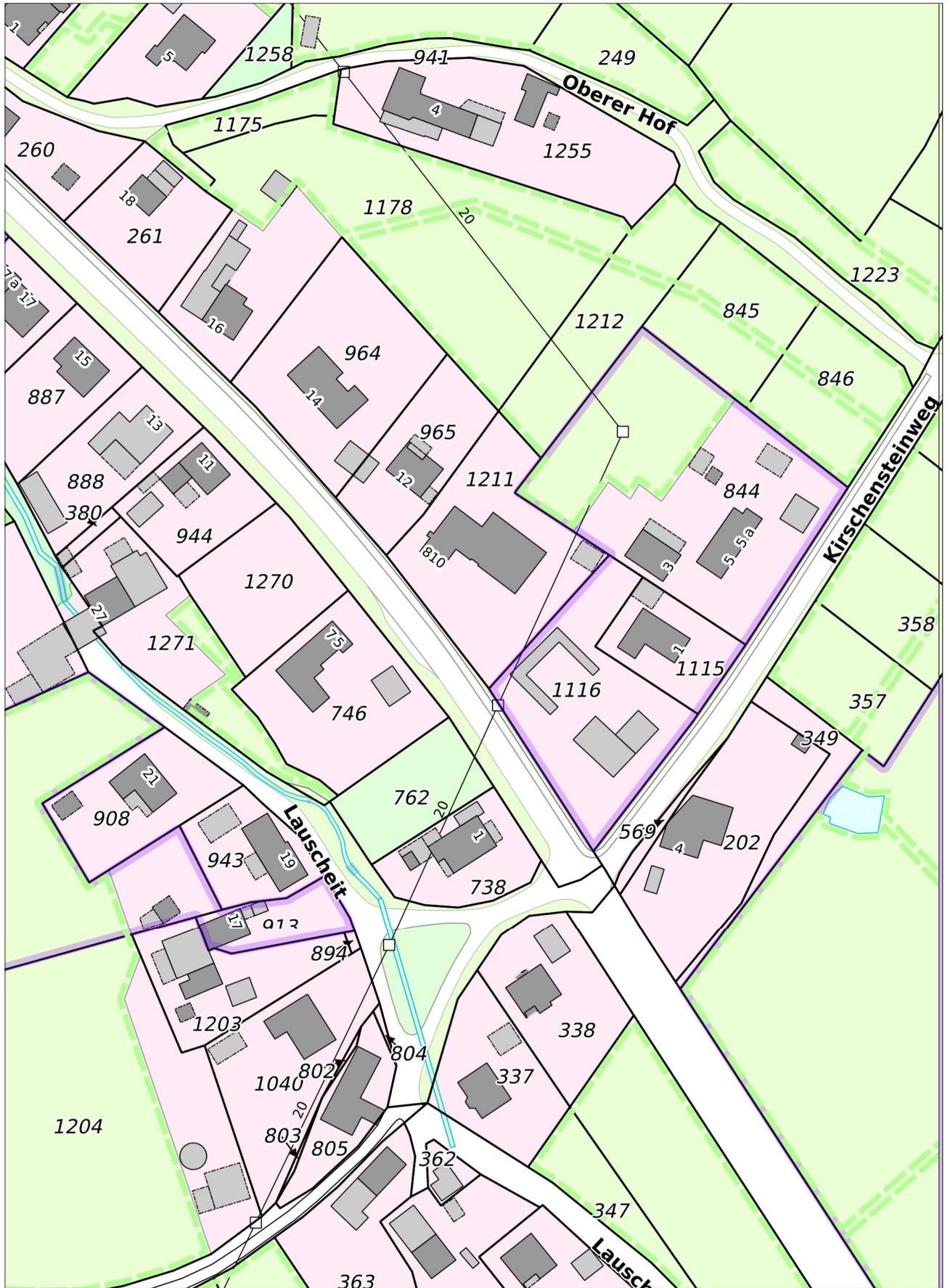
Laufenstr. 84
52156 Monschau

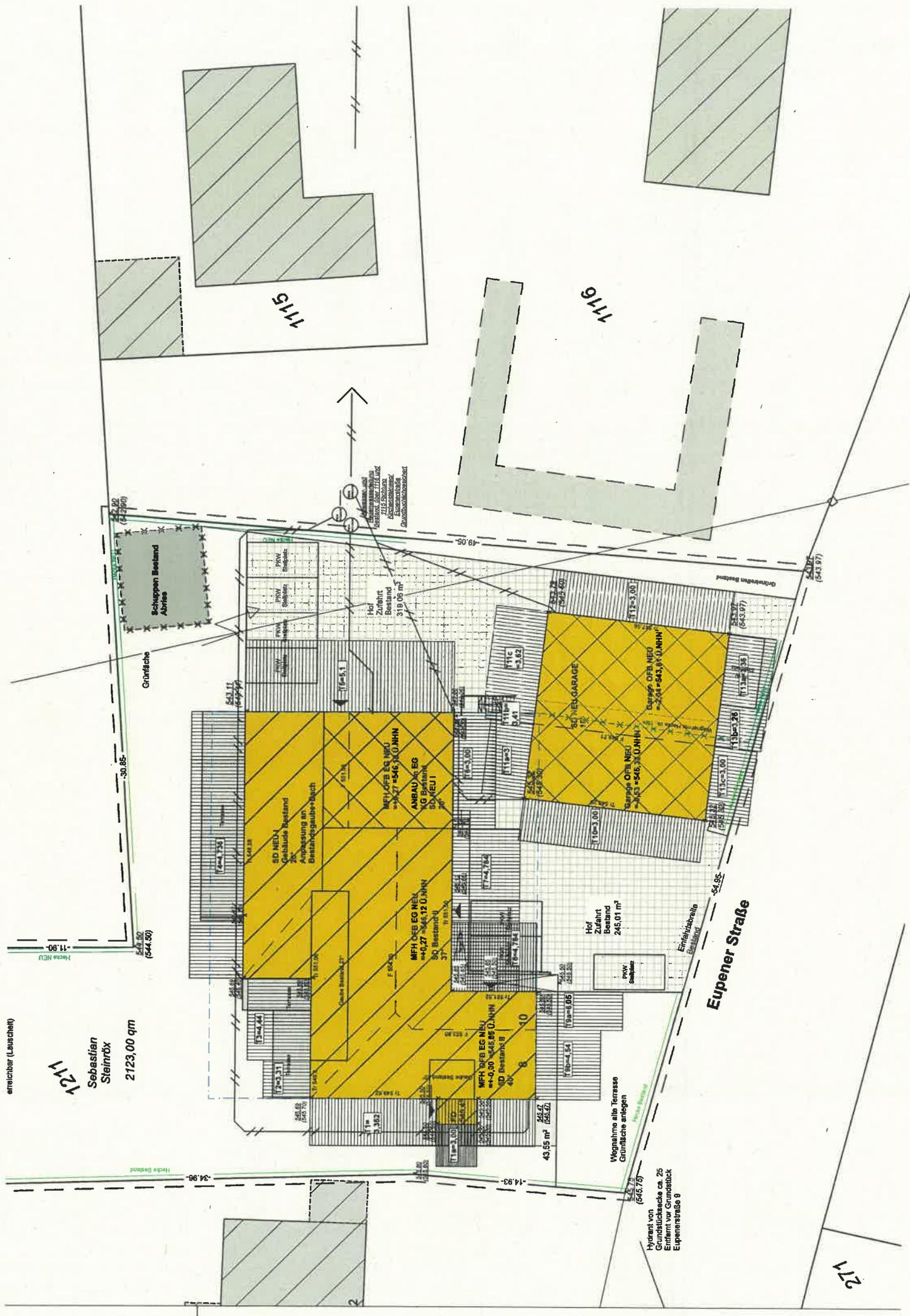
Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 26.02.2021
Zeichen:



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





Mehrfamilienhaus

**Umnutzung eines Restaurants/ Hotels in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
und Erweiterung um eine Wohneinheit + Neubau Garage
Monschau / Mützenich, Eupener Straße 8 und 10**

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Befreiung 1 – Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzungen des BBP Mützenich 3 – Teilpläne A bis E.

2. Maß der baulichen Nutzung,

2.1.1 a) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiete MD:

- bei zwei Vollgeschossen 0,4 (Grundfläche) sowie 0,8 (Geschossfläche)

2.1.1 b) In den Dorfgebieten MD1 und MD4 sind folgende Mindest- bzw. Höchstwerte einzuhalten.

- zweigeschossige Bebauung 70 bis 150 qm Grundfläche 300 qm Geschossfläche.

Es wird beantragt, dass der Höchstwert der Grundfläche von 0,4 überschritten werden darf.

Es wird beantragt, dass die Höchstwerte von 70 – 150 qm Grundfläche und 300 qm Geschossfläche überschritten werden dürfen.

Das Bestandsgebäude, welche 1963-1966 vor dem heute gültigen Bebauungsplan erbaut wurde, hat eine Bestands Grundfläche des Gebäudes von 413,56 qm. Diese Grundfläche wird durch die Erweiterung im EG nicht erhöht, da im KG unter der Erweiterung im Bestand schon Umkleide und Sanitarräume des alten Tennisplatzes vorhanden sind.

Durch die Bestandsgrundfläche wird der Höchstwert von 300 qm überschritten.

Ebenso wird der Höchstwert von 0,4 Grundfläche nicht eingehalten.

Die bestehende Grundfläche des Gebäudes und der bestehenden asphaltierten Hofflächen ergeben in Summe 1021,18 qm. Dies führt zu einer gesamt anzurechnenden überbauten Fläche von 0,48.

Die Geschossflächen betragen in Summer 756,67qm und somit wird die Höchstgrenze von 300 qm überschritten. Der Wert 0,8 Geschossfläche wird eingehalten.

Ebenso wie bei der Grundfläche ist ein Hauptteil der Geschossfläche schon im Bestand vorhanden. Hier kommt lediglich die Wohnung im EG mit 70,45 qm hinzu.

Begründungen

Es handelt sich hier um die Umnutzung/ Erweiterung eines Bestandsgebäudes von 1963/1966. Das als Gaststätte/ Hotel genutzte Gebäude wird in ein MFH mit 6 Wohneinheiten umgebaut. Eine weitere neue Wohneinheit entsteht im EG.

Die im jetzigen Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte werden im Bestand schon nicht eingehalten und durch die Erweiterung einer Wohneinheit nicht beeinflusst.

Es wird um Bestandsschutz gebeten. Das einhalten des Maßes der baulichen Nutzung ist aus wirtschaftlichen (Abriss) nicht tragbar.

Befreiung 2 – Dachgauben

Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich, Teilpläne 3A bis 3E

3. Dachgauben

3.1. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur hinsichtlich der Abmessungen entsprechend den vorstehenden zeichnerischen Festsetzungen zulässig, wobei die Dachneigung der Gaube mind. 22° betragen soll. Die Form der Gaube kann beliebig gewählt werden.

Es wird beantragt, dass die Bestandsgauben erhalten bleiben dürfen.

Die Gauben halten die Dachneigung von mindestens 22° ein. (22° und 23°).

Eine Wegnahme der Gauben ist nicht wirtschaftlich, die Belichtung der dahinterliegenden Räume ist durch die Gauben gesichert. Die Grundzüge der Gauben beeinträchtigen nicht den Bebauungsplan.

Begründung

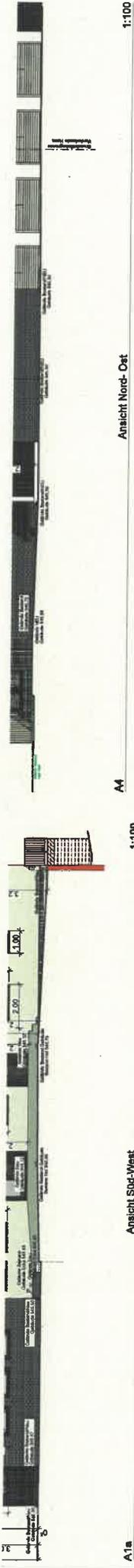
Die Gauben sind an den „abgeschleppten“ Seiten, seitlich und nach hintenraus ausgerichtet angebracht.

Es wird um Bestandsschutz gebeten.

