



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0947/2018</b>		Datum: 17.10.2018	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00906-18/js	
<b>Betreff:</b>			
<b>Ausnahme von der Veränderungssperre im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort,,</b>			
Gremienweg:			
13.11.2018	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 zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben einer Ausnahme von der o.g. Veränderungssperre zu (§ 14 Abs. 2 BauGB):

- Umbau eines Wohnhauses mit Dacherneuerung

<b>Antragseingang</b>	17.04.2018						
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein						
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein						
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Umbau des Wohnhauses mit Dacherneuerung						
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Hochstrasse						
<b>Gemarkung</b>	Neuendorf(PLZ 56070)						
<b>Flur</b>	20						
<b>Flurstück</b>	80	81	82				

### Begründung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 320: „Rheinsilhouette Neuendorf-Altort“, für den eine Veränderungssperre erlassen wurde. Nach § 14 Satz 1 Nr. 1 BauGB dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Daher wurde das Bauvorhaben zunächst abgelehnt. Da das Bauvorhaben bereits ohne Baugenehmigung errichtet wurde, wurde nachfolgend geprüft, ob von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden kann, damit eine rückwirkende Baugenehmigung erteilt werden kann. Dazu dürfen überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### 1. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und

die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Wohnnutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Bauvorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Firsthöhe wurde im Zuge der Dachsanierung nicht verändert, die Traufe um 0,85 cm erhöht, dies steht nicht im Widerspruch zur näheren Umgebung. Die abweichende Bauweise (einseitige Grenzbebauung) wird nicht verändert, die Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, vergrößern sich zwar, überschreiten aber nicht das Maß in der näheren Umgebung. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, das Gebäude fügt sich weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein. Hierauf wird unter Punkt 2 näher eingegangen.

## **2. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme**

Überwiegend öffentliche Interessen stehen nicht entgegen, wenn das Vorhaben den durch die Bebauungsplanung verfolgten Planungszielen nicht entgegensteht. Dies wurde nachfolgend geprüft.

### **- Erhalt der charakteristischen, ortsbildprägenden, kleinteiligen Baustruktur mit vorwiegend Satteldächern und denkmalgeschützten Gebäuden**

Das Gebäude fügt sich trotz Umbau weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein. Da das Gebäude nicht an der Rheinfront liegt, sondern im Ortskern, hat es auch keine ausstrahlende Wirkung, die zu beachten wäre. Die Dachlandschaft des historischen Ortskerns von Neuendorf ist vorwiegend geprägt von Steildächern. Daher sollen diese im Bebauungsplan Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden. Errichtet wurde ein Gebäude mit unsymmetrisch geneigtem Satteldach und Neigungen von 10 bzw. 27°. In der Örtlichkeit gibt es einzelne Vorbilder für unsymmetrisch geneigte Satteldächer und flach geneigte Dächer, die aber untergeordnet sind und daher nicht maßgeblich für die zukünftigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sein können. Bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens gilt es allerdings zu berücksichtigen, dass dieses bereits in der beantragten Form errichtet wurde. Da das Bauvorhaben grundsätzlich mit den Zielen des Bebauungsplanes in Einklang steht, so dass überwiegend öffentliche Interessen nicht betroffen sind, wäre ein Abriss nur aufgrund der Abweichung im Hinblick auf zu geringen Dachneigungen und die Symmetrie unverhältnismäßig.

### **- Steuerung der Nachverdichtung im Sinne einer Begrenzung der Bauvolumina und Gebäudehöhen**

Das Bauvolumen wurde durch den Umbau zwar erhöht, fügt sich aber weiterhin in die kleinteilige Baustruktur ein. Die Firsthöhe wurde nicht verändert.

### **- Steuerung der Gestaltung künftiger Neu- und Umbaumaßnahmen durch entsprechende gestalterische Vorgaben**

Der Umbau wirkt sich gegenüber der Bestandssituation nicht nachteilig aus. Das Bestandsgebäude war weder ein Denkmal noch grenzte es unmittelbar an ein Denkmal an. Es unterlag daher keinem Umgebungsschutz. Die äußere Gestaltung des Gebäudes wies keine erhaltenswerten ortsbildprägenden Gestaltungsmerkmale auf. Stattdessen überwiegen ortsfremde Gestaltungselemente (z. B. Fenster und Türen, Sockelfliesen, Balkongeländer, Dacheindeckung, Einfriedung). Durch den Umbau ist von einer Verbesserung der Bausubstanz und keiner Verschlechterung der äußeren Gestaltung auszugehen.

## **3. Ergebnis**

Überwiegend öffentliche Interessen stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Daher kann von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden.

Aufgrund des Ergebnisses aus **3.** und der Tatsache, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen, kann die Baugenehmigung rückwirkend erteilt werden.

**Anlage/n:**

Lageplan  
Grundrisse EG, OG, DG  
Schnitt  
Ansichten

**Historie:**