



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0584/2016/2		<b>Datum:</b>	12.06.2017
<b>Baudezernent</b>				
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	2054-16/Fel	
<b>Gremienweg:</b>				
27.06.2017	<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>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 "Karthäuser Hof" in Koblenz- Karthause</b>			

### 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

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

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 m<sup>3</sup> 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 städtebaulich vertretbar und auch unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück.

Historie:

In der Ausschusssitzung am 29.11.2016 wurde die Beschlussvorlage nach Durchführung eines Ortstermins, zur Klärung der Frage nach der vorhandenen betonierten Bodenplatte außerhalb der Flächen des beantragten Vorhabens, abgesetzt.

Nach Auskunft des Antragstellers dient die in Rede stehende Bodenplatte in den Abmessungen von 3,50 m x 6,50 m als Fundament für die Errichtung eines nach § 62 LBauO genehmigungsfreien Gartenhauses. Der Bebauungsplan enthält keine Einschränkungen hinsichtlich der Herstellung von Gartenhäusern außerhalb der festgesetzten Vorgartengrünflächen.

#### **Anlage/n:**

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