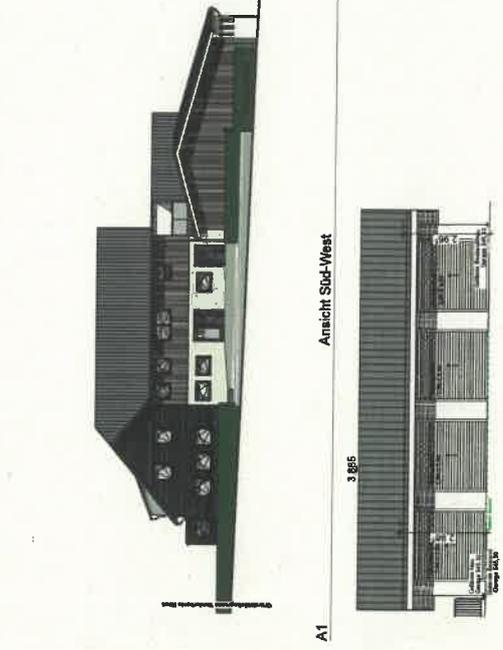
Simmerath, 16.02.2021

Ort, Datum, Unterschrift

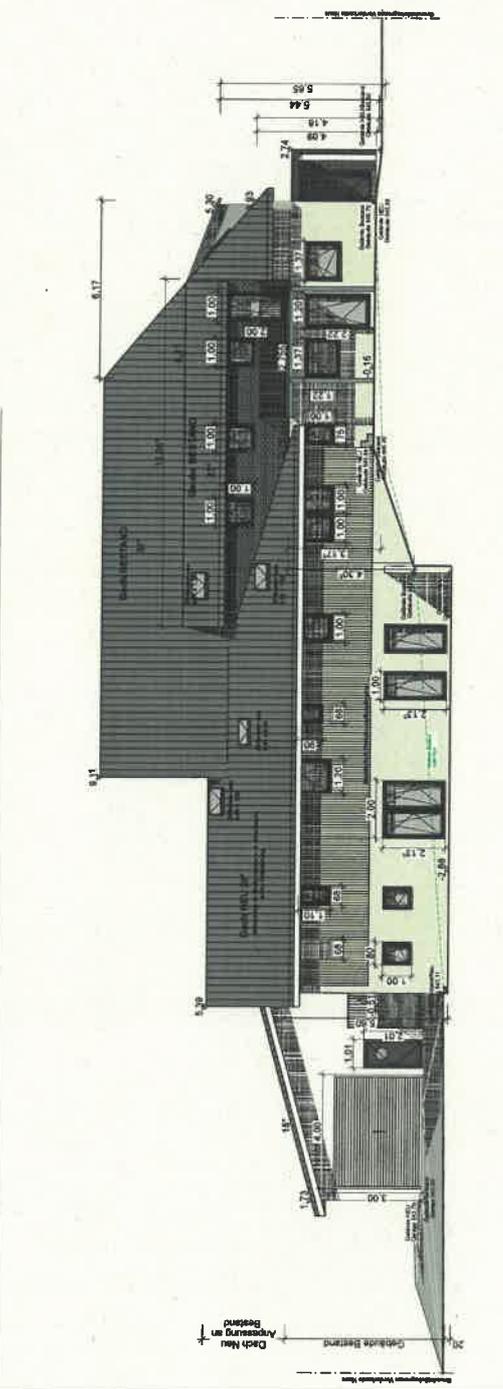




A1a Ansicht Süd-West 1:100



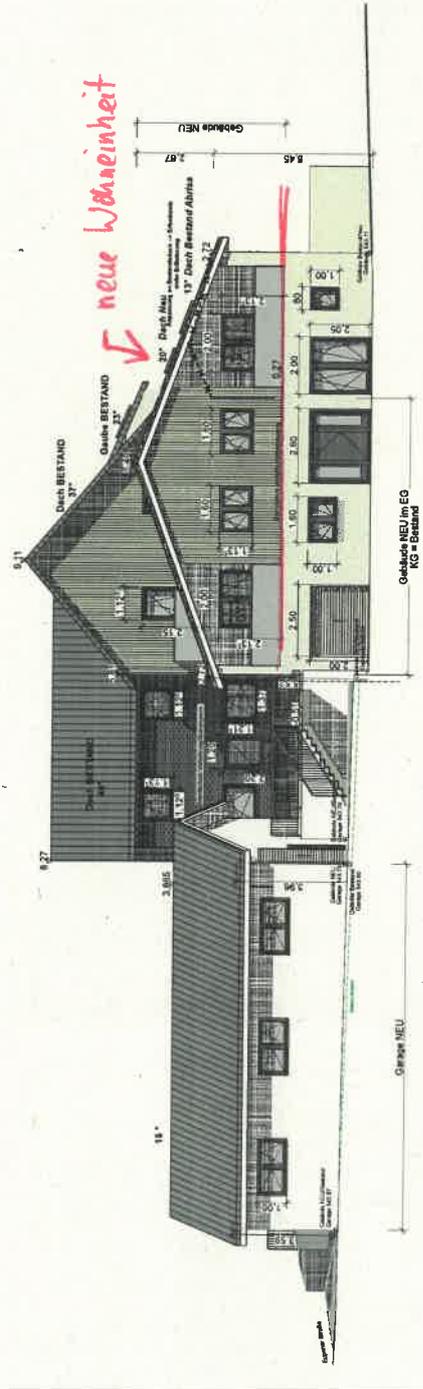
A1 Ansicht Süd-West 1:100



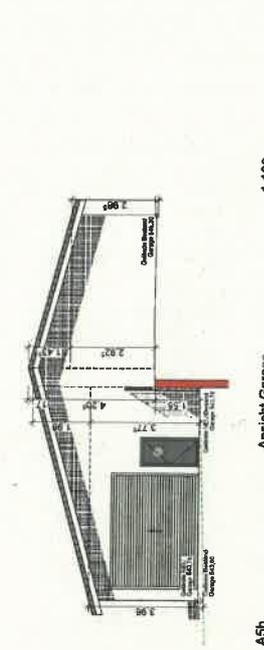
A3 Ansicht Nord-West 1:100



A5a Ansicht Garage 1:100



