



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0417/2018		Datum: 22.05.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1665-17/ Fel	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 308 in Koblenz- Rauental			
Gremienweg:			
08.06.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 308 zu (Einvernehmen der Gemeinde / §§ 31 Abs. 2 BauGB):

1. Überschreitung der festgesetzten Höhe
2. Unterschreitung der festgesetzten Mindesthöhe zum Schutz vor Schallimmissionen

<i>Antragseingang</i>	20.06.2017
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i>	<u>Nein</u>
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Peter Klöckner-Straße
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56073)
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstück</i>	28/10

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses.(Haus 2) mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem v. g. Grundstück.

Der Bebauungsplan setzt maximale und, aufgrund des Schallschutzes, auch minimale Gebäudehöhen fest.

Die für das östliche Baufenster mit Staffelgeschoss festgesetzte maximale Höhe wird eingehalten. Die Mindesthöhe von 80,4 m ü. NN. wird jedoch von der Dachkonstruktion des 2. Obergeschosses, welche sich durch die Fassadenrücksprünge des darüber liegenden Dachgeschosses bildet, um rd. 1 m (Höhe Attika gem. „Schnitt A- A“ rd. 79,4 m ü. NN.) unterschritten. Ebenso um rd. 4 m unter-

schreitet die Attika/Brüstung des nördlich gelegenen Balkons des 2. OG die festgesetzte Minimalhöhe.

Sofern die Unterschreitung der Mindesthöhe im „WA 1“ um rd. 1 m bzw. rd. 4 m weiterhin den schallschutztechnischen Vorgaben des BPlanes entspricht (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Abweichung hiervon planungsrechtlich mitgetragen werden, da hierdurch zum einem dem Ziel der Höhenstaffelung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet weiterhin gefolgt wird und zum anderen die einzuhaltende Schutzfunktion (Lärm) aufrecht erhalten bleibt.

Im westlichen Baufenster wird die festgesetzte maximale Höhe von 79,3 m ü. NN. durch eine etwa 1 m vortretende Vordachkonstruktion des Staffelgeschosses auf rd. 8 m Länge überschritten. Die zugehörige/geschützte aufgehende Wand/Fassade unter dem betroffenen Dachvorsprung hält die Höhenfestsetzungen ein. Der Flächenanteil der Überschreitung (bezogen auf die Gebäudegrundfläche) liegt bei < 2,5%.

Festsetzung Ziffer 3.2.3 lässt Überschreitungen durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche zu. Eine anderweitige Raum-/Technikaufteilung am/im Gebäude wäre demnach um weitere 7,5 % im betroffenen Bereich zulässig. Die v. g. Überschreitung durch eine Vordachkonstruktion lässt demnach keinen Widerspruch zu den Grundzügen der Planung erkennen und ist städtebaulich vertretbar.

Der in TF Ziffer 8.1 festgesetzte Maximalabstand der Lärmschutzwand (LSW) zur Baugrenze von 5 m, wird um bis zu rd. 1,20 überschritten. Sofern die Überschreitung des festgesetzten Abstandes den schallschutztechnischen Vorgaben des BPlanes entspricht (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Abweichung hiervon planungsrechtlich mitgetragen werden, da die einzuhaltende Schutzfunktion (Lärm) aufrecht erhalten bleibt.

Die Einhaltung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen. Der Schallschutznachweis ist noch durch den Antragsteller zu erbringen.

Die v. g. Abweichungen sind der weiteren Detailplanung nach Rechtskraft der Bauleitplanung geschuldet.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans Blatt Nr.308 befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung zudem städtebaulich vertretbar ist.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
3. Ausschnitt Freiflächenplan/ Dachaufsicht
5. Ostansicht, Südansicht
6. Westansicht, Nordansicht