Stadt Bad Münstereifel
- Der Bürgermeister
Az: 61-71-00 Mß

Bad Münstereifel, den 26.02.2026

Nr. der Ratsdrucksache: **170-XII**

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2026

Zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung:

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Bauantrag für das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstück 1260, Hennesweg 5 in Bad Münstereifel

---

Berichterstatter/in: Frau Haltenhof

( ) Kosten €:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
( ) ja / ( ) nein
( ) Nothaushalt / Übergangswirtschaft

( ) Anlagen sind beigefügt

( ) Die Mittel müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden.

( ) Kostenstelle _____ Konto _____

( ) Folgekosten: ( ) ja / ( ) nein
_____ € jährlich

( ) Beschlussausführung bis _____

Ausgearbeitet:		Beteiligt:		Mitgezeichnet:	
	GBA		**20.1**		
	PR		**AL**		
	20				

_____
Bürgermeister

An der Abstimmung hat/haben (wegen Befangenheit) nicht teilgenommen:

( ) zurückgezogen ( ) vertagt ( ) von der Tagesordnung abgesetzt

( ) verwiesen in den _____

Abstimmungsergebnis:

StadtE	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK2@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK3@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen
@GRK4@	( ) einstimmig	( ) Ja-Stimmen	( ) Nein-Stimmen	( ) Enthaltungen

1. Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Carports, Erweiterung einer Terrasse und Errichtung einer Zuwegung mit Geländemodellierung auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstück 1260, Hennesweg 5 in Bad Münstereifel vor.

Das Wohnhaus mit Einliegerwohnung wird nach Eigentümerwechsel derzeit umfassend modernisiert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3a „Goldenes Tal-Abschnitt Südumgehung“, Festgesetzt ist ein WR-Gebiet, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 2,0, offener Bauweise sowie Satteldach. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist auf dem Flurstück Grünfläche festgesetzt. Auf dem Flurstück befand sich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes ein Bestandsgebäude. Dieses war planungsrechtlich zulässig errichtet und prägte die bauliche Struktur des Grundstücks.

Zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Ordnung und zur Wahrung einer klaren planungsrechtlichen Grundlage wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Baufenster festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Falle eines zukünftigen Wegfalls des Bestandsgebäudes eine geordnete Wiedererrichtung an gleicher Stelle und gleicher Dimension zu ermöglichen. Jedoch ist das Baufenster nur unwesentlich größer als das Bestandsgebäude um eine weitere Bebauung auf dem 1608 m² großen Grundstück auszuschließen.

Für die vorhandene zweite Wohneinheit ist baurechtlich ein weiterer Stellplatz notwendig. In der näheren Umgebung bestehen keine Parkmöglichkeiten. Aufgrund der geringen Straßenbreite des Henneswegs wäre das sichere Be- und Entladen von Fahrzeugen kaum möglich und würde zudem zu Verkehrsbehinderungen führen.

Die Errichtung eines Stellplatzes wäre zwar grundsätzlich verfahrensfrei, allerdings macht die Topographie des Grundstücks eine Anschüttung notwendig. Aufgrund des eng gefassten Baufensters, liegt auch diese Anschüttung teilweise außerhalb desselbigen. Die Errichtung eines Carports zum Schutz des PKWs bildet eine optisch und funktional untergeordnete Nebenanlage und entspricht dem heutigen Zeitgeist.

Ferner soll die bestehende Terrasse im UG des Gebäudes erweitert werden. Die Ausführung erfolgt als offene, aufgeständerte Holzkonstruktion in einer Höhe von ca. 100 cm über dem Gelände. Die Gründung erfolgt über punktuelle Fundamente; geschlossene Wände oder Überdachungen sind nicht vorgesehen. Die Geländeoberfläche bleibt im Wesentlichen unverändert.

Abschließend ist die Anlage einer Zuwegung vom Carport zur Terrasse im Randbereich des Grundstücks geplant, um eine barriereärmere und kürzere Erreichbarkeit der untergeschossigen Wohneinheit sicherzustellen. Die Ausführung erfolgt mit einer wasserdurchlässigen, ökologisch verträglichen Wegedecke. Die Anlage der Zuwegung erfordert weitere Anpassungen der Geländetopographie. So entstehen weitere moderate, aber außerhalb des Baufensters gelegene Anschüttungen des Geländes, welche eine Befreiung gem. §31 BauGB erfordern.

Insgesamt wird die Errichtung eines Carports, die Erweiterung der Terrasse sowie die Herstellung einer Zuwegung als planungsrechtlich vertretbar beurteilt und könnte im Wege einer Befreiung gemäß §31 BauGB für die teilweise Lage außerhalb der Baugrenzen in einer festgesetzten Grünfläche zugelassen werden.

2. Rechtliche Würdigung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB, da das Vorhaben in Bebauungsplan Nr. 3a „Goldenes Tal-Abschnitt Südumgehung“ liegt.
Der Carport, sowie die moderaten Geländeanpassungen welche zur Errichtung der Zuwegung und der Terrasse erforderlich sind, sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb einer festgesetzten Grünfläche errichtet werden. Das Vorhaben widerspricht insoweit einigen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann nur über entsprechende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

3. Finanzielle Auswirkungen und Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
keine

4. Organisatorische und personelle Auswirkungen
keine

5. Lösungsvorschlag und mögliche Alternativen und deren Auswirkungen
keine

6. Auswirkungen auf den demographischen Wandel
Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den demographischen Wandel zu erwarten.

7. Auswirkungen auf den Klimawandel
Der Stellplatz wird mit einem wasserdurchlässigen Unterbau und einer versickerungsfähigen Pflasterung ausgeführt. Die Terrassenerweiterung erfolgt als offene, aufgeständerte Holzkonstruktion und die Ausführung der Zuwegung erfolgt mit einer wasserdurchlässigen, ökologisch verträglichen Wegedecke. Ferner ist der Erhalt der bestehenden Vegetation soweit möglich vorgesehen. Zudem erfolgen Ersatzpflanzungen bzw. Neubegrünung in angrenzenden Bereichen mit heimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu erwarten.

8. Beschlussvorschlag:
Zum vorliegenden ein Antrag zur Errichtung eines Carports, Erweiterung einer Terrasse und Errichtung einer Zuwegung mit Geländemodellierung auf dem Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Flurstück 1260, Hennesweg 5 in Bad Münstereifel wird das Einnehmen der Stadt gem. § 36 BauGB zur Erteilung der notwendigen Befreiungen gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.