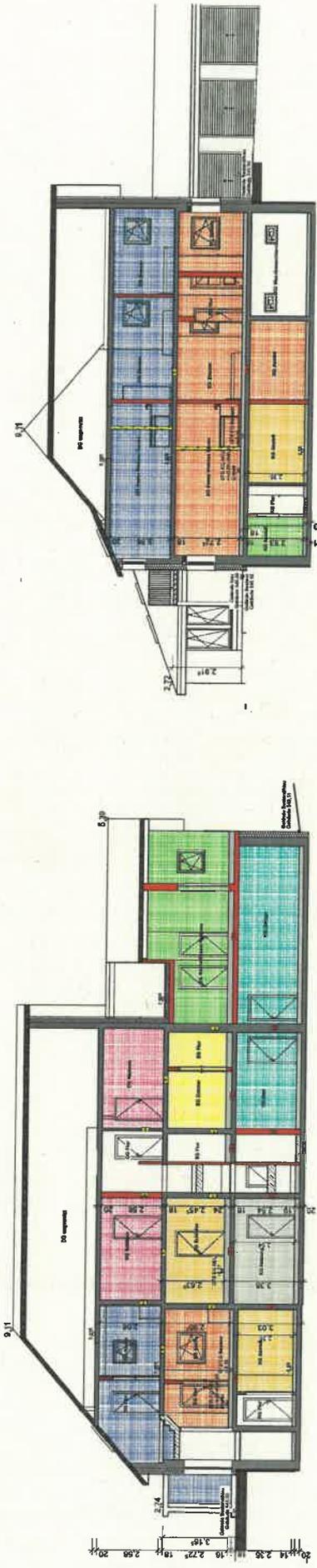
A2 Ansicht Süd-Ost 1:100



A5b Ansicht Garage 1:100



A5c Ansicht Garage 1:100



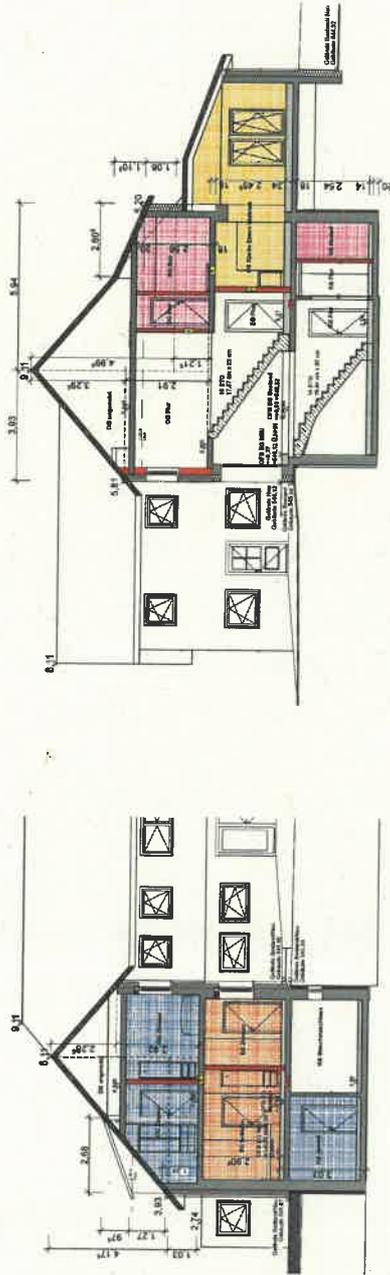
Schnitt A-A

1:100

SB

1:100

Schnitt B-B



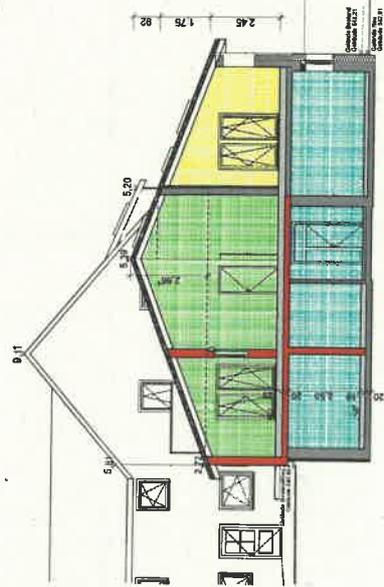
Schnitt C-C

1:100

SD

Schnitt D-D

1:100



Schnitt E-E

1:100

SF

Schnitt F-F

1:100

