



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0411/2022</b>		Datum: 27.06.2022	
<b>Dezernat 4</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02426-21	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38: "Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof, Hohenfelder Straße"</b>			
Gremienweg:			
12.07.2022	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

### Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38: „Baublock zwischen Altengraben, Marktstraße, Altenhof, Hohenfelder Straße“ auf der Grundlage der Vorschriften des § 31 (2) BauGB zu:

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze auf der Ebene des 3. Obergeschosses und des Dachgeschosses
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung von 40° (gestalterische Festsetzung)

Aktenzeichen	<b>02426-22</b>
Vorhaben	<b>Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses</b>
Grundstück	<b>Koblenz, Altengraben 21</b>
Gemarkung	Koblenz(PLZ 56068)
Flur	8
Flurstück	52

### Begründung:

Der Bauherr plant den Umbau des bestehenden Gebäudes. In den Obergeschossen sollen Ferienwohnungen (insges. 4) und im Dachgeschoss eine Wohnung entstehen.

Im Erd- und Kellergeschoss soll ein kleiner Gastronomiebetrieb untergebracht werden.

Im Zuge des Umbaus und der Einrichtung der Wohnung im Dachgeschoss soll der First erhöht und das Dachgeschoss nach hinten erweitert werden. Durch diese Erweiterung wird die rückwärtige Baugrenze im 3. Obergeschoss und im Dachbereich überschritten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38, für den die BauNVO 1990 gilt. Wesentliche Festsetzungen sind:

- Besonderes Wohngebiet (ergänzt durch Textfestsetzung)
- Maximal 4 Vollgeschosse bis zur ersten rückwärtigen Baugrenze
- Maximal 3 Vollgeschosse bis zur zweiten rückwärtigen Baugrenze
- Baugrenzen
- Textliche Festsetzungen

Für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Die Erhöhung des Dachfirstes folgt im Übrigen der Bestandsdachneigung von 34 °, so dass sich eine Unterschreitung der im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsvorgabe von 40 – 50° Dachneigung ergibt (Abweichung nach § 69 LBauO von einer Gestaltungsvorgabe nach § 88 LBauO).

Da die Firsterhöhung den First des von der Straße aus gesehen links angrenzenden Nachbargebäudes Firmungsstraße 19 nicht überschreitet und die Dachneigung der Bestandsdachneigung folgt, wird der gestalterischen Abweichung seitens des Denkmalschutzes zugestimmt.

Die vorgenannten Festsetzungen zur Bautiefe und Dachneigung haben keine in erster Linie nachbarschützende Zielrichtung. Im Zusammenhang mit der im Rahmen der Abweichungsprüfung vorzunehmenden Würdigung nachbarlichen Interessen ist der Bauherr aber aufgefordert, die Unterschriften der beidseitig angrenzenden und des gegenüberliegenden Nachbarn vorzulegen. Der rückwärtig angrenzende Nachbarbestand ist so hoch, dass eine nachbarliche Betroffenheit von vorneherein nicht anzunehmen ist.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Bebauungsplanausschnitt
- Schnitt
- Ansicht
- Grundrisse

**Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die geplanten Umbauten des Bestandsgebäudes haben keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Eine zusätzliche Flächenversiegelung findet nicht statt.