



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0048/2023		Datum: 23.02.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 125-23/ Fel	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 " In der Nahlkammer"			
Gremienweg:			
14.03.2023	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 Ausschuss stimmt für das genannte Bauvorhaben der Gewährung folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 zu (Einvernehmen der Gemeinde / §§ 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 69 LBauO):

1. Überschreitung der festgesetzten Breite der Garagen
2. Teilweise Überbauung der festgesetzten Vorgartenfläche

<i>Antragseingang</i>	18.01.2023
<i>Bauvorbescheid erteilt</i>	Nein
<i>Weltkulturerbe „Mittelrheintal“ tangiert</i>	Nein
<i>Vorhabensbezeichnung</i>	Abweichung nach dem Baugesetzbuch bei genehmigungsfreien Vorhaben
<i>Grundstück/Straße</i>	Koblenz, Im Baumstück 1
<i>Gemarkung</i>	Koblenz (56073)
<i>Flur</i>	8
<i>Flurstück</i>	142/24 142/18

Begründung:

Die vom Antragsteller vorgelegte Planung – hier der Befreiungsantrag zur Errichtung einer Garage für das bestehende Einfamilienwohnhaus- auf dem o. g. Grundstück sieht zwei Abweichungen von den gestalterischen Vorschriften für Garagenanlagen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8 vor.

Im Bebauungsplan sind Flachdachgaragen mit einer Höhe von max. 2,40 m, einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 6,00 m festgesetzt. Es ist beabsichtigt eine Garage mit einem Flachdach, einer Dachhöhe von 2,40 m und einer Außenbreite von 4,90 m zu errichten.

Als Kompensation für die Überbauung der festgesetzten Vorgartenfläche in den Abmessungen von 1,90 m x 6,00 m soll ein mittelgroß wachsender Laubbaum auf dem Grundstück angepflanzt werden. Die Dachfläche soll mit einer Photovoltaik-Anlage belegt werden.

Der Zweck der Vorschrift wird weder in der Begründung zum noch im Bebauungsplan selbst beschrieben. Die Begründung enthält lediglich den Hinweis, dass Garagen in Gruppen zusammengefasst in der Nähe der Grundstücke untergebracht werden, wenn auf dem eigenen Grundstück die Errichtung einer Garage in Verbindung mit dem Wohnhaus nicht möglich ist. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen lässt das auf den Zweck schließen, dass eine architektonische Vielfalt für die Realisierung von Gruppengaragen vermieden werden soll, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Die geplante Garage wird lediglich breiter ausgeführt als die übrigen Garagen. Das führt nicht zu einer Disharmonie und löst keine Spannungen in Bezug auf das Ortsbild aus.

Mit nachbarlichen Interessen ist die Abweichung ebenso vereinbar wie mit öffentlichen Belangen. Insbesondere wird das Ortsbild nichtbeeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO sind erfüllt.

Weil die Garage breiter als festgesetzt ausgeführt werden soll, liegt sie zum Teil im festgesetzten Vorgartenbereich. Dafür ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Grundzüge der Planung werden nicht beeinträchtigt. Städtebaulich ist die Abweichung vertretbar. Sie ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.

Nachbarinteressenverletzungen sind nicht ersichtlich. Mit dem Zweck der Anforderungen und mit den öffentlichen Belangen sind die Abweichungen vereinbar.

Anlage/n:

1. Bebauungsplanausschnitt
2. Katasterplan
3. Lageplan
3. Ansicht

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkungen auf den Klimaschutz: geringfügig

Historie: Der Antragsteller hat in 2021 unter der Vorlage Nummer BV/0249/2021 bereits einen Abweichungsantrag für die v. g. Überschreitung gestellt. Allerdings sollte die Garage zusätzlich abweichend in Höhe und Dachform ausgebildet werden. Diesem Antrag wurde seitens des Ausschusses nicht zugestimmt und der Antrag somit negativ beschieden.

