

A. SACHVERHALT

Der Antragsteller hat bereits einen Bauantrag zur Errichtung einer Longierhalle mit zwei Wohnungen in Höfen, Weiherstraße 17 eingereicht. Ansichten und Lageplan sind zur Information der Beschlussvorlage beigelegt. Die beantragte Gebäude fügt sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund der Größe in dieser Lage nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, aber die Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 4 - nach Vereinigung der Flurstücke 157 und 64 (nach Fortführung gemäß beigelegten Flurkartenauszug Flurstück 223) auch die Grundflächenzahl - werden eingehalten und insofern muss aus planungsrechtlicher Sicht das Einvernehmen zum Bauantrag erteilt werden. Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde in Bereichen, die von qualifizierten Bebauungsplänen erfasst sind, nur aus den sich aus dem § 31 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Unabhängig davon ist wegen der mit den Häusern Weiherstraße 12, 16 und 17 in unmittelbarer Nähe befindlichen Baudenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis für das Bauvorhaben erforderlich. Die Antragsunterlagen werden zurzeit seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege geprüft und eine Entscheidung steht zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussvorlage noch aus.

Mit der beantragten Änderung des Bebauungsplanes soll im nördlichen Bereich des Flurstücks 223 mit der Verlegung der Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nochmalige Erweiterung des geplanten Baukörpers zu schaffen.

Verwaltungsseitig wird die planungsrechtliche Schaffung einer nochmaligen Erweiterungsmöglichkeit des in dieser Lage bereits überdimensionierten Baukörpers städtebaulich für nicht vertretbar gehalten und daher wird vorgeschlagen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.


(Ritter)

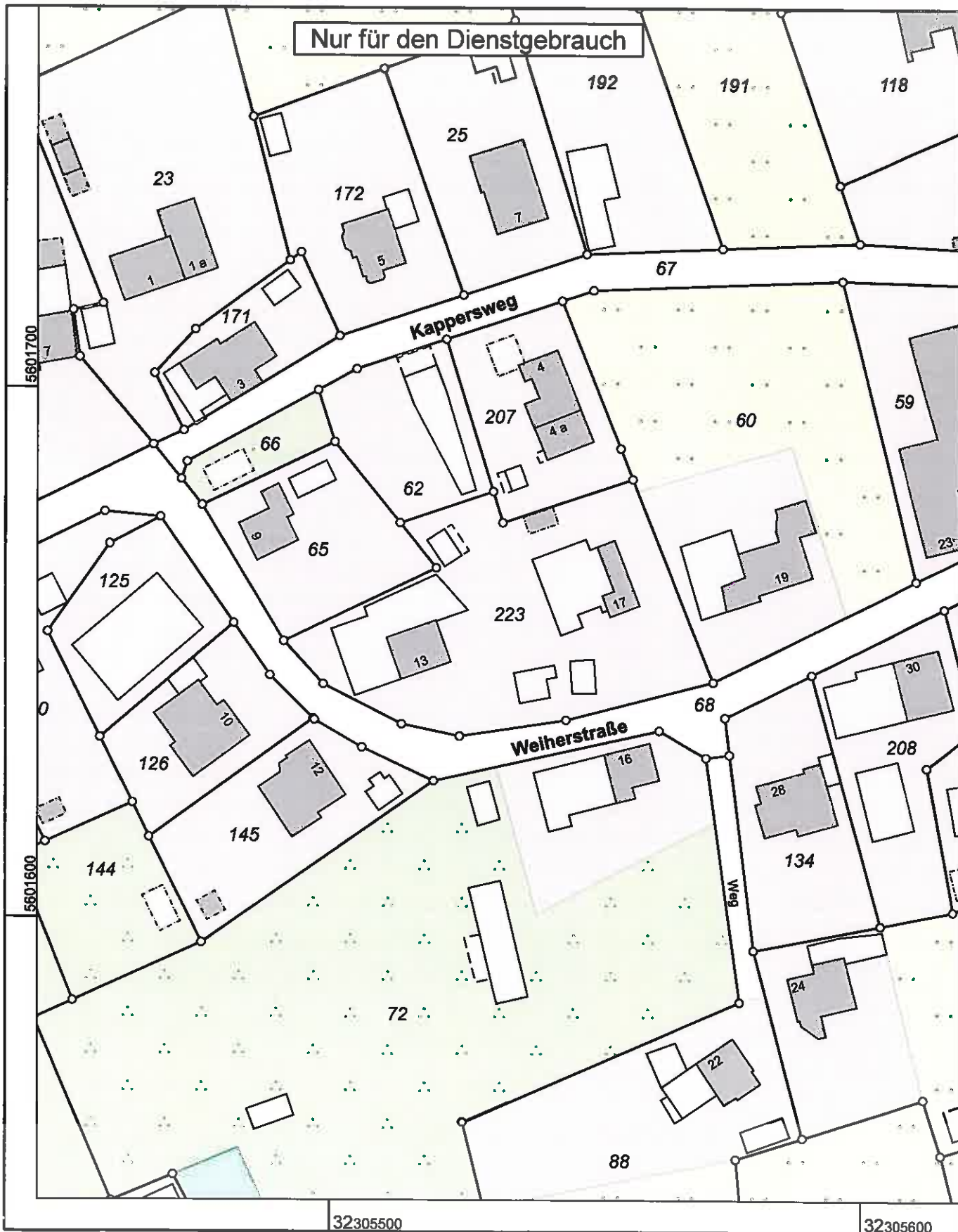

ges. Boden 27/10/16

Anlagen:

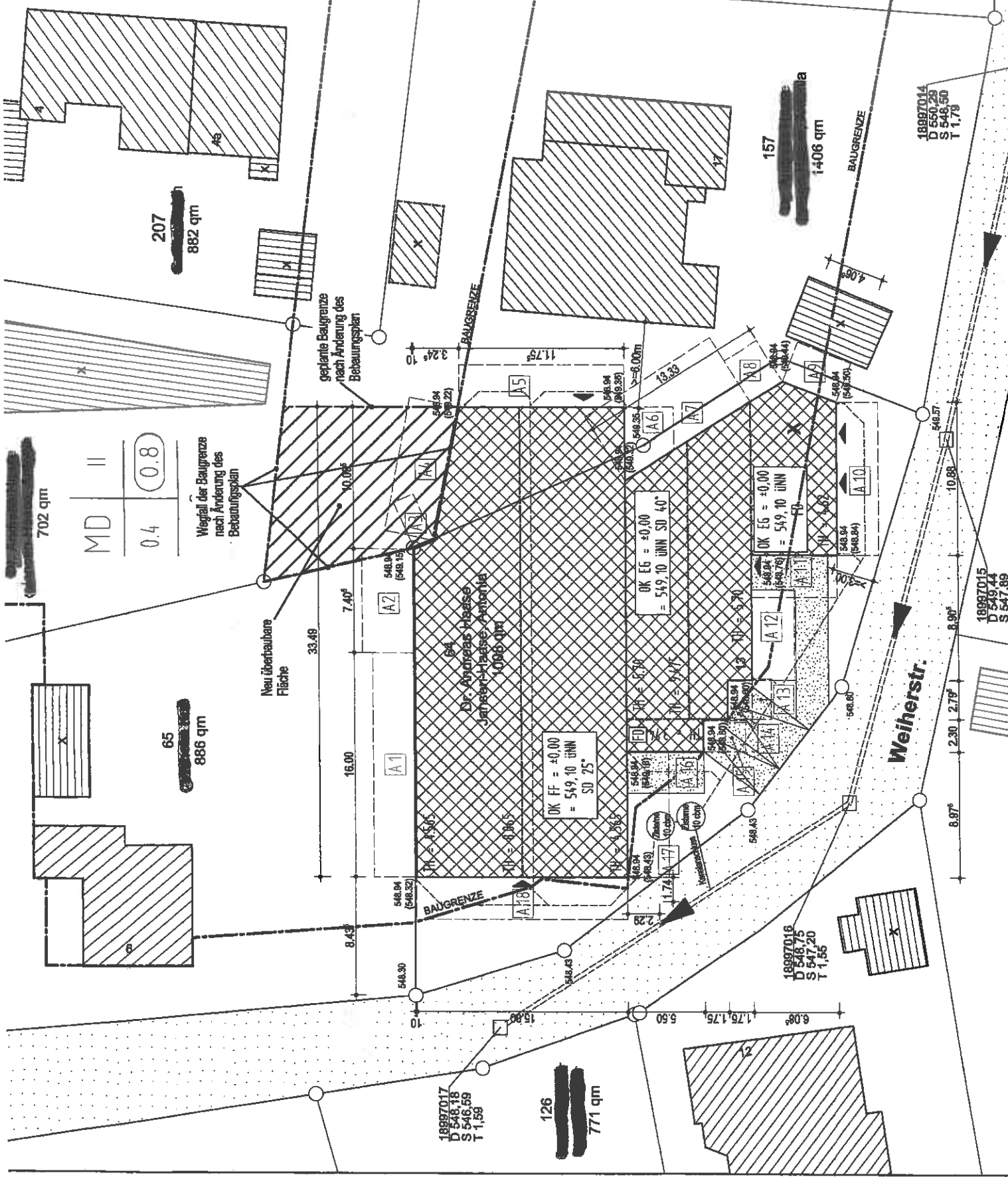
Auszug aus der Flurkarte
Auszug aus dem Lageplan
Ansichten des Baukörpers gemäß Bauantrag
Auszug aus dem Bebauungsplan Höfen Nr. 4
Antragsschreiben

Flurstück: 223
Flur: 11
Gemarkung: Höfen
Weiherstraße 17, Monschau

Erstellt: 26.10.2016
Zeichen:



Städte
Gemein
Gemar
Flur:
Flurst



702 qm

MD	II
0.4	0.8

Wegfall der Baugrenze nach Änderung des Bebauungsplan

65
886 qm

Neu überbaubare Fläche

126
771 qm

18997017
D 548,18
S 546,59
T 1,58

207
882 qm

157
1408 qm

18997016
D 548,75
S 547,20
T 1,55

18997015
D 549,44
S 547,89
T 1,55

18997014
D 550,28
S 548,50
T 1,78

Weiberstr.

+558.57⁰. NN
+8.47¹

+557.18⁰. NN
+8.06⁵

+552.94⁰. NN
+3.74

+548.94⁰. NN
-0.16

43
43

548.94
(548.43)

548.94
(548.60)

548.94
(548.60)

548.94
(548.84)

Gelände geplant

Gelände vorhanden

Südansicht

Gelände geplant

548.94
(548.31)

G4

+557.16⁵. NN
+8.06⁵

+548.94⁰. NN
-0.16

548.20
(549.20)

548.94
(549.20)

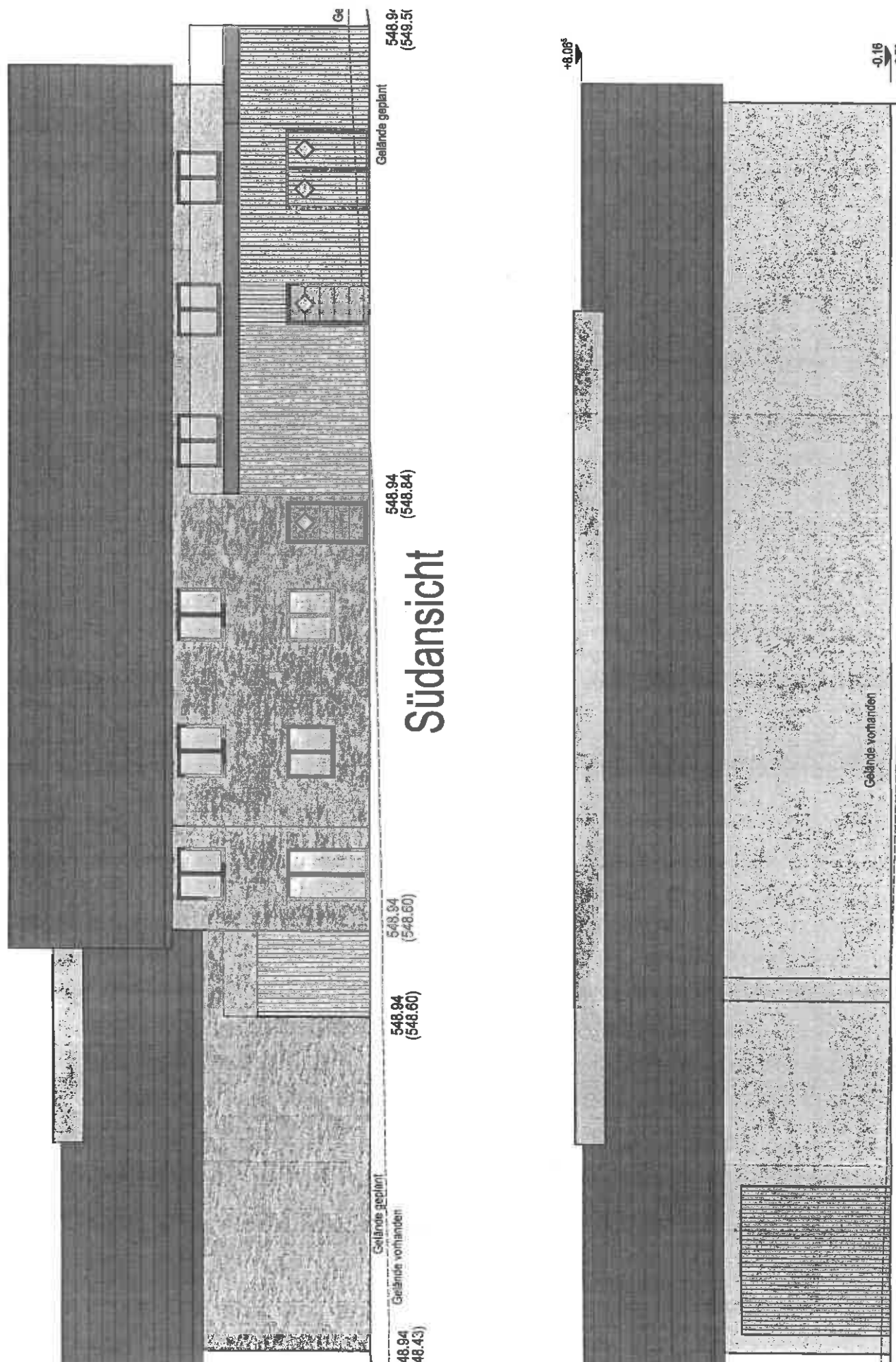
Gelände vorhanden

Gelände geplant

Nordansicht

548.94
(548.32)

-0.16
-0.78



+9.47° +558.57°d. NN

+7.17° +556.27°d. NN

+5.70° +554.80°d. NN

+3.70° +552.80°d. NN

-0.16° +548.94°d. NN

548.84
(548.84)

548.94
(548.84)

548.94
(548.76)

548.94
(548.60)

548.94
(548.43)

Gelände geplant

Gelände vorhanden

548.94
(548.32)

548.32
(548.32)

Westansicht

+557.16°d. NN +8.06°

+553.66°d. NN +4.56°

+548.94°d. NN -0.16°

+548.32°d. NN -0.78°

+558.57°d. NN +9.47°

+554.80°d. NN +5.70°

+552.80°d. NN +3.70°

+548.94°d. NN -0.16°

548.50
(548.50)

548.94
(549.50)

548.94
(549.44)

548.94
(549.36)

548.94
(549.22)

548.94
(549.20)

548.20
(549.20)

+8.06°

+4.56°

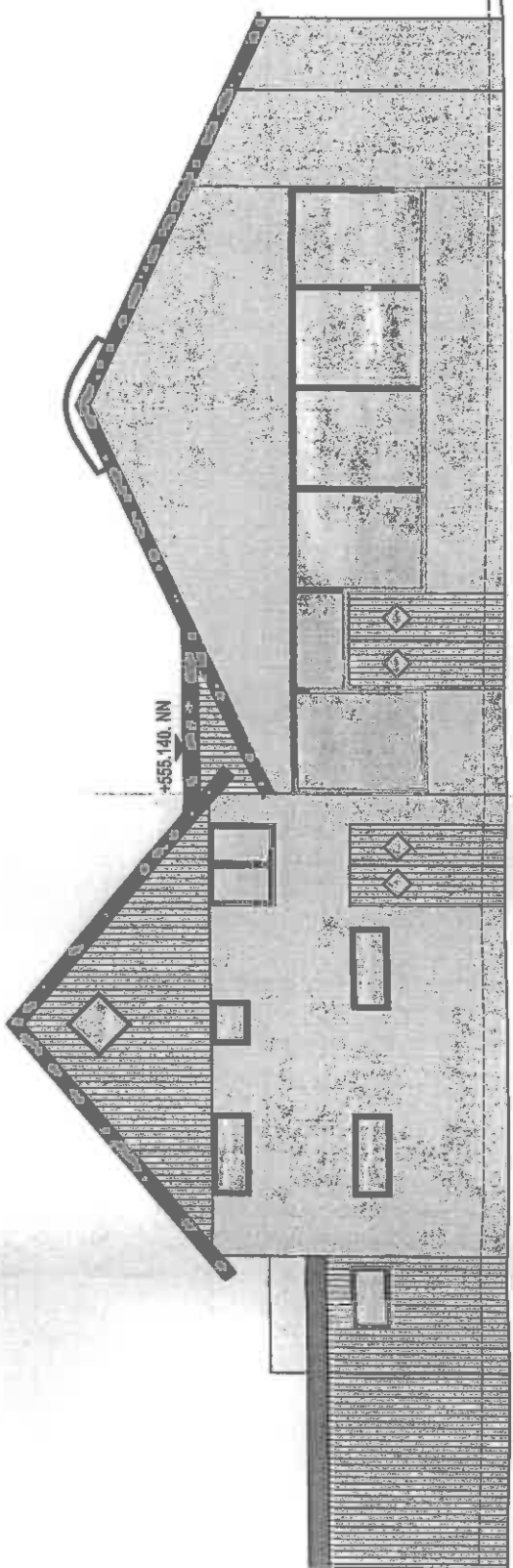
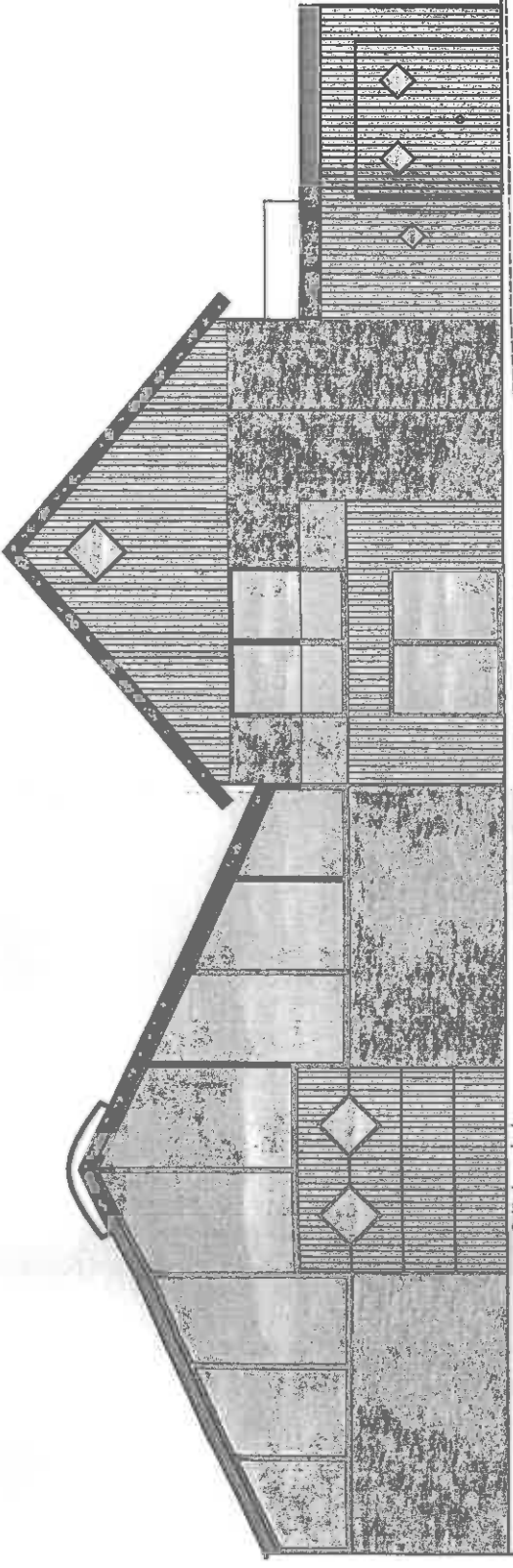
-0.16°

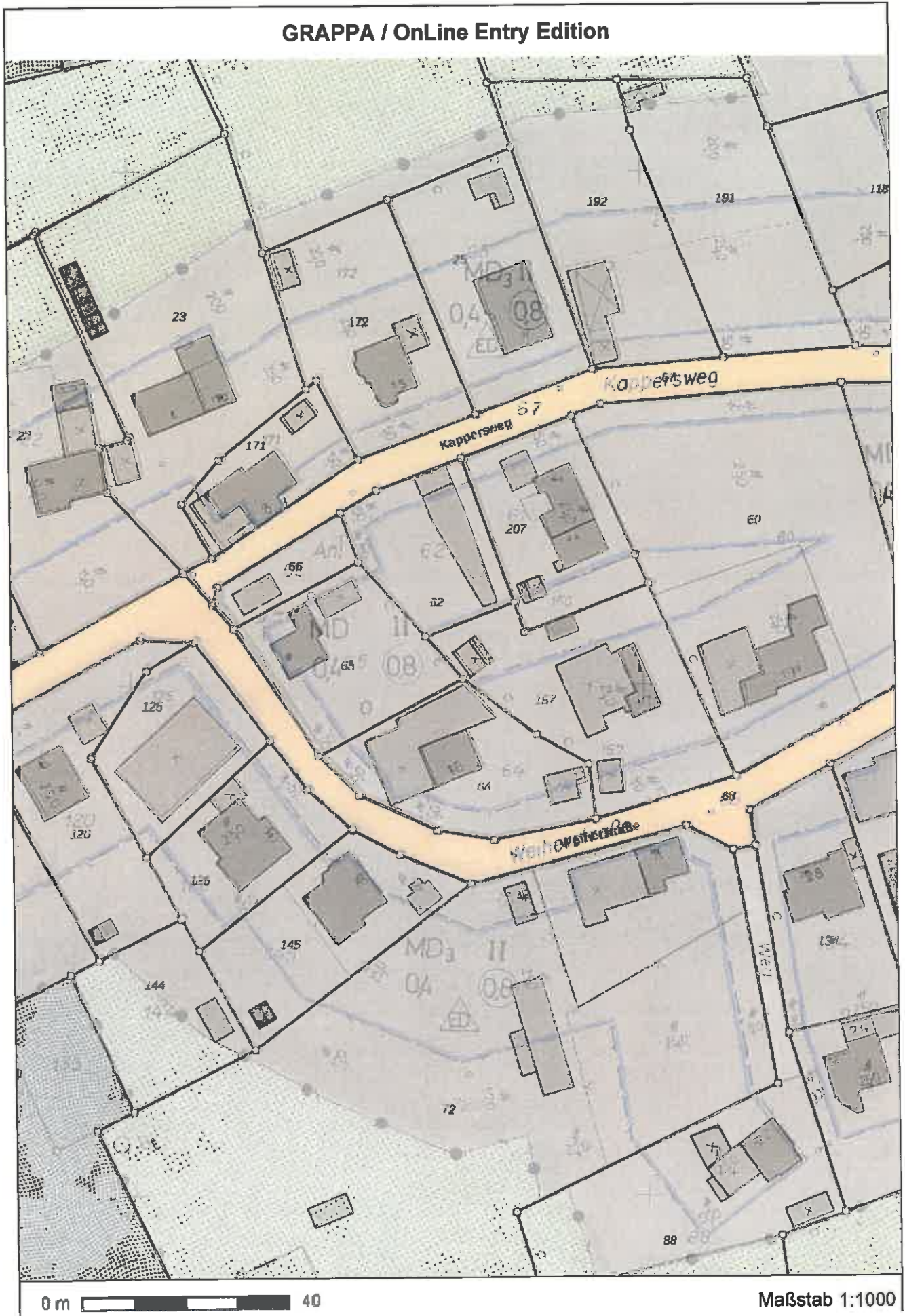
+557.16°d



+553.66°d

+548.94°d

Ostansicht







Weiherstr. 17
52155 Monschau-Höfen,
den 23.08.2016

An die
Stadtverwaltung Monschau
z.Hd. Herrn Dicks

52156 Monschau


Bebauungsplanänderung in 52156, Monschau-Höfen, Weiherstr. 17

Sehr geehrter Herr Dicks,

hiermit beantragen wir für das Flurstück 157, Flur 11, Gemarkung Höfen eine
Bebauungsplanänderung.

Auf dem Grundstück ist eine Longierhalle geplant. Die Baulinie verläuft im hinteren Bereich
schräg zum Baukörper. Deshalb müßte eine Ecke in den Baukörper gebaut werden.
Im vorderen Bereich bleiben wir mit dem Baukörper hinter der Baulinie, sodass die Kurve
übersichtlicher wird.

Um die Nutzung dieser Bereiche zu kompensieren, wird beim neu beantragten Bauvorhaben
auf den Flurstücken 157 und 64 die an der Straße liegende Baugrenze nicht voll ausgenutzt,
dafür im hinteren Bereich erweitert. Dies führt dazu, dass die Straßenkurve besser vom
Verkehr eingesehen werden kann.

Die Änderung der Baugrenze betrifft die Flurstücke 62, 64, 65 und 157, wovon sich alle bis
auf das Flurstück 65 in unserem Besitz befinden. Der Eigentümer des Flurstücks 65, Herr
 hat für das geplante Bauvorhaben bereits einer Abstandsflächenbaulast
zugestimmt. Seine Zustimmung für die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat Herr
Kuß uns bereits zugesichert, denn der eventuelle Ruhebereiche seinerseits wird durch die
Änderung nicht gestört. Die eventuell entstehenden Kosten werden von uns übernommen.

Wir bitten Sie daher den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen


Anlage:
Lageplan - Bebauungsplanänderung