



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0424/2018		Datum: 23.05.2018	
Baudezernent			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 766-18/jsch	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 "Altkarthause"			
Gremienweg:			
08.06.2018	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP öffentlich		ohne BE abgesetzt geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planurkunde um ein Geschoss.

Antragseingang	26.03.2018						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umbau und Erweiterung eines freistehenden Einfamilienwohnhauses inkl. Errichtung einer zusätzlichen Garage						
Grundstück/Straße	Koblenz, Wachtelschlag						
Gemarkung	Koblenz (PLZ 56075)						
Flur	13						
Flurstück	333						

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „Altkarthause“ in einem abgegrenzten Bereich, das in der Planurkunde als reines Wohngebiet (WR) mit nur einem Vollgeschoss festgesetzt worden ist. Das eingeschossige Bestandsgebäude mit Satteldach wird nun um einen 2-geschossigen Anbau mit Flachdach erweitert, um eine für heutige Maßstäbe zeitgemäße Größe der Wohnflächen zu ermöglichen. Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsansätze aus der Landesbauordnung (§ 2 Abs 4 LBauO) ergibt sich für den Bauherrn der nachteilige Effekt, dass die Grundfläche im Dachgeschoss einen kleinen Teil über der zulässigen Grundfläche liegt, die zu einem Vollgeschoss führt. Würde der Berechnungsansatz gemäß § 2 Abs 4 LBauO nur auf die Geschosse unter einer Dachfläche abzielen, wobei erst die Überschreitung von dreiviertel der darunterliegenden Geschossfläche zu einem Vollgeschoss führen würde, anstelle schon von zweidrittel bei einem Staffelgeschoss, wäre die neu entstandene Geschossfläche unterhalb der eines Vollgeschosses.

Vom Blickfeld der Straße steht der 2-geschossige Teil des Anbaus zurück, so dass in erster Linie der eingeschossige, giebelständige Altbau wahrgenommen wird. Somit wird trotz der Abweichung nicht den Zielen und Grundzügen der Planung (u. a. Bestandssicherung Einfamilienhäuser und be-

standsangepasste Nachverdichtung) widersprochen, sie bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).
Nachbarliche Interessen oder öffentliche Belange werden nicht tangiert.

Anlagen:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Ansichten
- 3D-Ansicht
- Berechnungsnachweis

Historie: