



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0180/2021		Datum: 11.03.2021	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 Gö	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 " Karthäuser Hof"			
Gremienweg:			
23.03.2021	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen <input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis vertagt <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Karthäuser Hof“ zu:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze durch einen Sportpool mit den Abmessungen 26,00m x 3,40m
- Überschreitung der Baulinie durch eine Terrasse von ca. 2,35m x 10,20m. Die neue Terrasse schließt an eine bestehende Terrassenanlage inkl. Pool an. Eine Vereinigungsbaulast mit der Karl- Härle -Str. 17 liegt vor.
- Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 auf einen rechnerischen Wert für die Hauptanlage von 0,5

Der Ausschuss erhebt für das o.g. Bauvorhaben keine Einwände gegen folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Karthäuser Hof“ (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 69, 88 LBauO)

- Abweichung von den textlichen Festsetzungen des B-Plans zu Nr. 5.3, dass zur Belichtung des Dachraumes nur Dachfenster mit maximal 1m² Glasflächen zulässig sind.
Im o.g. Vorhaben soll es Fensterflächen von 3,92m², 5,6m², 7,25m² und 10,25m² Glasfläche geben.

Antragseingang	15.12.2020
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau eines Wohnhauses
Grundstück/Straße	Karl-Härle-Str.19
Gemarkung	Koblenz (1401)
Flur	16
Flurstück	9/1

Begründung:

Der Bauantrag wurde erneut eingereicht, da die Baugenehmigung vom 04.05.2016 erloschen ist und keine Verlängerung beantragt wurde. Im damaligen Baugenehmigungsverfahren wurde der Ausschuss ebenfalls beteiligt. Dem Befreiungsantrag von 2016 wurde durch den Ausschuss zugestimmt.

Die Bauherrschaft plant den Umbau eines Wohnhauses mittels Abbruch und großteiligem Neuaufbau auf dem vorgenannten Grundstück.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.23, der für das o.g. Grundstück ein Baufenster von 20m x 20m vorsieht.

Auf Wunsch der Bauherren soll ein Sportpool über die nordöstliche Baugrenze hinausgehen und die Maße von 26,00m x 3,40m aufweisen.

Die Baulinie soll durch einen Terrassenanbau an die bestehende Terrasse und den Pool überschritten werden. Die Maße für die neue Terrasse sind 2,35m x 10,20m. Da der Bauherr auch Eigentümer des Grundstücks Karl- Härle-Str. 17 ist wurde hier eine Vereinigungsbaulast der Grundstücke 8/1 und 9/1 für die Zeit der Bebauung eingetragen.

Die Grundflächenzahl berechnet sich auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968, daher sind Nebenanlagen bei diesem Rechenansatz nicht zu berücksichtigen. Der in Rede stehende Sportpool kann nicht mehr als untergeordnete Nebenanlage bezeichnet werden und ist daher bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die Grundflächenzahl beläuft sich auf einen Wert von 0,5.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar und sie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Dies ist hier der Fall. Die nachbarlichen Interessen werden nicht berührt.

Für die Abweichungen von gestalterischen Festsetzungen ist § 69 LBauO anzuwenden. Eine Abweichung kann gem. Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den örtlichen belangen vereinbar ist.

Die Abweichung widerspricht dem Zweck der Anforderungen nicht. Nachbarinteresse oder öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die Voraussetzungen für eine Abweichung liegen vor.

Anlage/n:

Ausschnitt B-Plan

Lageplan Ist zustand

Lageplan Darstellung geplantes Vorhaben

Grundriss

Dachaufsicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Es wird bestehende Grünfläche verringert und mehr befestigte Fläche geben.