



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0220/2020		Datum: 01.04.2020	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 211-20/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 „Oberer Moselweißer Hang, Teilabschnitt B,,			
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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 69 Abs 1 LBauO):

1. Überschreitung der Baugrenzen
2. Vergrößerung der Garagenfläche i. V. mit einer Überschreitung der festgesetzten Fläche
3. Abweichung von der festgesetzten äußeren Gestaltung

Antragseingang	31.01.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück/Straße	Koblenz, Wepeling-Hole-Straße
Gemarkung	Moselweiß (PLZ 56075)
Flur	14
Flurstück	526

Begründung:

Zu 1:

Die zu überbauende Fläche des zugehörigen Grundstücks wird durch ein Baufenster bestehend aus Baugrenzen bestimmt. Der rückwärtige Teil des Gebäudes mit seinen integrierten Balkonen liegt außerhalb der rückwärtigen ab Erdgeschoss festgesetzten Baugrenze bei einer Tiefe von ca. 2,40 m. Die geplante Terrasse im Kellergeschoss überschreitet die Baugrenze um zusätzlich 1,37 m. Ebenso wird das Kellergeschoss um 1,37 m über die Baugrenze hinweg erweitert.

Weiterhin findet eine Überschreitung der Baugrenzen im nordöstlichen Bereich ab Erdgeschoss statt durch eine ca 9 m² große Fläche, da die Fassadenwände die Abschrägung der Baugrenze nicht aufnehmen, sondern sich an die darunterliegende Baugrenze für das Kellergeschoss orientieren.

Der seitlichen Grundstücksgrenze kommt bei einer Reihenhausbauung eine besondere schützenswerte Bedeutung bei, da diese gemeinsam ist. Der Verzicht auf einen seitlichen Grenzabstand an der

gemeinsamen Grundstücksgrenze bindet die benachbarten Grundeigentümerbauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein.

Eine Befreiung kann daher nur erfolgen, wenn diese nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Soweit die oben unter Absatz 1 aufgeführte Überschreitung der hinteren Baugrenze über die gemeinsame Grenzfassadenlänge hinausgeht (hier ca. 1,30 m, siehe Plan EG), findet daher die Anwendung der Befreiung nur statt, wenn der Nachbar des angrenzenden Flurstücks 525 der geplanten Bebauung zustimmt.

Zu 2:

Die geplante Doppelgarage überschreitet die in der Planurkunde festgelegte Fläche seitlich um jeweils 0,85 m. Dies ist der Unterbringung von heutigen zeitgemäßen KFZ-Größen für Mittelklassewagen geschuldet. Weitere Gründe sind die bessere Zufahrtsmöglichkeit aufgrund des starken Gefälles auf dem Grundstück i. V. mit der Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs vom Parkplatz zum Haus.

Die Befreiung tangiert keine nachbarlichen Interessen.

Zu 3:

Die Planung des Gebäudes sieht anstelle des in der Planurkunde festgesetzten Satteldaches ein Flachdach vor wie das angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 525. Somit werden zudem schwierige Anschlusspunkte an den benachbarten Baukörper vermieden. Die bauordnungsrechtliche Abweichung der äußeren Gestaltung ist möglich und bedarf gemäß §88 Abs. 7 LBauO der Abweichung nach § 69 LBauO.

Die Grundzüge der Planung bleiben insgesamt gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB i. V. bei Ziffer 3) mit § 69 Abs 1 LBauO).

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Schnitt
- Grundriss

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Nein

Da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten bleibt, führen die Überschreitungen aus den o. g. Ziffern 1) und 2) nicht zu einer nicht zulässigen Versiegelung.