

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

**Amt für Stadtentwicklung
und Bauordnung**

Eingang **12. Dez. 2018**

61.1	61.2	61.3	61 S
------	------	------	------



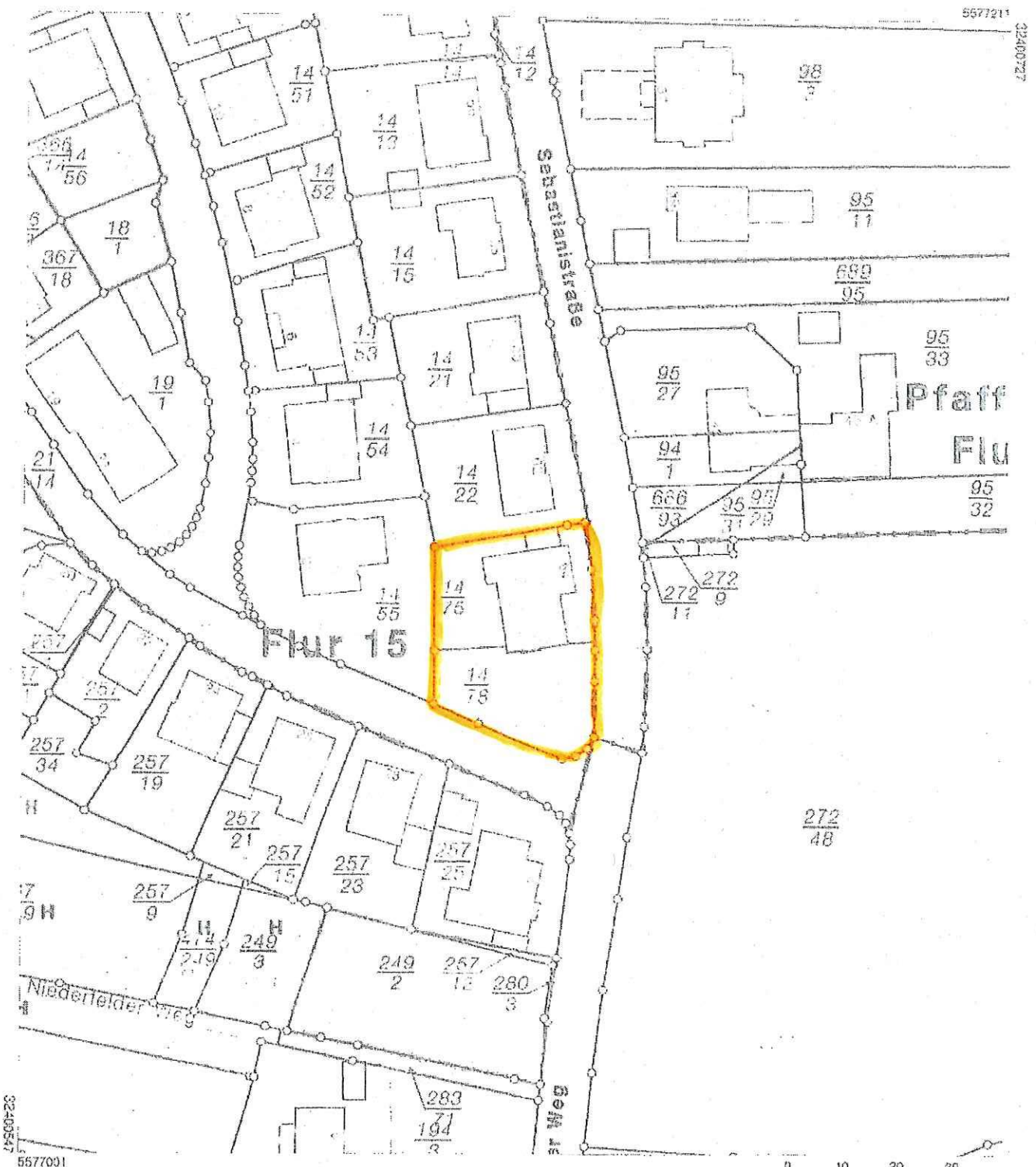
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 16.12.2013

Flurstück: 14/75
Flur: 15
Gemarkung: Pfaffendorf

Gemeinde: Koblenz
Landkreis: Stadt Koblenz

Av: Wasserturn 6a
56727 Mayor



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz.

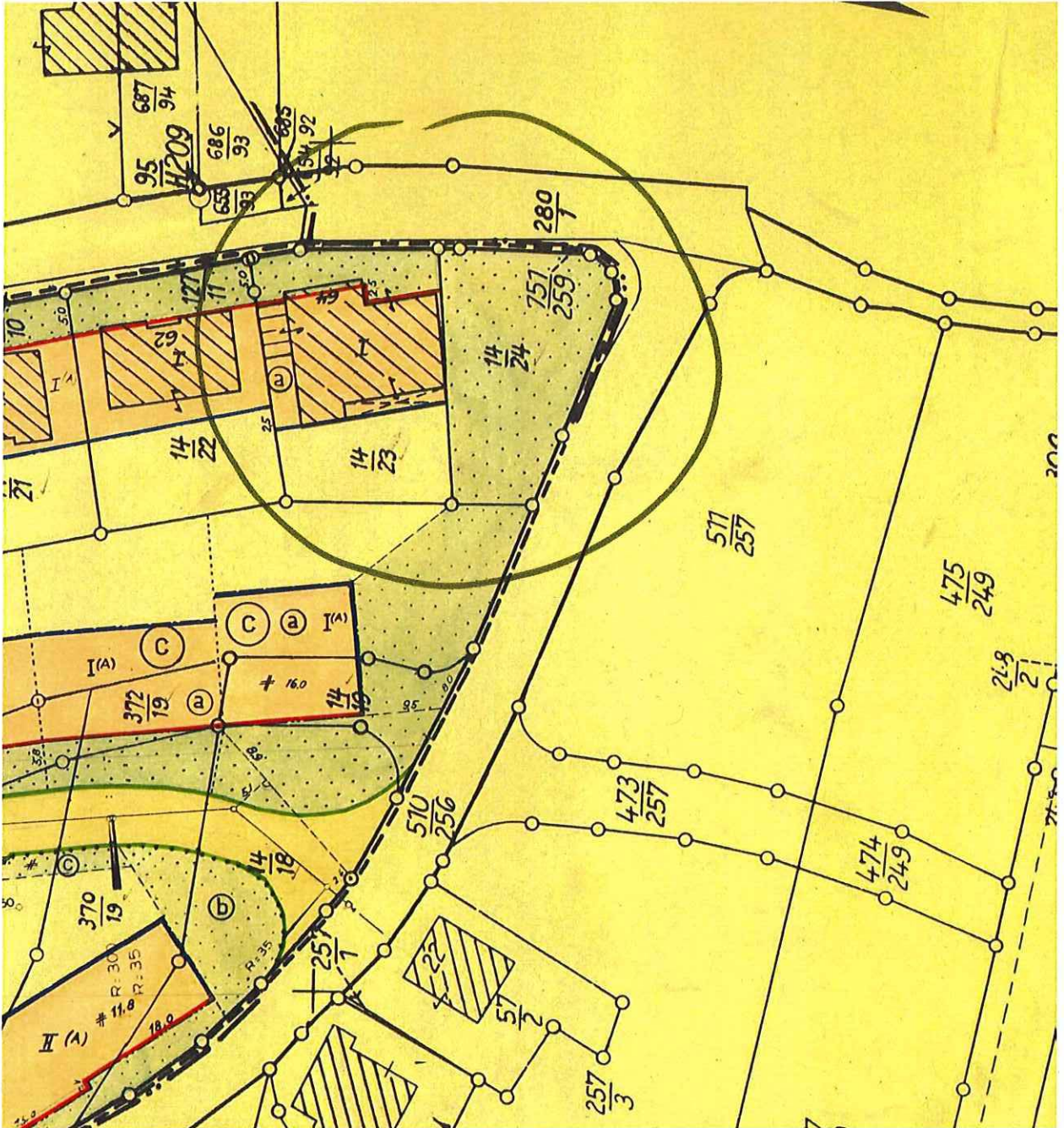
AMTLICHER STADTPLAN KOBLENZ

INTRANETversion



14.12.2018





Stadtverwaltung Koblenz
Bauderzert
 Eing.: 12. Dez. 2018
 Amt

Stadtverwaltung Koblenz
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Herr Jan Blech
 Bahnhofstraße 47
 56068 Koblenz

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung		
Eingang 12. Dez. 2018		
61.1	61.2	61.3
		61 S

11.12.2018

**Bauvoranfrage für Umbau
 Sebastianistrasse 64, 56076 Koblenz**

Sehr geehrter Herr Blech,

hiermit beantrage ich die Erteilung eines Bauvorbescheides zum Umbau des obigen Objektes.

Bei dem betreffenden Objekt handelt es sich um ein großzügig erbautes Haus aus dem Jahr 1967 mit einer Gesamtwohnfläche von über 500 qm auf drei Etagen. Sämtliche Gebäudebestandteile wie z.B. Fenster, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Dach etc. stammen aus dem Baujahr und sind somit größtenteils sanierungsbedürftig. Eine Vermietung der über 500 qm großen Wohnfläche hat sich nicht realisieren lassen. Um eine wirtschaftlich vertretbare Lösung zu finden, ist das Ziel der Umbaumaßnahme, das bestehende Gebäude in seiner jetzigen Form maximal zu erhalten. Unter Beibehaltung der bestehenden Außenwände sollen durch eine Grundrissänderung abgeschlossene Wohnungen entstehen.

In Ihrem Bauvorbescheid vom 17.09.2018 wurde Befreiung zu Gunsten von drei Wohneinheiten erteilt.

In der Folge wurden mehrere Architekten mit einer Entwurfsplanung für drei Wohneinheiten beauftragt. Zusammenfassend kamen alle Architekten zu dem gleichen Ergebnis, dass bei Aufteilung des Objektes in drei Wohneinheiten die Wohnungsgrößen zwischen 161 m² und 209 m² (ohne Terrassen-/Balkonflächen) betragen würden.

Die einhellige Meinung aller Beteiligten war daraufhin, dass Wohnungen in dieser Größenordnung nur äußerst schwer, wenn überhaupt, zu vermieten sind.

Mit dieser Erkenntnis ergaben sich nun zwangsläufig Überlegungen, wie eine Neugestaltung mit vier Wohneinheiten aussehen könnte.

Die Entwürfe zur Umgestaltung in vier Wohneinheiten ergaben Wohnungsgrößen zwischen 106 m² und ca. 130 m² (ohne Terrassen-/Balkonflächen). Diese Wohnflächen erscheinen sehr viel angemessener für den gegenwärtigen Wohnungsbedarf.

Stellplätze

Für die beabsichtigten vier Wohneinheiten sind nach meinem Verständnis sechs Stellplätze bereitzustellen. In Ihrem Baubescheid vom 17.09.2018 erteilten Sie Befreiung für vier Stellplätze gemäß Stellplatzvariante 2 (siehe Anlage Stellplatzvarianten). Mit zwei weiteren Garagenplätzen im Gebäude (siehe Anlage Stellplatznachweis) würde die Gesamtzahl von sechs Stellplätzen den Stellplatzschlüssel von 1,5/Wohneinheit erfüllen. Die Zufahrt zu dem Stellplatz SP2, sowie der Zugang zu der Wohnung im Untergeschoss, ist seitlich von der Friedrich-Gerlach-Straße aus vorgesehen.

Höhe des Baukörpers

Es ist beabsichtigt, den Baukörper unter Wahrung der derzeitigen Höhe des Gebäudes weitestgehend beizubehalten, so dass sich das Gebäude weiterhin schön in das Straßenbild der Sebastianistrasse einfügt.

Im Rahmen des Bauvorhabens wird eine Vereinigung der Parzellen 14/75 und 14/78 angestrebt, so dass nach der Vereinigung die Gesamtgrundstücksfläche 1099 qm betragen wird.

In der Anlage erhalten Sie neben der Liegenschaftskarte jeweils einen aktuellen Grundriss jeder Etage. Die Außenwände des Objektes sind farblich markiert.

Über einen positiven Bescheid von Ihnen würde ich mich sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

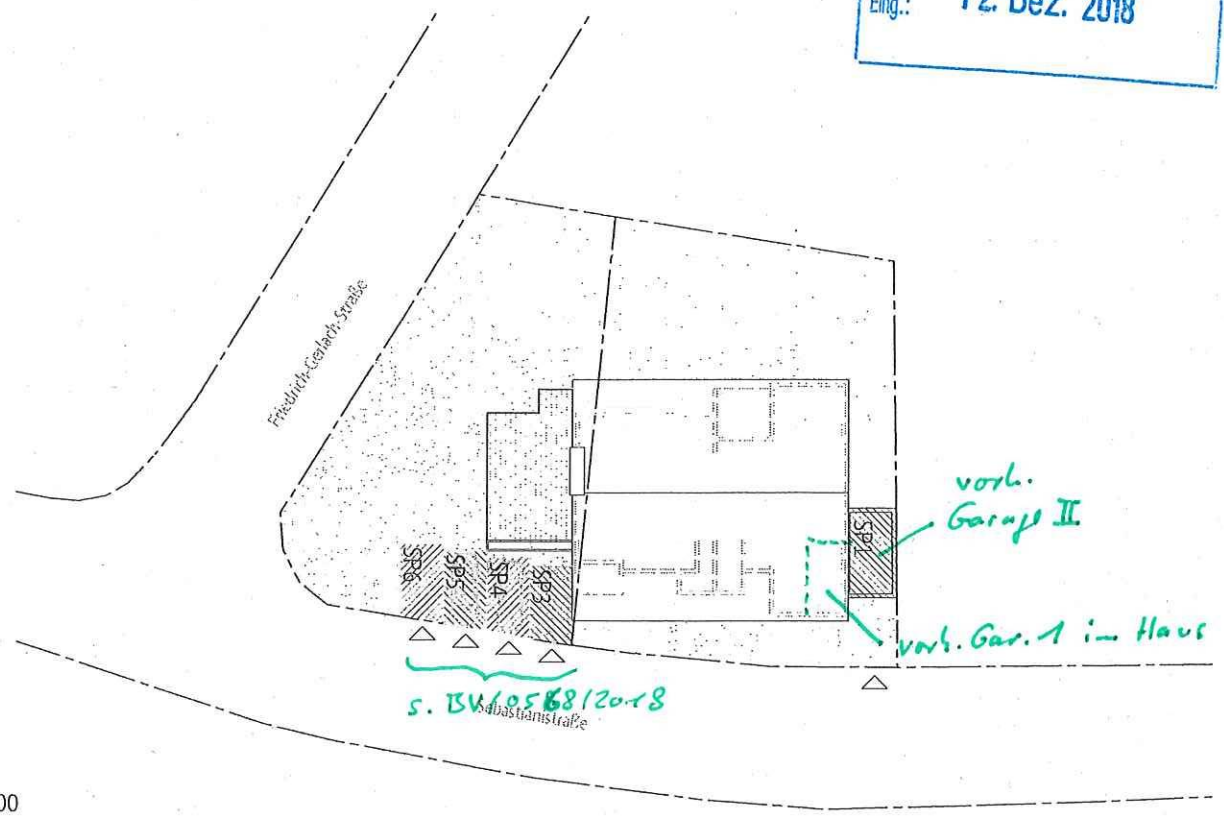
Bauaufsicht
 Eing.: 12. Dez. 2018

Anlage

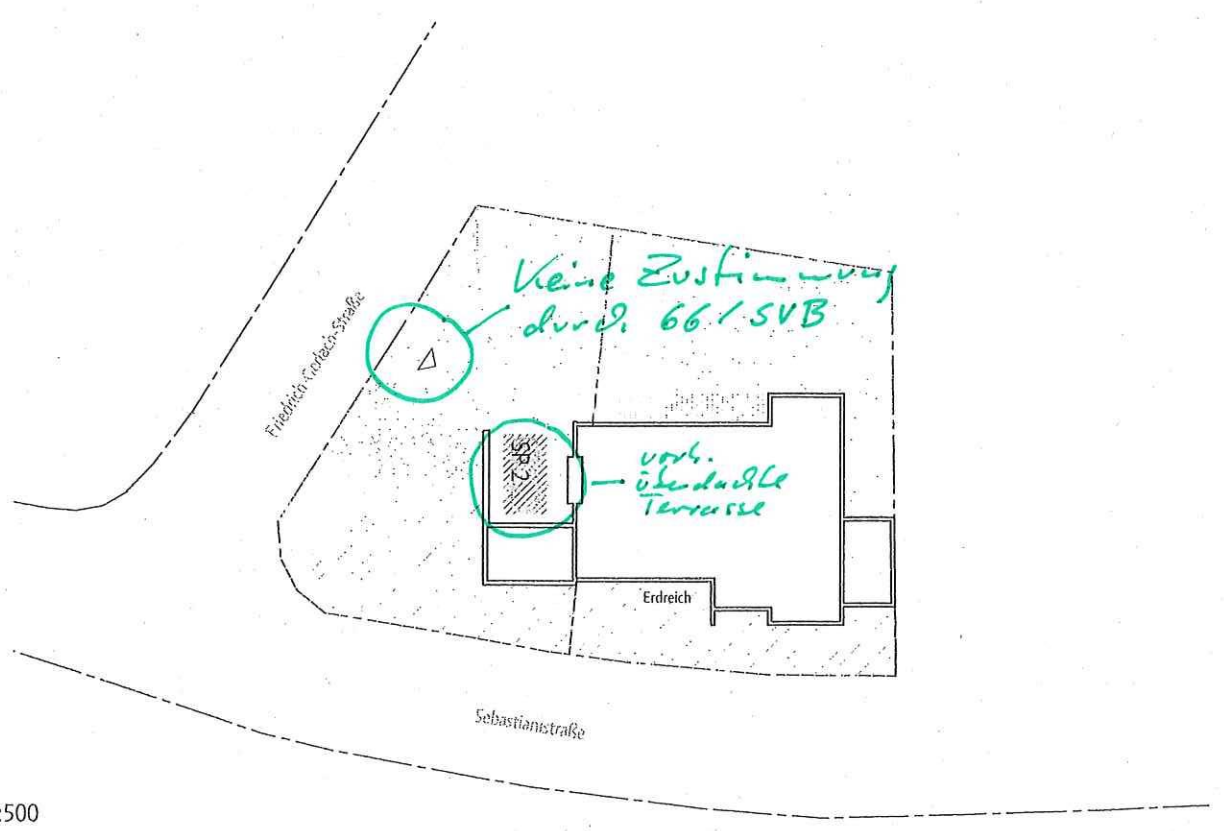
- Liegenschaftskarte, vierfach
- Grundriss Untergeschoss, vierfach
- Grundriss Erdgeschoss, vierfach
- Grundriss Obergeschoss, vierfach
- Stellplatzvarianten, vierfach
- Stellplatznachweis, vierfach

Stellplatznachweis
4 Wohneinheiten ° 6 Stellplätze

Bauaufsicht
Eing.: 12. Dez. 2018



Erdgeschoss ° M 1:500



Untergeschoss ° M 1:500