



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0756/2020		Datum: 21.10.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 1398-207 Fel	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 in Koblenz-Moselweiß			
Gremienweg:			
17.11.2020	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 zu (§ 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 69 LBauO):

1. Anordnung von Dachgauben
2. Nutzung des Dachgeschosses als separate Wohneinheit

<i>Antragseingang</i>	08.07.2020
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittelrhein- tal“ tangiert</i>	<u>Nein</u>
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Bauvoranfrage zur Umnutzung des Dachbodens zu einer Wohnung
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Layer Straße 9
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56073)
<i>Flur</i>	6
<i>Flurstück</i>	303/14

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung des Speicherbodens zu einer separaten Wohneinheit verbunden mit der Errichtung von Dachgauben im Dachgeschoss des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses auf dem v. g. Grundstück.

Das Vorhaben wurde nach Angabe des neuen Käufers der Wohneinheit im Dachgeschoss schon vor ca. 30 Jahren durch den Vorbesitzer realisiert, allerdings ohne die dafür notwendige Baugenehmigung zu haben. Insofern eine Befreiung erteilt wird, wird der Antragsteller einen entsprechenden nachträglichen Bauantrag zur Prüfung vorlegen müssen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des als Bebauungsplan Nr. 9 weitergeltenden Durchführungsplans Nr. 9. Eine BauNVO ist nicht anzuwenden, da der Durchführungsplan vor der ersten Fassung

der BauNVO bereits bestand und eine BauNVO durch spätere Bebauungsplanänderungen zumindest für das Vorhabengrundstück nicht anwendbar geworden ist.

Für das Vorhabengrundstück ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung festgesetzt.

Unter V enthält der Erläuterungsbericht auf Seite 4 für zweigeschossige Gebäude folgende Festsetzungen:

„Für die 2-geschossigen Gebäude wird ein ebenfalls schiefgedecktes Satteldach, aber von nur 30-35° Neigung vorgeschrieben. Grundsätzlich entfällt damit ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken. Lediglich auf den freien Giebelseiten wird sich die Anordnung eines kleinen zusätzlichen Raumes ermöglichen. In der Dachhaut sind bei diesem Typ nur kleine Lüftungsöffnungen zulässig. Die Nutzung des gesamten Baukörpers entweder als 2-geschossiges Einfamilienhaus, evtl. mit Einliegerwohnung, oder die Anordnung auch je einer völlig abgeschlossenen Wohnung pro Etage bleibt grundsätzlich freigestellt.“

Dem widerspricht das Vorhaben. Für die Wohnung im Dachgeschoss und die Errichtung der Gaube sind Befreiungen erforderlich. Dafür sind die Tatbestandsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt.

Mit den Befreiungen ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anmerkung:

Man kann aus der zitierten Stelle des Erläuterungsberichts eine Zweiwohnungsklausel sehen. Sie ist aber nicht unmissverständlich bestimmt formuliert. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn durch die Wohnnutzung im Dachgeschoss eine dritte Wohnung entsteht.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind offensichtlich weitere Gebäude mit Dachgauben und einer Wohnungsnutzung im DG vorhanden (z.B. Layer Straße 25 und 27)

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
3. Grundriss DG
4. Rückansicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Nein