



## A. SACHVERHALT

Die Antragsteller beantragen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung im Keller auf dem Grundstück der Gemarkung Mützenich, Flur 18, Flurstück 886.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A mit einer Festsetzung für MD (Dorfgebiet) und einer zweigeschossige Bebauung. In den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Dorfgebiet bei zwei Vollgeschossen, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zusätzlich ist festgesetzt, dass für eine zweigeschossige Bebauung, eine Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> einzuhalten ist.

Die Antragsteller beantragen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Überschreitung der Grundfläche um 25,52 m<sup>2</sup>.

Das geplante Gebäude soll als Mehrgenerationshaus dienen. Durch die Hanglage des Baugrundstückes ist eine Bebauung des Grundstückes mit einem Kellergeschoss vorgesehen, dass als Einliegerwohnung zur Wohnnutzung als Mehrgenerationswohnen genutzt werden soll. Durch die geplante Unterkellerung, inklusive der Garage wird der Höchstwert von 150 m<sup>2</sup> um 25,52 m<sup>2</sup> überschritten. Die Überschreitung erfolgt lediglich durch den geplanten Wohnraum unter der Garage. Das zulässige Maß der Grundflächenzahl von 0,4 wird mit 0,28 aber deutlich unterschritten. Das Gebäude passt sich in der Größe und Höhe in die vorhandene Nachbarschaft ein. Die Überschreitung der Höchstgrenze der Grundfläche bezieht sich lediglich auf die Kellergeschoss durch die Unterkellerung des Garage, welches nur Rückwärtig zum Garten hin sichtbar ist.

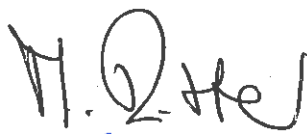

Um zukünftig ein Mehrgenerationswohnen zu ermöglichen wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, bei der geringfügigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche, der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3A gem. § 31 BauGB zuzustimmen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

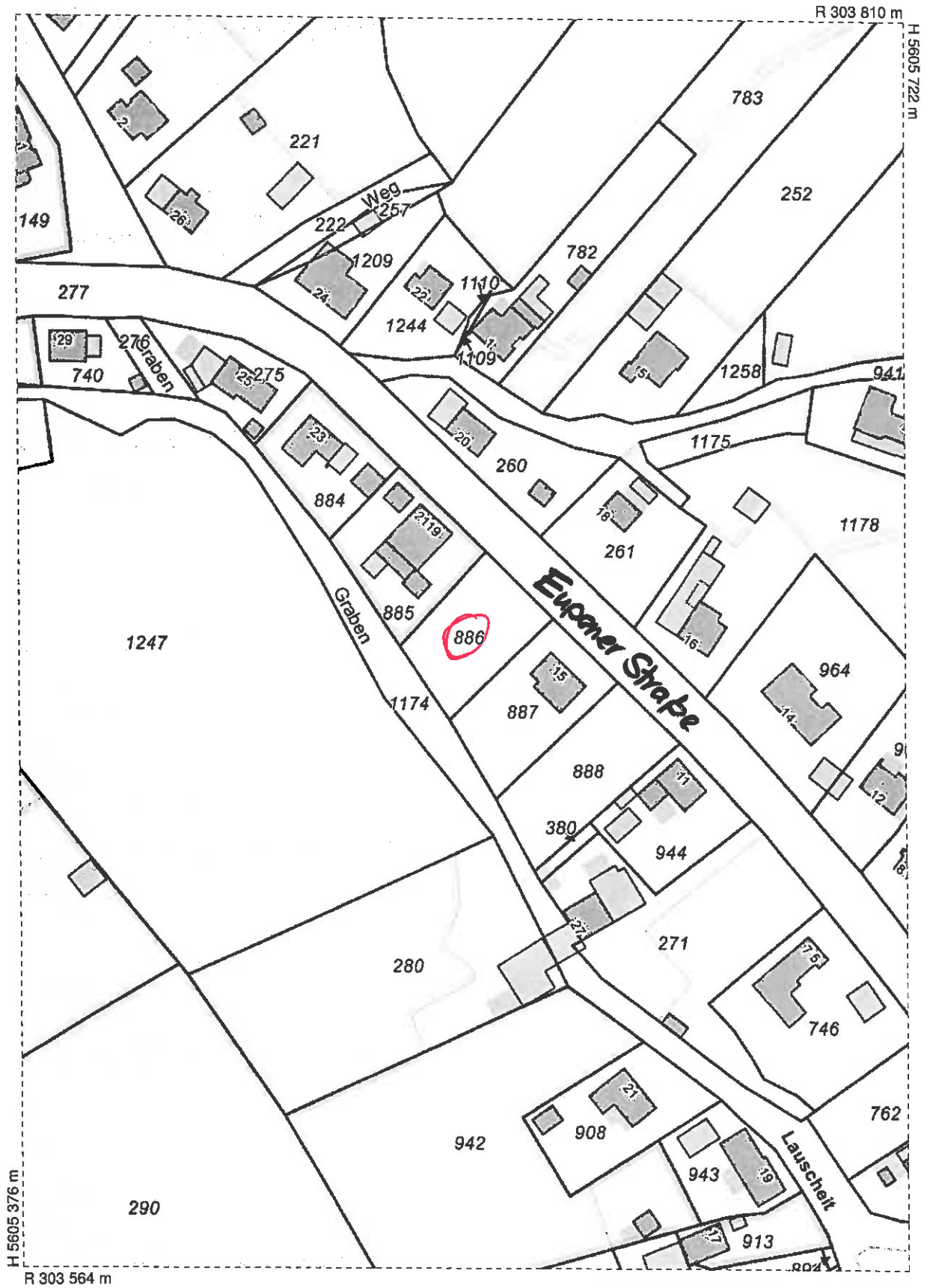
## C. RECHTSLAGE

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 

Anlagen:  
Auszug aus der Flurkarte  
Lageplan  
Grundriss  
Schnitte  
Ansichten

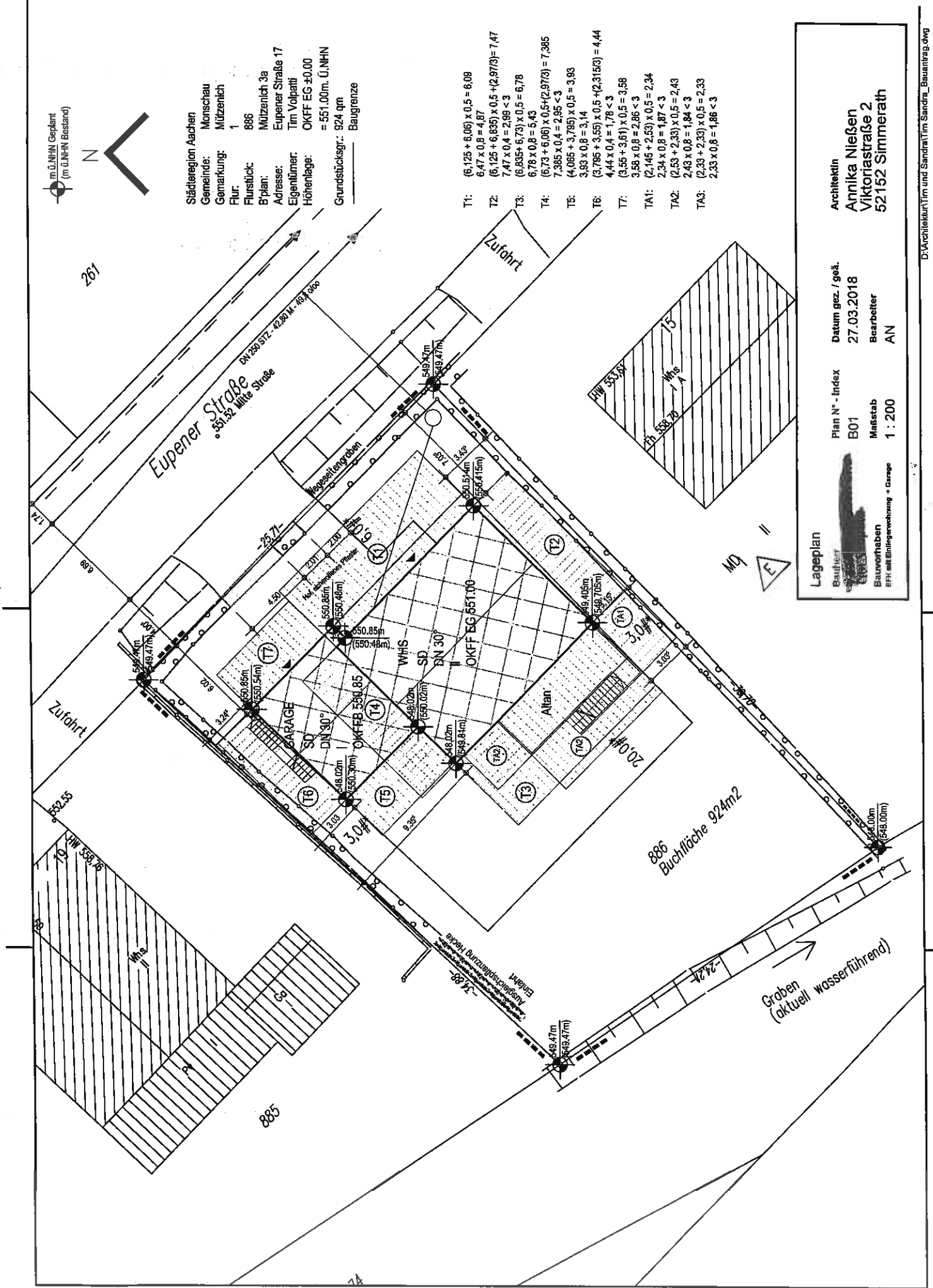
ges. Andres 






Städteregion Aachen  
 Gemeinde: Monschau  
 Gemarkung: Mützenich  
 Flur: 1  
 Flurstück: 886  
 Bfplan: Mützenich 3a  
 Adresse: Eupener Straße 17  
 Eigentümer: Tim Volpatti  
 Höhenlage: OKFF EG ±0.00  
 = 551.00m. Ü.NHN  
 Grundstücksgr.: 924 qm  
 Baugrenze

- T1:  $(6,125 + 6,06) \times 0,5 = 6,09$   
 $6,47 \times 0,8 = 4,87$
- T2:  $(6,125 + 6,835) \times 0,5 + (2,973) = 7,47$   
 $7,47 \times 0,4 = 2,99 < 3$
- T3:  $(6,835 + 6,73) \times 0,5 = 6,78$   
 $6,78 \times 0,8 = 5,43$
- T4:  $(6,73 + 6,06) \times 0,5 + (2,973) = 7,385$   
 $7,385 \times 0,4 = 2,95 < 3$
- T5:  $(4,065 + 3,785) \times 0,5 = 3,93$   
 $3,93 \times 0,8 = 3,14$
- T6:  $(3,785 + 3,55) \times 0,5 + (2,3156) = 4,44$   
 $4,44 \times 0,4 = 1,78 < 3$
- T7:  $(3,55 + 3,61) \times 0,5 = 3,58$   
 $3,58 \times 0,8 = 2,86 < 3$
- TA1:  $(2,145 + 2,53) \times 0,5 = 2,34$   
 $2,34 \times 0,8 = 1,87 < 3$
- TA2:  $(2,53 + 2,33) \times 0,5 = 2,43$   
 $2,43 \times 0,8 = 1,94 < 3$
- TA3:  $(2,33 + 2,30) \times 0,5 = 2,33$   
 $2,33 \times 0,8 = 1,86 < 3$

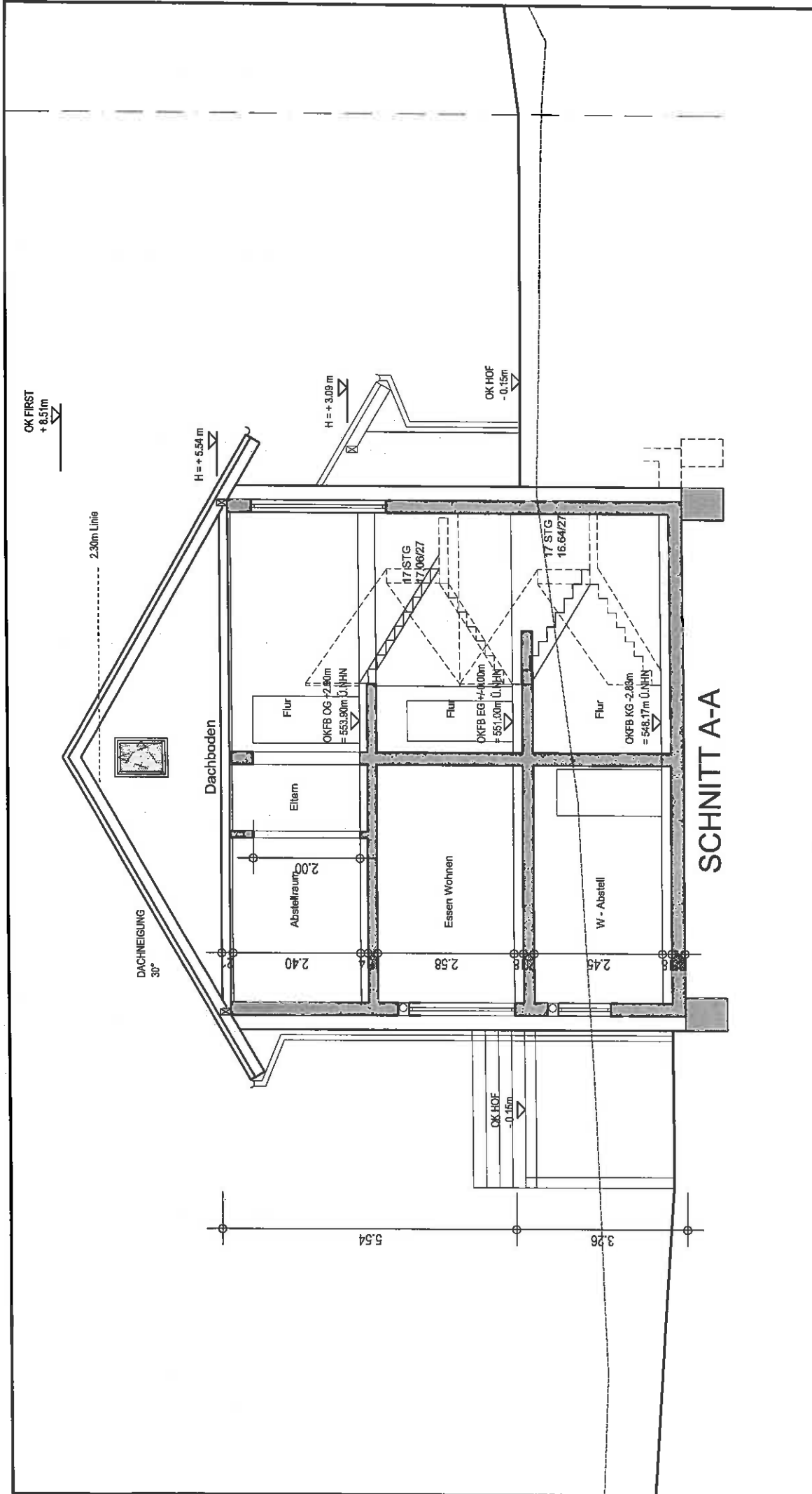


**Lageplan**

Bauführer:   
 Bauvorhaben: EPH mit Einliegewohnung + Garage  
 Plan N° - Index: B01  
 Maßstab: 1 : 200  
 Datum gez. / geäß.: 27.03.2018  
 Bearbeiter: AN

Architektin: Annika Niesen  
 Viktoriastraße 2  
 52152 Simmerath





**Schnitt A-A**

**Bauherr**



**Plan N° - Index**

**B09**

**Datum gez. / geä.**

**27.03.2018**

**Architektin**

**Annika Nießen  
Viktoriastraße 2  
52152 Simmerath**

**Bauvorhaben**

**EFH mit Einliegerwohnung + Garage**

**Maßstab**

**1 : 100**

**Bearbeiter**

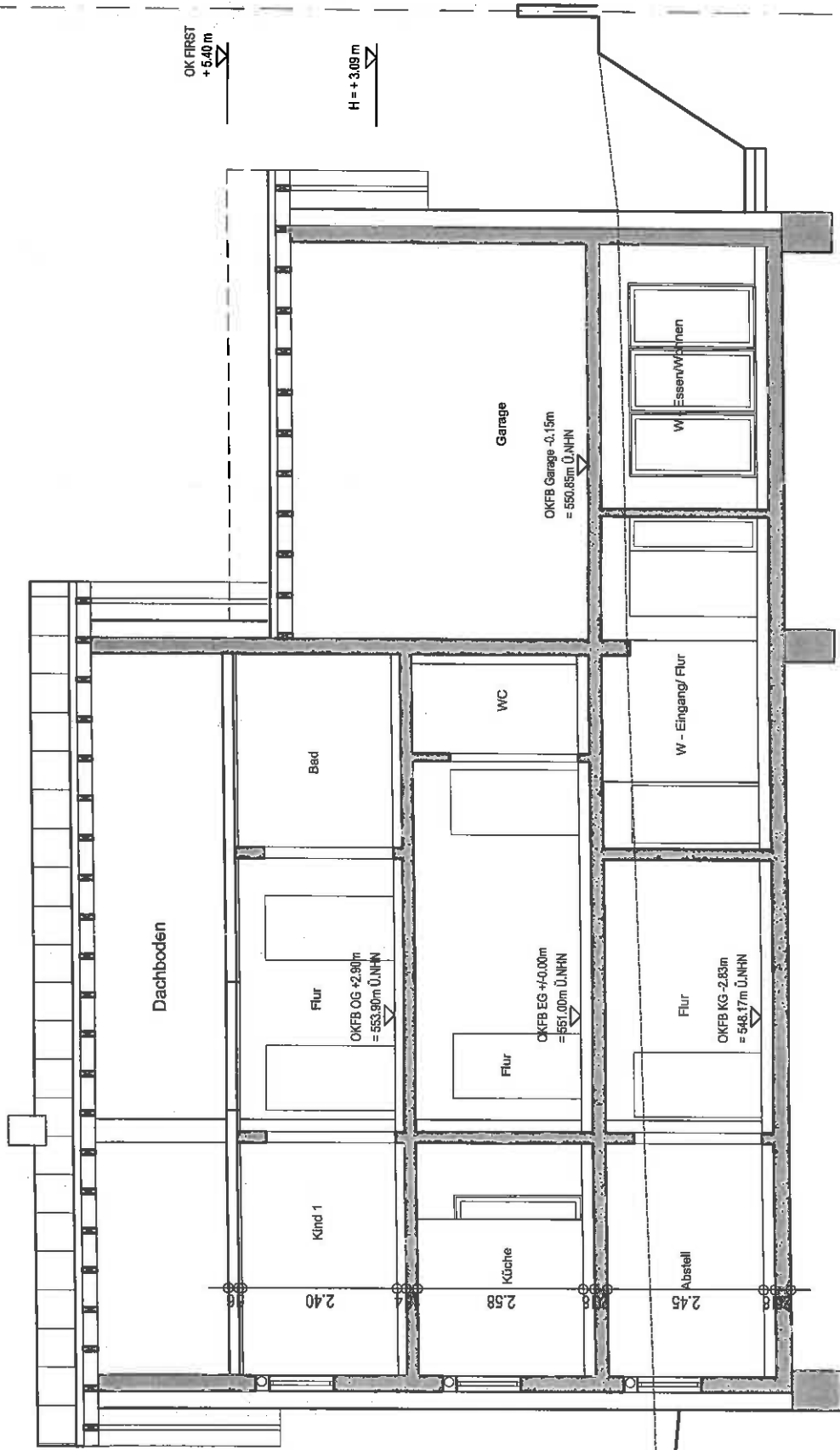
**AN**

OK FIRST  
+ 8.51 m

H = + 5.83 m

OK FIRST  
+ 5.40 m

H = + 3.09 m



## SCHNITT B-B

Schnitt A-A

Bauherr

Bauvorhaben

EPH mit Einliegerwohnung + Garage

Plan N° - Index

B10

Maßstab

1 : 100

Datum gez. / geä.

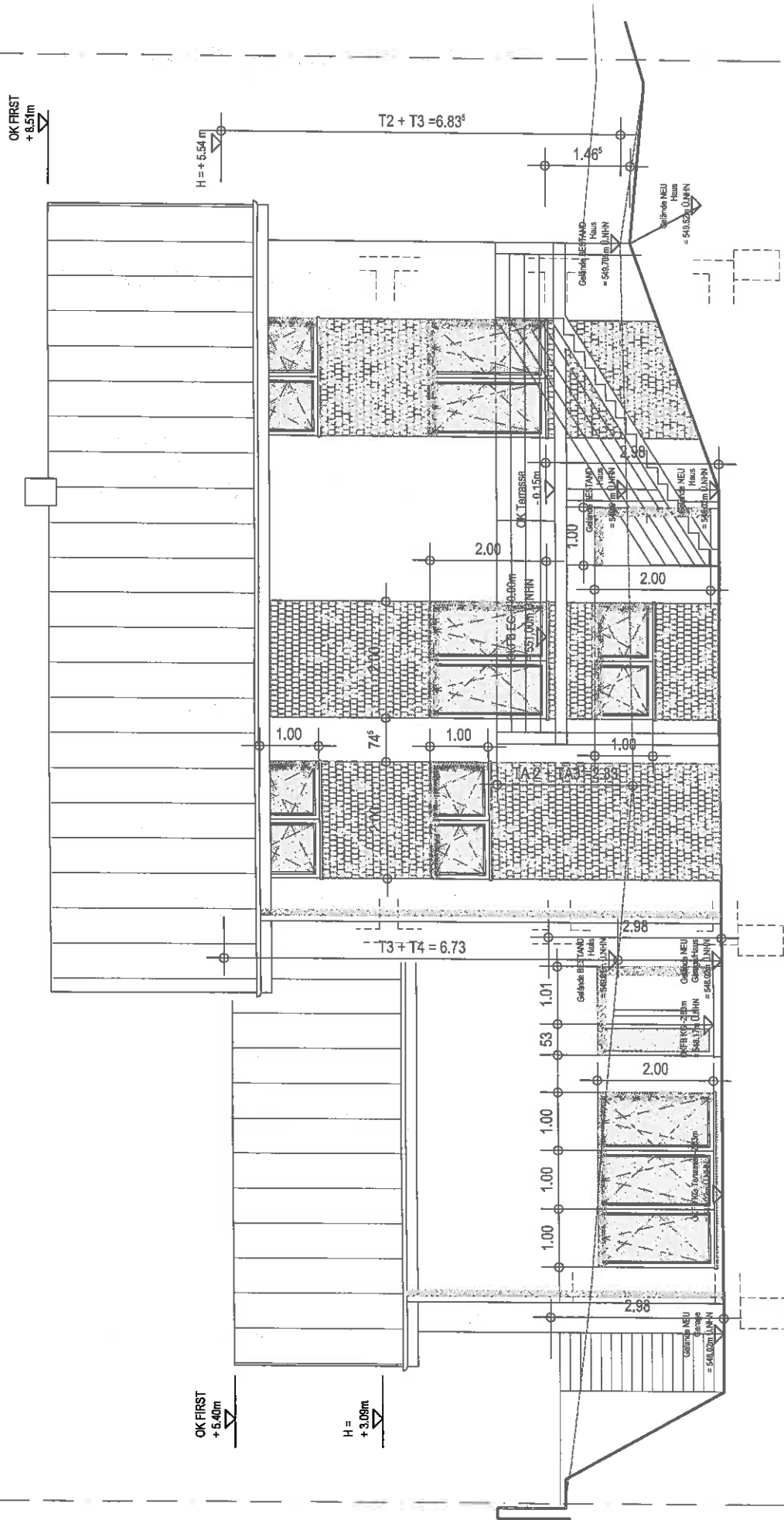
27.03.2018

Bearbeiter

AN

Architektin

Annika Nießen  
Viktoriastraße 2  
52152 Simmerath

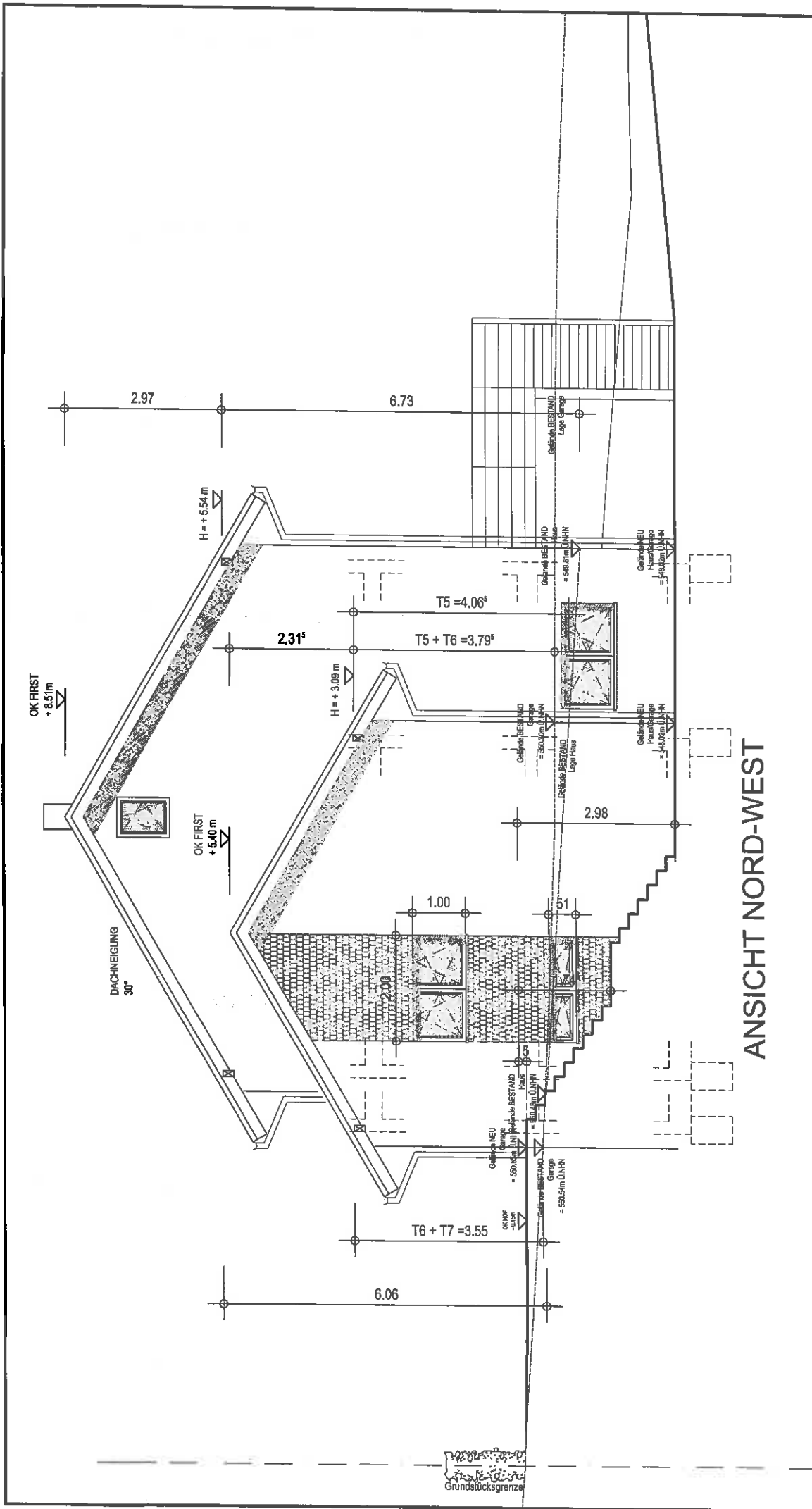


ANSICHT SÜD-WEST

Ansicht Garten - SW

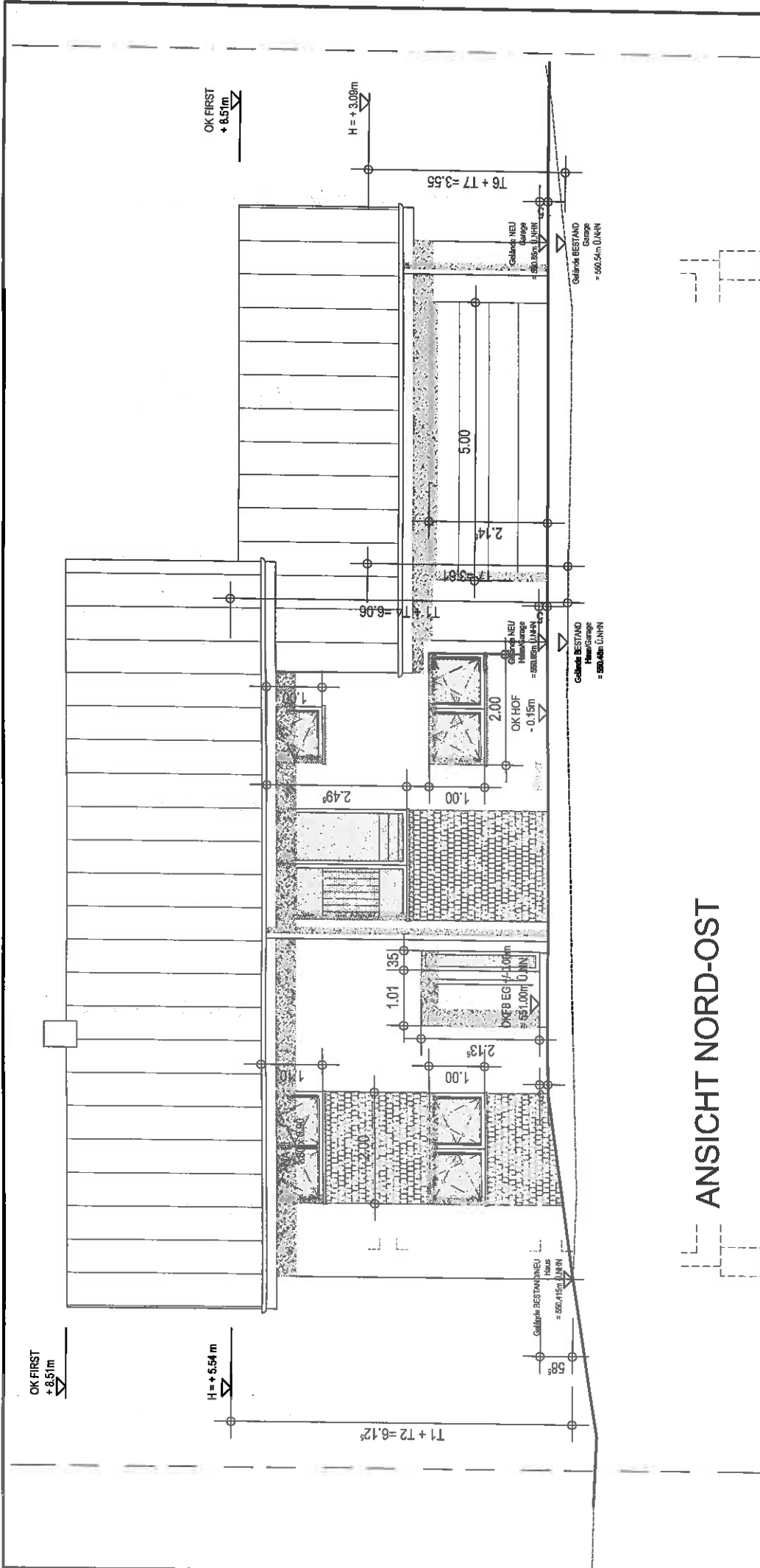
Bauherr	
Bauvorhaben	EFH mit Einliegerwohnung + Garage
Architektin	Annika Nießen
Plan N° - Index	B07
Datum gez. / geä.	27.03.2018
Bearbeiter	AN
Maßstab	1 : 100
Adresse	Viktoriastraße 2 52152 Simmerath





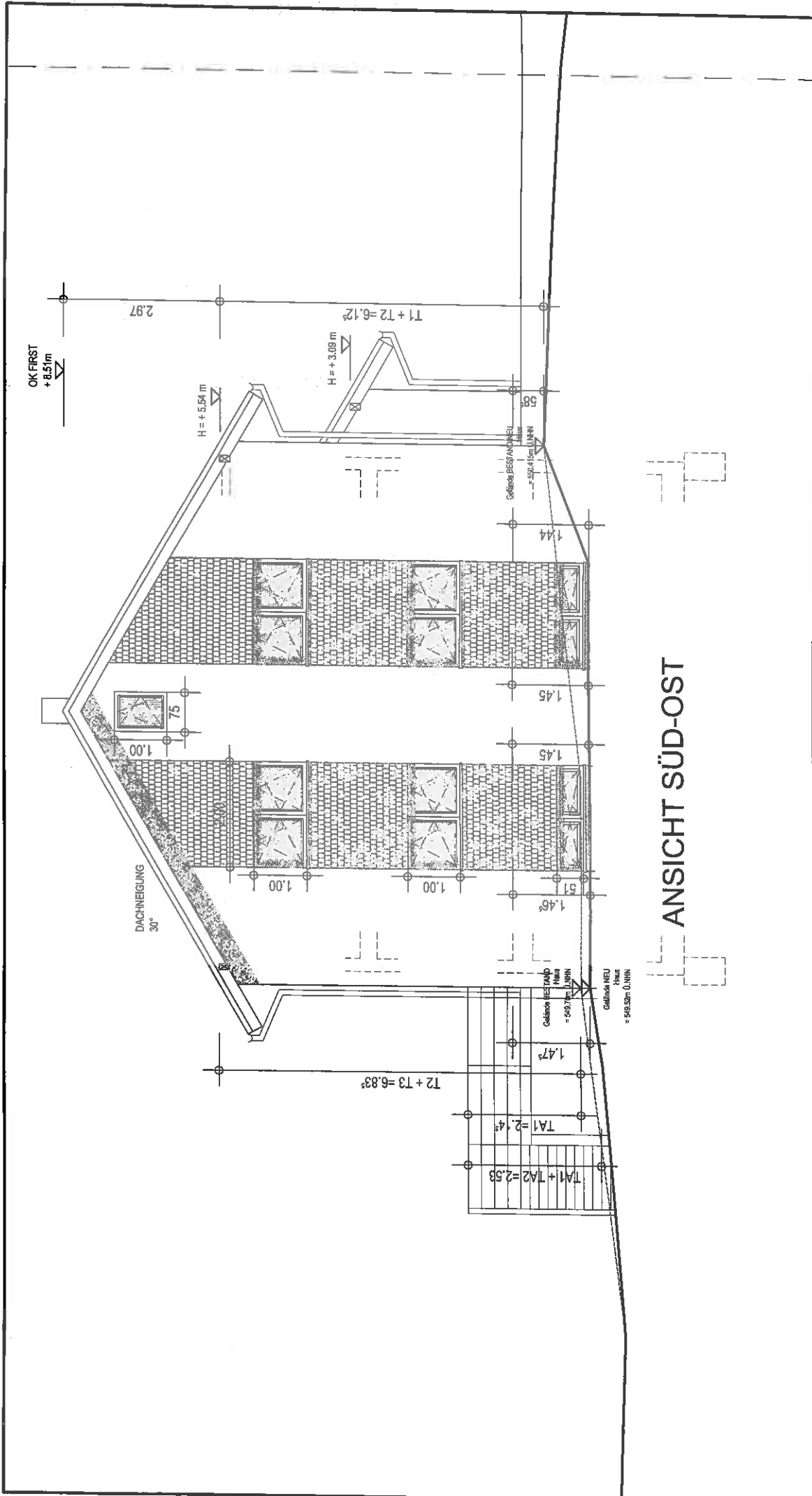
ANSICHT NORD-WEST

Ansicht Seite - NW	Plan N° - Index	Datum gez. / geäß.	Architektin
Bauherr	B08	27.03.2018	Annika Niesen
Bauvorhaben	Maßstab	Bearbeiter	Viktoriastraße 2
EFH mit Einliegerwohnung + Garage	1 : 100	AN	52152 Simmerath



ANSICHT NORD-OST

Ansicht Straße - NO	Plan N° - Index	Datum gez. / geä.	Architektin
Bauherr	B05	27.03.2018	Annika Niefßen
Bauvorhaben	Maßstab	Bearbeiter	Viktoriastraße 2
EFH mit Einliegerwohnung + Garage	1 : 100	AN	52152 Simmerath



Ansicht Seite - SO

**Bauherr** [REDACTED]

**Architektin** Annika Nießen  
Viktoriastraße 2  
52152 Simmerath

**Plan N° - Index** B06

**Datum gez. / geä.** 27.03.2018

**Bearbeiter** AN

**Maßstab** 1 : 100

**Bauvorhaben** EFH mit Einliegerwohnung + Garage