Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	**BV/0584/2016**		**Datum:**	**04.11.2016**
Baudezernent				
Verfasser:	**61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**		**Az:**	**2054-16/Fel**
Gremienweg:				
15.11.2016	**Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung** TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen		
Betreff:	**Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Karthäuser Hof" in Koblenz- Karthause**			

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB:

1. Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

Antragseingang	05.08.2016
Bauvorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Umbau eines Einfamilienwohnhauses zum 2- Familienhaus; Errichtung zweier eingeschossiger Anbauten bezgl. der Errichtung eines seitlichen Anbaus
Grundstück/Straße	Koblenz, Pappelweg 15
Gemarkung	Koblenz (56075)
Flur	16
Flurstück	514

Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung – hier der Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit der Errichtung von zwei eingeschossigen Anbauten auf dem o. g. Grundstück- sieht eine Abweichung zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23 vor.

Es handelt sich im Detail um eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch den geplanten eingeschossigen Anbau in einer Tiefe von ca. 9,65 m auf einer Breite von ca. 4,0 m. Zusätzlich wird die westliche Baugrenze durch den geplanten eingeschossigen Anbau in einer Tiefe von ca. 3,72 m auf einer Breite von ca. 6,38 m.

Gemäß § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen – kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Vorhaben berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1977 als Satzung beschlossen, seitdem haben sich die Ansprüche und Anforderungen an modernen Wohnraum gewandelt. Die getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche werden den v. g. Ansprüchen/ Anforderungen teilweise nicht mehr im vollen Umfang – u.a. bzgl. der Barrierefreiheit – gerecht. Gemäß den Darstellungen im Lageplan fügt sich das Vorhaben aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Grundstücks (Doppelhaushälfte) in die Anordnung der bestehenden Häuser ein. Darüber hinaus ist gem. § 2 der Satzung zur Änderung Nummer 6 des Bebauungsplans die Errichtung von Wintergärten über die Festsetzung der hinteren Baugrenzen bis zu einer Größe von max. 30 m³ zulässig. Um an dem Standort zukünftig – auch im Sinne der Innenentwicklung und einem schonenden Umgang mit Grund und Boden – weiterhin eine Wohnbebauung, die modernen Ansprüchen gerecht wird, zu sichern bzw. zu ermöglichen, ist die o.g. Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans städtebauliche vertretbar und auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Katasteramtlicher Lageplan
3. Grundriss EG
4. Rückansicht