KOBLENZ
VERBINDET.

Auskunft erteilt:	Herr Stein	Amt/EB:	Dezernat 4
Tel.:	0261 129 3002	e-mail:	christian.stein@stadt.koblenz.de
Koblenz,	06.12.2022		

An alle Mitglieder des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung

Ich lade hiermit zu einer Sitzung des Ausschusses für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung am

Dienstag, den 13.12.2022, 16:00 Uhr,

im historischen Rathaussaal 101, Rathausgebäude I, Willi-Hörter-Platz 1, 56068 Koblenz, ein.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

Punkt 1:	Öffentlicher Teil
Punkt 1.1:	Ausnahmen / Befreiungen
Punkt 1.1.1:	Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 31 (2) BauGB) Vorlage: BV/0705/2022
Punkt 1.1.2:	Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße (§ 31 (2) BauGB) Vorlage: BV/0716/2022
Punkt 1.1.3:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Gasse" gem. § 31 Abs. 2 BauGB Vorlage: BV/0719/2022
Punkt 1.1.4:	Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 13a Satz 2 BauNVO (§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB) Vorlage: BV/0728/2022
Punkt 1.1.5:	Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel" Vorlage: BV/0750/2022
Punkt 1.1.6:	Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) BauGB) Vorlage: BV/0732/2022

Punkt 1.1.7:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt Vorlage: BV/0618/2022/1
Punkt 1.1.8:	Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 62 "Hoheminnestraße / Im Rauental" in Koblenz-Rauental in der Stademannstraße Vorlage: BV/0762/2022
Punkt 1.1.9:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä 3 Vorlage: BV/0755/2022
Punkt 1.1.10:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 Vorlage: BV/0761/2022
Punkt 1.1.11:	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 " Kierweg - Plenterweg" Vorlage: BV/0757/2022
Punkt 1.2:	Unterrichtungen
Punkt 1.2.1:	Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiluftarena mit Dach in Koblenz-Metternich Vorlage: UV/0433/2022

Wenn Sie im Hinblick auf Ihren Teilnahmewunsch aufgrund einer Einschränkung Unterstützungsbedarf haben, melden Sie sich bitte unter der genannten Telefon-, Faxnummer oder Emailadresse. Verwaltungsseitig wird dann versucht, das zur Unterstützung Erforderliche und Umsetzbare in die Wege zu leiten.

Mit freundlichem Gruß

Bert Flöck

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.1

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0705/2022**		Datum: 09.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02048-22 (Bl)
Betreff: **Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 "Städtebauliche Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe" (§ 31 (2) BauGB)**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 201 „Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ zu:

Aufstockung der Mehrfamilienhäuser Ludwig-Beck-Straße 1 – 11 um ein viertes Vollgeschoss unter Überschreitung der festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen.

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	12.09.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Aufstockung Mehrfamilienhaus, Anbau Vorstellbalkone, Umbau Außenanlage, Abbruch Bestandsbalkone, Sanierung Gebäudehülle						
Grundstück/Straße	Ludwig-Beck-Straße 1 - 11						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	5						
Flurstück	95/35						

Begründung:

Die Bauherrengesellschaft plant die Aufstockung der bestehenden Mehrfamilienhäuser um jeweils ein Geschoss. Dieses Geschoss stellt jeweils ein Vollgeschoss dar. Da in dieser Reihe auch die im von der Straße aus abfallenden Bestandsgelände nur teilweise im Erdreich gelegenen Untergeschosse bereits Vollgeschosse sind, ergibt sich durch die Aufstockungen jeweils ein viertes Vollgeschoss. Der Bebauungsplan Nr. 201 „Neuordnung der Pfaffendorfer Höhe“ setzt hier jedoch maximal drei Vollgeschosse fest, so dass sich mit den Aufstockungen jeweils eine Überschreitung um ein Vollgeschoss ergibt.

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation im Gelände städtebaulich vertretbar, die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt (§ 31 (2) Nr.2 BauGB).

Nachbarbelange sind nicht berührt.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Schnitt
- Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Abweichung keine.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 08.08.2022

Flurstück:	95/110	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	5	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Pfaffendorf		

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

TOP Ö 1.1.1

KOBLENZ VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

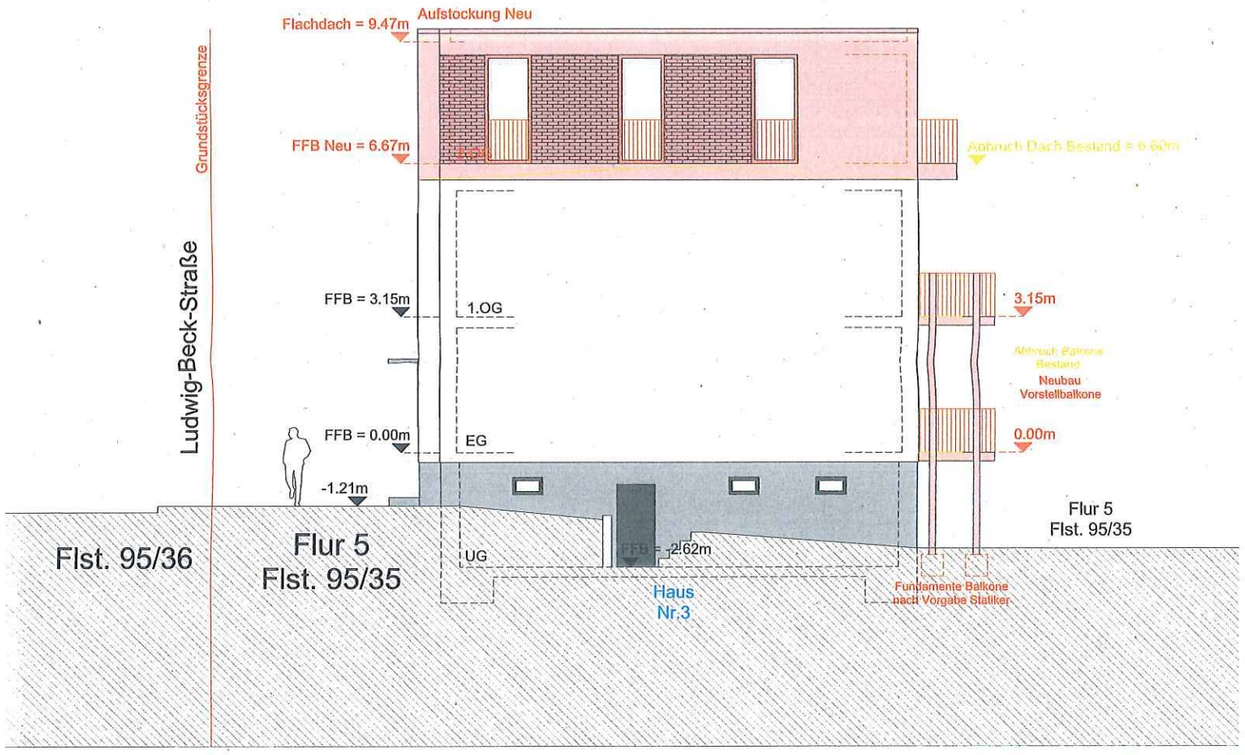
Gemarkung: Pfaffendorf
Flur: 5
Flurstück: 95/36
ungefährer Maßstab 1:1000

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0042074

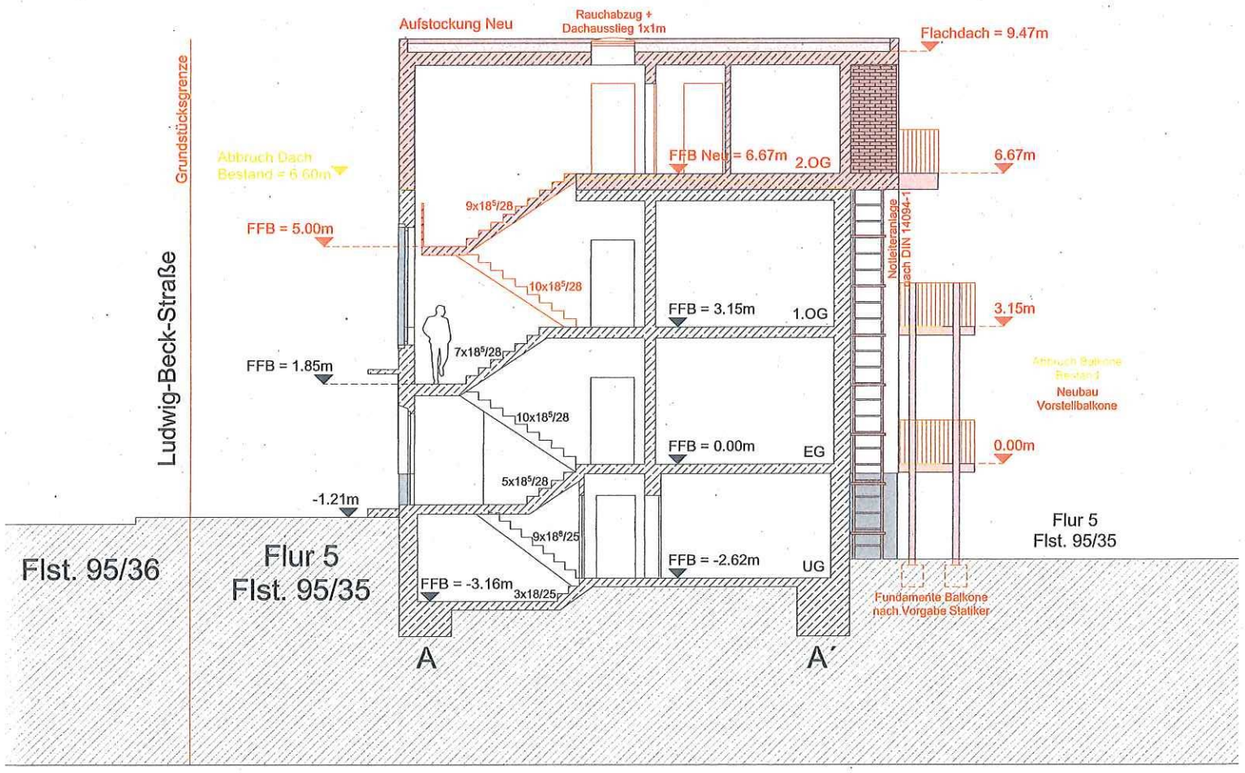
03.11.2022

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

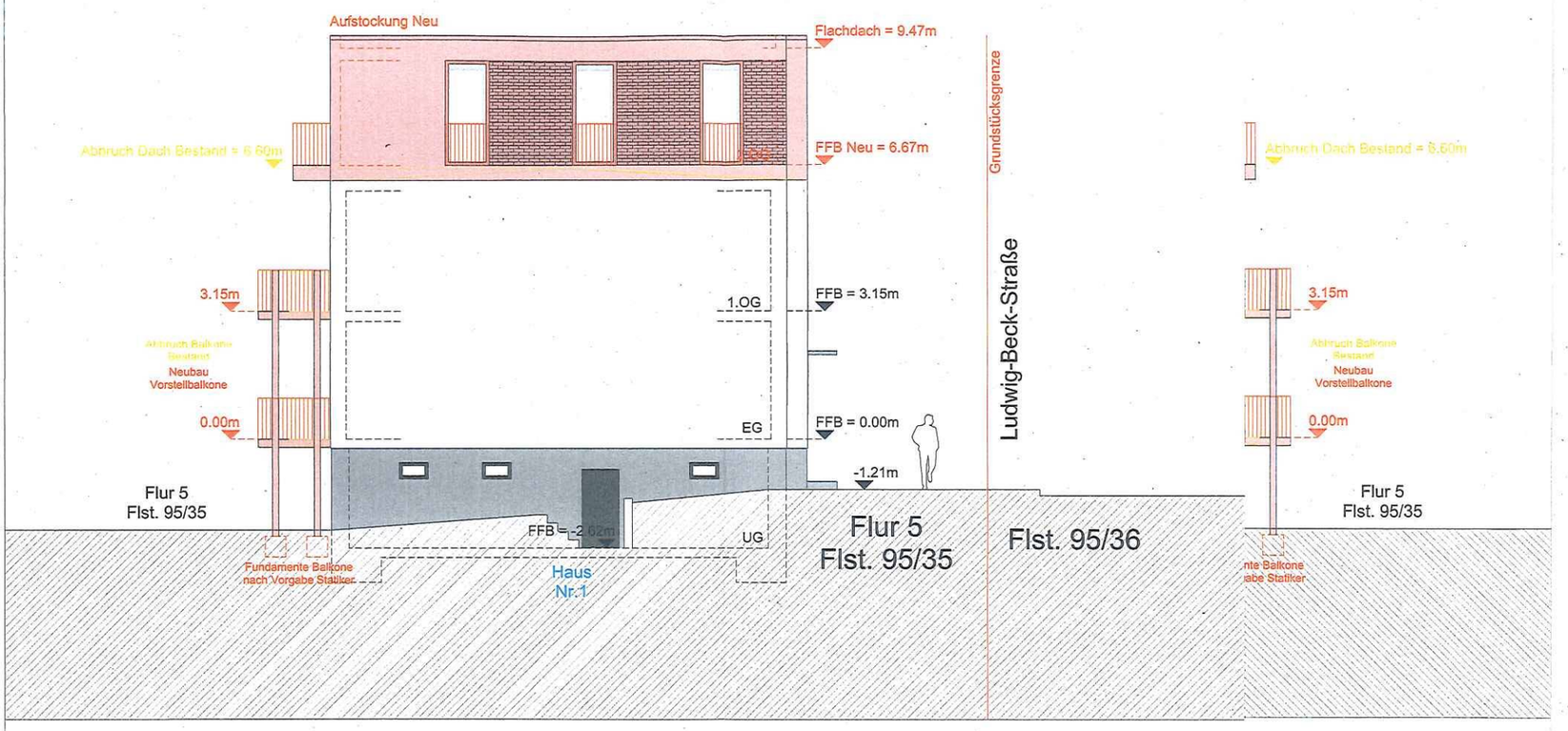
ısicht Nord



:hnitt AA´



Ansicht Süd


Aufstockung Neu
Flachdach = 9.47m
Abbruch Dach Bestand = 6.60m
FFB Neu = 6.67m
Grundstücksgrenze
Ludwig-Beck-Straße
3.15m
1.OG
FFB = 3.15m
Abbruch Balkone Bestand
Neubau Vorstellbalkone
0.00m
EG
FFB = 0.00m
-1.21m
Flur 5
Flst. 95/35
FFB = -2.62m
UG
Fundamente Balkone nach Vorgabe Statiker
Haus Nr.1
Flur 5
Flst. 95/35
Flst. 95/36
Abbruch Dach Bestand = 6.60m
3.15m
Abbruch Balkone Bestand
Neubau Vorstellbalkone
0.00m
Flur 5
Flst. 95/35
nte Balkone
abe Statiker
:hdach = 9.47m
6.67m

Ansicht West
Ansicht Ost
Flur 5
Flst. 95/35
Haus Nr.3
Haus Nr.5
Haus Nr.1
Aufstockung Neu
Flachdach = 9,47m
FFB Neu = 5,67m
2.OG
1.OG
EG
UG
FFB = 3,15m
FFB = 0,00m
FFB = -2,62m
3,15m
0,00m
-1,21m
-2,19m
2.RW
Grundstücksgrenze

Flur 5
Flst. 95/35
Haus Nr.3
FFB = -3.16m
Haus Nr.1
FFB = -1.16m
Ludwig-Beck-Strasse
FFB = -2.62m
UG
FFB = -0.92m
FFB = 0.00m
EG
FFB = 3.15m
1.OG
2.RW
FFB Neu = 6.67m
Aufstockung Neu
Flachdach = 9.47m
Grundstücksgrenze
Haus Nr.3
Haus Nr.5

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.2

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0716/2022**		Datum: 14.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01623-22 (Bl)
Betreff: **Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße (§ 31 (2) BauGB)**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße zu:

Errichtung eines Carports an der Von-Cohausen-Straße, abweichend von der Festsetzung über eine Vorgartenfläche und der Textfestsetzung 3.1 über die Anordnung von Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

(§ 31 (2) BauGB)

Antragseingang	25.07.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Vergrößerung des westseitigen Balkons im EG, Errichtung eines Carports, Errichtung eines westseitigen Balkons im DG						
Grundstück/Straße	Von-Cohausen-Straße 3						
Gemarkung	Pfaffendorf						
Flur	15						
Flurstück	14/43						

Begründung:

Der Bauherr plant die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses um zwei Balkone und in diesem Zusammenhang auch die Errichtung eines baugenehmigungsfreien Carports in der südöstlichen Grundstücksecke an der Straße.
Hierbei weicht der Carport von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Baugebiet zwischen Sebastiani- und Friedrich-Gerlach-Straße einer Vorgartenfläche, sowie der Textfestsetzung 3.1 über den Standort von Garagen an seitlichen Grundstücksgrenzen. Dafür sind Befreiungen erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Befreiungen nach §

31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundriss EG
- Ansicht Ost

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Versiegelung durch Überbauung

TOP Ö 1.1.2

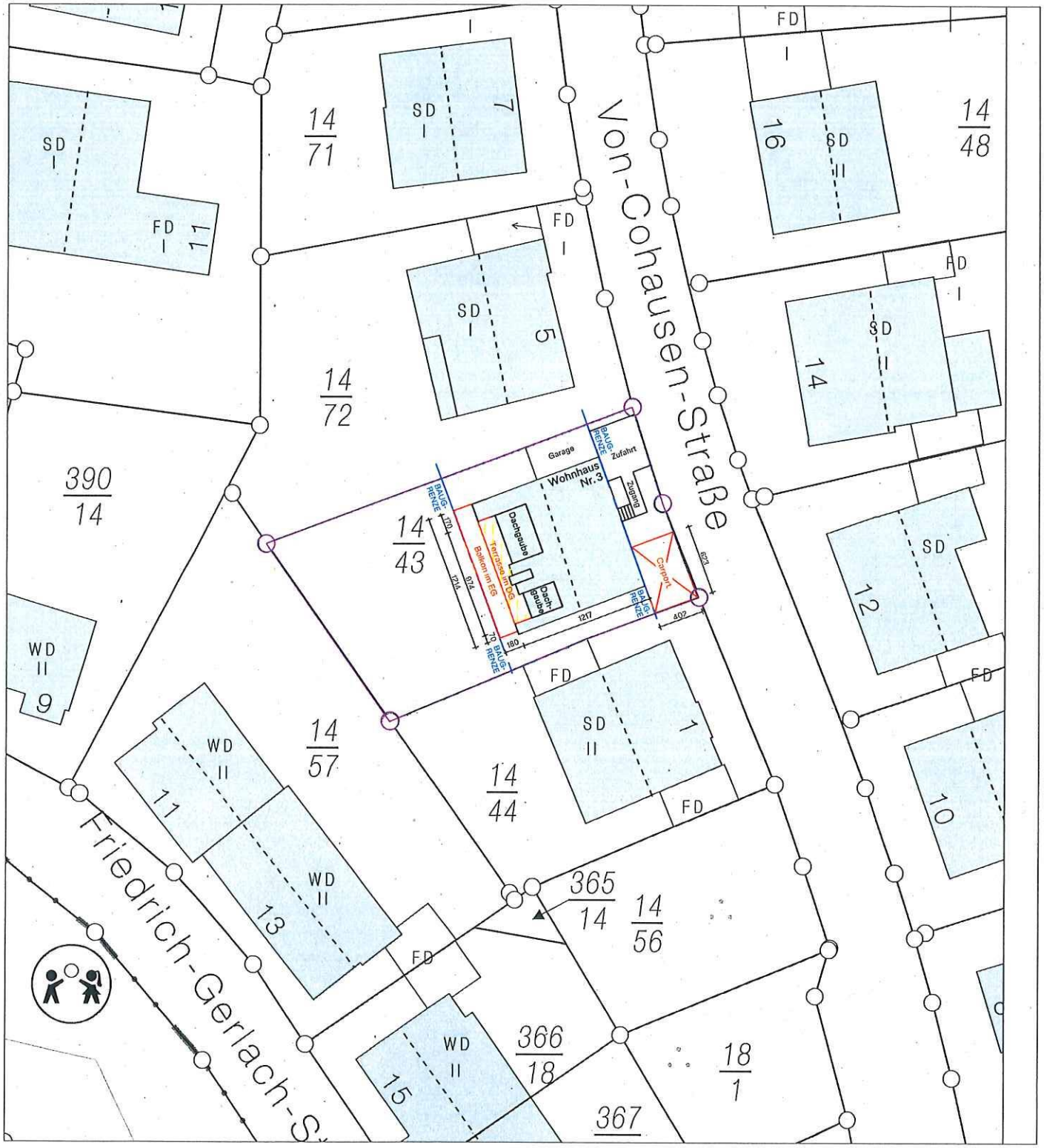
Stadt Koblenz
Gemarkung Pfaffendorf
Kreis Koblenz

Lageplan - Skizze

- Zeichnerischer Teil -

M 1:500

N



01.07.2022

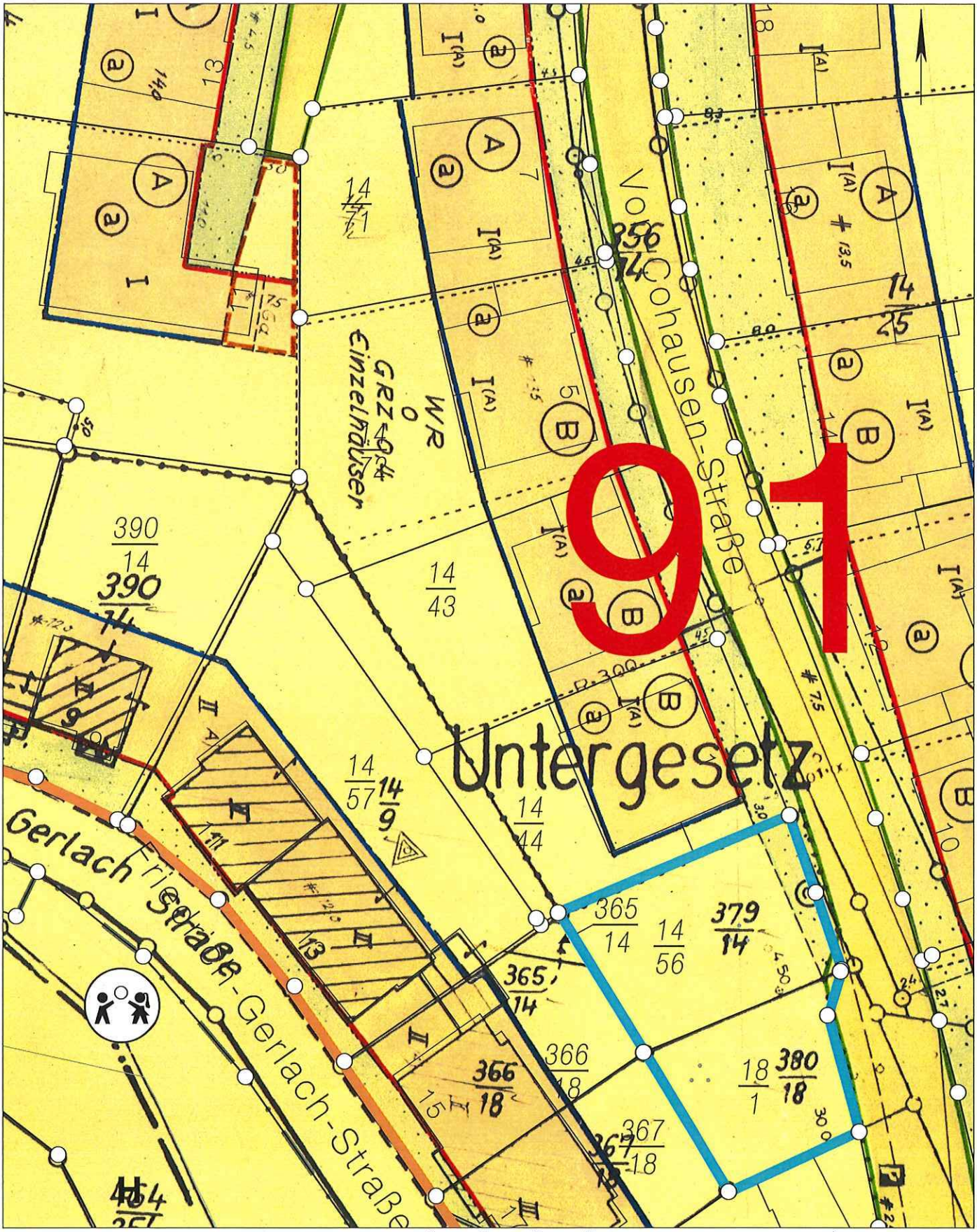
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

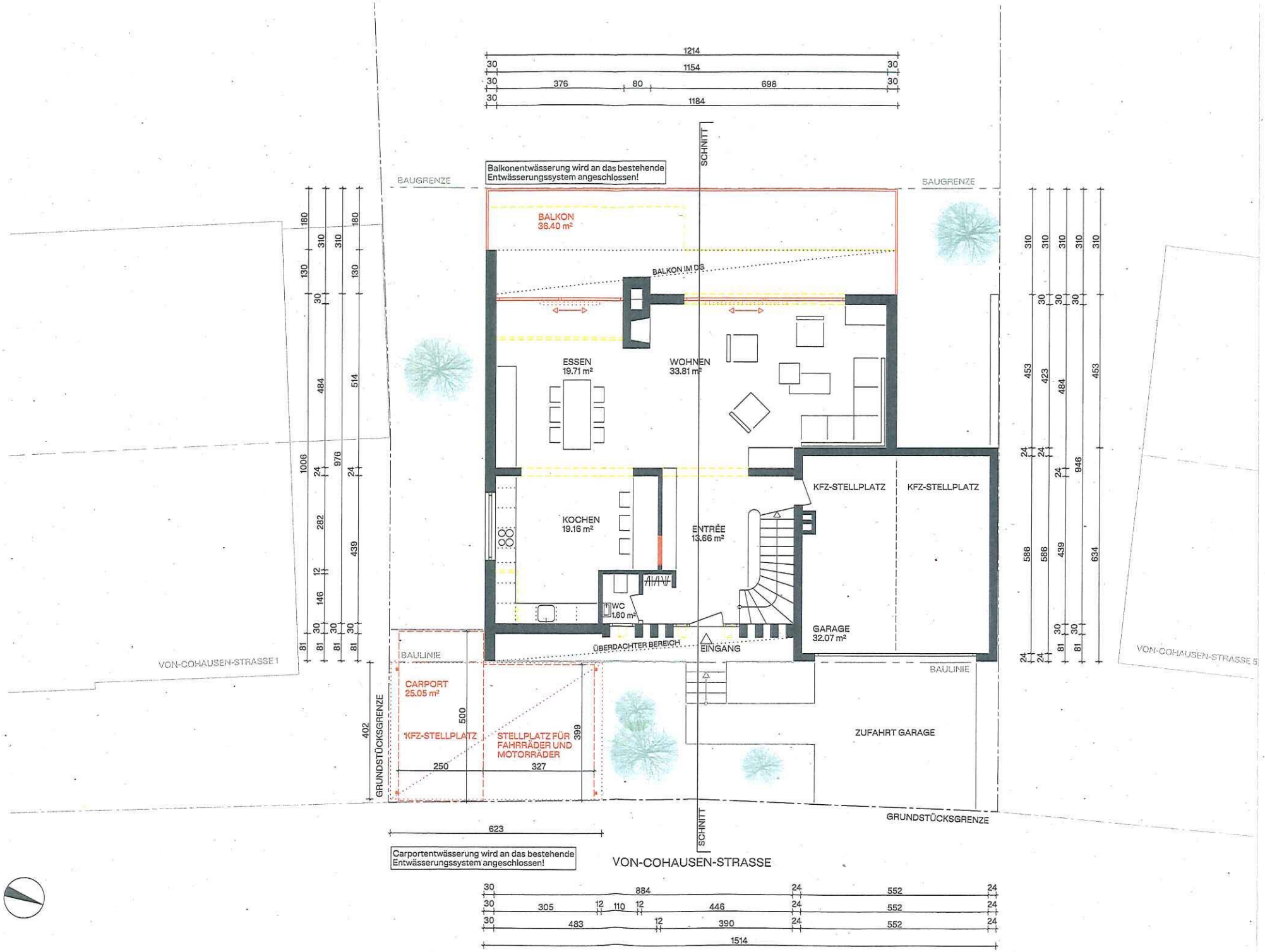
Gemarkung: Pfaffendorf
Flur: 15
Flurstück: 14/43
ungefährer Maßstab 1:500

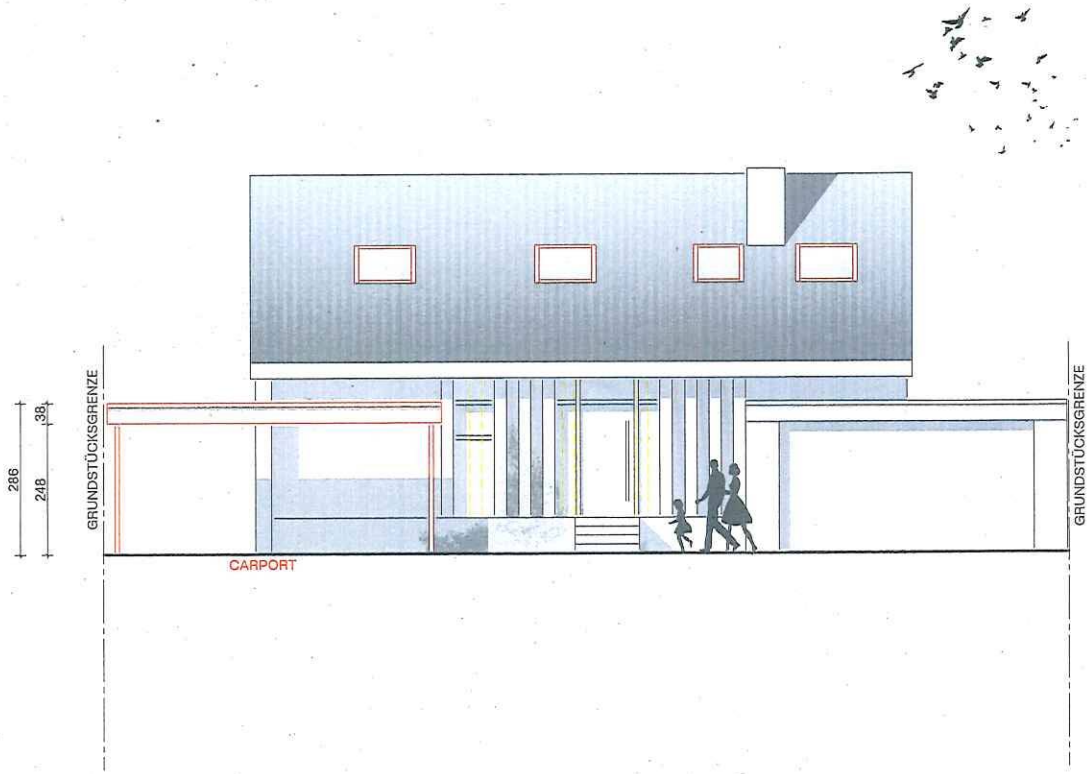
-- nur für dienstliche Zwecke --
P0042074

14.11.2022

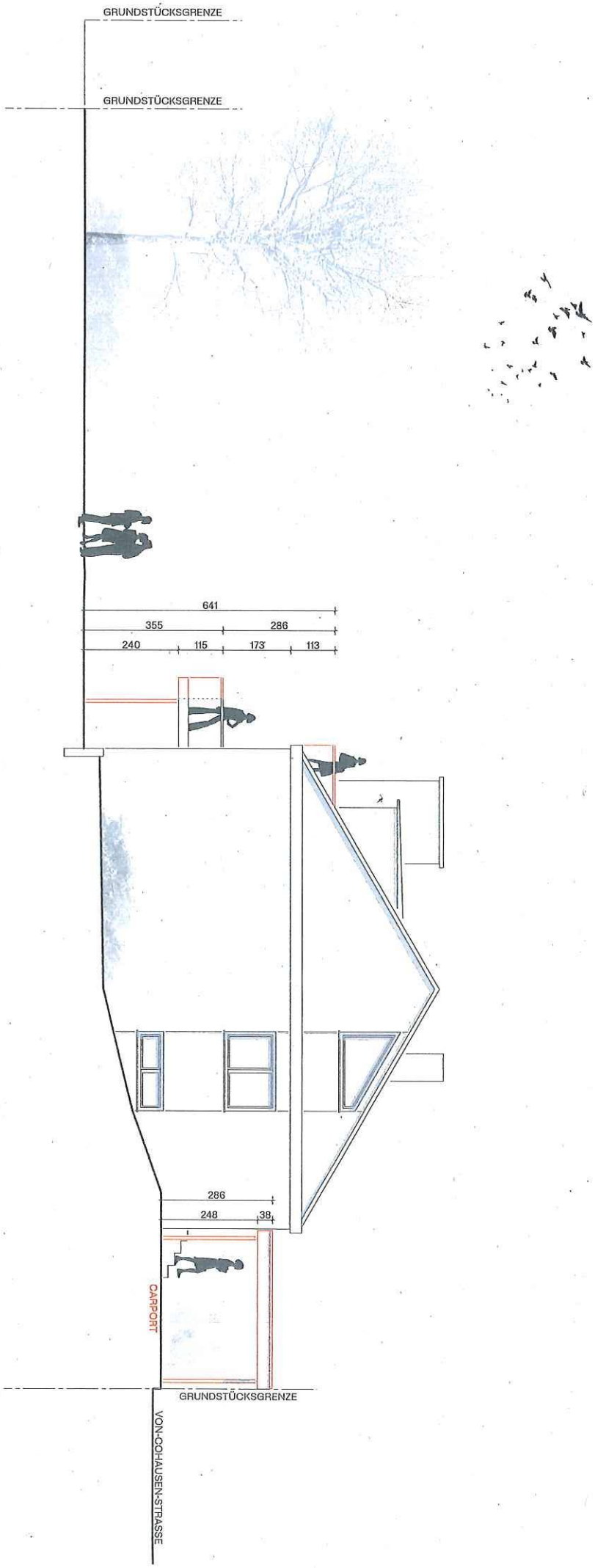


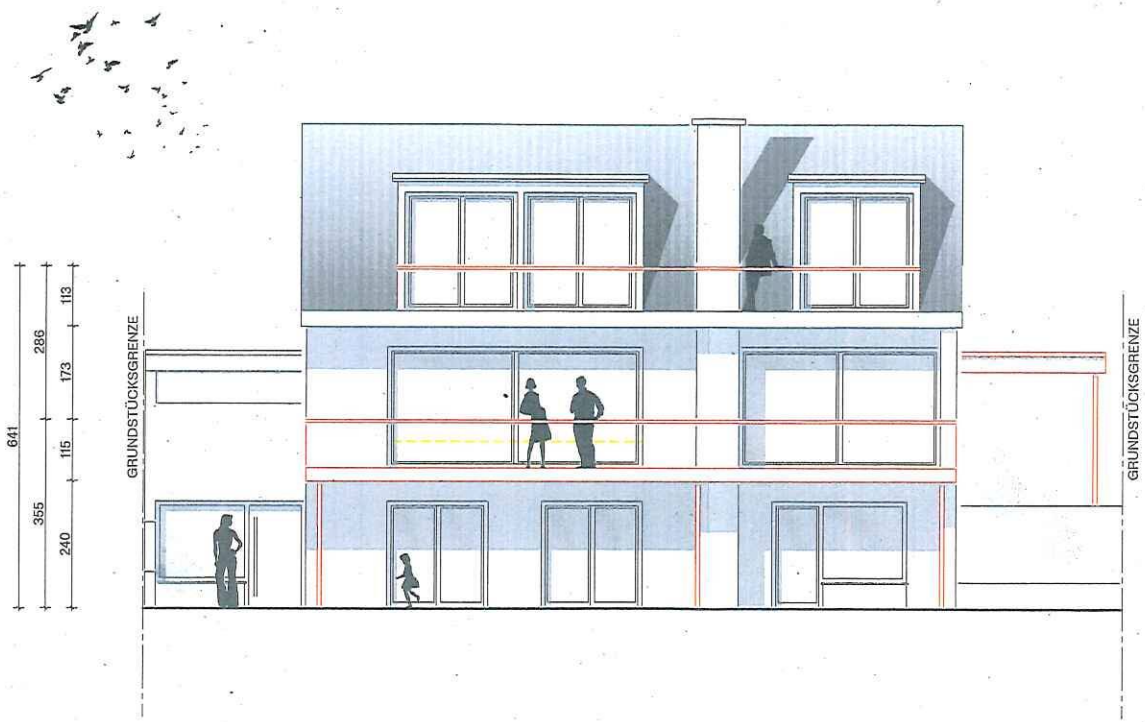
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.


1214
30
1154
30
376
80
698
1184
SCHNITT
Balkonentwässerung wird an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen!
BAUGRENZE
BALKON
36.40 m²
BALKON IM DG
ESSEN
19.71 m²
WOHNEN
33.81 m²
KOCHEN
19.16 m²
ENTRÉE
13.66 m²
WC
1.60 m²
KFZ-STELLPLATZ
KFZ-STELLPLATZ
GARAGE
32.07 m²
ÜBERDACHTER BEREICH
EINGANG
BAULINIE
CARPORT
25.05 m²
1KFZ-STELLPLATZ
STELLPLATZ FÜR FAHRRÄDER UND MOTORRÄDER
ZUFAHRT GARAGE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
VON-COHAUSEN-STRASSE 1
VON-COHAUSEN-STRASSE 5
623
Carportentwässerung wird an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen!
VON-COHAUSEN-STRASSE
884
552
305
110
446
483
390
1514



ANSICHT OST


GRUNDSTÜCKSGRENZE
GRUNDSTÜCKSGRENZE
641
355
286
240
115
173
113
286
248
38
CARPORT
GRUNDSTÜCKSGRENZE
VON-COHAUSEN-STRASSE



ANSICHT WEST

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.3

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0719/2022**		Datum: 14.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02170-22
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48, "Hohenfelder Straße, Am Wöllershof, Fischelstraße, Weißer Gasse" gem. § 31 Abs. 2 BauGB**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 48 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB):

1. Überschreitung der hofseitigen Baugrenze im Bereich des Ostflügels durch einen erdgeschossigen Treppenanbau

Antragseingang	22.09.2022						
Vorbescheid erteilt	ja						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Ja						
Vorhabenbezeichnung	Revitalisierung „Haus am Wöllershof“						
Grundstück/Straße	Am Wöllerhof 12						
Gemarkung	Koblenz						
Flur	8						
Flurstück	461/1						

Begründung:

Der Bauherr plant die Revitalisierung und die Modernisierung der Liegenschaft. Unter der Vorlagennummer BV/0169/2022 hatte am 23.03.2021 bereits eine Beteiligung des Ausschusses zu Bebauungsplanabweichungen im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage stattgefunden.

Der nunmehr zur Prüfung vorliegende Bauantrag beinhaltet für den Ostflügel einen zusätzlichen Treppenanbau zur Verbesserung der Rettungswegesituation, der auf der Ebene des Erdgeschosses die hofseitige Baugrenze überschreitet.

Nach den Vorschriften des § 31 Abs.2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für die Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Ostflügels durch eine Treppe liegen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Treppe grenzt im Bereich der Überschreitung auf der Ebene des Erdgeschosses nicht an das Nachbargrundstück Hohenfelder Straße 14 sondern an die öffentliche Verkehrsfläche an. Es entsteht somit keine Beeinträchtigung für den Nachbarn.

Der Ausschuss stimmt den beantragten Abweichungen zu.

Hinweis:
Für die Fortführung der Treppe im Bereich der Obergeschosse ist keine Befreiung erforderlich, da diese bereits innerhalb der Baugrenzen liegt.

Anlage/n:
Lageplan
Bebauungsplanausschnitt
Draufsicht
Nordansicht
Schnitt

Historie:
BV/0169/2022 vom 23.03.2021 (TOP Ö 1.1.5)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Treppenanbau erfolgt auf einer bereits versiegelten Platzfläche, so dass sich keine auf die Ziele des Klimaschutzes negativ auswirkenden Punkte ergeben.

TOP Ö 1.1.3

Auszug aus den Geobasisinformationen

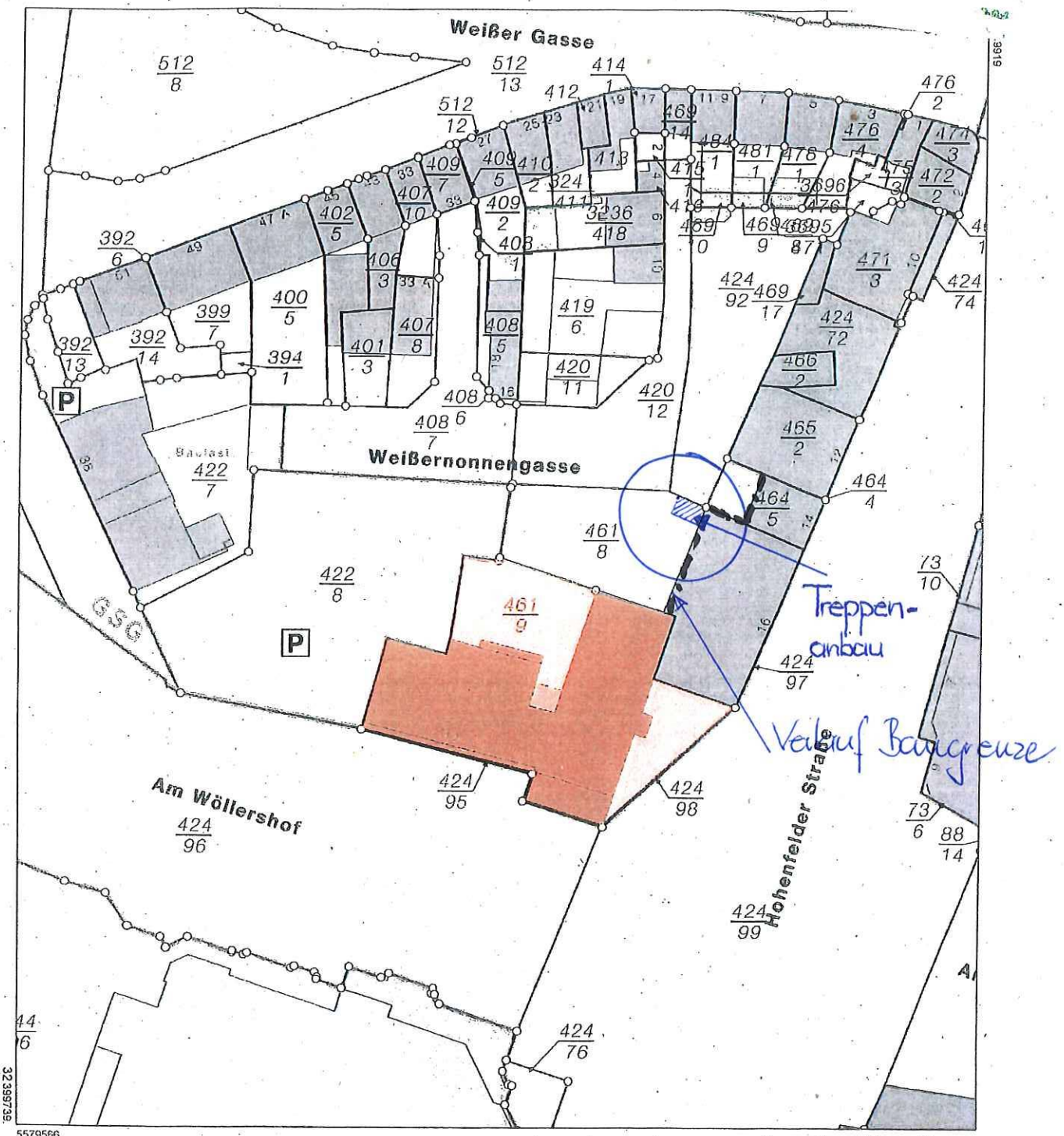
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK
Am Wasserturm 2
56727 Mayen

Hat vorgelegen
Untere Bauaufsichtsbehörde
Koblenz

Hergestellt am 16.03.2016

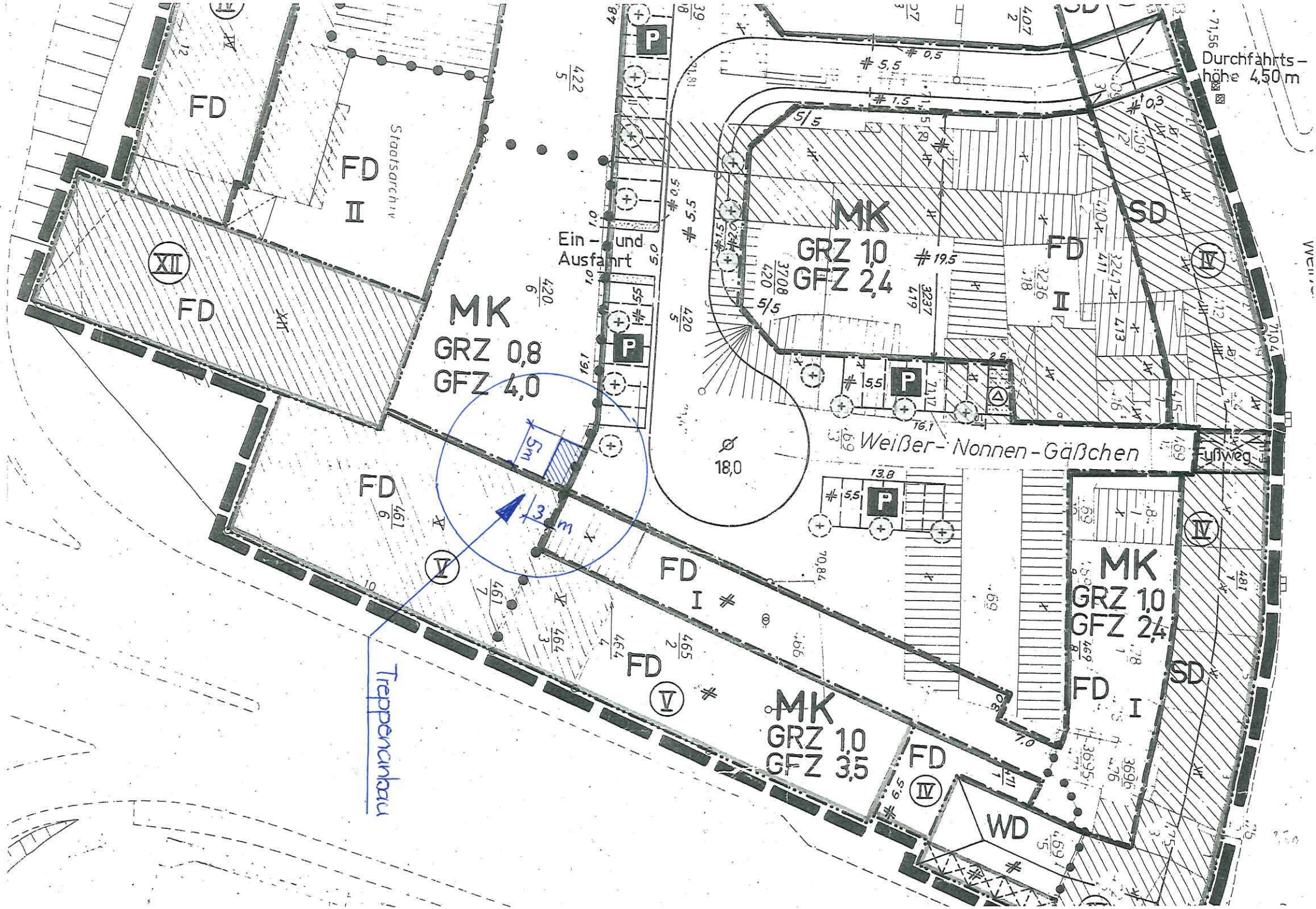
Flurstück:	461/9	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	8	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Koblenz		



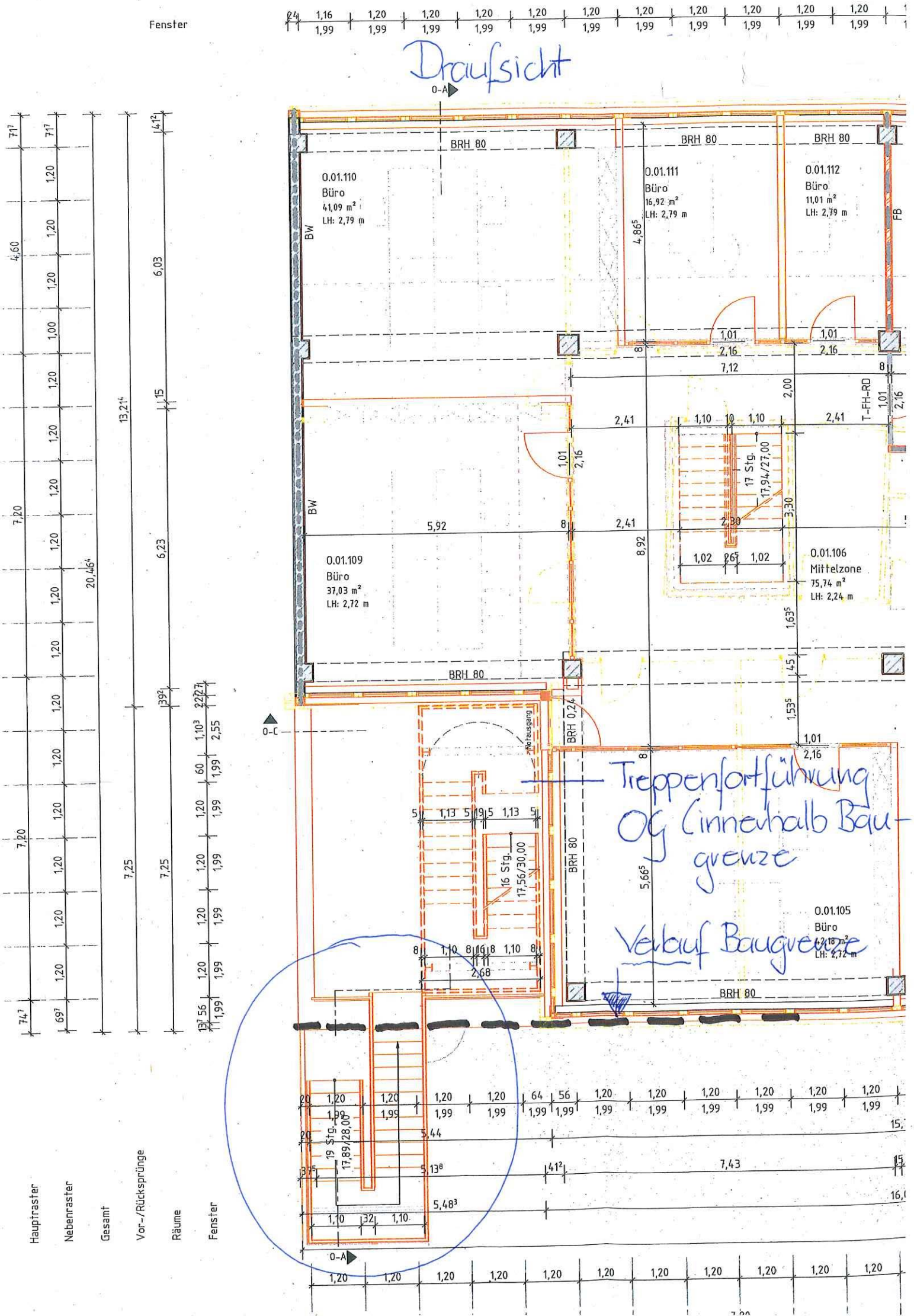
Maßstab 1 : 1 000 — 0 10 20 30 Meter

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)

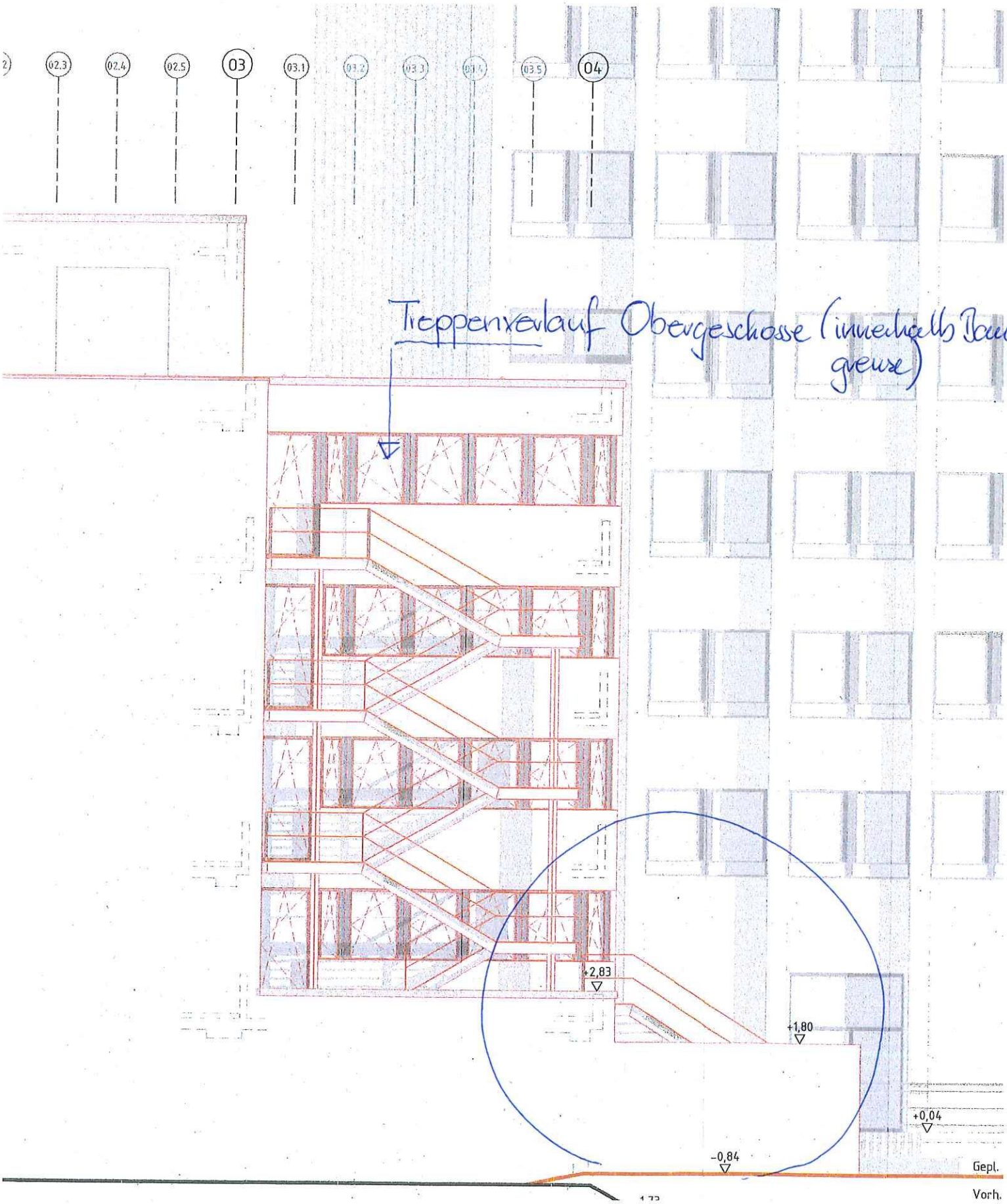
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Heinrich Grüne
Befugnis eingeräumt am 30.12.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

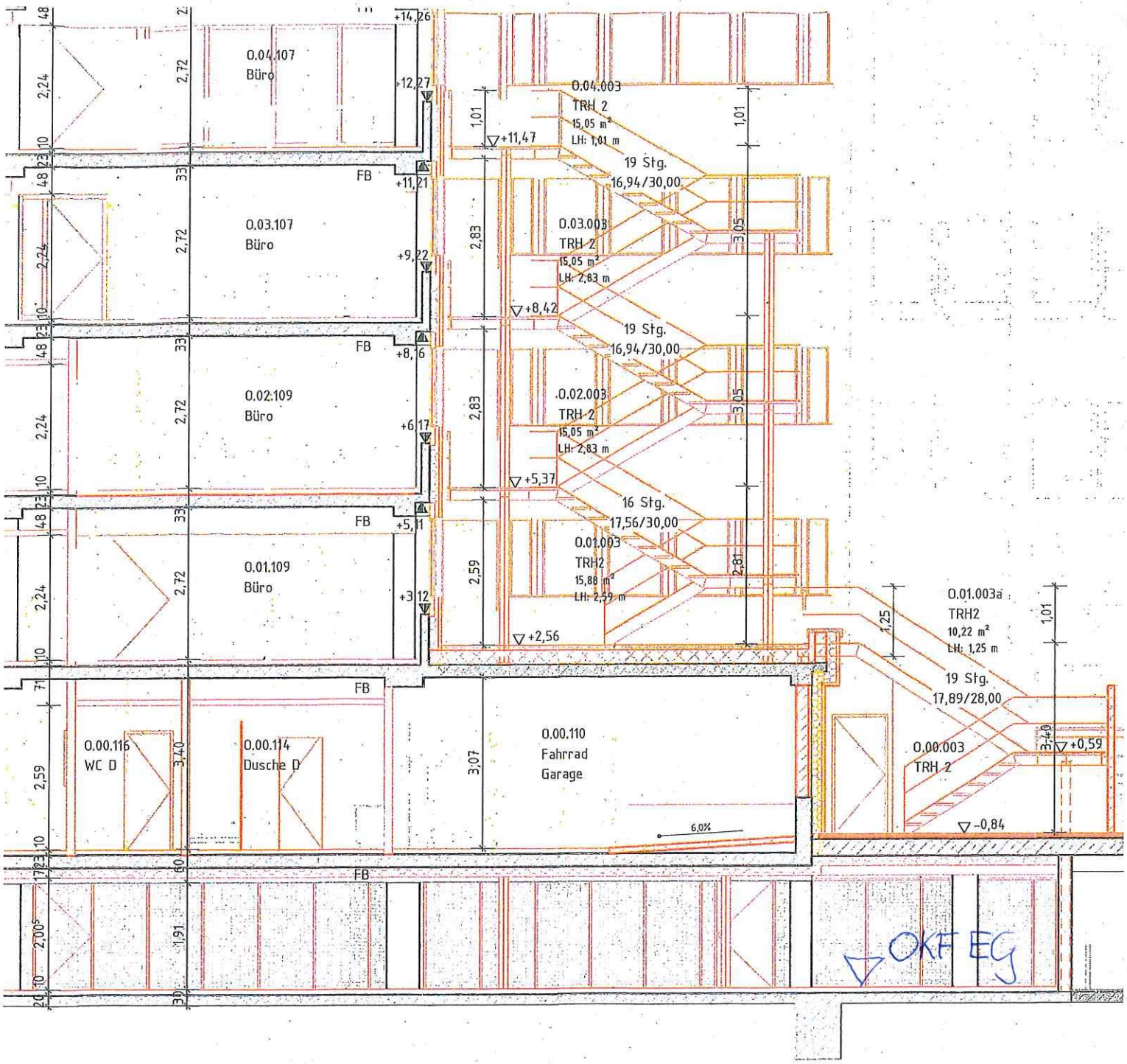

Durchfahrts-
höhe 4,50 m
FD
FD
II
Staatsarchiv
XII
FD
MK
GRZ 0,8
GFZ 4,0
Ein- und
Ausfahrt
MK
GRZ 1,0
GFZ 2,4
FD
II
SD
IV
Weißer-Nonnen-Gäßchen
Fußweg
18,0
FD
5m
3m
V
FD
I
FD
V
MK
GRZ 1,0
GFZ 3,5
FD
IV
WD
MK
GRZ 1,0
GFZ 2,4
FD
I
SD
IV
Treppenanbau

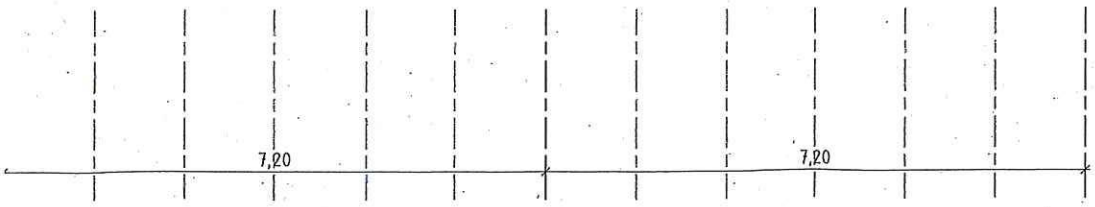
Draufsicht

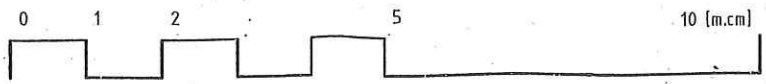

Fenster
0.01.110
Büro
41,09 m²
LH: 2,79 m
0.01.111
Büro
16,92 m²
LH: 2,79 m
0.01.112
Büro
11,01 m²
LH: 2,79 m
0.01.109
Büro
37,03 m²
LH: 2,72 m
0.01.106
Mittelzone
75,74 m²
LH: 2,24 m
0.01.105
Büro
42,18 m²
LH: 2,72 m
BRH 80
BW
FB
T-FH-RD
17 Stg.
17,94/27,00
16 Stg.
17,56/30,00
19 Stg.
17,89/28,00
Notausgang
Treppenfortführung OG innerhalb Baugrenze
Verlauf Baugrenze
Hauptraster
Nebenraster
Gesamt
Vor-/Rücksprünge
Räume
Fenster

Nordansicht




0.04.107
Büro
0.03.107
Büro
0.02.109
Büro
0.01.109
Büro
0.04.003
TRH 2
15,05 m²
LH: 1,01 m
19 Stg.
16,94/30,00
0.03.003
TRH 2
15,05 m²
LH: 2,83 m
19 Stg.
16,94/30,00
0.02.003
TRH 2
15,05 m²
LH: 2,83 m
16 Stg.
17,56/30,00
0.01.003
TRH2
15,88 m²
LH: 2,59 m
0.01.003a
TRH2
10,22 m²
LH: 1,25 m
19 Stg.
17,89/28,00
0.00.003
TRH 2
0.00.116
WC D
0.00.114
Dusche D
0.00.110
Fahrrad
Garage
6,0%
FB
+14,26
+12,27
+11,47
+11,21
+9,22
+8,42
+8,16
+6,17
+5,37
+5,11
+3,12
+2,56
+0,59
-0,84
OKF EG


7,20
7,20


0
1
2
5
10 (m.cm)

M 1:100

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.4

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0728/2022**		Datum: 16.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02257-22 (Bl)
Betreff: **Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 13a Satz 2 BauNVO (§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauNVO zu:

Umnutzung einer bestehenden Wohnung des Mehrfamilienhauses in eine Wohnung zur Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung) im vorliegenden Reinen Wohngebiet (WR).

(§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)

Antragseingang	18.10.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung einer bestehenden Wohnung zur Kurzzeitvermietung						
Grundstück/Straße	Am Dornsbach 6						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	13						
Flurstück	23/69						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in dem Mehrfamilienhaus zum Zwecke der Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung).
Das vorhandene Wohngebäude liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet, sondern ist nach § 34 BauGB einem Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO zuzurechnen.
In einem WR sind kleinere Gewerbebetriebe gemäß § 3 (3) Nr.1 ausnahmsweise zulässig, daneben erlaubt auch § 13a Satz 2 BauNVO die ausnahmsweise Zulassung einer Ferienwohnung in einem WR für die Nutzung von Räumen, d.h. in einer untergeordneten Nutzung.
Die Nutzung einer Ferienwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt bis zu 12 Wohnungen stellt vergleichbar den Regelungen des § 13 BauNVO (freie Berufe) eine, hier deutlich, untergeordnete Nutzung dar.

Das Vorhaben ist daher ausnahmsweise zulässig.

(§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)

Der Stellplatzbedarf von im Mittel einem Stellplatz kann gegen den Stellplatzbedarf der bisherigen Wohnnutzung aufgerechnet werden, ein Stellplatz ist auf dem Grundstück, an dem die Antragsteller Teileigentümer sind, vorhanden.

Nachbarbelange beschränken sich in der hier vorhandenen Eigentümergemeinschaft auf das zivilrechtliche Binnenverhältnis der Teileigentümer untereinander.

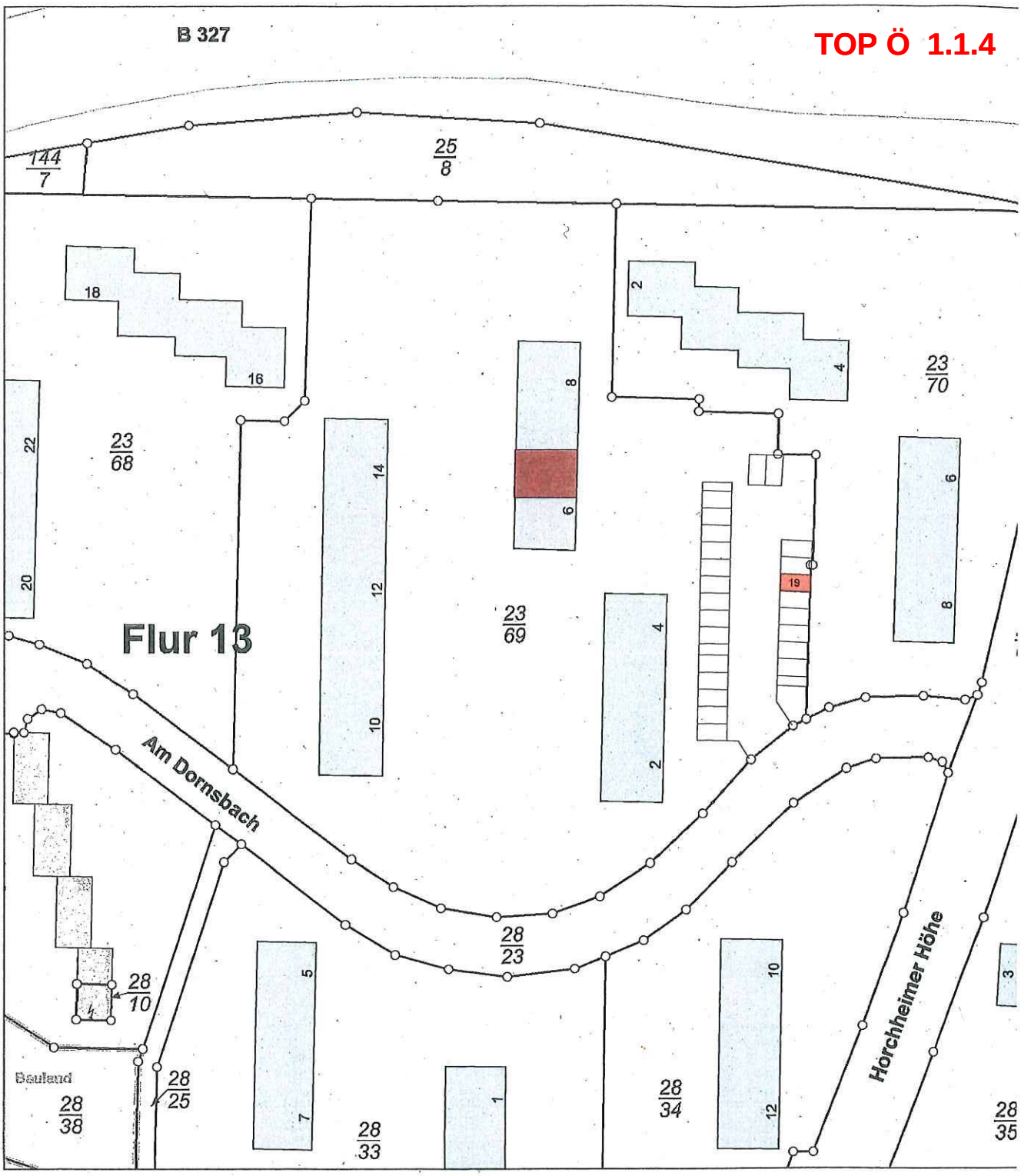
Anlage/n:

- Lageplan
- Stellplatzplan
- Grundriss
- Ansicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine (keine baulichen Eingriffe)

TOP Ö 1.1.4


B 327
144/7
25/8
18
16
2
4
23/70
8
6
22
23/68
14
12
10
20
23/69
4
2
19
6
8
Flur 13
Am Dornsbach
28/23
28/10
5
7
28/33
1
28/34
10
12
Hörchheimer Höhe
3
28/35
Bauland
28/38
28/25

Auszug aus den Geobasisinformationen

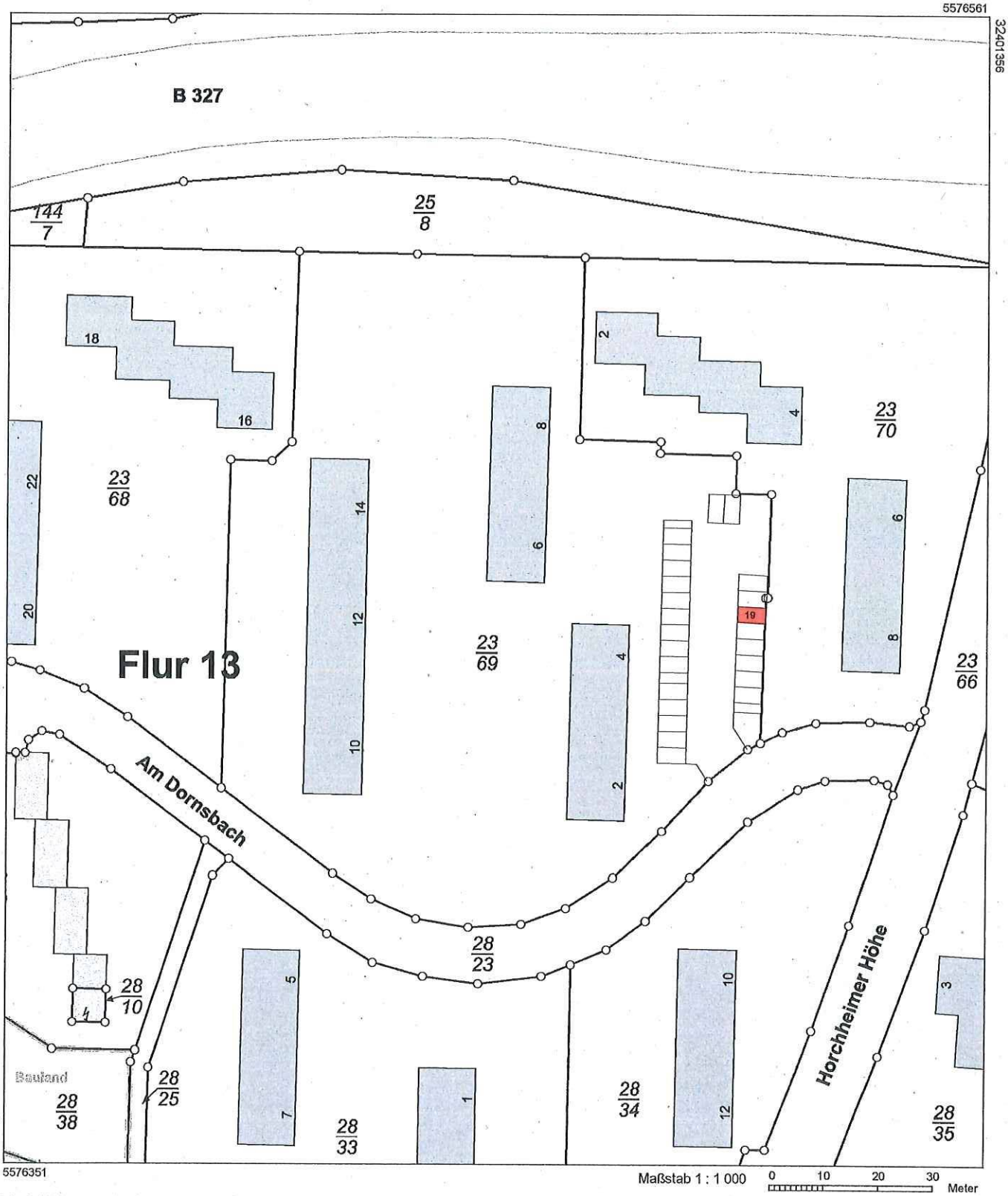
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 27.09.2022

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

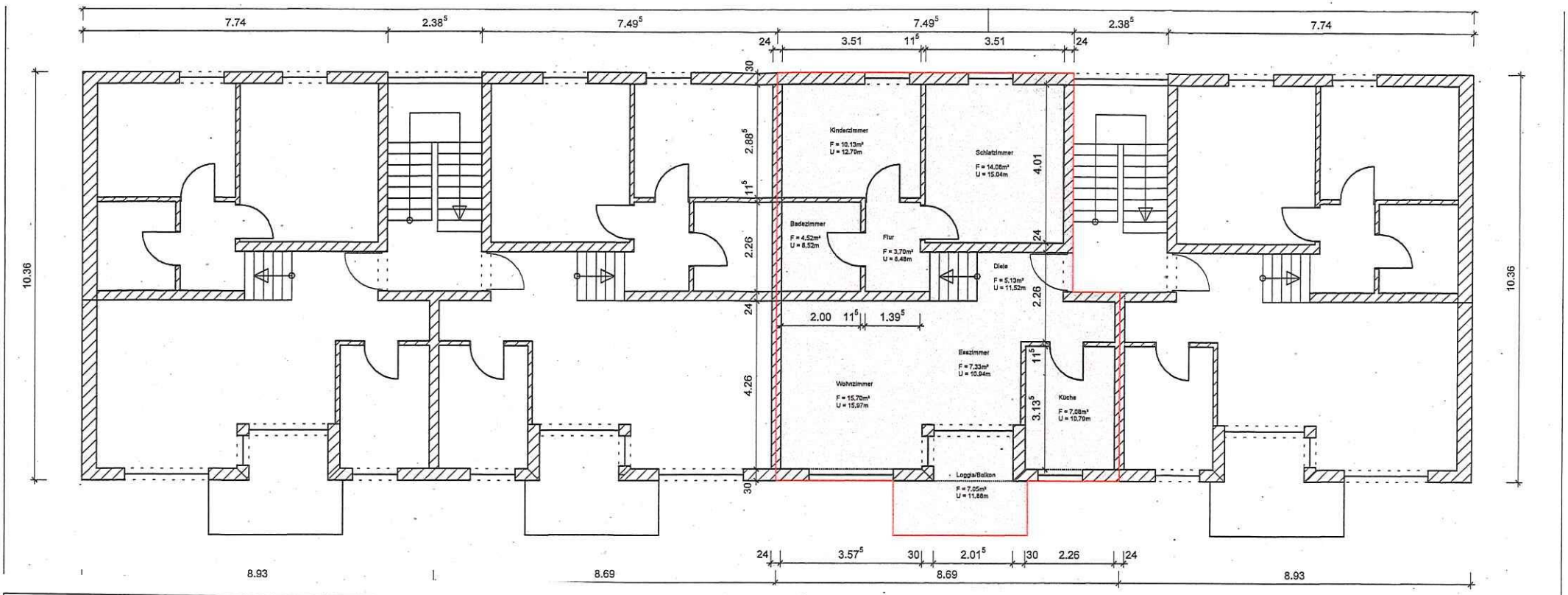
Flurstück:	23/69	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	13	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Horchheim (1419)		

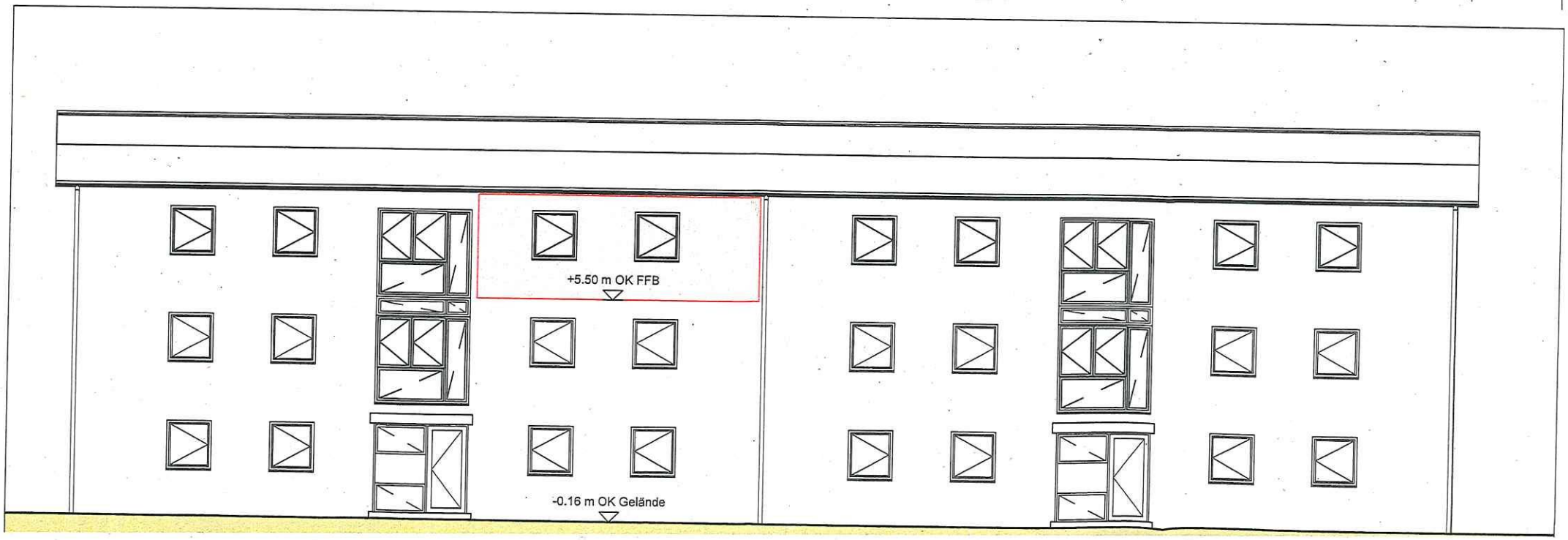


Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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 Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.


7.74
2.38⁵
7.49⁵
7.49⁵
2.38⁵
7.74
24
3.51
11⁵
3.51
24
30
2.88⁵
11⁵
2.26
24
4.26
30
10.36
Kinderzimmer
F = 10.13m²
U = 12.79m
Schlafzimmer
F = 14.08m²
U = 15.04m
4.01
Badezimmer
F = 4.52m²
U = 8.52m
Flur
F = 3.70m²
U = 6.48m
Diele
F = 5.13m²
U = 11.52m
2.26
2.00
11⁵
1.39⁵
Eszimmer
F = 7.33m²
U = 10.94m
11⁵
Wohnzimmer
F = 15.70m²
U = 15.97m
3.13⁵
Küche
F = 7.08m²
U = 10.79m
Loggia/Balkon
F = 7.05m²
U = 11.88m
24
3.57⁵
30
2.01⁵
30
2.26
24
8.93
8.69
8.69
8.93
10.36


+5.50 m OK FFB
-0.16 m OK Gelände

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.5

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0750/2022**		Datum: 28.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 00840-22/Be
Betreff: **Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel"**		
Gremienweg:		

13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt
			verwiesen		vertagt		geändert
	TOP öffentlich		Enthaltungen				Gegenstimmen

Beschlussentwurf:
Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel" zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Errichtung eines freistehenden Wohnhauses anstelle der festgesetzen Doppelhausbebauung und
- Verschiebung des Baufensters entlang der festgesetzten Baulinie nach rechts.

Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit drei Wohneinheiten.						
Grundstück/Straße	Im Wolfsangel						
Gemarkung	Kesselheim						
Flur	16						
Flurstück	191						

Begründung:
Gegenstand der Bauvoranfrage ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen auf dem o.g. Grundstück.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96 Baugebiet "Im Acker und Wolfsangel". Es gilt die BauNVO 1968. Aufgrund der Anordnung der Baulinien und der Baugrenzen auf dem Vorhabengrundstück und auf dem Nachbargrundstück Flurstück 192 ist für diese beiden Flurstücke, wie auch in anderen Bereichen des Bebauungsplans, eine Doppelhausbebauung mit einem festgesetzten Baufenster von 11 Meter x 10 Meter vorgegeben.
Das Wohnhaus Im Wolfsangel 48 (Flurstück 192) wurde entgegen der Vorgaben des Bebauungsplanes sowie der seinerzeit erteilten Baugenehmigung nicht auf der Grundstücksgrenze, sondern mit einem Grenzabstand von ca. 0,9 m errichtet.
Es ist nun beabsichtigt, das in Rede stehende Gebäude ebenfalls nicht auf der Grundstücksgrenze zu realisieren. Dazu soll das festgesetzte Baufenster entlang der festgesetzten Baulinie unter Wahrung der erforderlichen Abstandflächen nach rechts verschoben werden. Das Baufenster soll in seinem Ausmaß (Grundfläche 10 m x 11 m) beibehalten werden. Dadurch entsteht in der Straße Im Wolfsangel 46 /48 kein Doppelhaus. Im weiteren Verlauf der von Nordwest nach Südost verlaufenden Straßenachse folgen, wie festgesetzt, Doppelhäuser. Der Straßenverlauf endet mit zwei (festsetzungskonformen) Einzelhäusern (Nrn. 74 /76).

Die Umsetzung des Vorhabens an der Grundstücksgrenze würde dazu führen, dass die Außenwände der benachbarten Anlagen mit nur 90 cm Abstand errichtet werden. Dies könnte die zukünftige Instandhaltung von Grundstück und baulicher Anlage erschweren. Zudem würde durch die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit einem Abstand von ca. 90 cm zueinander ein etwas surreales optisches Erscheinungsbild entstehen, welches städtebaulich nicht gewollt ist.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Anlage/n:
- katasteramtlicher Lageplan M 1 : 500
- katasteramtlicher Lageplan M 1 : 250
- Bebauungsplan Nr. 96

Historie:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
Da das festgesetzte Baufenster lediglich verschoben, jedoch nicht vergrößert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

TOP Ö 1.1.5

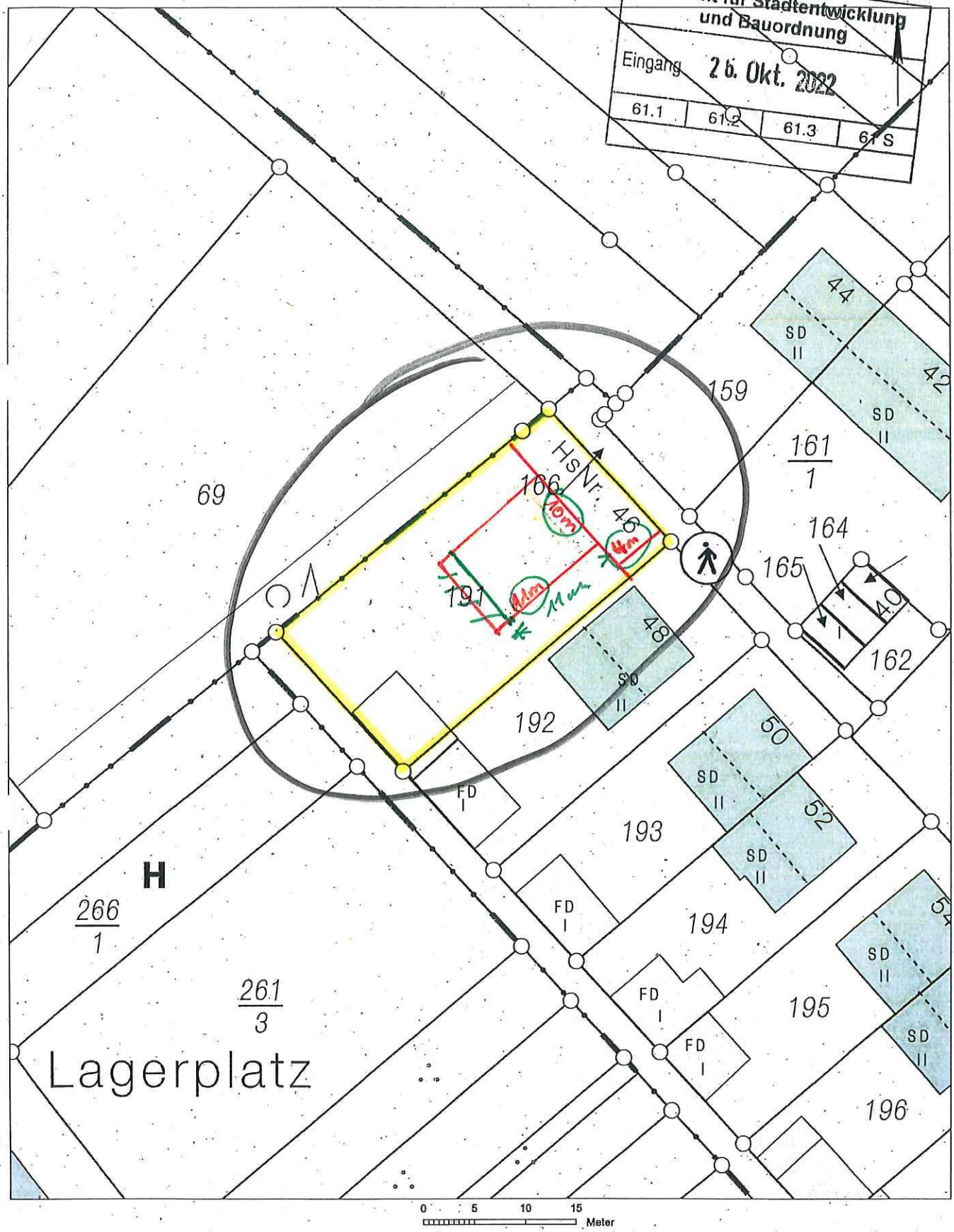
13.10.2022

KOBLENZ VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Kesselheim
Flur: 16
Flurstück: 191
ungefährer Maßstab 1:500

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 26. Okt. 2022
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61 S



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

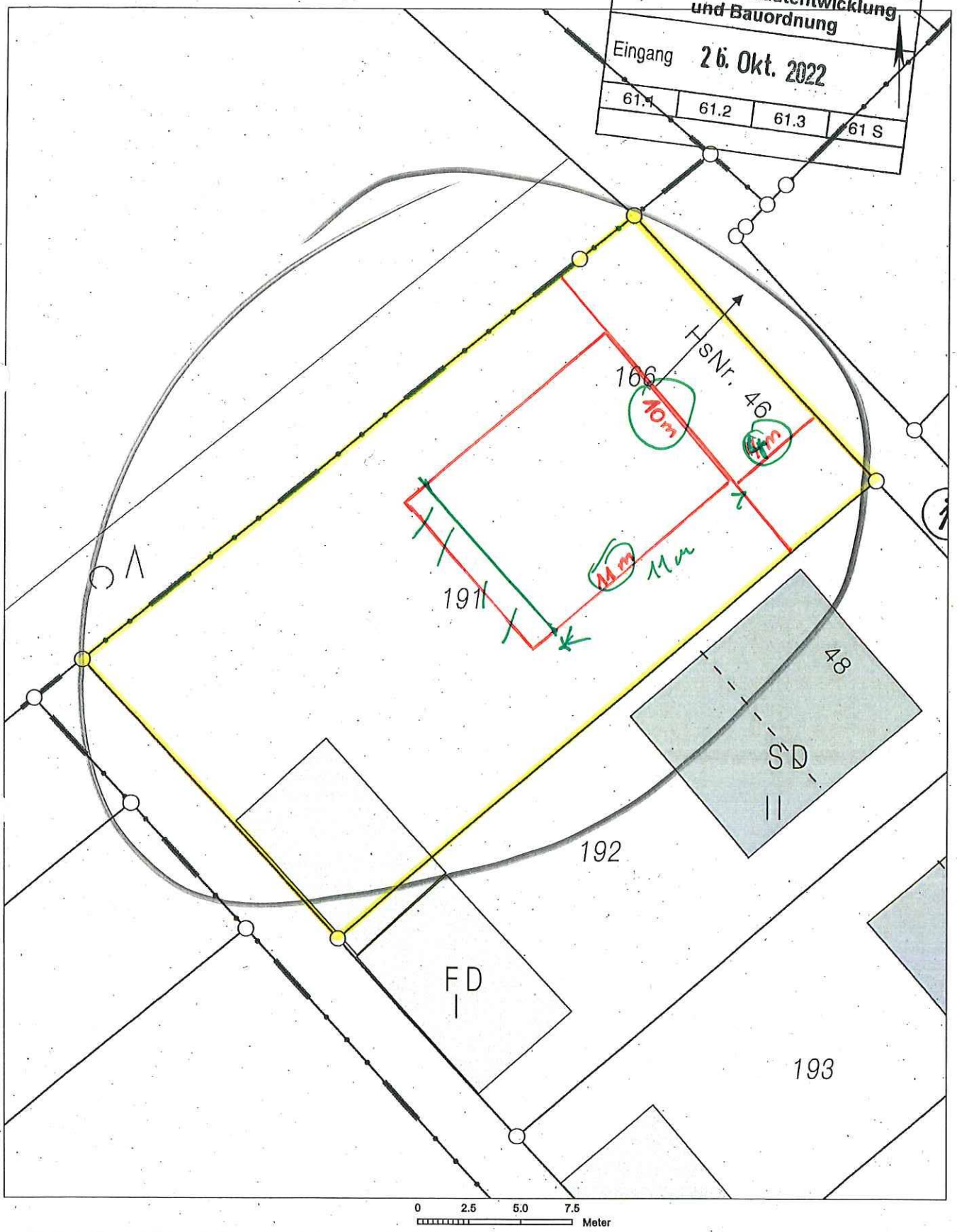
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Kesselheim
Flur: 16
Flurstück: 191
ungefährer Maßstab 1:250

13.10.2022

61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung
Eingang 26. Okt. 2022
61.1 | 61.2 | 61.3 | 61 S



0 2.5 5.0 7.5 Meter

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

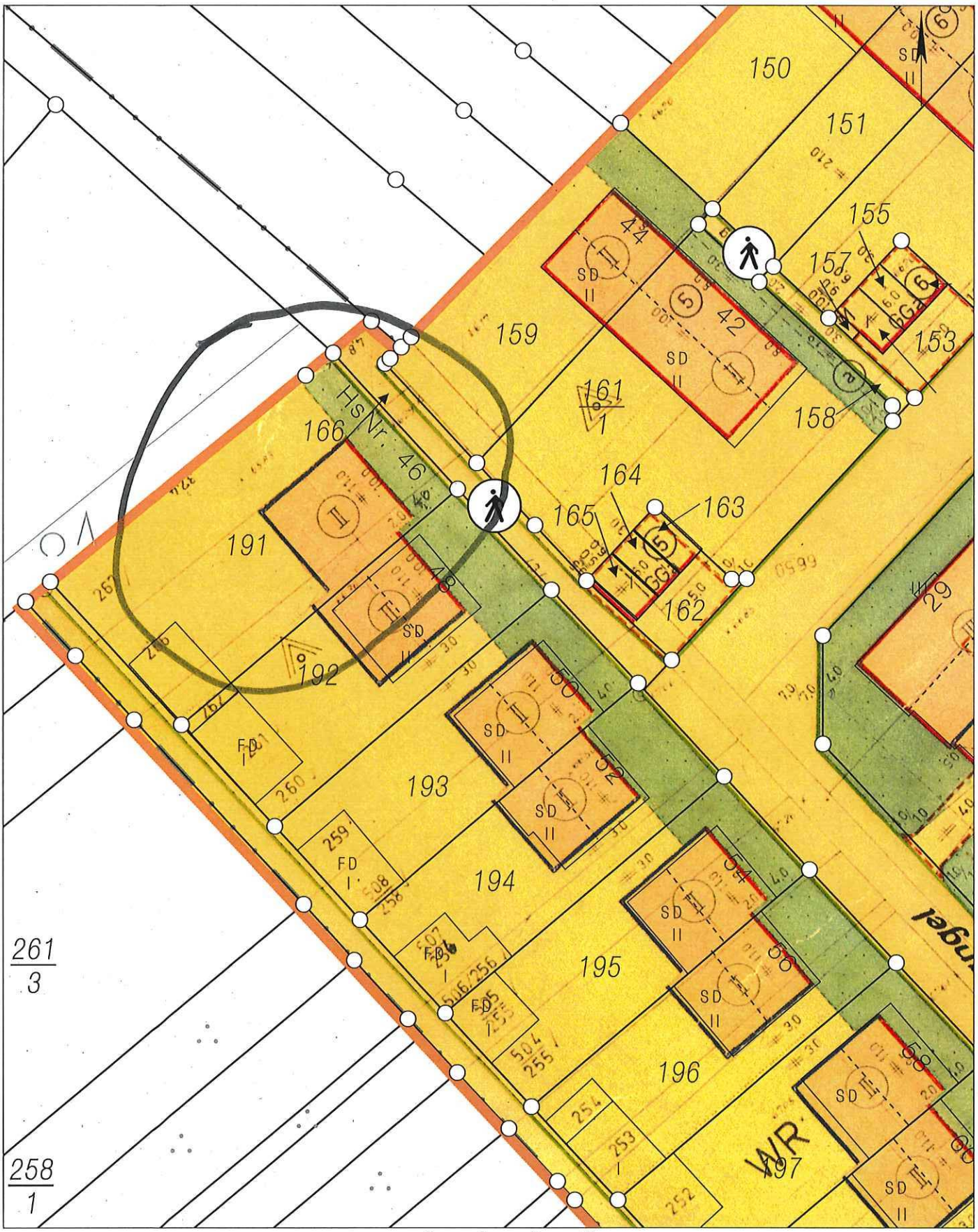
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Kesselheim
Flur: 16
Flurstück: 192
ungefährer Maßstab 1:500

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0832700

28.11.2022



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.6

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0732/2022**		Datum: 18.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02307-22 (Bl)
Betreff: **Zustimmung zu einem sonstigen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 (2) BauGB)**		
Gremienweg:		

13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt
			verwiesen		vertagt		geändert
			Enthaltungen				Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt dem nachgenannten sonstigen Vorhaben einer Terrassenüberdachung auf vorhandener Dachterrasse im OG des Bestandswohnhauses im Außenbereich von Koblenz-Arzheim zu.

(§ 35 (2) BauGB)

Antragseingang	27.10.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Anbau einer Terrassenüberdachung						
Grundstück/Straße	Mühlental 78						
Gemarkung	Arzheim						
Flur	9						
Flurstück	8/2						

Begründung:

Die Bauherrin plant die Errichtung einer Überdachung auf einer bestehenden Dachterrasse im OG des vorhandenen Wohnhauses.

Das Vorhaben liegt weder im Innenbereich noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Es ist nicht privilegiert im Sinne § 35 (1) BauGB, sondern stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB dar.
Das Wohnhaus ist bestandsgeschützt. Der Bestandsschutz erfasst „auch solche bauliche Veränderungen oder auch Erweiterungen, die erforderlich sind, um den vorhandenen Bestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können, zB zur Anpassung eines Altbaus an gewandelte Lebensverhältnisse“ (vgl. Battis / Krautzberger / Löhr. BauGB 12. Auflage, § 35 Rn189).

Die Überdachung der Terrasse dient der funktionsgerechten Nutzung, indem sie dessen Nutzungsqualität erhöht bzw. an einen angemessenen Wohnstandard anpasst und ist vom Bestandsschutz erfasst.
Im Verhältnis zum Bestand ordnet sich das Vorhaben deutlich unter.

Das Vorhaben ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Außenbereich wird nicht zusätzlich beeinträchtigt, insbesondere findet keine weitere Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens statt.

Anlage/n:

- Stadtplanausschnitt
- Lageplan
- Luftbild
- Grundriss, Schnitt, Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

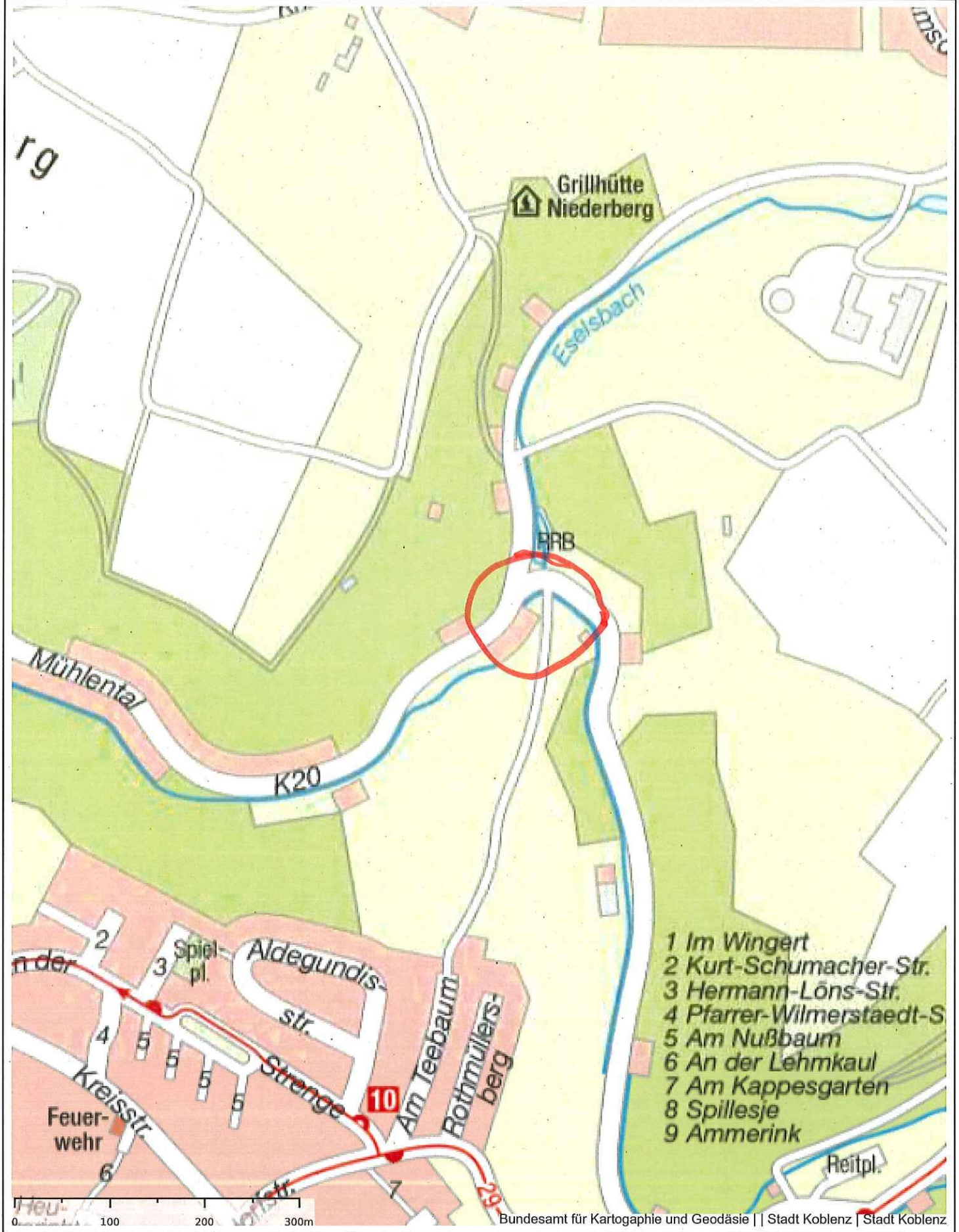
Keine

TOP Ö 1.1.6

GEOPORTAL KOBLENZ

Datum: 18.11.2022

Maßstab 1: 5000



Auszug aus den Geobasisinformationen

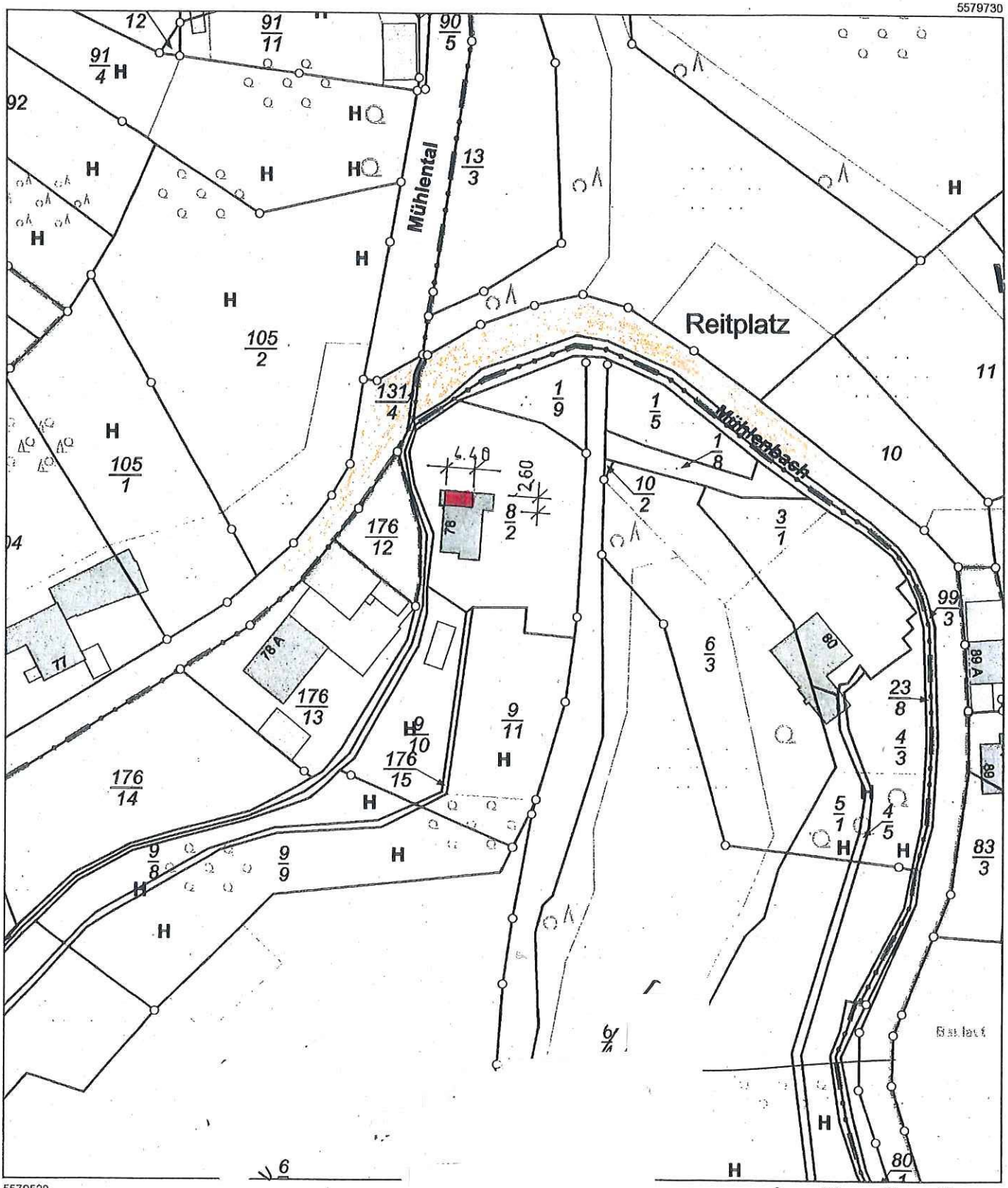
Liegenschaftskarte

Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 03.03.2022

Flurstück:	8/2	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	9	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Arzheim		

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

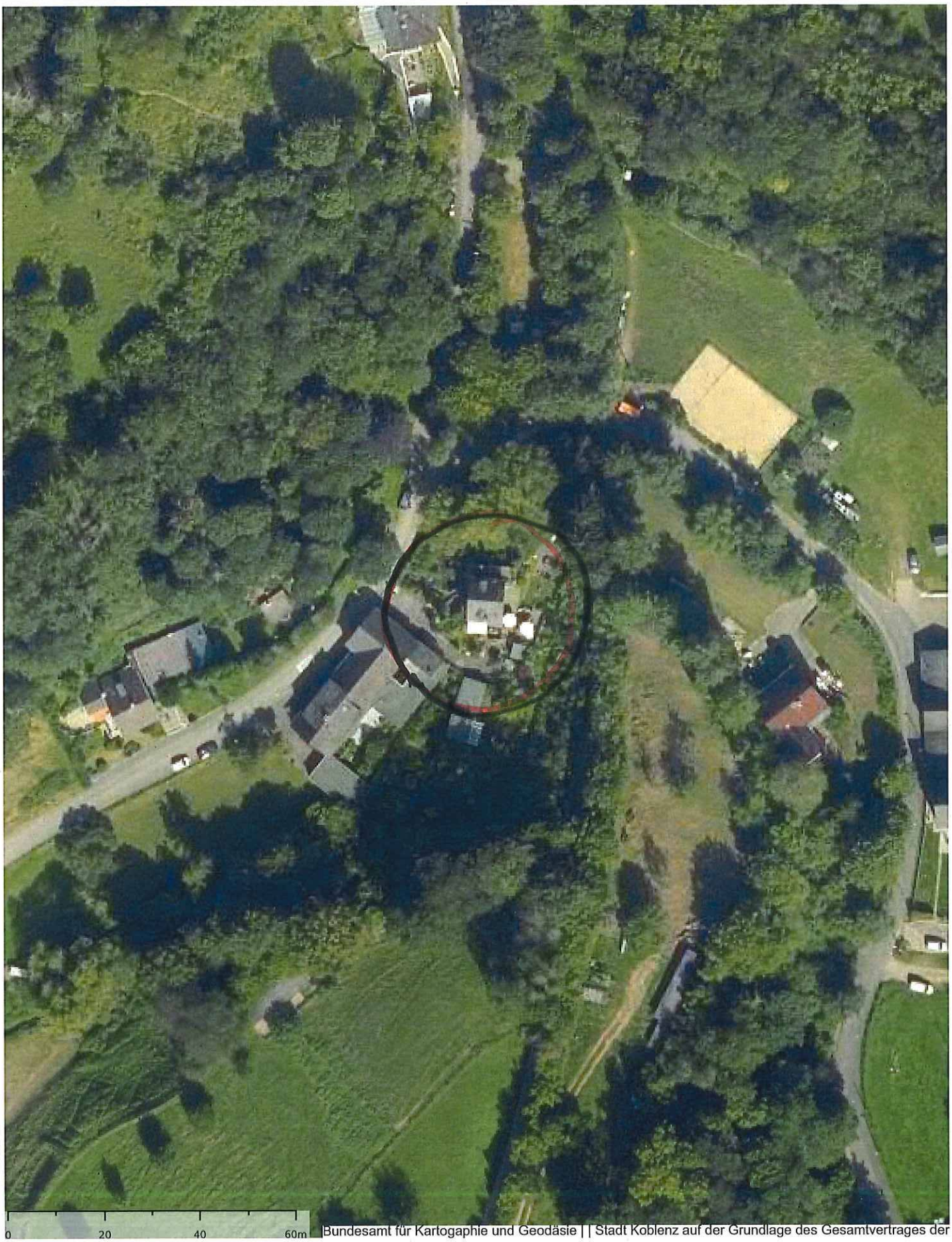


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Andreas Wassermann
Befugnis eingeräumt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

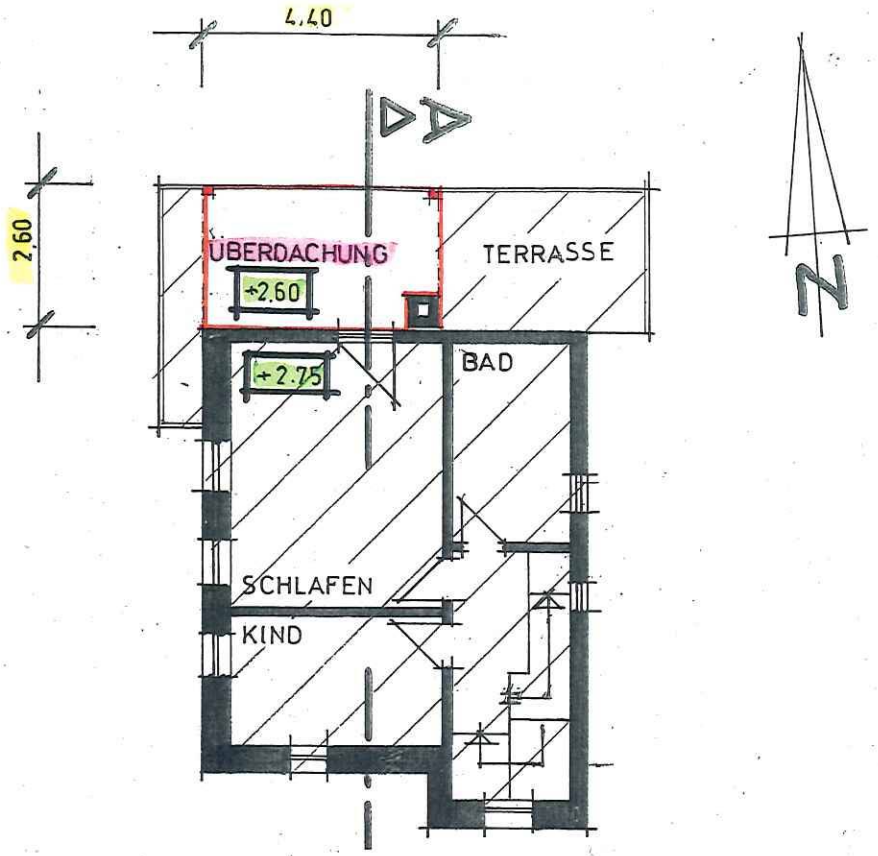
GEOPORTAL KOBLENZ

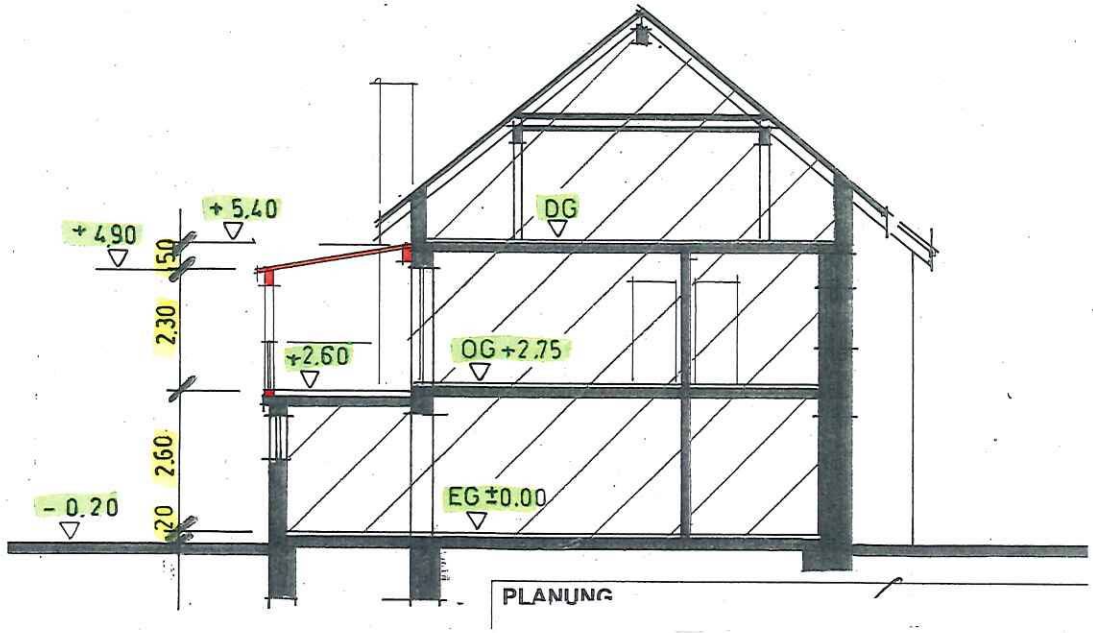
Datum: 18.11.2022

Maßstab 1: 1000



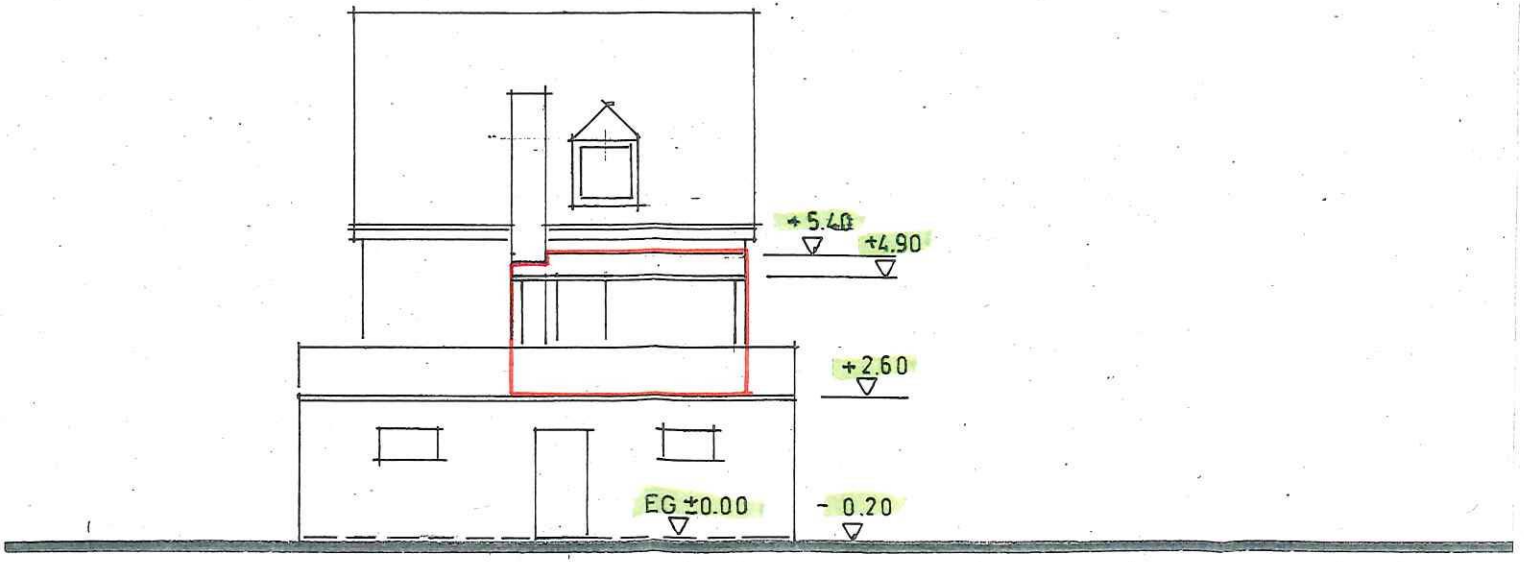
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie | | Stadt Koblenz auf der Grundlage des Gesamtvertrages der


4.40
2.60
D D
ÜBERDACHUNG
+2.60
TERRASSE
+2.75
BAD
SCHLAFEN
KIND
N


+4.90
+5.40
DG
50
2.30
+2.60
OG +2.75
2.60
-0.20
20
EG ±0.00
PLANUNG

ANSICHT WEST

ANSICHT OST



ANSICHT NORDEN

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.7

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0618/2022/1**		Datum: 30.11.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01003-22/Be
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt**		
Gremienweg:		

13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt
			verwiesen		vertagt		geändert
			Enthaltungen				Gegenstimmen

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78 für das "Industriegebiet Wallersheim/Kesselheim" IV. Ausbauabschnitt zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Inanspruchnahme des festgesetzten Grünstreifens auf einer Breite von ca. 5,32 m und einer Tiefe von ca. 3,44 m für das Vorhaben.

Vorhabenbe-zeichnung	Herstellung eines Waschplatzes						
Grund-stück/Straße	Robert-Bosch-Straße 1						
Gemarkung	Wallersheim						
Flur	7						
Flurstück	119/22	119/35					

Begründung:
Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich ein Baumaschinenverleih. Zur Reinigung der Baumaschinen wurde ein Waschplatz hergestellt.
Gegenstand des Bauantrages ist nun die nachträgliche Genehmigung des bereits hergestellten Waschplatzes. Der Waschplatz ragt mit einer Breite von ca. 5,32 m ca. 3,44 m tief in den dort festgesetzten Grünstreifen. Dies erfordert eine Befreiung, welche nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich ist.
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Mit der Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.
Dir Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord –Regionalstelle Wasserwirtschaft- hat dem Vorhaben zugestimmt.

Anlage/n:
- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 78
- katasteramtlicher Lageplan
- Lageplan

Historie:
Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung (ABL) hat die Vorlage in seiner Sitzung am 14.10.2022 aufgrund von Beratungsbedarf ohne Beschlussfassung in die Sitzung des ABL am 21.12.2022 vertagt.

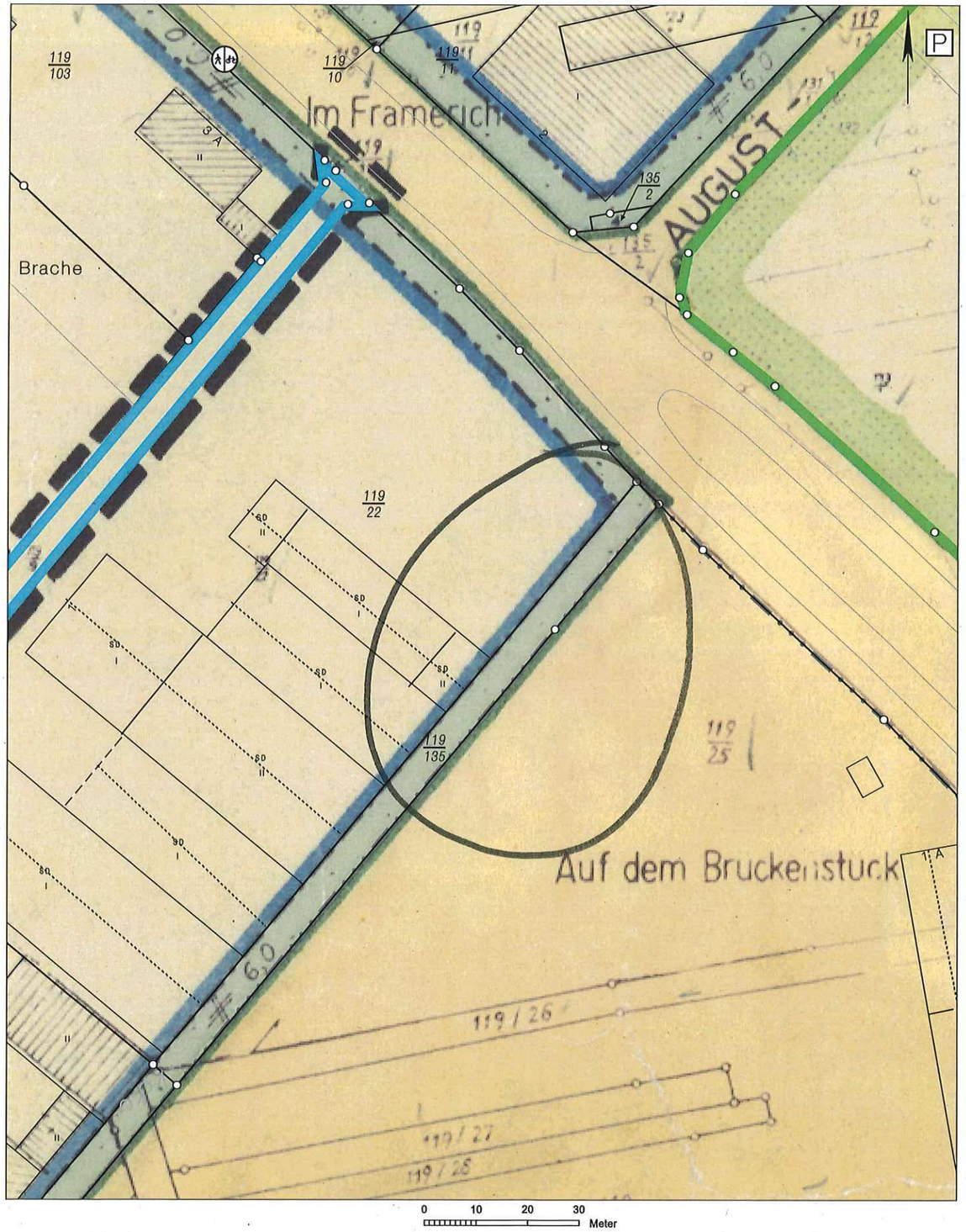
Auswirkungen auf den Klimaschutz:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten.

KOBLENZ
VERBINDET.
Stadtvermessung und Bodenmanagement

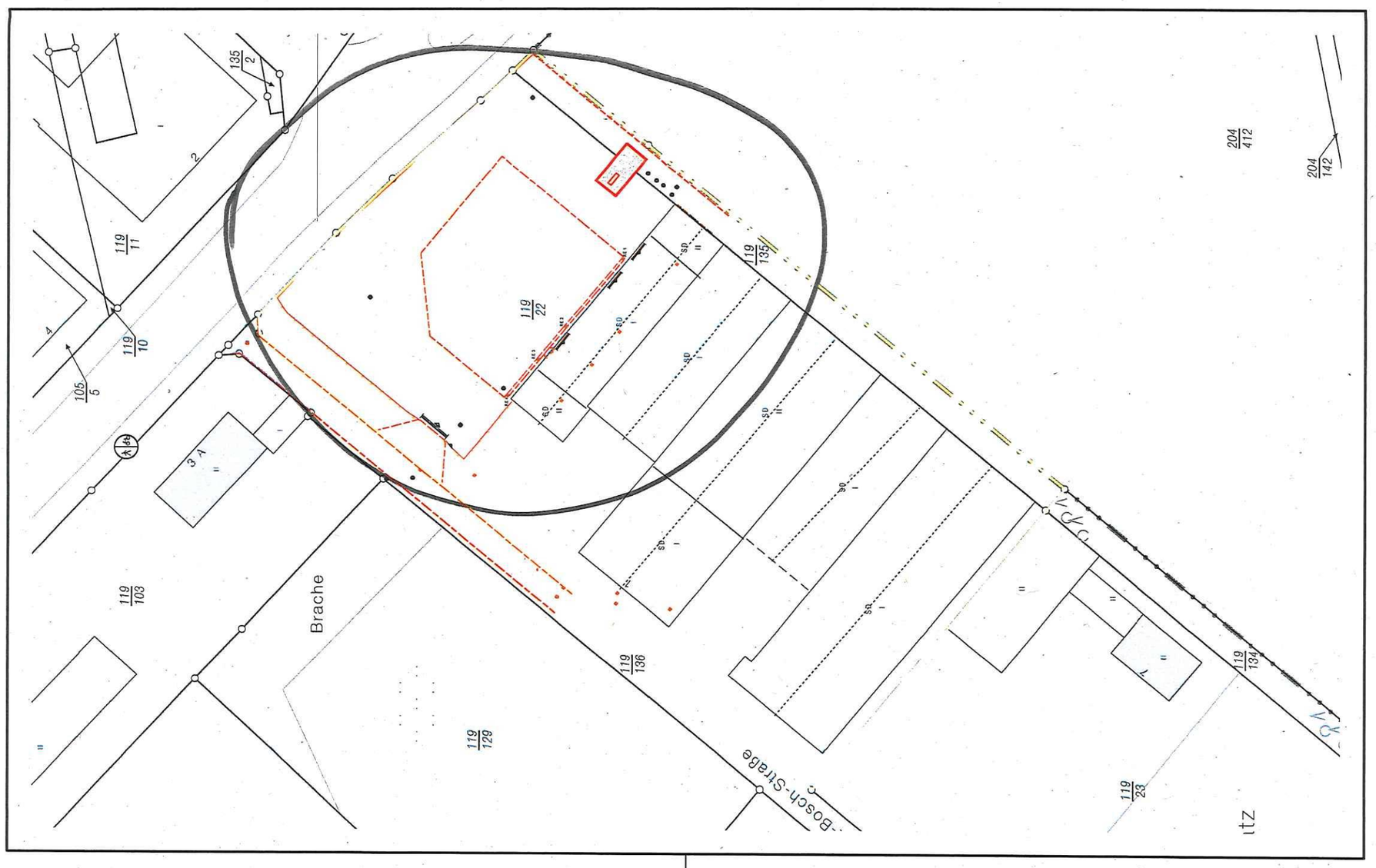
Gemarkung: Wallersheim
Flur: 7
Flurstück: 119/22
ungefährer Maßstab 1:1000

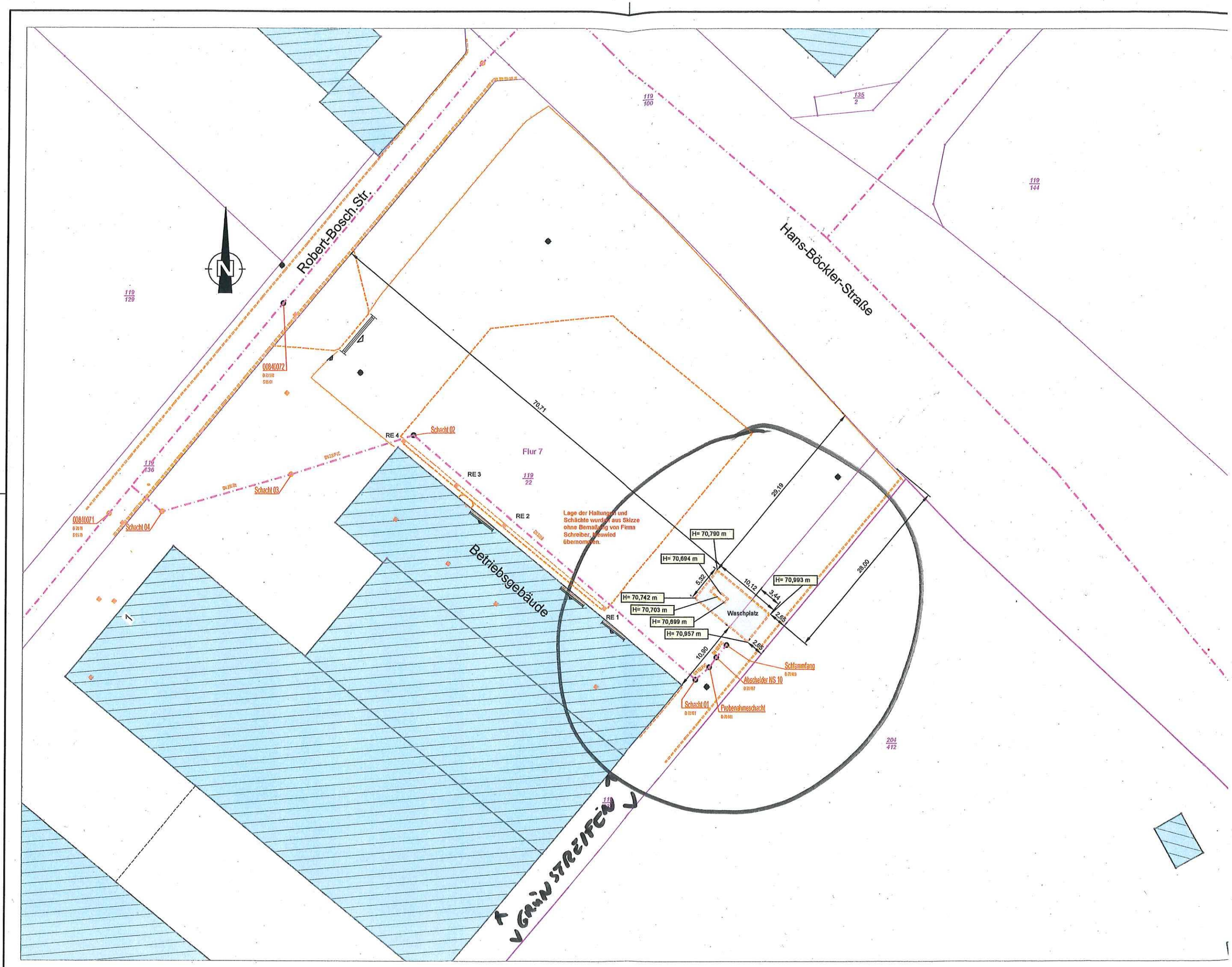
-- nur für dienstliche Zwecke --
P0832700

29.09.2022



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.


119/22
119/11
119/10
105/5
135/2
119/103
Brache
119/129
119/136
119/135
119/134
119/23
204/412
204/142
Bosch-Straße
Zu
3 A
4 A
2
4
1
SD
GS



2021-08-25 Koblenz-HWK-Waschplatz-Bestand

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.8

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0762/2022**		Datum: 02.12.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2606/22
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplanes Nr. 62 "Hoheminnestraße / Im Rauental" in Koblenz-Rauental in der Stademannstraße**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:
Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Grunderwerbsvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Fluchtlinienplans Nr. 62 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

1) Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gemarkung: Koblenz
Flur: 5
Flurstück: 86/9

Begründung:

Mit Mail vom 14.09.2022 bekundete der Antragsteller erneut das Interesse, Teilflächen der Stademannstr. zu erwerben. Konkret gab es in der Vergangenheit wiederholte Anfragen zum Teilflächenerwerb seitens der Anwohner. Die in Rede stehende Teilfläche liegt dabei im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans Nr. 62 „Hohenminnestraße / Im Rauental“, welcher die betroffene Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Für eine mögliche Veräußerung an private Dritte ist daher eine Befreiung von dieser Festsetzung notwendig.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, da die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, da eine private Nutzung in Form versiegelter Garagenvorfahrten / Stellplätze (im Fall der Stademannstr. 4 einer begrünten Vorgartenfläche) bereits stattfindet. Gemäß vorliegender Stellungnahme hat das Tiefbauamt der Stadt Koblenz bezüglich der angefragten Erwerbsvorhaben keinerlei Bedenken. Die betroffenen Teilflächen sind straßenverkehrsrechtlich nicht gewidmet. Zudem werden die Flächen momentan und in Zukunft für die öffentlichen Verkehrsflächen nicht benötigt.

Die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Anlagen:

- Stadtgrundkarte mit roter Markierung der betroffenen Teilflächen – Kartenhintergrund Luftbild
- Stadtgrundkarte mit roter Markierung der betroffenen Teilflächen – Kartenhintergrund Fluchtlinienplan

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Koblenz
Flur: 5
Flurstück: 86/9
ungefährer Maßstab 1:500

TOP Ö 1.1.8

-- nur für dienstliche Zwecke --
p0215298

30.04.2020

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

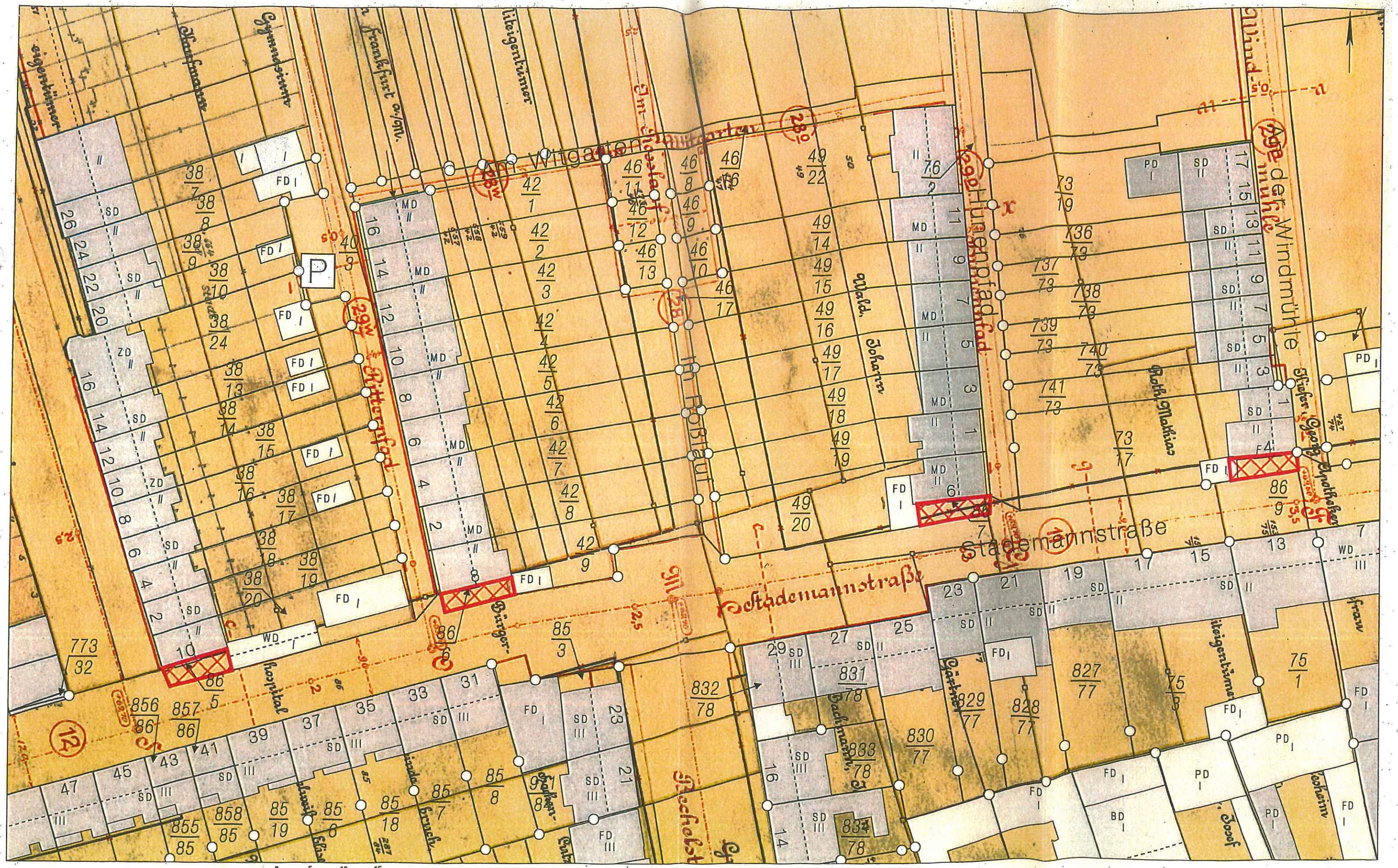
KOBLENZ VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Koblenz
Flur: 5
Flurstück: 86/9
ungefährer Maßstab 1:500

-- nur für dienstliche Zwecke --
p0215298

TOP Ö 1.1.8
30.04.2020



0 5 10 15 Meter

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.9

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0755/2022**						Datum: 01.12.2022	
Dezernat 4							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung					Az.: 2314-22	
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä 3**							
Gremienweg:							
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich		einstimmig abgelehnt verwiesen		mehrheitl. Kenntnis vertagt		ohne BE abgesetzt geändert
			Enthaltungen				Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 Ä3 zu (Einvernehmen der Gemeinde / § 31 Abs. 2 BauB und § 69 LBauO):

1. Überschreitung der festgesetzten Baulinie im 1. OG – 5.OG
2. Überschreitung der festgesetzten seitlichen Baugrenze mit Balkonen
3. Abweichende Dachausbildung

Antragseingang	27.10.2022
Bauvorbescheid erteilt	Ja
Weltkulturerbe „Mittelrhein-tal" tangiert	**Nein**
Vorhabensbezeichnung	Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses
Grundstück/Straße	Koblenz, Moselweißer Straße 1
Gemarkung	Koblenz (56073)
Flur	4
Flurstück	50/71 50/77 50/78 50/80

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf insgesamt dann 6 Vollgeschosse auf dem v. g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 87 Ä3.

Der Bebauungsplan setzt für das Vorhaben Satteldach fest. Realisiert werden soll aber ein Flachdach. Die Festsetzung ist gestalterischen und damit bauordnungsrechtlichen Ursprungs. Für Abweichungen

ist § 69 LBauO anzuwenden. Eine Abweichung kann nach Abs. 1 dieser Vorschrift zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bestandsgebäude und weitere in dessen Umgebung haben ein Flachdach. Die Ausführung des Flachdachs führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes. Der Zweck der Anforderung (Festsetzung SD) steht der Abweichung nicht entgegen. Mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange ist das Vorhaben vereinbar. Die Voraussetzungen für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO sind erfüllt.

Der geplante Eckerker überschreitet die festgesetzte Baulinie in einer Tiefe von jeweils 50 cm auf einer Breite von 2,75 m in den Geschossen 1. OG -5. OG. Dafür ist eine Befreiung erforderlich und beantragt. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. Die v. g. Befreiungen dienen dazu, die vom Bebauungsplan beabsichtigte Ausbildung einer Torsituation als Eingang zur Moselweißer Straße zu untermauern.

Darüber hinaus überschreitet die nunmehr übers Eck gezogene Balkonanlage ab dem 3. Obergeschoss die festgesetzte seitliche Baugrenze um 1.50 m in der Tiefe auf einer Breite von ca. 1,70 m.

Das Vorhaben erzeugt in der Umgebung keine Spannungen und stört die Harmonie nicht. Es fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht, die Erschließung ist gesichert (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
4. Grundriss 1-4.OG
5. Grundriss 5.OG
5. Ansicht Norden
6. Ansicht Osten

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine

Historie: in der Bauvoranfrage Az. 273-22 wurde bereits eine Befreiung im Hinblick auf die Überbauung der festgesetzten Baulinie im 1. OG und für die Überbauung der rückwärtigen Balkonanlagen gewährt (BV /0381/2022).

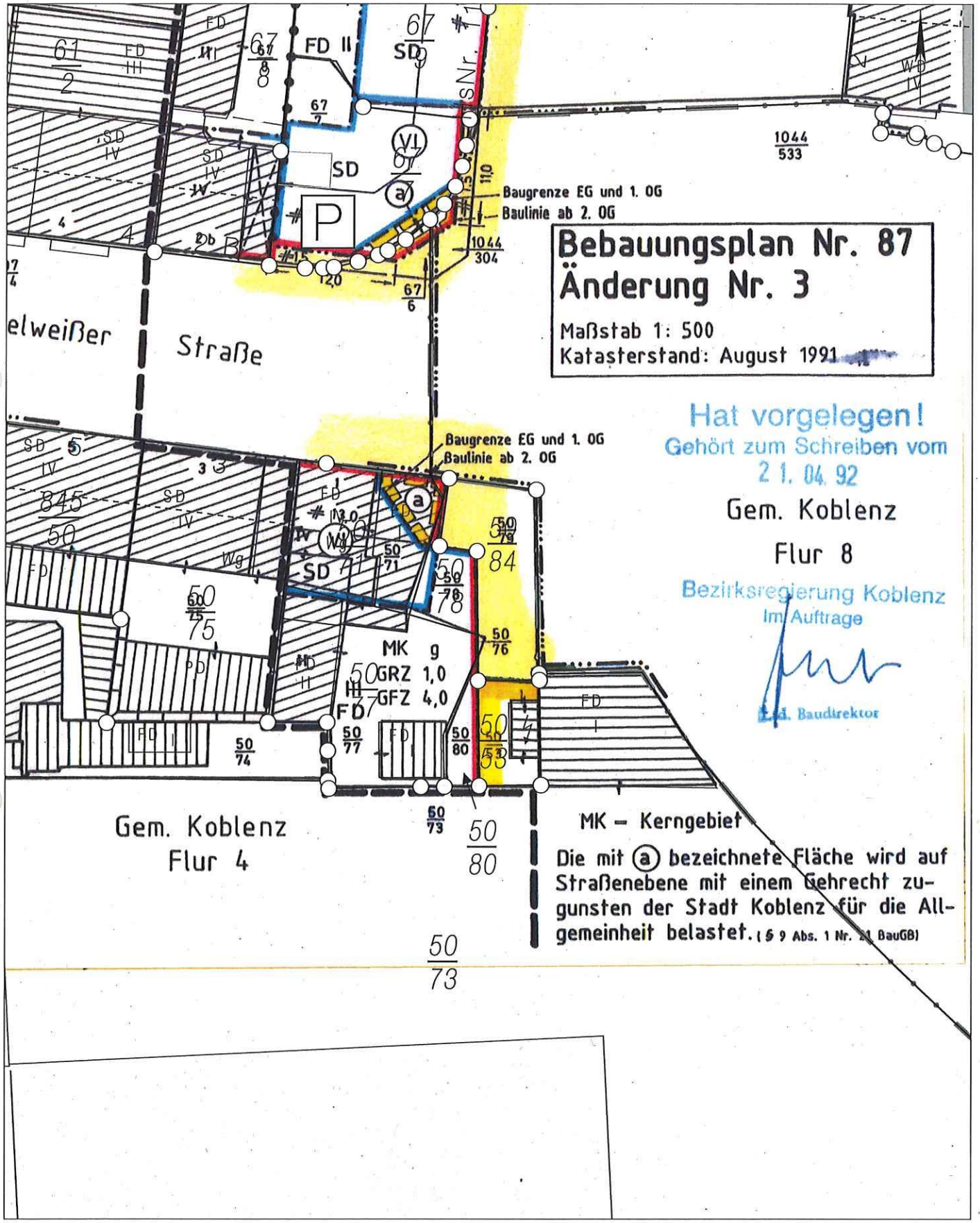
KOBLENZ VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Koblenz
Flur: 4
Flurstück: 50/84
ungefährer Maßstab 1:500

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0155089

14.06.2022



0 5 10 15 Meter

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

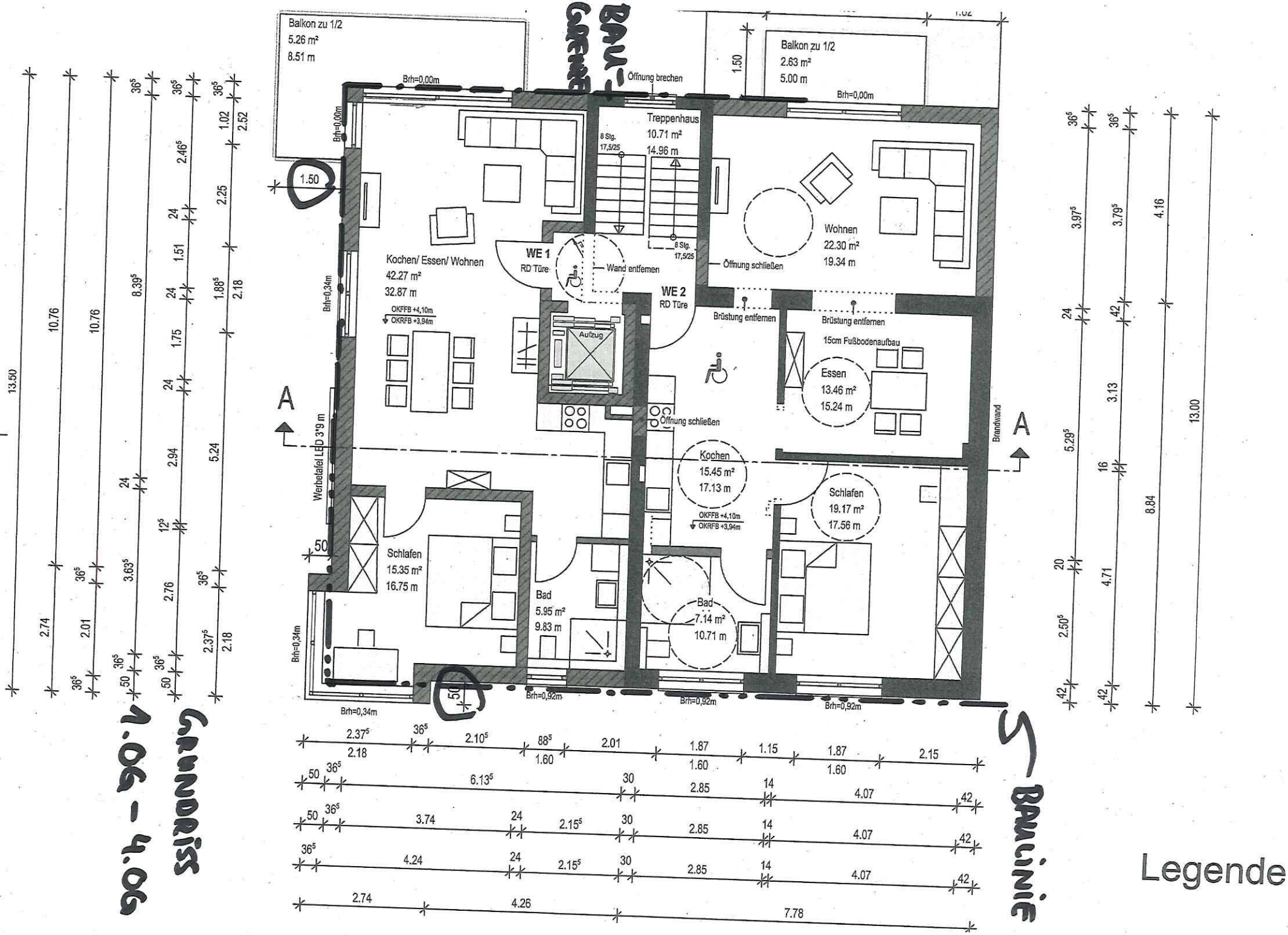
Hergestellt am 22.08.2022

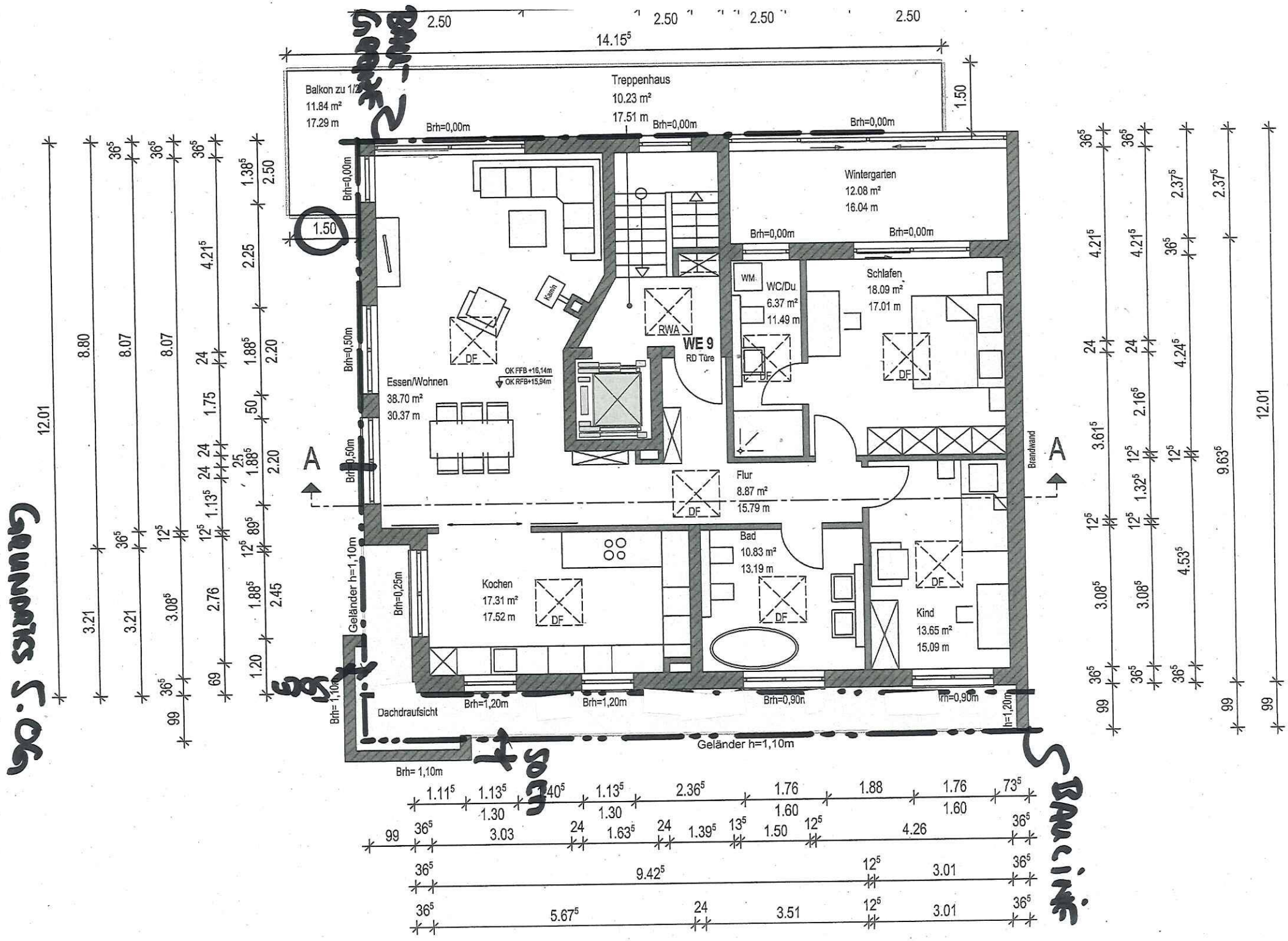
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

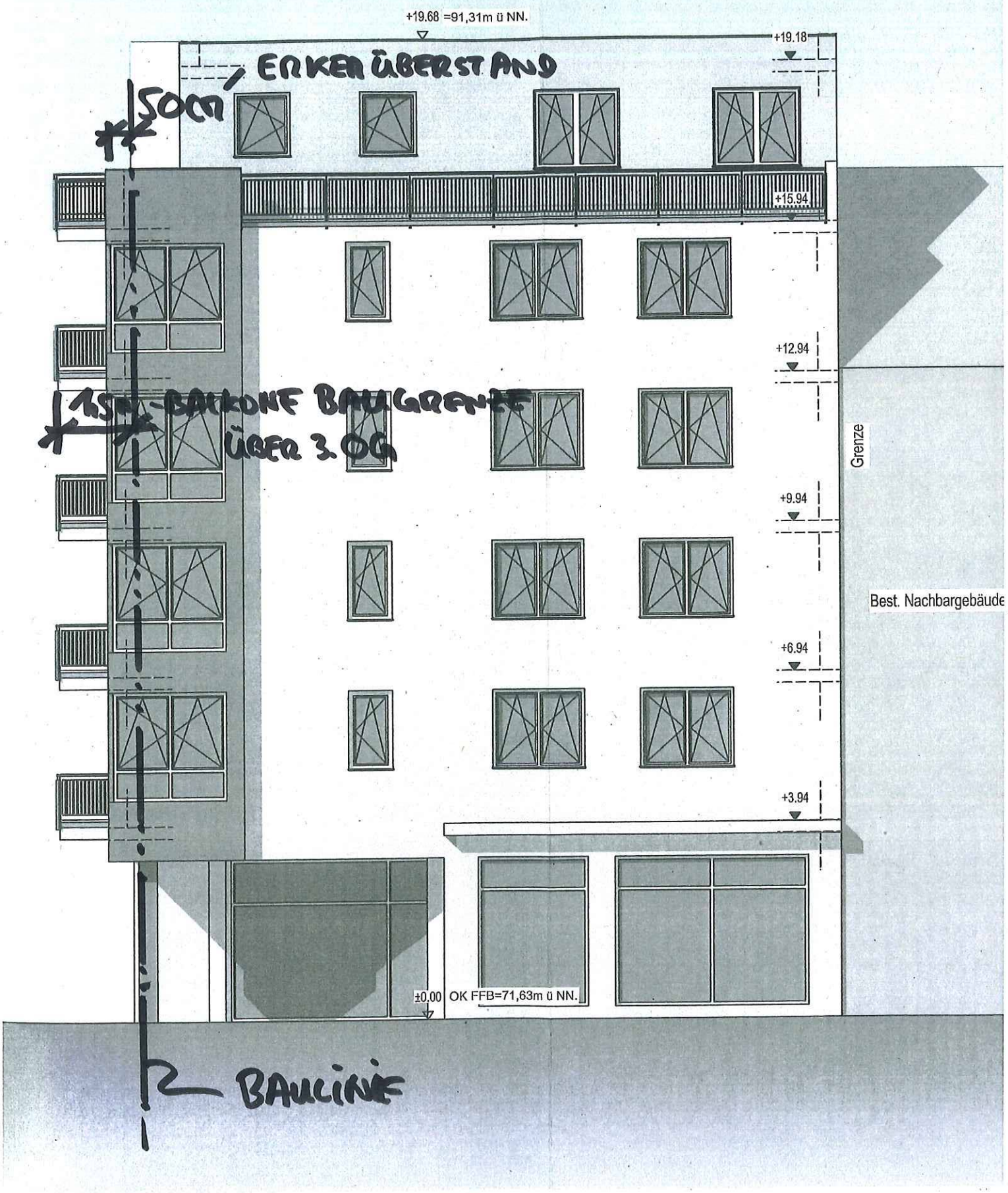
Flurstück:	50/71	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	4	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Koblenz (1401)		

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)

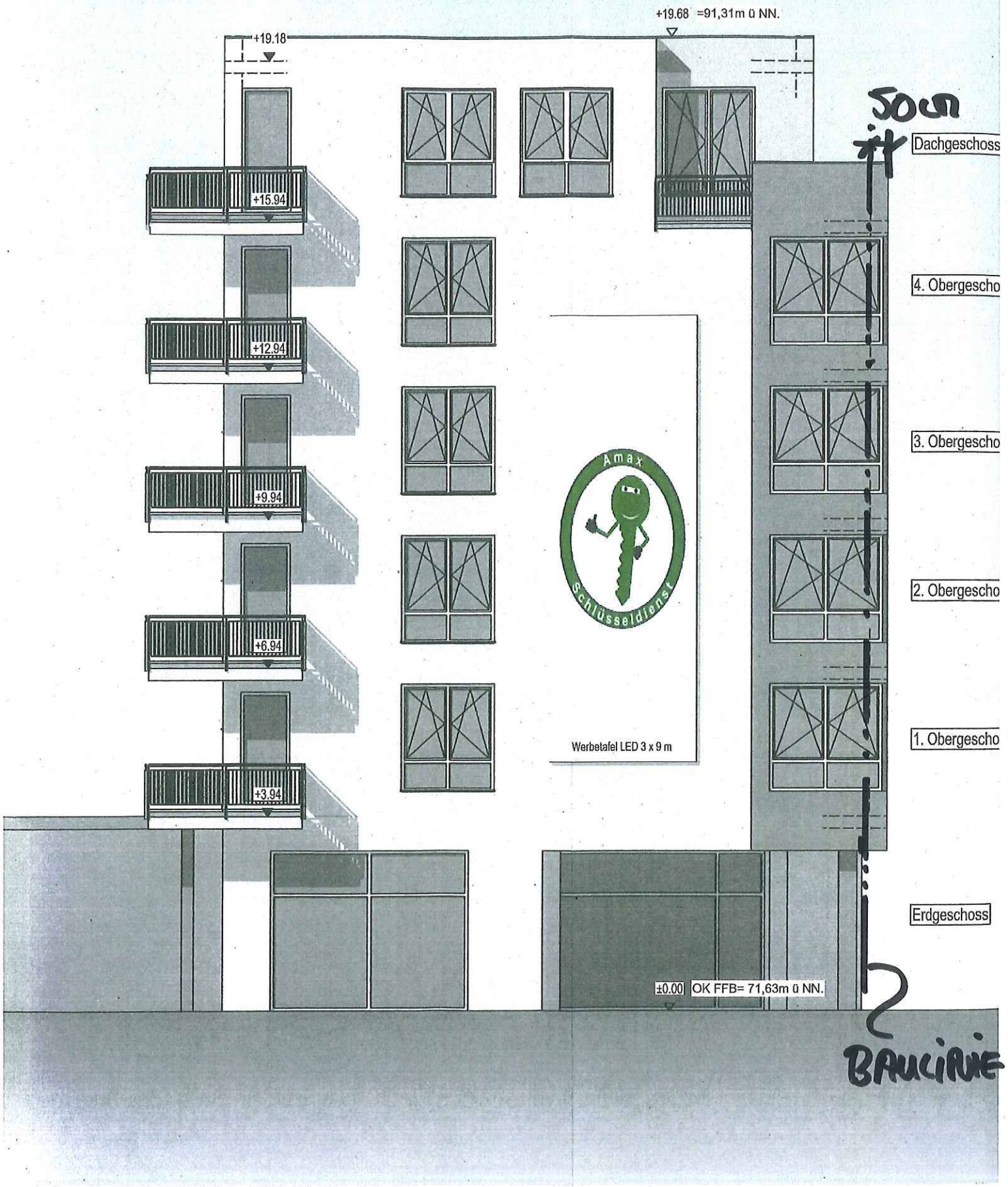
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.


BAU-GRENZE
Balkon zu 1/2
5.26 m²
8.51 m
Brh=0,00m
Öffnung brechen
Balkon zu 1/2
2.63 m²
5.00 m
Brh=0,00m
Treppenhaus
10.71 m²
14.96 m
8 Stg.
17,5/25
Wohnen
22.30 m²
19.34 m
Öffnung schließen
Kochen/ Essen/ Wohnen
42.27 m²
32.87 m
OKFFB +4,10m
OKRFB +3,94m
WE 1
RD Türe
Wand entfernen
WE 2
RD Türe
Aufzug
Brüstung entfernen
Brüstung entfernen
15cm Fußbodenaufbau
Essen
13.46 m²
15.24 m
Öffnung schließen
Brandwand
Werbetafel LED 3'9 m
Kochen
15.45 m²
17.13 m
Schlafen
19.17 m²
17.56 m
Schlafen
15.35 m²
16.75 m
Bad
5.95 m²
9.83 m
Bad
7.14 m²
10.71 m
Brh=0,34m
Brh=0,92m
A
A
BAULINIE
GRUNDRISS
1.06 - 4.06
Legende


Balkon zu 1/2
11.84 m²
17.29 m
Treppenhaus
10.23 m²
17.51 m
Wintergarten
12.08 m²
16.04 m
WC/Du
6.37 m²
11.49 m
Schlafen
18.09 m²
17.01 m
WE 9
RD Türe
RWA
Kamin
Essen/Wohnen
38.70 m²
30.37 m
OK FFB +16,14m
OK RFB+15,94m
Flur
8.87 m²
15.79 m
Bad
10.83 m²
13.19 m
Kochen
17.31 m²
17.52 m
Kind
13.65 m²
15.09 m
Brandwand
Geländer h=1,10m
Dachdraufsicht
Brh=0,00m
Brh=0,50m
Brh=0,25m
Brh=1,20m
Brh=0,90m
Brh= 1,10m
14.15⁵
12.01
8.80
8.07
3.21
A
DF
WM



Nordansicht- Strassenansicht


+19.68 =91,31m ü NN.
+19.18
+15.94
+12.94
+9.94
+6.94
+3.94
Dachgeschoss
4. Obergescho
3. Obergescho
2. Obergescho
1. Obergescho
Erdgeschoss
Amax
Schlüsseldienst
Werbetafel LED 3 x 9 m
±0.00 OK FFB= 71,63m ü NN.
50cm
BAULINIE

OST ANSICHT

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.10

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0761/2022**		Datum: 01.12.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2436-22/ fel
Betreff: **Befreiung von den Festsetzugen des Bebauungsplans Nr. 20**		
Gremienweg:		

13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung		einstimmig		mehrheitl.	ohne BE
			abgelehnt		Kenntnis	abgesetzt
			verwiesen		vertagt	geändert
	TOP öffentlich		Enthaltungen			Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 zu (Einvernehmen der Gemeinde / § 31 Abs. 2 BauB):

1. Lage in festgesetzter Grünfläche
2. Lage außerhalb des Baufensters

Antragseingang	14.11.2022
Bauvorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert	**Nein**
Vorhabensbezeichnung	Bauantrag zur Errichtung eines SB-Pavillons
Grundstück/Straße	Koblenz, Franz-Weis- Straße
Gemarkung	Koblenz (56073)
Flur	4
Flurstück	60/96

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Geldautomaten als SB-Pavillon auf dem v. g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, der im Vorhabenbereich ein GE festsetzt. Es gilt die BauNVO 1962. Der SB-Pavillon in den Abmessungen von 2,60 m x 1,80 m soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgestellt werden.

Als Nebenanlage wäre er dort zulässig. Der Pavillon ist aber keine Nebenanlage, sondern eine eigenständige Hauptanlage, wie beispielsweise eine Packstation ohne räumliche Zugehörigkeit zu einer Postfiliale oder eine Plakatanschlagtafel für Fremdwerbung. Die Hauptanlage ist unter das Tatbestandsmerkmal „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, anwendbar

aufgrund § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, subsumierbar und deshalb in dem GE nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Für die Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Standort liegt zudem in einer öffentlichen Grünfläche. Auch dafür bedarf es einer Befreiung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiungen sind nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Ansonsten widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen nicht (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Lageplan
4. Grundriss
5. Ansichten

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Gering- zur Kompensation wird das Dach extensiv begrünt

TOP Ö 1.1.10

Auszug aus den Geobasisinformationen

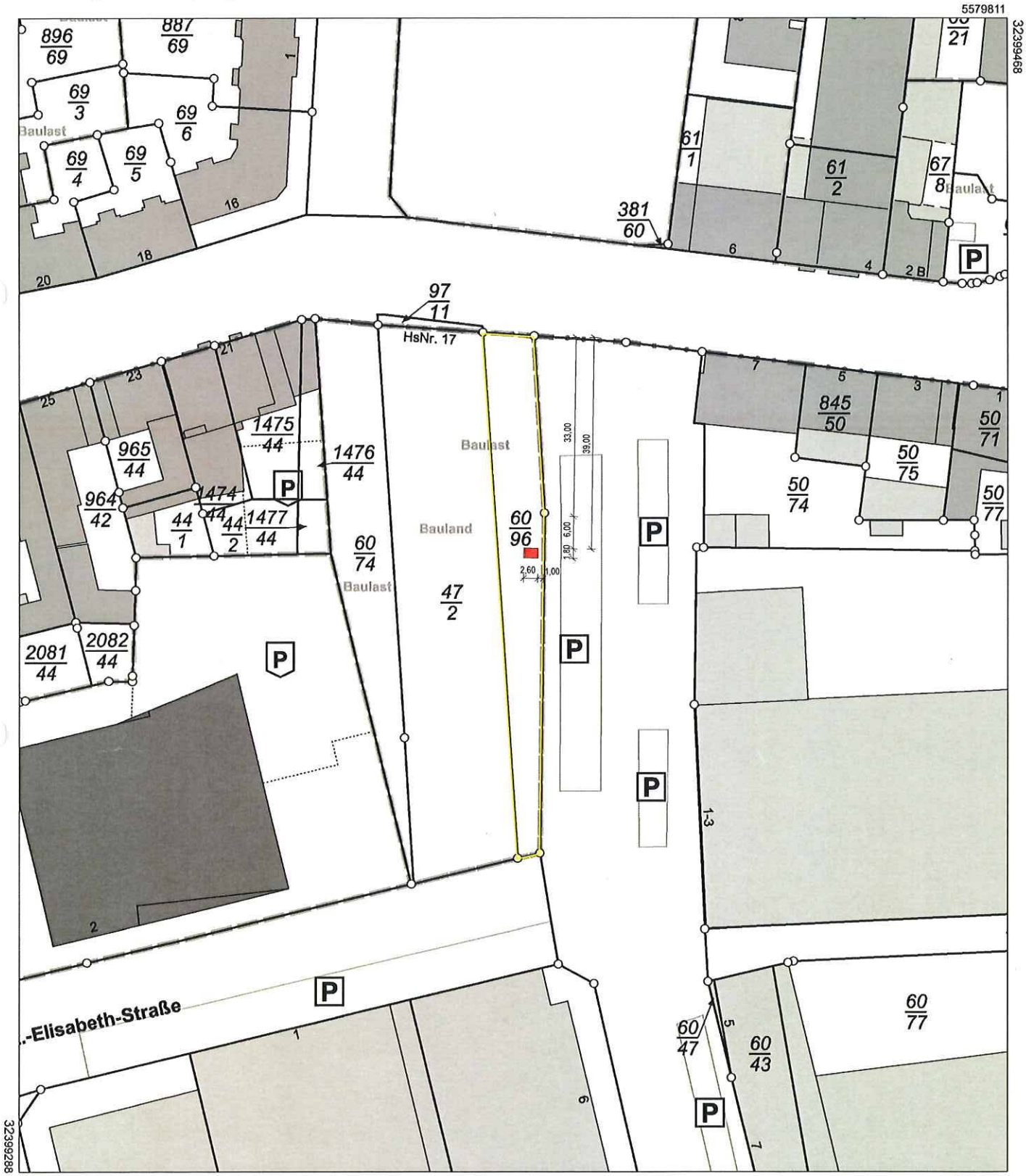
Liegenschaftskarte

Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 21.10.2022

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	60/96	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	4	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Koblenz (1401)		



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

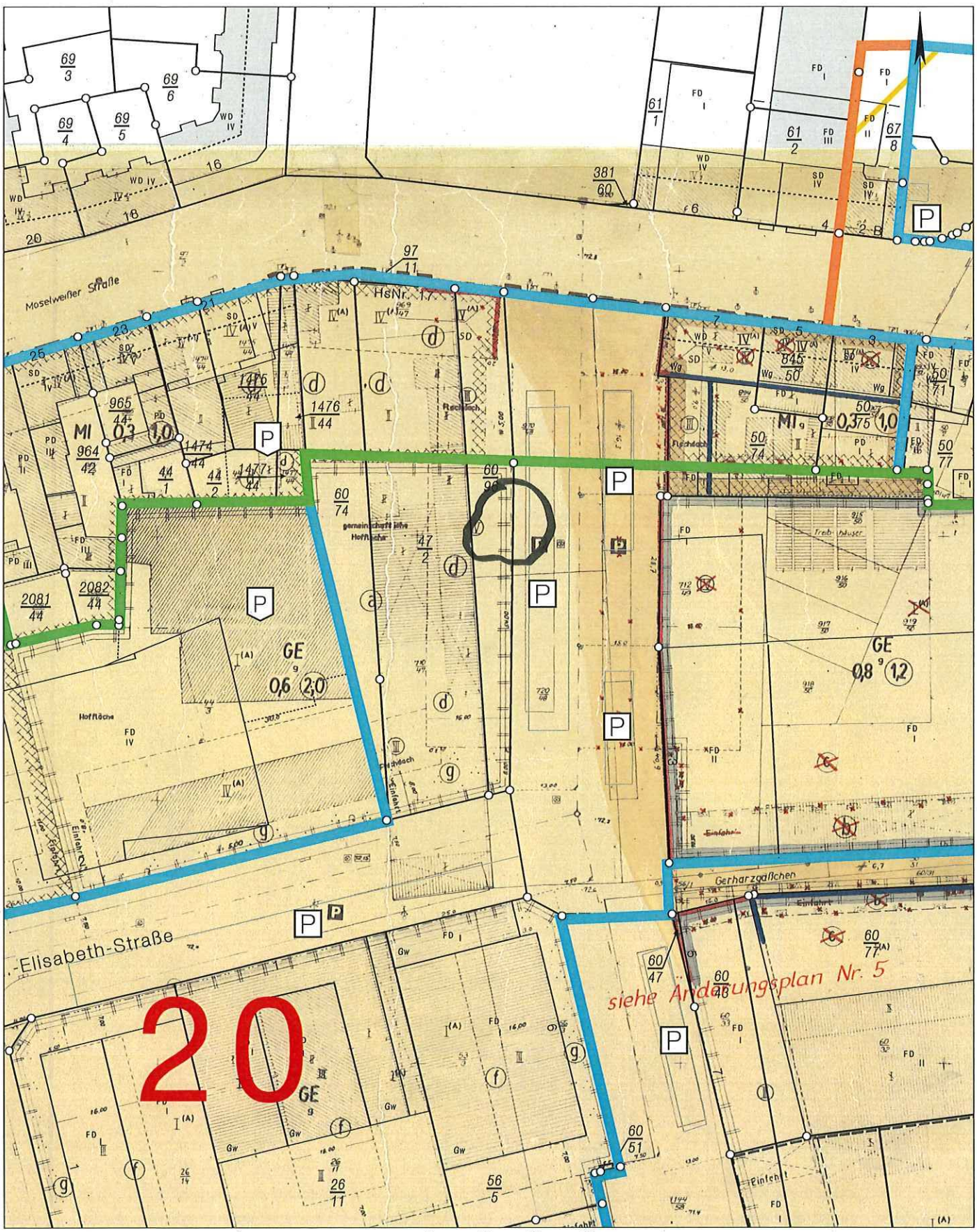
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

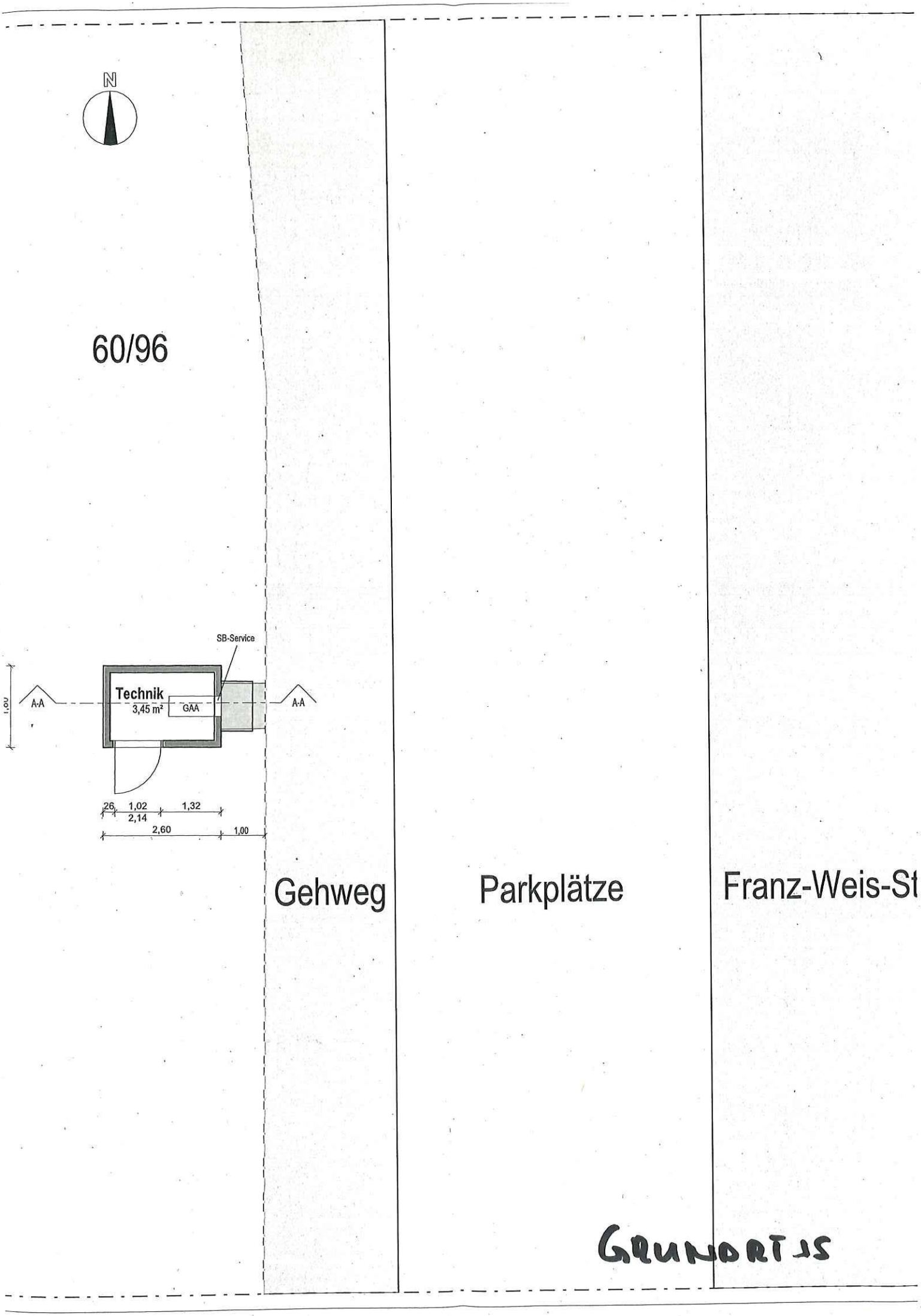
Gemarkung: Koblenz
Flur: 4
Flurstück: 60/96
ungefährer Maßstab 1:1000

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0155089

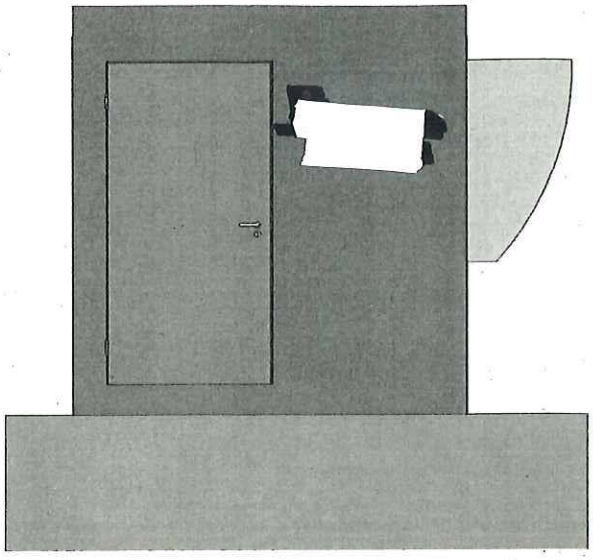
02.12.2022



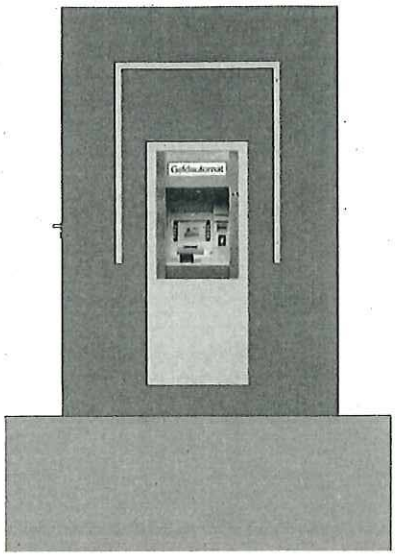
Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.


N
60/96
SB-Service
Technik
3,45 m²
GAA
A-A
A-A
1,00
26
1,02
1,32
2,14
2,60
1,00
Gehweg
Parkplätze
Franz-Weis-St

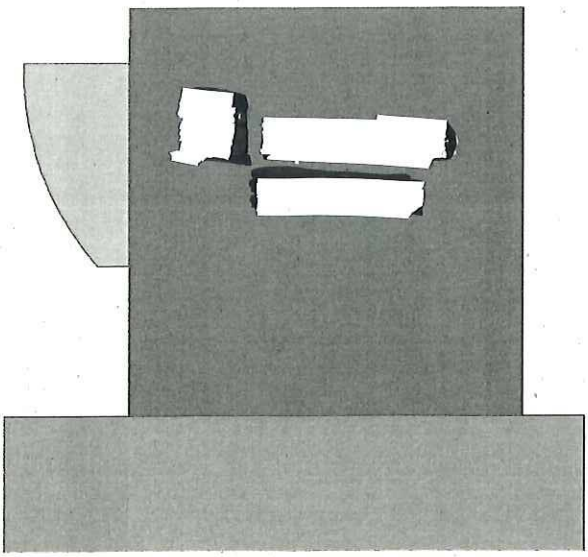
GRUNDRISS



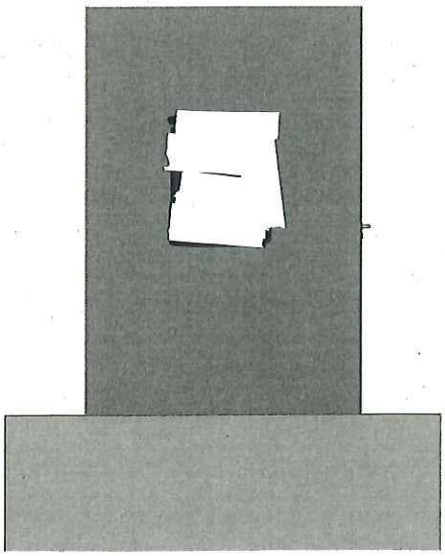
Ansicht Süden



Ansicht Osten



Ansicht Norden



Ansicht Westen

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.1.11

Beschlussvorlage

Vorlage: **BV/0757/2022**		Datum: 01.12.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 2088-21/ 61.2 Gö
Betreff: **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 " Kierweg - Plenterweg"**		
Gremienweg:		
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung TOP öffentlich	☐ einstimmig ☐ mehrheitl. ☐ ohne BE ☐ abgelehnt ☐ Kenntnis ☐ abgesetzt ☐ verwiesen ☐ vertagt ☐ geändert ☐ Enthaltungen ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Kierweg-Plenterweg“:

- Zulassung einer Nebenanlage. Hier Schwimmbecken 5,30 m L x 3,20 m B x ca. 1,50m T

Antragseingang	20.09.2022
Vorbescheid erteilt	nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein
Vorhabensbezeichnung	Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 zugungsten eines Pools
Grundstück/Straße	Geisbachstraße
Gemarkung	Metternich
Flur	7
Flurstück	281

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 11 „Kierweg- Plenterweg“. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Schwimmbeckens mit den Maßen 5,30 m Länge; 3,20 m Breite und 1,50 m Tiefe.

Gem. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wie im vorliegenden Fall die Abweichungen städtebaulich vertretbar und sowohl mit nachbarlichen Interessen als auch mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.
Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung sind erfüllt.

Mit einer Befreiung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:
- Lageplan mit Eintragung des Schwimmbeckens
- Ausschnitt Bebauungsplan

Historie: Befreiungsantrag aufgrund eines Verwaltungsvorganges eingereicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Die Fläche des Schwimmbeckens (ca. 17 m²) ist keine Grünfläche mehr

TOP Ö 1.1.11

Auszug aus den Geobasisinformationen

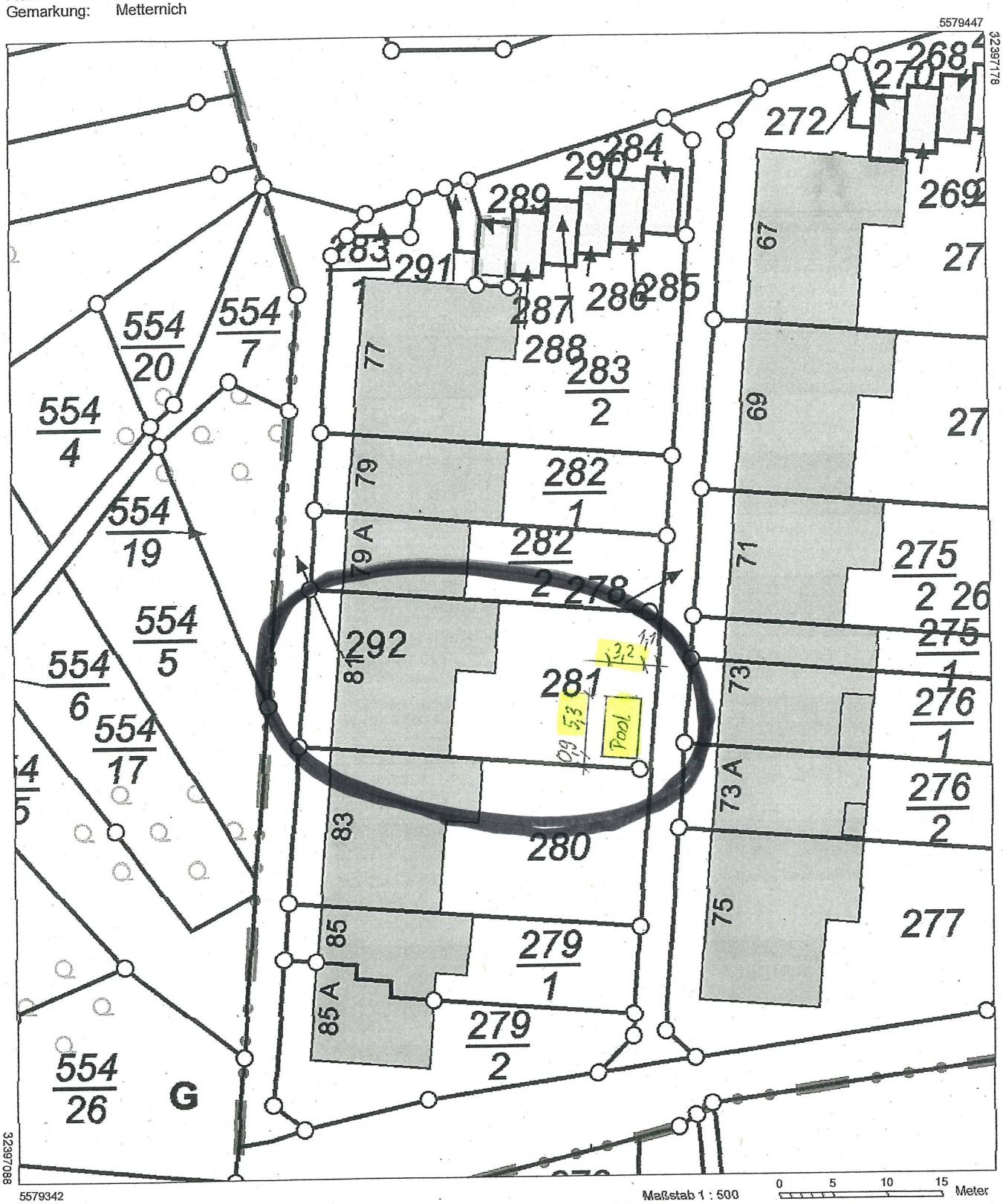
Liegenschaftskarte

Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 19.10.2022

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	281	Gemeinde:	Koblenz
Flur:	7	Landkreis:	Stadt Koblenz
Gemarkung:	Metternich		



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 Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Heinrich Grüne.
Befugnis eingeräumt am 30.12.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

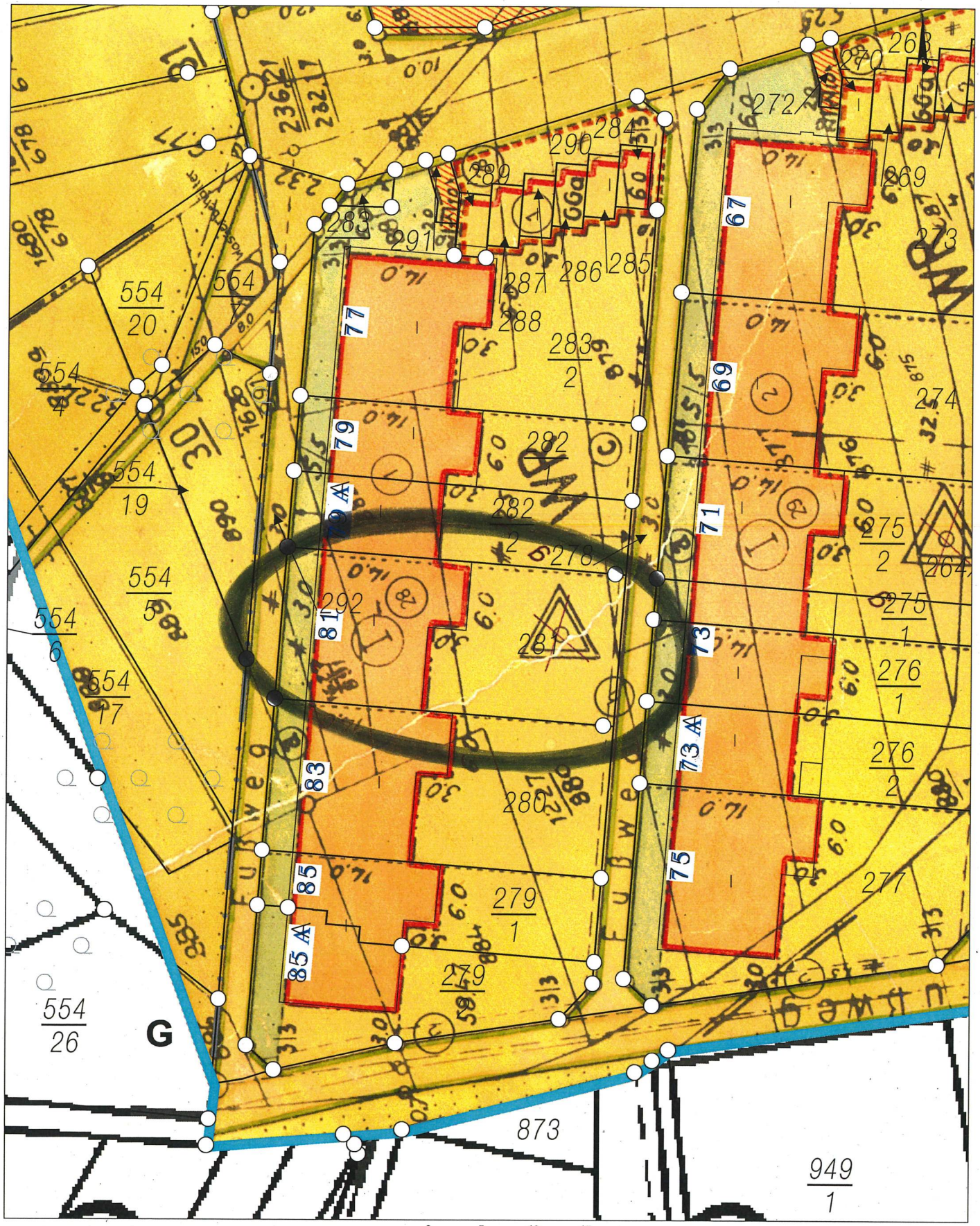
KOBLENZ
VERBINDET.

Stadtvermessung und Bodenmanagement

Gemarkung: Metternich
Flur: 7
Flurstück: 281
ungefährer Maßstab 1:500

-- nur für dienstliche Zwecke --
P0886957

01.12.2022



0 5 10 15 Meter

Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung.
Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

KOBLENZ VERBINDET.

TOP Ö 1.2.1

Unterrichtungsvorlage

Vorlage: **UV/0433/2022**		Datum: 06.12.2022
Dezernat 4		
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61 AL
Betreff: **Bauvoranfrage zur Errichtung einer Freiluftarena mit Dach in Koblenz-Metternich**		
Gremienweg:		

13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung		einstimmig		mehrheitl.		ohne BE
			abgelehnt		Kenntnis		abgesetzt
			verwiesen		vertagt		geändert
	TOP öffentlich		Enthaltungen				Gegenstimmen

Unterrichtung:
Mit Datum vom 16.11.2022 hat eine Immobilien GmbH als Vorhabenträger eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Kleinspielfeldes mit Dach (Freiluftarena) auf dem städtischen Gelände zwischen der Gärtnerei und dem Sportplatz des FC Germania Metternich entlang der Rübenacher Straße beantragt. Es handelt sich um eine ca. 2.800 m² große Fläche, die unmittelbar an die vom FC Germania genutzte Sportplatzfläche angrenzt und die vom benachbarten Gärtnerei, die dort Flächen von der Stadt gepachtet hat, nicht mehr benötigt werden, da sie die Gärtnereiflächen deutlich verkleinert haben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des momentan noch nicht weiterbetriebenen Bebauungsplanes Nr. 326 „Am Metternicher Kreisel“; er wurde am 12.5.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität unter der BV/0292/2020 vorberaten, aber zunächst noch vertagt, da im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes diese Fläche nochmals erörtert werden sollte. Im FNP-Entwurf ist diese Fläche aktuell als Mischbaufläche M-MN-01 enthalten. Die dort beabsichtigte Konzeption eines Wohnquartiers mit einem Mischgebietsriegel an der Rübenacher Straße wurde bereits im ASM vorgestellt, sie wird durch die geplante Errichtung einer mietbaren Sport- und Veranstaltungsfläche verkleinert und durch Immissionen betroffen, so dass hier mindestens eine planerisch-vorsorgende Konfliktlösung erforderlich sein wird. Eine solche ist in den Unterlagen zur Bauvoranfrage nicht ersichtlich (z.B. Lärmschutzwall/-wand).

Da ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 326 fehlt kann keine Zurückstellung des Baugesuches der Immobilien GmbH in die Wege geleitet werden. Da die betroffene Fläche allerdings der Stadt gehört, hat die Stadt die eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt über das Grundstück.

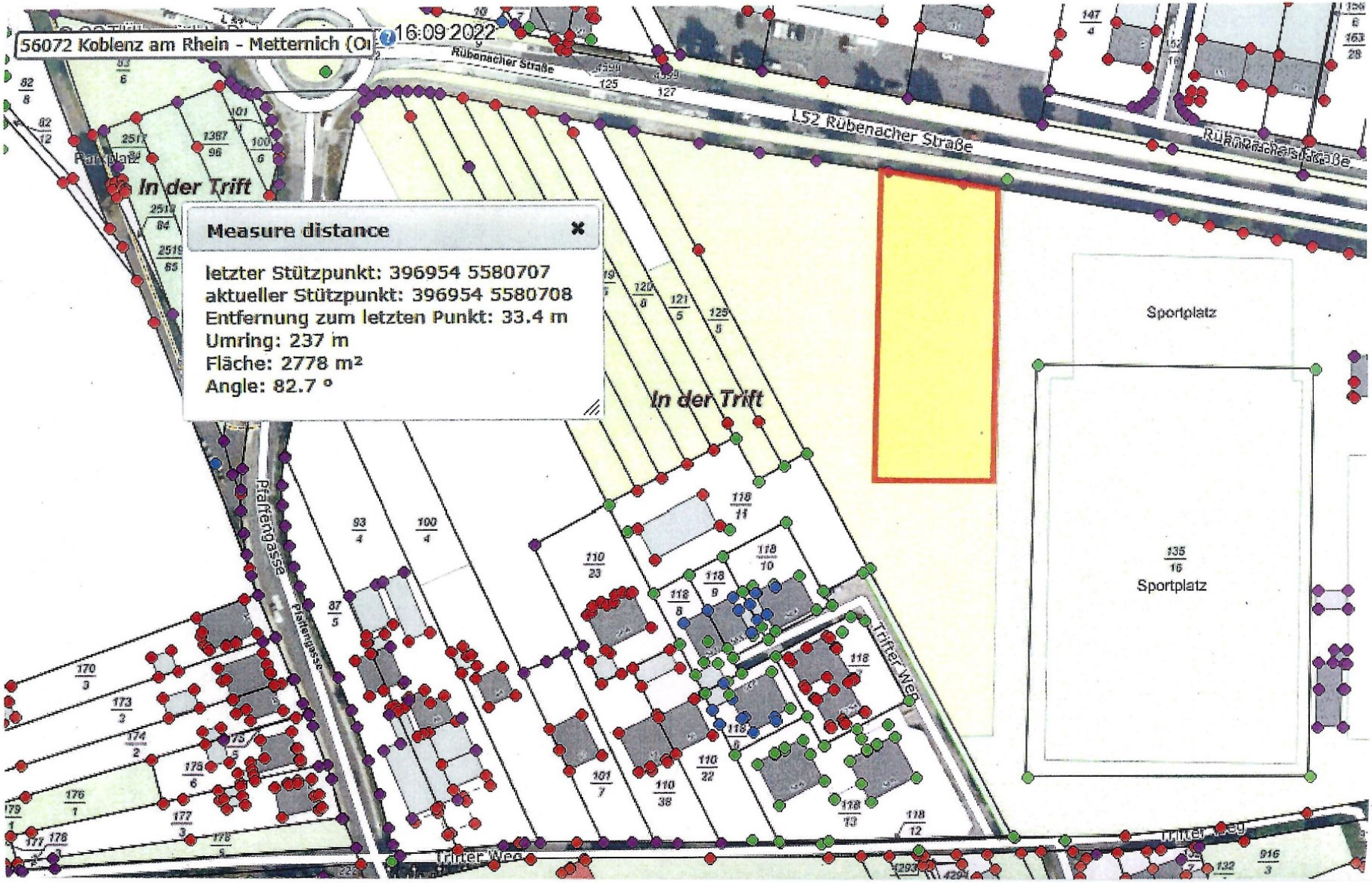
Ziel der Verwaltung ist es, hier eine einvernehmliche Konzeption eines gemischten Wohnquartiers mit verträglicher Integration von Sport-, Spiel- und Freizeitflächen, die in erster Linie den städtischen Gemeinbedarf abdecken, zu erreichen.

Der Ausschuss wird zunächst um Kenntnisnahme gebeten.

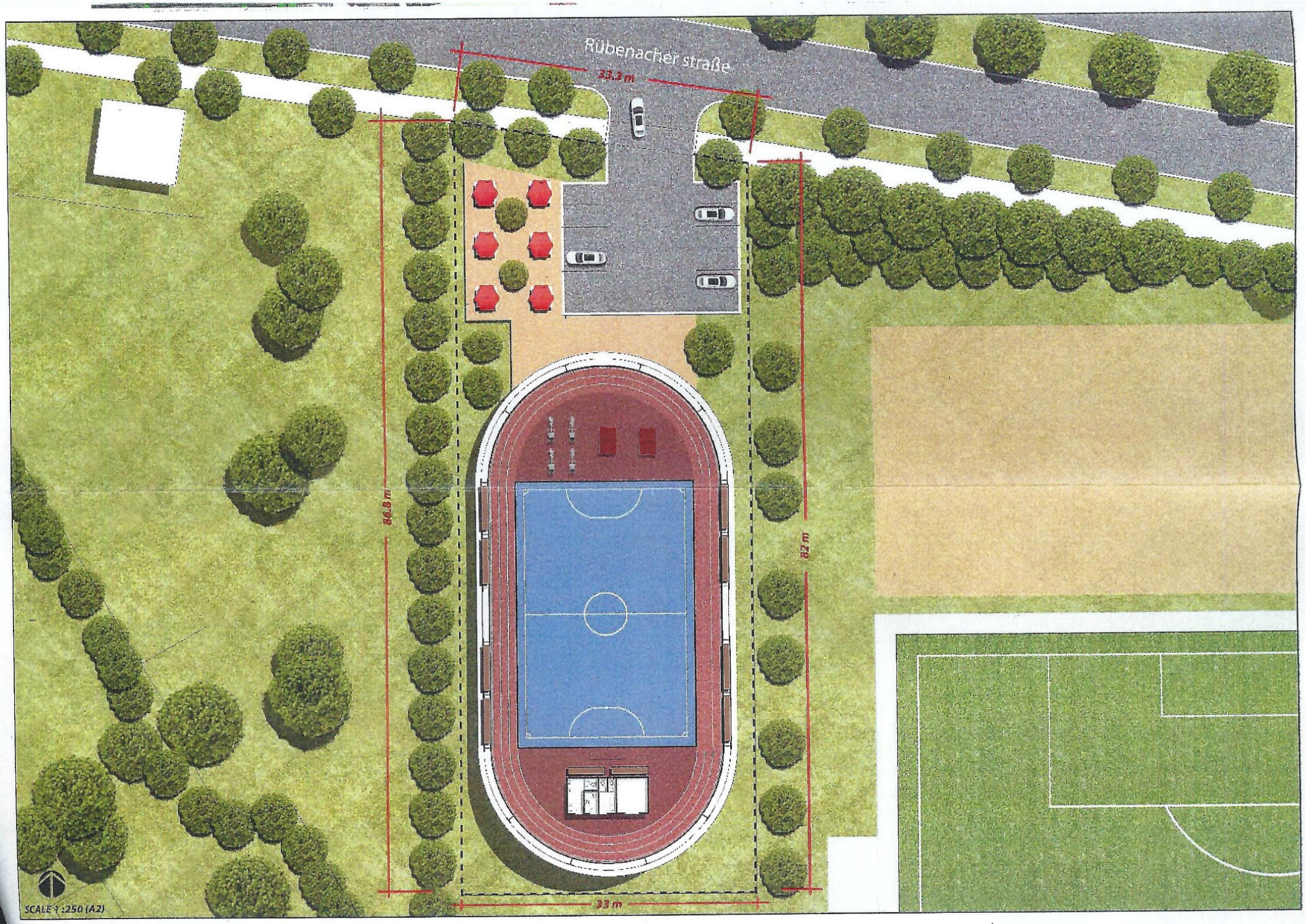
Anlagen:
1. Lagepläne des Vorhabenträgers (unmaßstäblich)
2. Unterlagen zum aktuellen Stand der Bauleitplanung

Auswirkungen auf den Klimaschutz: Das Vorhaben führt zu einer höheren Versiegelung der dortigen Fläche und die Dachkonstruktion zu einer Wärmeabstrahlung. Kompensationen können sowohl im Zuge des Bauantragsverfahrens als auch im Zuge der o.g. Bauleitplanung erzielt werden.

Lageplan:



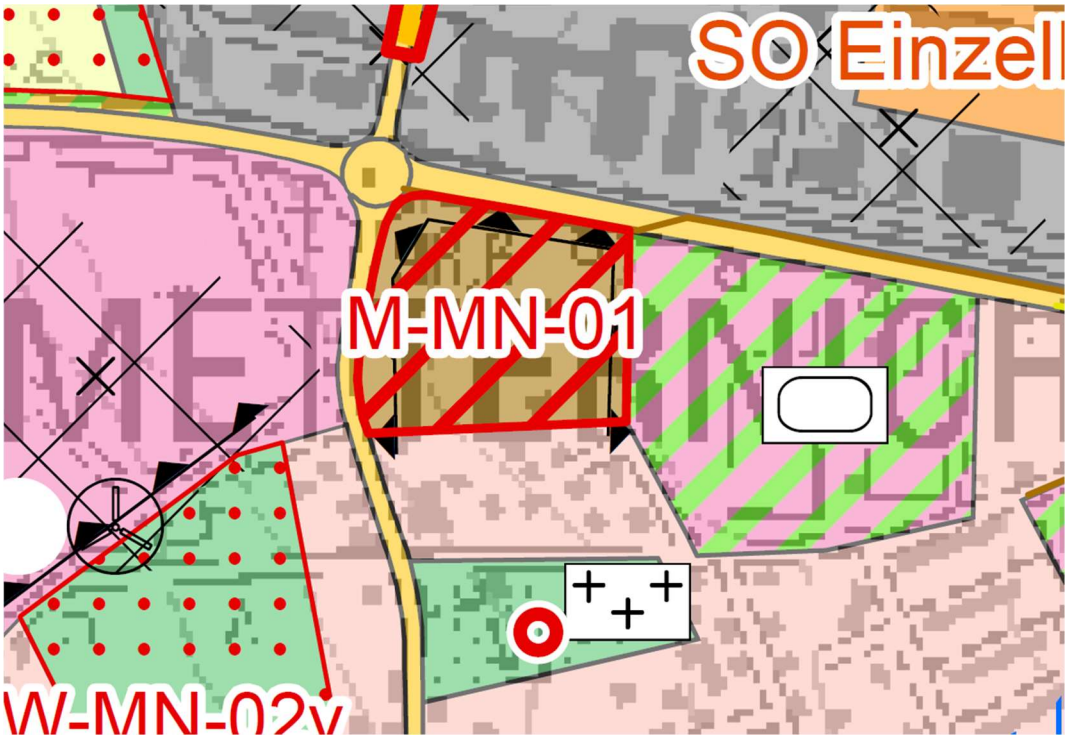
TOP Ö 1.2.1


Rübenacher straße
33.3 m
86.8 m
82 m
33 m
SCALE 1 :250 (A2)

Anhang 2 zur UV/0433/2022 Bauvoranfrage für eine Freiluftarena mit Dach in KO-Metternich

1.) Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplanentwurf:

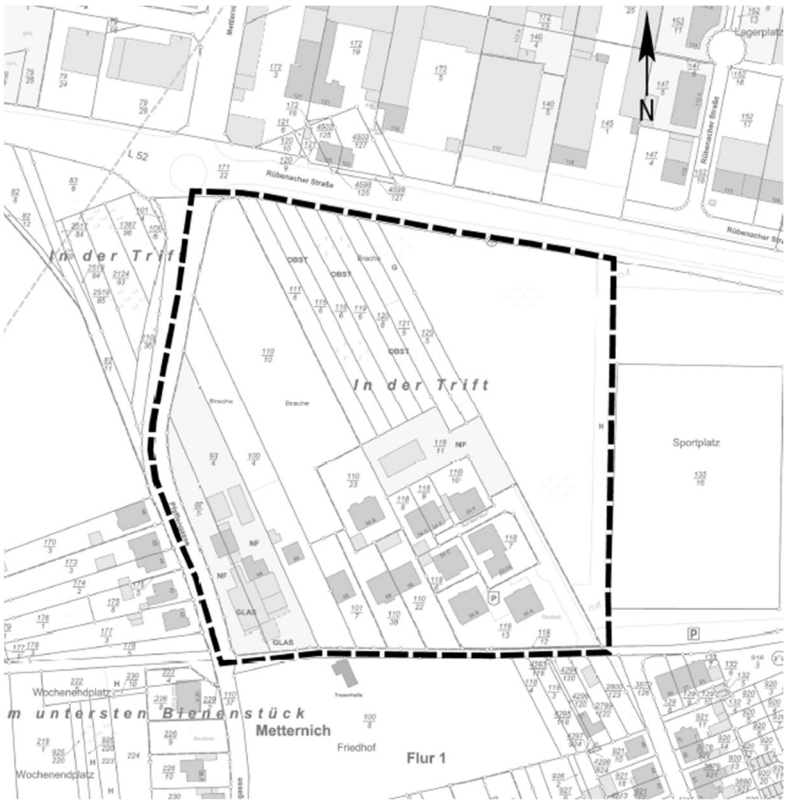
Darstellung einer Mischbaufläche mit Lärmschutz gegenüber den umliegenden Straßen und der angrenzenden Sportfläche



2.) Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft

3.) Möglicher Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 326 „Am Metternicher Kreisel“



4.) Mögliche Bebauungsplankonzeption „Am Metternicher Kreisel“ (Entwurf Amt 61)