



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0940/2019</b>		Datum: 11.11.2019	
<b>Baudezernent</b>			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1045-19/jsch	
<b>Betreff:</b>			
<b>Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim"</b>			
Gremienweg:			
26.11.2019	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		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

### Beschlusstwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der in der Planurkunde festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Befreiung von den Festsetzungen der nicht überbaubaren Flächen

<b>Antragseingang</b>	14.05.2019
<b>Vorbescheid erteilt</b>	nein
<b>Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert</b>	nein
<b>Vorhabensbezeichnung</b>	Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten
<b>Grundstück/Straße</b>	Koblenz, Irmina-Hoelscher-Straße
<b>Gemarkung</b>	Wallersheim
<b>Flur</b>	5
<b>Flurstück</b>	277

### Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 133 "Grünzone zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Wallersheim "**.

Der Bauherr plant im Zuge des Neubaus eine Eingangstreppe mit Podest, die dem Hochwasserschutz geschuldet ist und eine Balkonanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich. Beide Anlagen liegen außerhalb der jeweils zuzuordnenen westlichen und östlichen Baugrenze. Die Überschreitungen orientieren sich dabei aber in ihrer Dimension nur an den schon vorhandenen Treppen- und Balkonanlagen der vorhandenen Nachbarbebauung in der Hochstrasse 167-171 (siehe Foto Anlage 2). Die Grundflächenzahl bleibt eingehalten.

Die geplante Dachgaube hält mit einer Breite von 5,50 m die Textfestsetzung Nr. 5.1b ein, vergrößert aber die anrechenbare Grundfläche im Dachgeschoss, so dass knapp ein weiteres Vollgeschoss entsteht, das der Festsetzung in der Planurkunde entgegensteht, da hier nur 1 Vollgeschoss und ein zu-

sätzliches Vollgeschoss im Keller zulässig sind. Die Abweichung ist aufgrund der geringen anrechenbaren Volumenvergrößerung städtebaulich vertretbar, auch die Grundzüge der Planung bleiben dabei gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Weiterhin soll entgegen Textfestsetzung Nr. 2.1) der Stellplatz Nr.3 in dem freizuhaltenen 5 m Streifen parallel zur Straße angelegt werden, die anderen 4 Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück in den dafür vorgesehenen Bereichen.

Und entgegen Textfestsetzung Nr. 3.3b) ist ein geschlossener Standplatz für Abfallbehälter im Vorgarten der nicht überbaubaren Flächen geplant.

Diese beiden und die vorgenannten Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und bewahren die Grundzüge der Planung (§ 31 (2) Nr.2 BauGB). Nachbarliche Interessen werden ebenfalls nicht tangiert.

**Anlage 1:**

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Planzeichnungen

**Anlage 2:**

- Foto Umgebungsbebauung

**Historie:**