



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0132/2017		<b>Datum:</b>	20.03.2017			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	02837-16 (Bl)				
<b>Gremienweg:</b>							
<b>25.04.2017</b>	<b>Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung</b>	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP                      öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen		
<b>Betreff:</b>	<b>Zustimmung für ein begünstigtes Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Pfaffendorfer Höhe (§ 35 (4) Nr.5 BauGB)</b>						

**Beschlussentwurf:**

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte begünstigte Vorhaben im Außenbereich von Koblenz-Pfaffendorfer Höhe folgenden baulichen Erweiterungen zu:

- Anbau an der Ostseite von ca. 1,30 m Tiefe und einer Breite von ca. 2,20 m;
- Erweiterung der Terrasse um ca. 1,20 m in der Tiefe und ca. 0,50 m in der Breite.

(§ 35 (4) Nr. 5 BauGB)

<b>Antragseingang</b>	03.11.2016 (Überarbeitung Januar 2017)						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Vorfrage bzgl. Wirtschaftlicher Nutzung eines Grundstücksareals						
<b>Grundstück/Straße</b>	Mariannenhof 1						
<b>Gemarkung</b>	Pfaffendorf						
<b>Flur</b>	3						
<b>Flurstück</b>	113/2						

**Begründung:**

Die Antragstellerin fragt im Zuge des beabsichtigten Immobilienverkaufs die baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks und der baulichen Anlagen ab. Das Grundstück liegt im Außenbereich von Koblenz-Pfaffendorfer Höhe und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Zu den angefragten Nutzungen des Grundstücks als solches kann auf Grundlage der vorliegenden Angaben und Unterlagen keine definitive Aussage getroffen

werden, dies bleibt entsprechend konkretisierten Anträgen von Erwerbern vorbehalten, in denen die Privilegierung, Art und Umfang, als auch Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der beabsichtigten Nutzung explizit darzulegen sind. Hier werden daher nur die baulichen Anlagen betrachtet.

Auf dem Vorhabensgrundstück befinden sich ein massives Wohnhaus aus der Vorkriegszeit, ein weiteres kleines Wohnhaus in Holzbauweise sowie verfallende Hütten. Bei ersterem wird aufgrund des Alters von einer baurechtlichen Legalität ausgegangen.

Für das Holzhaus kann eine Wohnnutzung anhand Aktenbestand aus dem Jahre 1972 nachvollzogen werden. Die in Verfall befindlichen Hütten sind Gegenstand bauaufsichtlicher Verfahren mit dem Ziel von deren Beseitigung als ungenehmigte, nicht privilegierte Vorhaben.

Allerdings wurde das Holzhaus in den Jahren nach 1972 ungenehmigt erweitert. Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist daher, dieses Vorhaben auf einen genehmigten und genehmigungsfähigen Stand zu bringen.

Hierzu fragt die Antragstellerin folgende baulichen Erweiterungen an:

- Ein Anbau an der Ostseite von ca. 1,30 m Tiefe und ca. 2,20 m Breite zur Erweiterung des Badezimmers;
- die Erweiterung der Terrasse um ca. 1,20 m in der Tiefe und ca. 0,50 m in der Breite.

Der Rückbau der seinerzeit vorgenommenen ungenehmigten Erweiterung der Terrassenüberdachung mit verglasten Wandelementen über die vollständige Terrasse ist hierbei vorausgesetzt.

Bei dem hier behandelten Vorhaben handelt es sich um ein begünstigtes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es sich um die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen handelt:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Nach der Vorhabenbeschreibung in den Antragsunterlagen vom 28.01.2017 ist die Erweiterung (Anbau Ostseite, Terrassenerweiterung) im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen.

#### **Anlagen:**

- Stadtplanausschnitt
- Lageplan
- Zeichnungen