



Beschlussvorlage

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorlage: BV/0238/2025 | | Datum: 02.05.2025 | |
| Dezernat 4 | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 025/25/Mü | |
| Betreff: | | | |
| Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 "Universitätsgelände Metternich" in Metternich, Oberweiher; Anhörung für eine Abweichung von den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 13.05.2025 | Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachbenannte Bauvorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188 zu (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -):

- Überschreitung Baugrenze

Der zuständige Ausschuss erhebt für das nachgenannte Bauvorhaben gegen folgende Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 keine Einwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 69, 88 LBauO):

- Dachform

| | | | | | | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Antragseingang | 02.01.2025 | | | | | | |
| Vorbescheid erteilt | Nein | | | | | | |
| Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert | Nein | | | | | | |
| Vorhabensbezeichnung | Bauvoranfrage bzgl. Neubau EFH mit Garage | | | | | | |
| Grundstück/Straße | Koblenz, Oberweiher 3f | | | | | | |
| Gemarkung | 56072 Koblenz | | | | | | |
| Flur | 6 | | | | | | |
| Flurstück | 234/6 | | | | | | |

Begründung:

Der Antragsteller plant auf der in Rede stehenden Parzelle den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Das Vorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 186.

Durch das Vorhaben werden in allen Geschossen die vordere und hintere Baugrenze in kleinerem Umfang um bis ca. 0,785 m bzw. ca. 1,46 m überschritten. Dafür sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von der Festsetzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung, wenn sie dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Die Grundzüge werden nicht berührt und bleiben gewahrt, wenn die Festsetzung, von der abgewichen werden soll, „zufällig“ erfolgt ist. Sie bleiben auch gewahrt, wenn die mit dem Planungskonzept beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird (VG Augsburg, Urteil vom 07.06.2018 - Au 5 K 17.1339 -, juris, Rn. 31).

Es ist nicht erkennbar, dass die Abweichung dem Grundkonzept zuwiderläuft. Daher werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Städtebaulich vertretbar ist die Befreiung, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB, insbesondere mit dem Abwägungsgebot im Sinne des § 1 Abs. 7 vereinbar ist. Das ist hier erfüllt. Denn durch die Zulassung der kleineren Baugrenzenüberschreitungen wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Baugrenzen könnten abwägungsfehlerfrei entsprechend festgesetzt werden.

Die Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Entgegenstehende öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist die Abweichung nicht rücksichtslos. Auch trägt sie keine nur durch eine (Um-) Planung zu bewältigenden bodenrechtlichen Spannungen in die Umgebung des Vorhabens hinein.

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen, tendiert das der Baugenehmigungsbehörde eingeräumte Ermessen regelmäßig gegen Null. Es ist nicht erkennbar, dass der Normzweck, öffentliche Belange oder nachbarliche Interessen die Einhaltung der Festsetzung erfordern.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Befreiungen sind erfüllt.

Abweichend von der Festsetzung „Satteldach“ soll ein Flachdach (Dächer mit einer Dachneigung bis etwa 10° - hier 5,5° - gelten noch als Flachdächer) ausgeführt werden. Diese Textfestsetzung ist eine bauordnungsrechtliche Regelung. Für Abweichungen gilt § 69 LBauO. Nach Abs. 1 dieser Vorschrift kann eine Abweichung zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der näheren Umgebung des Vorhabens gibt es weitere Gebäude mit anderer Dachform (zum Beispiel Flachdach Isenburgstraße 14a, Krüppelwalmdach Oberweiher 3g, Walmdach Oberweiher 4). Das geplante Flachdach erfüllt die Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 LBauO.

Die Voraussetzungen für die Abweichung nach § 69 Abs. 1 LBauO liegen vor.

Anlage/n:

- Lageplan
- Bebauungsplan
- Grundrisse
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: