



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0862/2020		Datum: 02.12.2020	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02378-20/Mü	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 260 "Baugebiet Südliches Güls, Änderung Nr. 1" in Koblenz-Güls, An der Spielwiese			
Gremienweg:			
16.12.2020	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 folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 260 Ä1 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Überschreitung der Traufhöhe von 6,60 m

Antragseingang	10.11.2020						
Vorbescheid erteilt	Nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein						
Vorhabenbezeichnung	Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten, Carport und Stellplätzen						
Grundstück/Straße	An der Spielwiese 11, 13						
Gemarkung	Güls						
Flur	5						
Flurstück	2055		2056				

Begründung:

Die von den Antragstellern vorgelegte Planung – hier die Errichtung von zwei Zweifamilienwohnhäusern als Doppelhaushälften – liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 260 Ä 1.

Es ist geplant, zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Staffelgeschoss mit einem Mansarddach zu errichten. Letzteres ist kein Vollgeschoss.

Der Bebauungsplan legt für die Höhenentwicklung der Gebäude – hier der Traufhöhe - folgende Werte zugrunde: Traufhöhe/Attikahöhe: max. 6,60 m.

Bei dem geplanten Vorhaben beträgt die Attikahöhe über dem 2. Vollgeschoss straßenseitig 6,60 m, gartenseitig jedoch 8,74 m.

Im obersten Geschoss ist für jede Doppelhaushälfte gartenseitig (Südwest-Ansicht) eine Dachterrasse über die gesamte Hausbreite geplant. Daher ergibt sich hier für das zurückgesetzte oberste Dachgeschoss gartenseitig eine Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) von ca. 8,74 m (6,60 m + 2,14 m). Die Abweichung bzgl. der festgesetzten Traufhöhe beträgt somit ca. 2,14 m. Sofern man die Dachfläche des obersten Geschosses gartenseitig verlängern würde (s. Skizze), ergäbe sich faktisch wieder eine Traufhöhe von 6,60 m gem. Vorgaben B-Plan am aufgehenden Mauerwerk des 2. OG (hier Brüstung Dachterrasse). Insofern bedeutet diese Erhöhung keinen zusätzlichen Flächengewinn,

da die größere Traufhöhe aus einer Nichtüberdeckung einer Teilfläche des geplanten Dachgeschosses resultiert. Die Höhe Oberkante Geländer der Dachterrasse beträgt 6,60 m.
Für diese Befreiung gibt es bereits Vorbilder in dem Baugebiet (u.a. Schwester-Modesta-Straße 44).

Vor diesem Hintergrund kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung darüber hinaus städtebaulich vertretbar ist. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Dachgeschossgrundriss
- Ansichten, Schnitt

Historie: Es wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage von mehreren Vorgaben des Bebauungsplanes befreit (BV/0682/2018).

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten