



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0495/2023		Datum: 11.09.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 01152-23	
Betreff:			
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" in Koblenz-Lay, Legiastraße			
Gremienweg:			
26.09.2023	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
	TOP	<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
	öffentlich	<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
			<input type="checkbox"/> ohne BE
			<input type="checkbox"/> abgesetzt
			<input type="checkbox"/> geändert

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB -):

- Errichtung von Stellplätzen in der Vorgartenfläche
- Überschreitung hintere Baugrenze

Antragseingang	24.05.2023
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabenbezeichnung	Voranfrage bzgl. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen
Grundstück/Straße	Legiastraße 101
Gemarkung	Lay
Flur	2
Flurstück	1232

Begründung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen auf o.g. Grundstück.

Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 252. Dieser weist straßenseitig vor dem Baufenster eine Vorgartenfläche aus, die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinie (straßenseitig) und Baugrenzen ausgewiesen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei, davon eins im KG) werden eingehalten.

Die für die Nutzung erforderlichen 3 Stellplätze kommen in der Vorgartenfläche zum Liegen. Der Bebauungsplan weist dem Baufenster an der linken Grundstücksgrenze im Anschluss an die Gemeinschaftsgaragen (GGa) einen Garagenstandort zu, im Weiteren sind Garagen grundsätzlich an den seitlichen Grundstücksgrenzen bei Wahrung eines Abstandes von 5,00 m von der Straße zulässig. Im vorliegenden Fall steigt das Baugrundstück von der Straße nach hinten steil an. Statt der Garagen sollen Stellplätze errichtet werden. Insofern müssten die Stellplätze in den Hang eingegraben werden und damit würde stark in die Geländetopographie eingegriffen. Entsprechende Stützbauwerke zu den angrenzenden Grundstücken wären u.a. die Folge. Als Kompensation für die geplante Errichtung der

Stellplätze in der Vorgartenfläche werden im hinteren Grundstücksbereich (Garten) zwei heimische Obstbäume (od. gleichwertig) angepflanzt.

Ferner wird die hintere Baugrenze durch eine Terrasse um 3,00 m auf einer Breite von 4,00 m überschritten. Hier wird als Kompensation für die zusätzliche Versiegelung eine Hecke aus heimischen Gehölzen im hinteren Grundstücksbereich angepflanzt.

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

Anlage/n:

- Katasterplan
- Bebauungsplan
- Grundriss

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: