



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0443/2016		Datum:	24.08.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	1792-16/jsch	
Gremienweg:				
20.09.2016	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"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	vertagt	<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"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls" Änderung 1 in Koblenz Güls (§§ 31 Abs. 2 BauGB) für ein Bauvorhaben in Koblenz-Güls			

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Ä1 zu (Einvernehmen der Gemeinde/ §§ 31 Abs.2 BauGB):

1. Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Reihenhauses mit beidseitiger Grenzbebauung anstelle von einem festgesetzten Einzel,-oder Doppelhaus.
2. Überschreitung der max. zul. Grundflächenzahl II (GRZII) von 0,50 auf nunmehr 0,60.

Antragseingang	08.07.2016						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Neubau eines Einfamilienreihenhauses						
Grundstück/Straße	Schwester-Modesta-Straße 15						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2000						

Begründung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Reihenhauses mit einer Wohneinheit auf dem in Rede stehenden Grundstück. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und den einzuhaltenden Mindestabstandsflächen von 3,00 m zum Nachbargrundstück sind nur sehr schmale Doppelhäuser auf den einzelnen Parzellen möglich, die eine zeitgemäße Nutzbarkeit der Wohneinheit nicht ermöglichen.

Die Planung eines Reihenhauses mit beidseitigem Grenzabau berührt nun die Belange der Nachbarn, da der Grenzabstand von 3,00m nicht eingehalten wird. Daraufhin wurden alle Eigentümer der betroffenen Parzelle beteiligt, um die Zustimmung für die Grenzbebauung zu geben, die eine Reihenhausbauung ermöglicht. Die Unterschriften liegen bereits vor.

Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl I(GRZ I), d. h. der Hauptanlage, bestehend aus Gebäude und Terrassenanlage, lässt der B-Plan eine max. GRZ von 0,4 zu. Diese wird eingehalten.

Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl II(GRZ II), d. h. der zulässigen überbaubaren Grundfläche, bestehend aus der Hauptanlage, Garage, Zufahrt und Zuwegung, lässt der B-Plan eine max. GRZ von 0,5 (0,4 + zulässige 25% Überschreitung = 0,5) zu. Das geplante Vorhaben in Verbindung mit der maximalen Ausnutzung der Grundstücksbreite bei Beibehaltung der vorderen und hinteren Baugrenze überschreitet diese um 0,1 auf nunmehr 0,6. Das Baufenster wird durch die Umplanung von Einzel- und Doppelhäuser zu Reihenhäuser nicht berührt, Überschreitungen der Baugrenzen finden nicht statt.

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