



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0112/2020		Datum: 12.02.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2474-19/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 "Altkarthause"			
Gremienweg:			
21.04.2020	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 nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der Baugrenze

Antragseingang	19.11.2019
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Anbau ans Wohnhaus und Garagenteilabriss
Grundstück/Straße	Koblenz, Zeppelinstraße
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56075)
Flur	20
Flurstück	232

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Altkarthause“

Die zu überbauende Fläche des zugehörigen Grundstücks wird durch eine straßenseitige Baulinie und zwei Baugrenzen bestimmt.

Die engen Grenzen der zeichnerischen Festsetzung Bebauungsplans führen dazu, dass das bestehende Wohngebäude nur eingeschränkt erweitert werden könnte. Die überbaubare Fläche der Doppelhaushälfte weist eine Breite von 6,91 m auf und wird in Gänze durch den Bestand in Anspruch genommen, die nördliche Gebäudefassade ist mit der Baugrenze deckungsgleich. Ein Erweiterungspotential für dieses kleine Siedlungshaus gibt es zwar in Richtung des rückwärtigen Gartengeländes, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der bauordnungsrechtlich notwendige Mindestabstand von 3 m zur entsprechenden Grundstücksgrenze eingehalten wird. Somit dürfte ein rückwärtiger Anbau im Grunde genommen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht breiter als 3,91 m werden. Damit ließe sich das Wohnhaus nicht in einem sinnvollen Umfang an heutige Wohnraumanforderungen anpassen.

Der geplante rückwärtige eingeschossige Anbau des Bestandsgebäudes überschreitet die seitliche westliche Baugrenze um 2,00 m mit der gesamten Fassadenlänge von

5,24 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,15 bleibt trotz Überschreitung der Baugrenze deutlich unterhalb der zulässigen GRZ von 0,4. Der Mindestgrenzabstand von 3,0 m wird eingehalten.

Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind gegeben, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, insbesondere, weil diese Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit im Planungsprozess hätte erkannt werden können. Da das Baufenster auf die genannte bauordnungsrechtliche Restriktion nicht durch eine etwas großzügigere Grenzziehung in nördlicher Richtung abgestimmt worden ist, führt die in Rede stehende Festsetzung zu einer nicht beabsichtigten Härte.

Eine Überschreitung der GRZ ist, wie oben beschrieben, nicht gegeben. Nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange werden nicht tangiert.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Nein

Da die GRZ eingehalten bleibt, kann die Überschreitung der Baugrenze nicht zu einer nicht zulässigen Versiegelung führen.