



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0659/2025		Datum: 12.11.2025	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02032-25/naun	
Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 "Ortsteil Lay"			
Gremienweg:			
28.11.2025	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 für das Baugebiet „Ortsteil Lay“ zu (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 2,97 m bei einer Breite von 7,50 m

Vorhaben	Errichtung einer Balkonüberdachung am bestehenden Wohnhaus (Doppelhaushälfte)
Grundstück	Koblenz, Lay, Untermarkstraße 9
Gemarkung	Lay (1403)
Flur	4
Flurstück	1379

Begründung:

Antragsgegenstand ist die Errichtung einer Balkonüberdachung an das bestehende Einfamilienwohnhaus auf dem o.g. Grundstück.

Die Baugrenze wird im Bestand des Wohngebäudes bereits im Kellergeschoss, im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss überschritten. Der Bestand wurde im Jahr 1978 in dem Umfang genehmigt.

Das benachbarte Gebäude (Doppelhaushälfte - Untermarkstraße 11) verfügt bereits über eine Balkonüberdachung in ähnlicher Ausführung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252. Es gilt die BauNVO 1968. Die Überdachung tritt über die rückwärtige Baugrenze um ca. 2,97 m hinaus. Dafür ist eine Befreiung 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).

Durch die Abweichung von der Baugrenze durch die Terrassenüberdachung wird nicht tief in das Interessengeflecht der Planung eingegriffen. 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 Terrassenüberdachung wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gefährdet. Die Voraussetzungen für die Überschreitung könnten auch durchaus durch entsprechende Festsetzungen (Textfestsetzung oder Verschiebung der Baugrenze) abwägungsfehlerfrei geplant 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 Befreiung sind erfüllt.

Anlage/n:

- Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 252, Änderungsverfahren Nr. 2
- Katasteramtlicher Lageplan
- Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Durch die Erteilung der o.g. Befreiung werden keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz erwartet.

Historie: