

Beschlussvorlage öffentlich	2023/LL/0017
---------------------------------------	---------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Langenlonsheim (beschließend)	13.07.2023	4

bereits beraten im:	am:
---------------------	-----

Betreff:

Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Langenlonsheim (Wohnhausneubau)

Begründung:

Der Bauherr gibt an, in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 12, Flurstück 58/4, den Neubau eines Wohnhauses geplant zu haben.

Da über dem Grundstück der rechtsgültige Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“ liegt, muss sich jegliche Bebauung nach den Festsetzungen dieses Planes richten.

Von diesen Festsetzungen soll jetzt laut Antrag in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhe abgewichen werden. Hierfür wurde ein Befreiungsantrag gestellt. In diesem Antrag wird dargelegt, dass aufgrund der Hanglage des Grundstückes das Gebäude eine Unterkellerung erhalten soll. Diese wird straßenseitig mit einer Höhe von +0,55 m über dem unteren straßenseitigen Grenzpunkt liegen. Die obere, in der Gebäudeflucht liegende Straßenhöhe, beträgt + 0,57 m.

Um keinen Wassereintritt in den offenen Bereich der beiden KFZ-Stellplätze zu erhalten, ist diese geplante Höhenlage erforderlich. Die Oberkante des Kellergeschosses liegt bei + 3,30 m und die Höhe des Traufpunktes liegt bei + 6,79 m. Gerechnet von der Höhe + 0,31 m des Bezugspunktes (Mitte Gebäude/Straßenlinie) bis zur Oberkante des Traufpunktes beträgt die Höhe = 6,48 m.

Laut dem Bebauungsplan ist als Traufhöhe eine Höhe von max. 5,00 m zulässig (Punkt 2.4.7). Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt mit einer Höhe von + 8,375 m, ca. 1,125 m unterhalb der max. zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m.

Eine Tieferlegung des Gebäudes ist nach Einschätzungen des Planers nicht sinnvoll, da auch auf die Empfehlungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Punkt 9, Rücksicht genommen werden soll.

Der Bauherr bittet darum, der Abweichung stattzugeben. Ob dieser schlussendlich zugestimmt werden kann und das Bauvorhaben so realisierbar ist, entscheidet die Kreisverwaltung Bad Kreuznach in Ihrer Funktion als untere Bauaufsichtsbehörde.

Weitere Informationen können der Ausfertigung des Antrages entnommen werden.

Beschlussempfehlung der/des (Orts-/Stadt-) Bürgermeister(s/in) / der Verwaltung:

Die Ortsgemeinde Langenlonsheim beschließt, das Einvernehmen zu der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße II“ in Bezug auf die Trauf- und Gebäudehöhe, zu erteilen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: ☐ siehe Folgeseite					Klimacheck: ☐				
Ausgearbeitet am: 12.06.2023					durch: Christian, Alexis				
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen		Beigeordneter		Fachbereichsleiter	
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag		Abweichender Beschluss (Folgeseite)		
☐	☐	Ja	Nein	Enthaltung	☐		☐		

I II III IV V**Anlage:**