



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0486/2016		Datum:	08.09.2016
Baudezernent				
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	02065-16	
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"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>
	öffentlich	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen	<input type="checkbox"/>
Betreff:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" für ein Bauvorhaben in Koblenz-Lay in der Hirtenstraße			

Beschlussentwurf:

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

1. Überschreitung der GRZ von 0,4

Antragseingang	08.08.2016						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umbau/Sanierung Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Umbau Scheune						
Grundstück/Straße	Hirtenstraße 43						
Gemarkung	Lay						
Flur	4						
Flurstück	54/2	22/2					

Begründung:

Der Antragsteller plant den Umbau/Sanierung des straßenseitigen Wohnhauses nunmehr mit einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie den Umbau der im hinteren Grundstücksbereich liegenden Scheune als Erweiterung des straßenständigen Wohnhauses im Obergeschoss unter tlw. Verwendung der alten Bausubstanz der Scheune im Erdgeschoss. Diese wird auch nach der Umbaumaßnahme weiterhin als Scheune im Erdgeschoss genutzt. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252. Dieser setzt für diesen Bereich eine GRZ von 0,4 fest.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat das bestehende Gebäudeensemble überplant. Ermittelt man die GRZ für den Bestand, so ergibt sich eine GRZ von 0,82 (Parzelle 54/2). Da nunmehr durch den rückwärtigen Umbau auch die angrenzende Parzelle 22/2 bebaut wird (eine Wandscheibe für die neue Treppenanlage kommt auf der Parzelle 22/2 zum Liegen), sind die beiden zu bebauenden Parzellen vereinigt worden. Dadurch ergibt sich eine größere Grundstücksfläche, sodass sich infolgedessen eine GRZ von 0,59 ermitteln lässt. Vor dem Hintergrund, daß der ursprüngliche überplante Bestand eine überbaute Grundstücksfläche von c. 152 m² aufwies, die nunmehr vorgenommenen Umbaumaßnahmen zu einer Reduzierung der überbauten Fläche auf nunmehr 147 m² führt, ist unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes und der Tatsache, dass der Bestand bereits die GRZ überschritten hatte (Überplanung!), ist für die vorgelegte Planung einer Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden nicht berührt, da es sich um eine Grenzbebauung handelt.

In der näheren Umgebung ist vielfach eine Überschreitung der GRZ auszumachen. Das ist der Überplanung geschuldet.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen: Hofeinfahrt und auf der Parzelle 22/2.

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

Anlagen:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss
- Ansicht