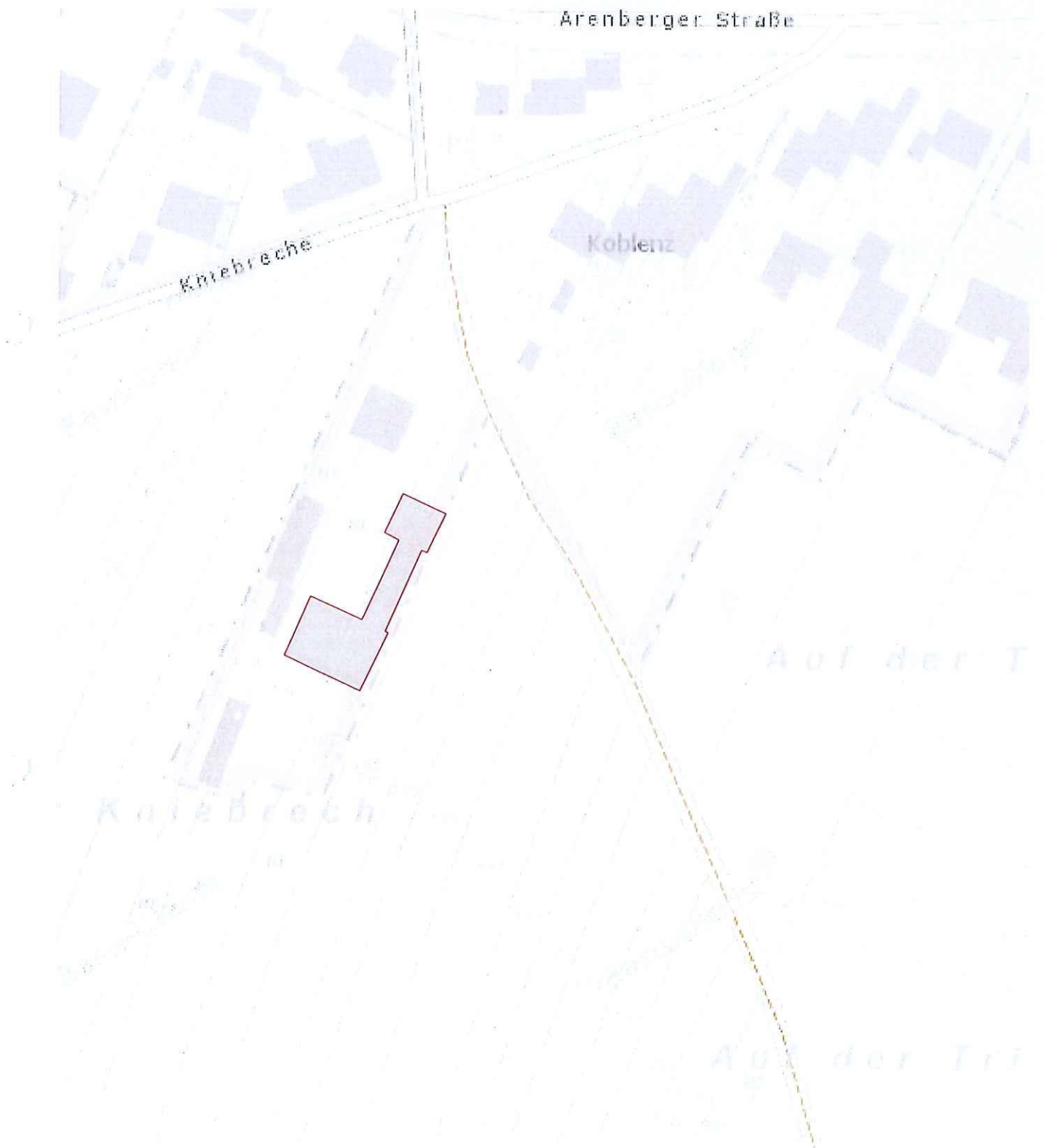


LIEGENSCHAFTSPLAN



LIEGENSCHAFTSPLAN
M 1:1000

Koblenz-Niederberg
Flur „An der Kniebrech“
Flurstücke 138, 139,
187/137 und 186/137

VORHABENBESCHREIBUNG

Geplante bauliche Veränderung:

Das Wohnhaus erhält eine energetische Sanierung. Dazu gehören: Fenster, Fassade, Kellerdeckendämmung, die gesamte Haustechnik. Ebenfalls soll ein Dachausbau erfolgen, um auch das oberste Geschoss als Wohnraum nutzen zu können. Dazu sollen zwei Gauben entstehen.

Der Stall wäre aufgrund der zu niedrigen Raumhöhen, der schlechten Bausubstanz (Salpeter) einem unverhältnismäßigen Aufwand für eine energetische Sanierung ausgesetzt. Hier ist ein Abriss mit sofortigen Neubau in annähernd gleicher Kubertur vorgesehen. Dieser Zwischenbau zwischen Wohnhaus und Scheune, soll teilweise als erweiterte Wohnfläche dienen und teilweise Räumlichkeiten für die dem Hof dienenden Räume unterbringen. Dazu zählen Verkaufsraum, Umkleieräume, Dusche, Kartoffelküche und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die Unterbringung eines Hofladens für den Ab-Hof-Verkauf der eigens erzeugten Produkte.

Die Scheune erhält im Zuge der Baumaßnahme eine Dachflächensanierung und auf der südlichen Dachseite sollen Photovoltaikmodule installiert werden, deren Stromertrag die nachhaltige Haustechnik unterstützen.

Erschließungssituation:

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Eine öffentliche Ver- und Entsorgung ans öffentliche Netz ist vorhanden. Es soll eine zusätzliche Zufahrt über die Ostseite erfolgen. An dieser Stelle sollen auch für die neu geschaffenen Wohneinheiten Parkplätze vorgesehen werden.

FRAGEN AN DIE BAUBEHÖRDE

FRAGESTELLUNGEN:

- 1) Sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erfüllt und ist damit das Vorhaben, wie es aus den Vorhabenplänen zu entnehmen ist, nach Art und Maß der baulichen Nutzung genehmigungsfähig?

- 2) Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz sowie aufgrund statischer und energetischer Gesichtspunkte lässt sich der Stall (Zwischenbau) nicht sanieren. Ist hier der Abriss und Ersatzbau mit leicht angehobener Giebelhöhe von etwa 90 cm, um eine nutzbare Raumhöhe zu schaffen, zulässig?

- 3) Sind die geplanten drei Wohneinheiten inkl. der zusätzlichen Hofräumlichkeiten zulässig?

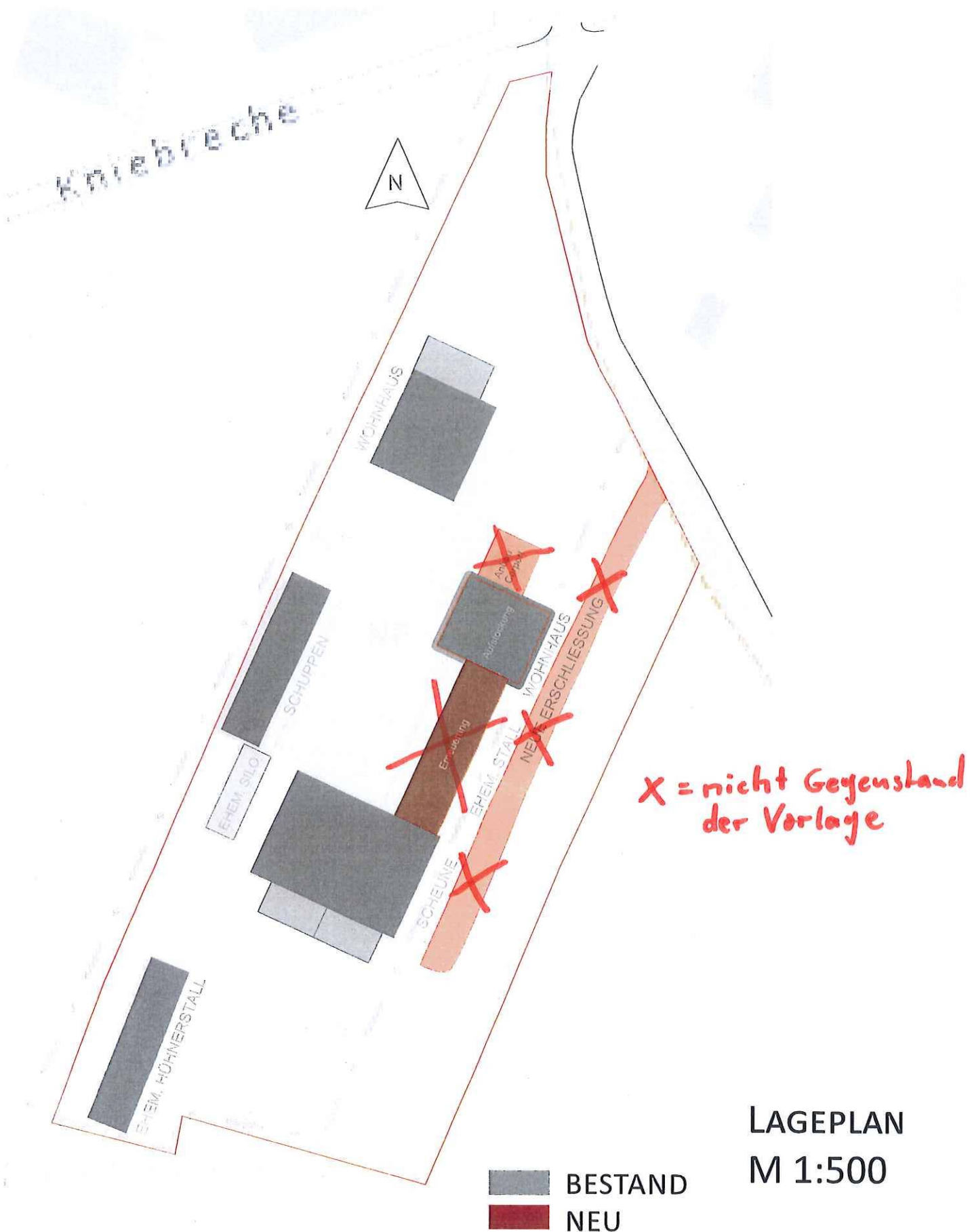
- 4) Ist der Dachausbau mit seinem um 70 cm erhöhten Giebel und seinen zwei Schleppgauben am Wohnhaus zulässig?

- 5) Ist der Anbau eines Carports für 1-2 PKW an das Wohnhaus zulässig?

- 6) Ist der Anbau der zwei Balkone in Stahlbauweise an Wohnhaus und ehemaligen Stall zulässig?

- 7) Ist anstelle des Verkaufraums im EG des Zwischenbaus eine spätere Nutzung als Hofladen oder ggf. auch als Ferienwohnung zulässig?

PLÄNE VORHABEN

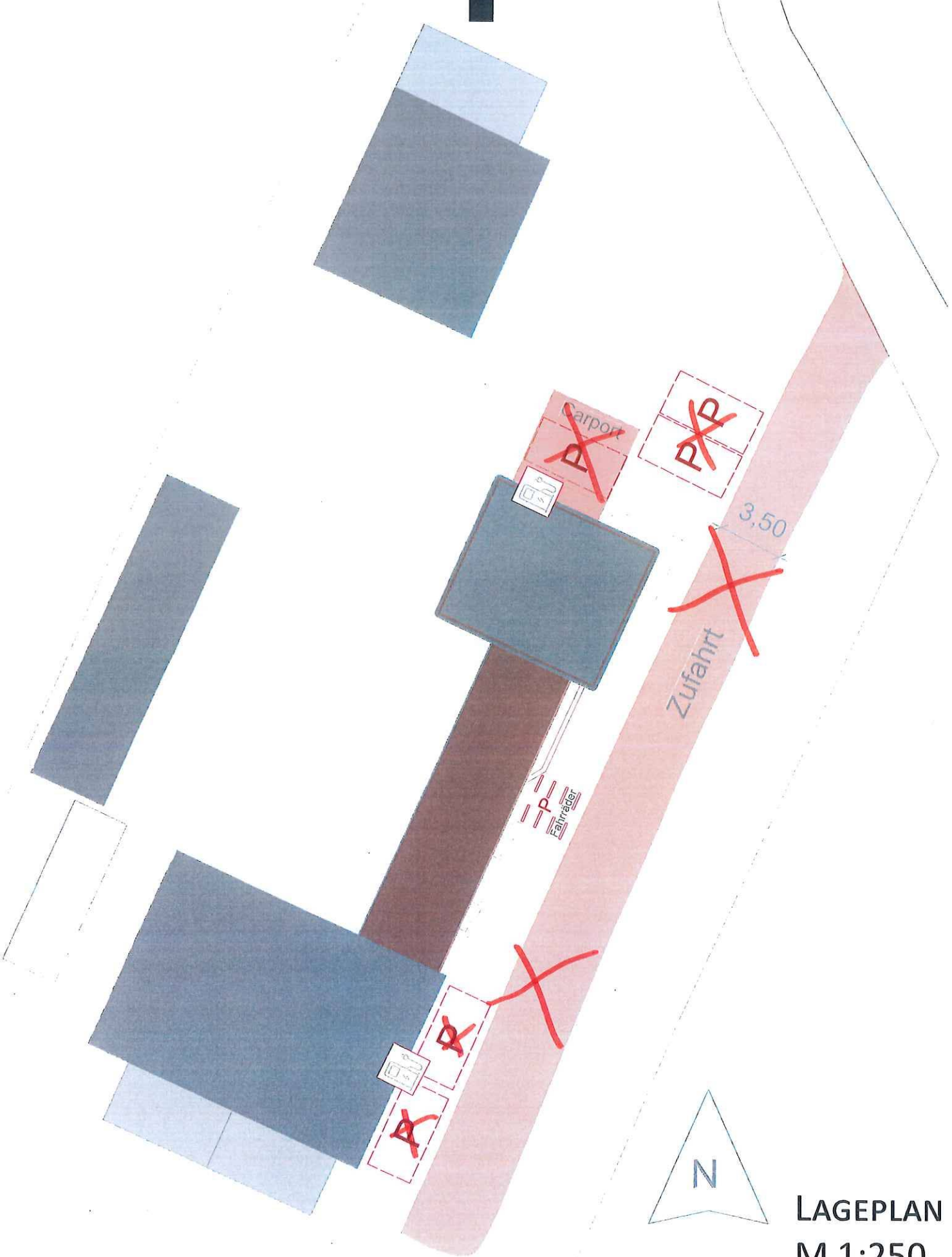


X = nicht Gegenstand der Vorlage

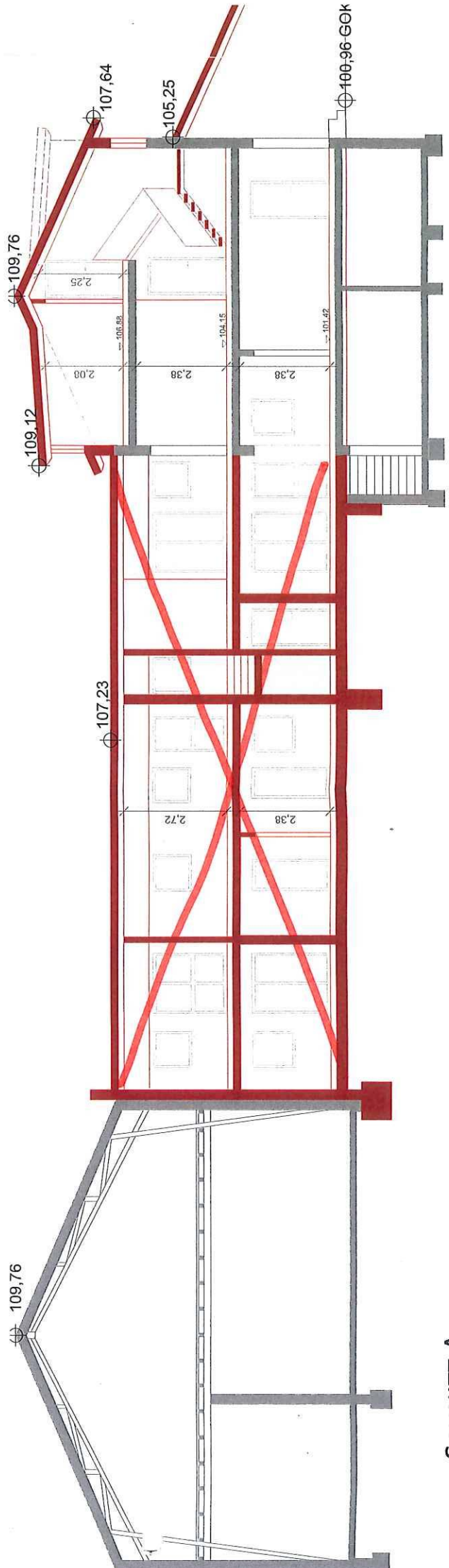
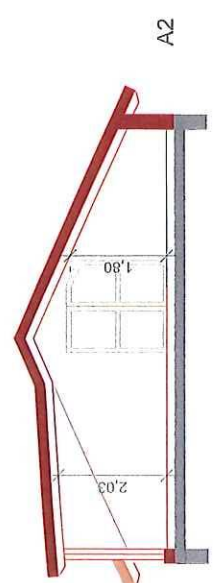
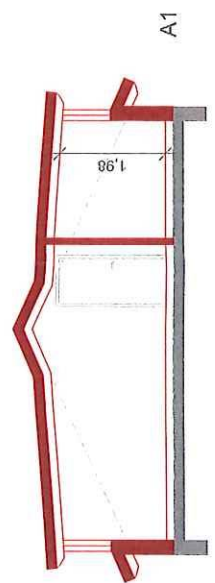
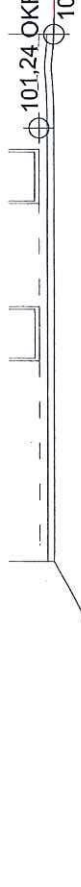
LAGEPLAN
M 1:500

-  BESTAND
-  NEU

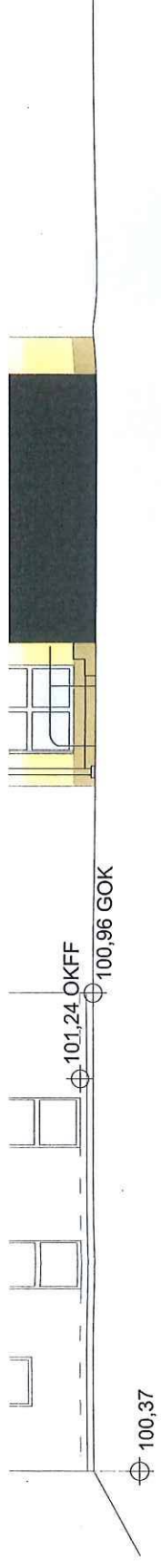
STELLPLATZNACHWEIS



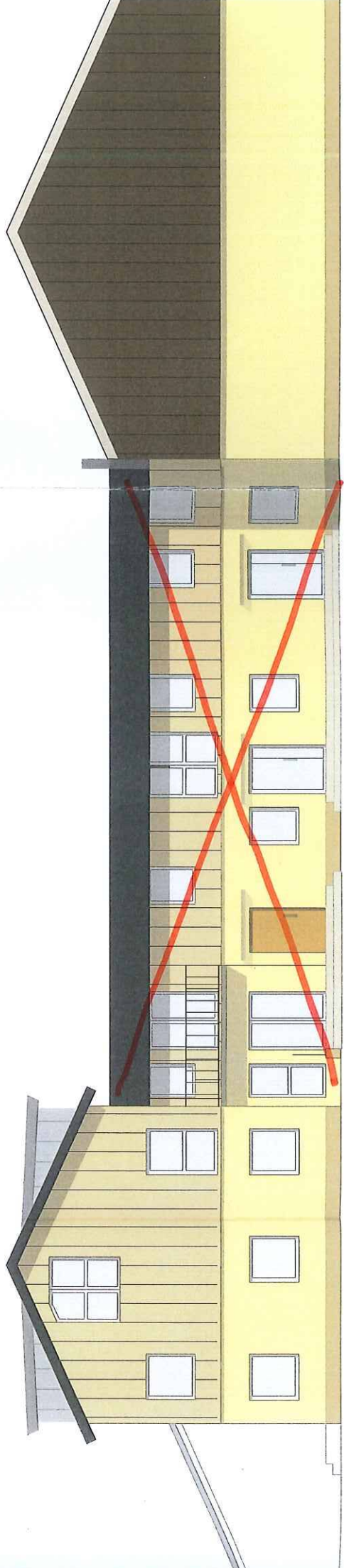
LAGEPLAN
M 1:250



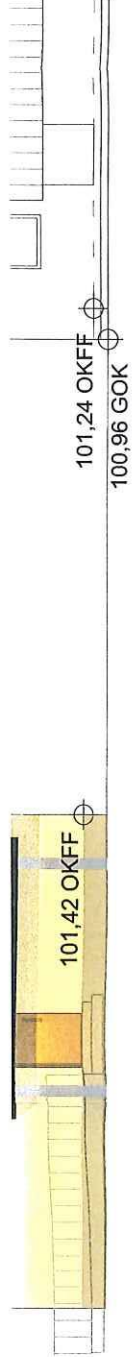
SCHNITT A
M 1:100



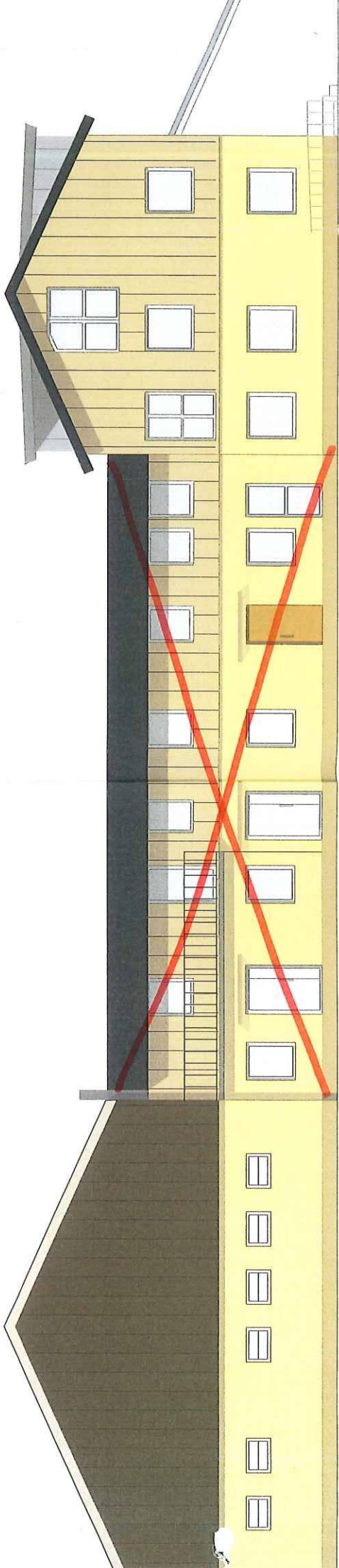
ANSICHT SÜD
M 1:100



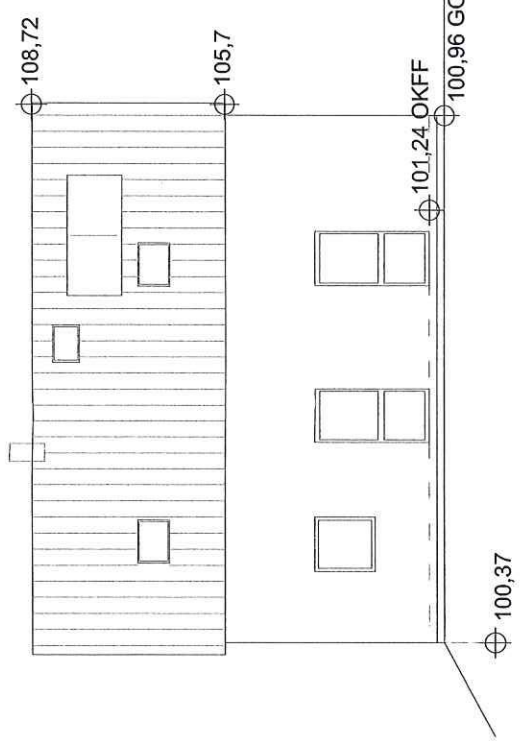
HT WEST
00



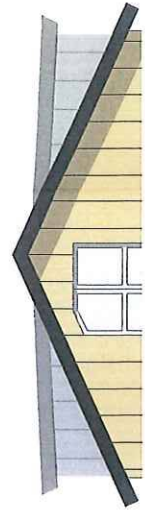
ANSICHT NORD
M 1:100

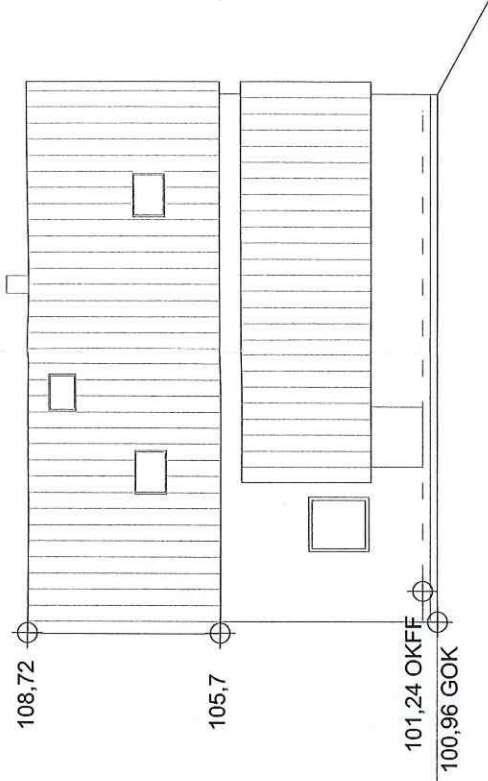
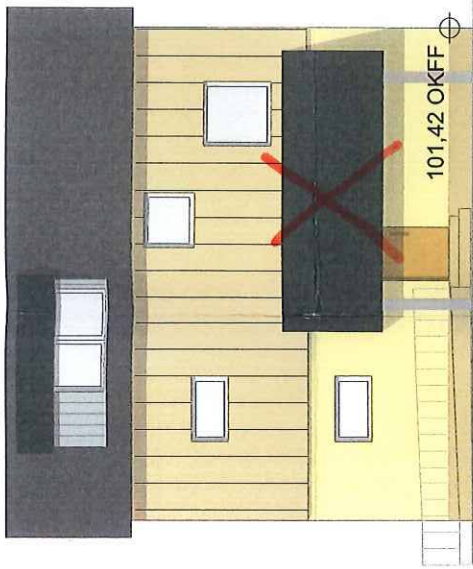


ANSICHT OST
M 1:100



ANSICHT SÜD
M 1:100





ANSICHT NORD
M 1:100

