



## A. SACHVERHALT

Die Antragstellerin beantragt die Errichtung eines Fachmarktes (Tiernahrung und -zubehör) auf dem Grundstück Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flurstück 1169, Auf Beuel. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung, der hier u.a. ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 als Obergrenze festsetzt.

Gemäß beigefügter Berechnung zum Bauantrag wird eine GRZ von 0,8643 ermittelt und damit die zulässige GRZ um 151,41 m<sup>2</sup> überschritten. Die Überschreitung der GRZ soll über die Eintragung einer GRZ-Baulast mit einer Fläche von 190 m<sup>2</sup> auf dem in direkter Nähe liegenden Grundstück der Antragstellerin, Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flurstücks 1171, das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ausgeglichen und gesichert werden.

Da die Überschreitung der GRZ durch Sicherung auf einem anderen Grundstück im Plangebiet ausgeglichen wird und damit nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, unter dieser Voraussetzung einer Befreiung zuzustimmen und Einvernehmen zum Bauantrag zu erteilen.



Im Übrigen räumt auch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO die Möglichkeit ein, ein Vorhaben zuzulassen, obwohl seine Grundfläche die festgesetzte zulässige Grundfläche mehr als nur geringfügig überschreitet, und zwar dann, wenn entweder die Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## 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 bzw. Ausnahmeregelungen beantragt werden.

  
(Ritter) 

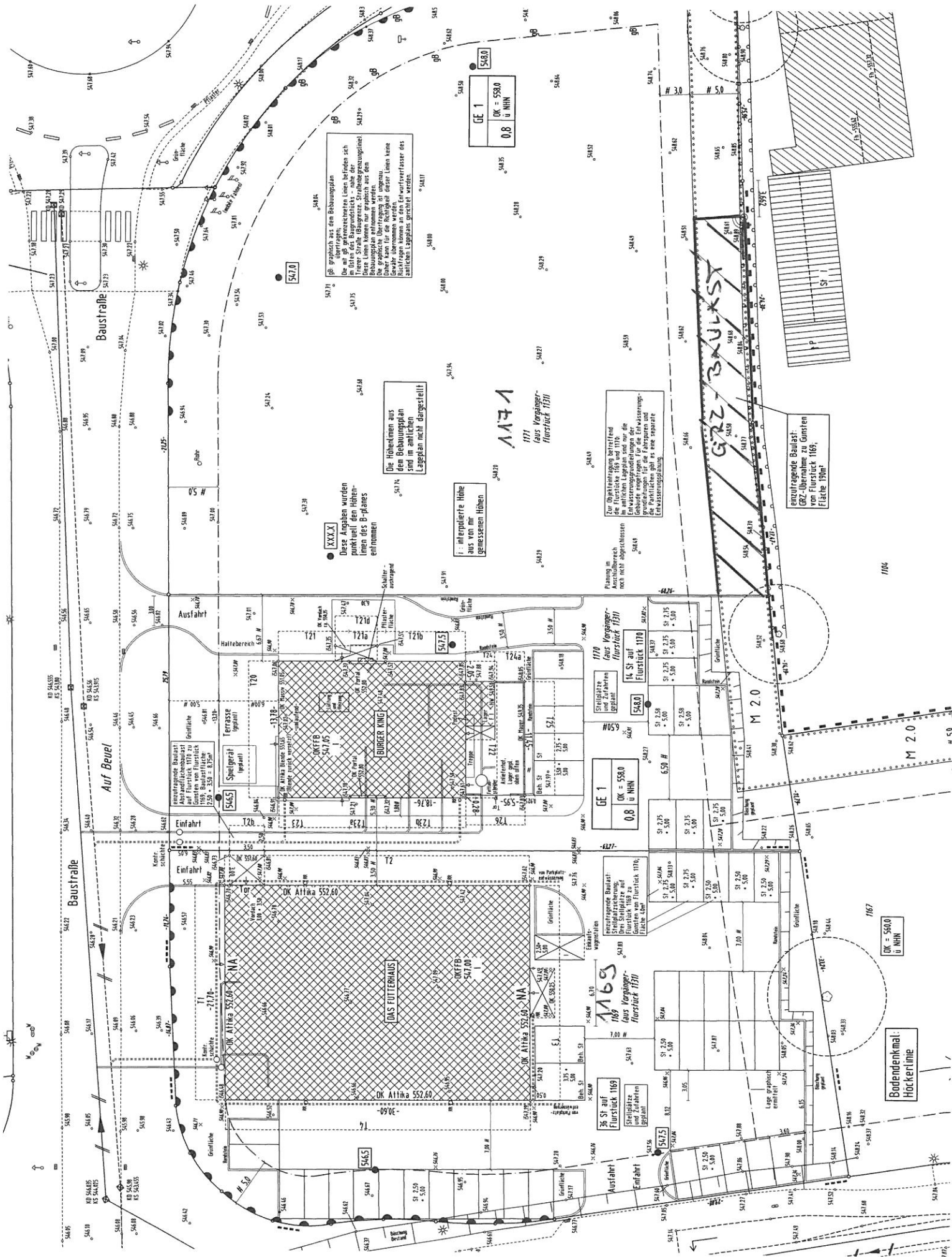
  
(Mitzeichnung Kämmerer)

