

Begründung

zu der Satzung der Stadt Koblenz über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 "Ortsteil Lay" - Änderungsplan Nr. 3 -

- - - -

Der am 11. 11. 1977 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 252 soll im Bereich der in § 2 der Satzung aufgeführten Flurstücke geändert werden. Durch diese Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ein großer Teil der Änderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Bestimmungen des § 19 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz, hinsichtlich des Belichtungsbereiches bzw. der Abstände, zur Wahrung des Wohnfriedens anzupassen. Dadurch müssen in einzelnen Fällen die Baukörper verschoben bzw. geringfügig in der Bebauungstiefe reduziert werden. Im Bereich der Flurstücke Gemarkung Lay, Flur 2, Nrn. 457, 1581/478 (Im Winkel), Flur 4, Nrn. 589, 587, 590/4, 590/3 (Schwedenpfad), muß aus diesen Gründen sogar ganz auf 2 Hauskörper verzichtet werden, weil durch bereits vorhandene Wohnhäuser kein Spielraum für eine Verschiebung mehr besteht. Um dennoch eine Nutzung zu ermöglichen, wurden anstelle der Wohnhäuser zur Verbesserung der allgemeinen Stellplatzsituation weitere Garagen eingeplant.

Damit dem Eigentümer der in der Untermarkstraße liegenden Flurstücke Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 456/6, 453/4, 1324/451 die Möglichkeit gegeben wird, sein relativ großes Grundstück baulich besser zu nutzen, wurde die überbaubare Fläche an dieser Stelle so geändert, daß noch ein weiteres freistehendes Wohnhaus errichtet werden kann. Dies setzt allerdings voraus, daß die dortige Bausubstanz vorher teilweise beseitigt wird.

Um dem Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Lay, Flur 4, Nr. 414/3 zu ermöglichen, seine vorhandene Garage auf 5,0 m zu verbreitern, soll der angrenzend in den Hang hinein führende Fußweg entsprechend verschwenkt werden.

Eine weitere Änderung betrifft die im Bereich der Untermarkstraße liegenden Flurstücke Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 412/1, 413, 416, 1966/387, 390/1, 1415/395, 401, 400, 399, 397/4, 397/3, 397/2, 397/1, 341/3, 341/2, 341/4, 1975/376, 342/1, 344/4, 2087/346, 2086/347, 2083/348, 1569/349, 350/5.

Zur Erleichterung der Umlegung soll die hier festgesetzte überbaubare Fläche durch spezielle, mehr auf die Grundstückssituation zugeschnittene Baukörperfestsetzungen ersetzt werden. Außerdem wurden noch kleinere Garagengruppen eingeplant, die mit zur Verbesserung der allgemeinen Stellplatzsituation beitragen sollen.

Bei den Grundstücken Karolastraße Ecke St.-Martin-Straße sollen die Festsetzungen für die überbaubaren Flächen auf dem Flurstück Gemarkung Lay, Flur 4, Nr. 969/4 auf die vorhandene Bausubstanz abgestellt und zur Erleichterung der Umlegung die überbaubaren Flächen auf den Flurstücken Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 965/2, 966/4, 969/2 so geändert werden, daß ein weiterer Bauplatz gewonnen wird.

Durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wurde die Vorfläche der auf dem Flurstück Gemarkung Lay, Flur 4, Nr. 586/1 liegenden Doppelgarage angeschnitten. Um dem Eigentümer auch weiterhin das Abstellen von Pkw's vor der Garage zu ermöglichen, wurde die Straßentrasse geringfügig in Hangrichtung verschoben.

Zur Vermeidung eines baurechtswidrigen Zustandes wurde die Bebauung der Flurstücke Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 1137/971, 969/4, 972/2 und 973/2 von einer Einzel- bzw. Doppelhaus- in eine Hausgruppenbauweise umgeändert.

Da die Straße "Zum Dohm" als Verbindung zum Stadtwald sich als Wanderstrecke anbietet und auch jetzt schon häufig von Wanderern benutzt wird, die dort ihre Fahrzeuge abstellen, soll dem Rechnung getragen und im Einmündungsbereich der Planstraße C ein Parkplatz eingeplant werden. Zur Erleichterung der Umlegung wurden hier außerdem die auf den Flurstücken Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 824, 827/2, 833/2, 829/3, 829/2, 833/1, 834, 832/1, 835, 836, 837, 839/1 geplanten Häuser hinsichtlich ihrer überbaubaren Flächen etwas reduziert. Dadurch kann der Eingriff in die Grundstückssubstanz des benachbarten Hausgrundstücks vermindert werden.

In der "Zollstraße" sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf den Flurstücken Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 900/3, 902/2, 903/2, 904, 905, 906, 1600/890, 1431/907, 1432/907, zwei freistehende Einzelhäuser geplant, die ebenfalls in die benachbarte Grundstückssubstanz eingreifen. Durch eine Umwandlung von Einzel- in Doppelhäuser kann dieser Eingriff vermindert werden.

Nachdem für das Grundstück Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 2020/451, 453/1 ein konkretes Vorhaben vorliegt, soll die überbaubare Fläche geringfügig geändert und anstelle der Flachdachlösung aus Gründen der Einheitlichkeit ein Satteldach festgesetzt werden.

Um dem bestehenden Wohnhaus an der Straße "Im Giefenacker" auf dem Flurstück Gemarkung Lay, Flur 2, Nr. 865/1 einen Ausbau zu ermöglichen, ist es erforderlich, die überbaubaren Flächen auf diesem Grundstück geringfügig zu erweitern bzw. etwas zu verschieben.

Nachdem mit dem Eigentümer des Flurstückes Gemarkung Lay, Flur 4, Nr. 1972/385 eine Einigung über die Unterbringung des von der Untermarkstraße zum Moselufer hin führenden Verbindungssammlers erzielt worden ist, kann auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Kanaltrasse verzichtet werden.

Um die Versorgung des Ortsbereiches von Lay mit Strom sicherzustellen, wird zusätzlich noch eine Trafostation benötigt. Da sonst in dieser Lage keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, muß die Station im Randbereich der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden. Damit im Zusammenhang wurde zur Deckung des Stellplatzbedarfes des Nachbargrundstückes in Verbindung mit dieser Station noch eine einzelne Garage eingeplant.

Des weiteren ist auf den Flurstücken Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 331/1, 1273/335, 336, 1615/338, 566/1, 569 ein Leitungsrecht zugunsten der Kevag festgesetzt, durch das eine Verbindung von der Trafostation an der Untermarkstraße zur Planstraße A bzw. Planstraße B hergestellt werden soll.

Zur Sicherung der bestehenden Freileitung, die von der Trafostation an der Zollstraße nach Bisholder führt, ist darüber hinaus im Bebauungsplan noch ein 15,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt worden.

Aufgrund der während der Offenlage zu dem Änderungsplan Nr. 3 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden zusätzlich noch die nachstehenden Änderungen bzw. Ergänzungen in den Änderungsplan aufgenommen.

Auf den Hausgrundstücken Untermarkstraße 22 und 24 wurde die überbaubare Fläche unter Beibehaltung der bestehenden Grundstücksgrenze sowie mit einem 3,0 m breiten beiderseitigen Grenzabstand erweitert.

Die neben dem geplanten Parkplatz an der Planstraße C verbleibende Restfläche wird als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Auf dem Grundstück Gemarkung Lay, Flur 2, Nr. 860/3 wird die überbaubare Fläche entsprechend dem Baubestand erweitert.

Auf den Grundstücken Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 965/2, 966/4 und 969/2 wird die Garage an die Giebelseite verlegt und der auf dem Nachbargrundstück festgesetzte Doppelhauskörper wurde weiter zur Straße hin vorgerückt.

Im Bereich des Hausgrundstückes Kaufungerstraße Nr. 31 wurde die Straßenbegrenzungslinie begradigt.

Die an der Legiastraße (Planstraße A) zwischen Lückenstraße und der Straße "Am Hubertsborn" (Planstraße B) geplante Gemeinschaftsgarage wurde aufgegeben und statt dessen die Garagen den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Dadurch wurde ein weiterer Bauplatz gewonnen.

Die überbaubaren Flächen der benachbarten Baugrundstücke mußten dabei geringfügig reduziert werden.

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke Gemarkung Lay, Flur 4, Nrn. 845/1, 846/4, 852/4 und 1773/854 wurden um 2,0 m zurückgesetzt.

Auf dem Grundstück Gemarkung Lay, Flur 4, Nr. 2020/451 wurde die geplante Garage in die Bauflucht der bestehenden Nachbargarage gesetzt.

Durch diese Planänderung werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan angegebenen Kosten nicht wesentlich geändert.

Koblenz, 31. 03. 1981

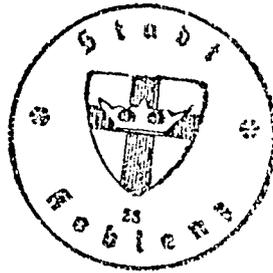
Stadtverwaltung Koblenz

In Vertretung:

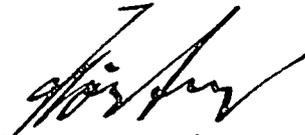
Beigeordneter

bitte wenden

Ausgefertigt:
Koblenz, 22.07.1992



Stadtverwaltung Koblenz


Oberbürgermeister