



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0356/2016		Datum:	29.06.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	00952/16/Mü	
Gremienweg:				
12.07.2016	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	ohne BE	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	abgesetzt	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	geändert	<input type="checkbox"/>
	TOP	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Koblenz-Lay in der Marienstätter Straße			

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. Überschreitung der GRZ von 0,4 auf nunmehr ca. 0,64,
2. Überschreitung der GFZ von 0,8 auf nunmehr ca. 1,3.

Antragseingang	11.04.2016						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umbau Einfamilienwohnhaus						
Grundstück/Straße	Marienstätter Straße 42						
Gemarkung	Lay						
Flur	4						
Flurstück	17/2						

Begründung:

Der Antragsteller plant den Umbau des Einfamilienwohnhauses (insbesondere Errichtung Dachgauben, Umnutzung Lager in Wohnraum, Errichtung Dachterrasse über der Hoffläche) auf dem in Rede stehenden Grundstück. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252, der hier 2 Vollgeschosse zulässt.

Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl lässt der B-Plan eine max. GRZ von 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 zu. Das geplante Vorhaben überschreitet diese um 0,04 auf nunmehr 0,64 bzw. um 0,5 auf nun 1,3.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung wurde die GRZ durch die seinerzeit vorhandenen baulichen Anlagen bereits überschritten (GRZ Bestand 0,52). Das Grundstück ist zudem seit jeher durch die vorhandenen Nebenanlagen und Hofflächen vollständig versiegelt. Diese bleiben jedoch bei der Berechnung der GRZ nach den Vorgaben des § 19 BauNVO 1968 unberücksichtigt. Innerhalb der näheren und weiteren Umgebung sind zahlreiche Grundstücke mit ähnlichen GRZ-Überschreitungen vorhanden. Auch die GFZ war zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung durch das vorhandene Bestandsgebäude bereits überschritten.

Durch die geplanten Gauben im Dachgeschoss wird dieses aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans geltenden Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 27.02.1974 nicht zu einem zusätzlichen Vollgeschoss. Demnach sind auf die Zahl der Vollgeschosse, Geschosse die ganz oder teilweise im Dachraum liegen, nicht anzurechnen (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 LBauO 1974). Vergleichbare Dachgeschossausbauten sind innerhalb der beurteilungsrelevanten Umgebung vorhanden.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Schnitt