Anlagen:  
Auszug aus der Flurkarte  
Lageplan  
GRZ-Berechnung

Flurstück: 1169  
Flur: 9  
Gemarkung: Imgenbroich  
Auf Beuel, Monschau

Erstellt: 16.08.2016  
Zeichen:





gb: entspricht aus dem Bebauungsplan  
 Die auf gb spezifizierten Linien befinden sich  
 im Outer- des Baugrundstückes - nahe der  
 Grundstücksgrenze (Bauabstandslinie)  
 Diese Linien können nur gerätlich aus den  
 Bebauungsplan entnommen werden.  
 (Dabei kann für die Festlegung der angrenzenden  
 Gebäude übernahmen werden. Dieser Linien keine  
 Ausfragen können an den Entwurfsverfasser des  
 Bauteils, Loggans, gestellt werden.

Die Höhenlinien aus  
 dem Bebauungsplan  
 sind in amtlichen  
 Legellen nicht dargestellt!

XXX  
 Diese Angaben wurden  
 punktuell den Höhen-  
 linien des B-Planes  
 entnommen

i: interpolierte Höhe  
 aus von mir  
 gemessenen Höhen

Zur Abklärung des Betreffend  
 im amtlichen Lageplan und die  
 Entwässerungsänderungen der  
 Gebäude angefragt. Für die Entwässerung-  
 die Flächen gibt es eine separate  
 Entwässerungsplanung.

anzufügende Bauleist:  
 GRZ-Übernahme des Günsten  
 Fläche 190qm

LEVV  
 1771  
 Gas Vergängers-  
 Flurstück 1151

Planung im  
 noch nicht abgestimmt

Stellplätze  
 # 559  
 # 580  
 OK = 580  
 0,8 u NHN

Stellplätze  
 # 580  
 OK = 580  
 0,8 u NHN

DK = 500  
 u NHN

Bodendenkmal:  
 Höckerlinie

Dipl.-Ing. Gerhard Knein  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur  
Matthias-Zimmermann-Straße 13  
52152 Simmerath  
Tel.: 02473 / 90 91 99

Berechnungen zum amtlichen Lageplan vom 05.08.2016  
Erste Änderung  
„DAS FUTTERHAUS“

**GRZ-Berechnung:**

Baugrundstück 2358m<sup>2</sup>

$$0,8 * 2358\text{m}^2 = 1886,4\text{m}^2$$

Mittels CAD ermittelte geplante Grünflächen:

Grünfläche an der nördlichen Grundstücksseite: 181,34m<sup>2</sup>

Grünfläche an der Einkaufswagenstation: 17,04m<sup>2</sup>

Zwei Grünflächen an der westlichen Ein – und Ausfahrt: 13,17m<sup>2</sup>

4,26m<sup>2</sup>

Grünfläche hinter der Parkfläche am Ende des Grundstücks: 104,38m<sup>2</sup>

Summe der Grünflächen: 320,19m<sup>2</sup>

$$\Rightarrow \text{mit baulichen Anlagen bedeckte Fläche: } 2358\text{m}^2 - 320,19\text{m}^2 = 2037,81\text{m}^2$$

$$2037,81\text{m}^2 / 2358\text{m}^2 = 0,8643 = \text{GRZ}$$

$$2037,81\text{m}^2 - 1886,4\text{m}^2 = 151,41\text{m}^2;$$

Die zulässige GRZ wird um 151,41m<sup>2</sup> überschritten.

Für die Eintragung der GRZ-Baulast bedeutet dies eine Baulastfläche von  
151,41m<sup>2</sup> / 0,8 = 189,27m<sup>2</sup> => aufgerundet 190m<sup>2</sup>.

Diese Fläche zählt somit bei der GRZ-Berechnung auf dem belasteten Grundstück nicht zur Baugrundstücksfläche.

190m<sup>2</sup> sollen über die Eintragung einer GRZ-Baulast auf dem Flurstück 1171 –Gemarkung Imgenbroich, Flur 9- gesichert werden.