

Beschlussvorlage öffentlich	2022/WI/0026
---------------------------------------	---------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend)	21.11.2022	6

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

Betreff:
Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gemäß § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemarkung Windesheim (Umbau einer Scheune in ein Wohngebäude)/ Erneute Beteiligung der Gemeinde

Begründung:

Am 21.06.2022 ging bereits ein Bauantrag inkl. Befreiungsantrag zu oben genanntem Bauvorhaben bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, ein. Dieses befindet sich in der Gemarkung Windesheim, Flur 31, Flurstück 164.

Die Befreiung wurde damals Aufgrund der bereits vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), beantragt. Das Gebäude ist jedoch als Bestandsschutz in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, da dieser erst nach dem Bau des Gebäudes aufgestellt wurde. Laut den planzeichnerischen Festsetzungen ist in dem Dorfgebiet (MD) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgegeben.

Diese werden bei dem vorhandenen Bestandsgebäude in Bezug auf die GRZ insgesamt um 12,04 qm (130,40 m³ erlaubt, 142,44³ vorhanden) und bei der GFZ um 17,09 qm (260,80 m³ erlaubt, 277,89 m³ vorhanden) überschritten.

Aufgrund der hohen Überschreitung wurde das Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde versagt.

Nach Übermittlung der Bauantragsunterlagen an die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, teilte diese mit, dass das Gebäude unter Bestandsschutz steht und hier keine Änderung der GRZ/GFZ geplant ist. Hier würde es sich lediglich um die Renovierung des Inneren der Scheune handeln. Weiterhin bat die Kreisverwaltung darum, unter diesen Bedingungen erneut über das Bauvorhaben zu beschließen und die Versagung zu überdenken, damit eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Diese wird nämlich nur dann von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (untere Bauaufsichtsbehörde) erteilt, wenn die Ortsgemeinde der Befreiung von der GRZ/GFZ zustimmt.

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

Die Ortsgemeinde Windesheim beschließt, das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben zu erteilen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite				
Ausgearbeitet am: 09.11.2022		durch: Christian, Alexis		
Gesehen:	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Orts-/Stadt- bürgermeister/-in				
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>		Laut Beschluss- vorschlag
x	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung
				<input type="checkbox"/>
				Abweichender Beschluss (Folgeseite) x

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Windesheim

Sitzung am: 21.11.2022

TOP: 6 (öffentlich)

Betreff: Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen gemäß § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V.m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemarkung Windesheim (Umbau einer Scheune in ein Wohngebäude)/ Erneute Beteiligung der Gemeinde

Ortsbürgermeister Stern teilt mit, dass in der Bruchgasse eine Scheune in ein Wohngebäude umgebaut werden soll und dabei die im B-Plan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen überschritten werden. Durch die Kreisverwaltung wurden die Anträge geprüft und es kam zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Gebäude unter Bestandsschutz steht und hier keine Änderung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl geplant ist. Der Ältestenrat hat darüber beraten und kommt zu der Beschlussempfehlung, dass die Ortsgemeinde das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erteilen möge, allerdings mit der Maßgabe, dass der erforderliche Stellplatznachweis erbracht wird.

Ratsmitglied E. Stern weist darauf hin, dass von der Kreisverwaltung genauere Informationen vorliegen müssen.

Der Ortsgemeinderat einigt sich dahingehend, das Bauvorhaben abzulehnen, mit der Maßgabe, im Bauausschuss erneut darüber zu beraten.

Beschlussfassung: Aufgrund der unzureichenden Beschlussvorlage kann der Ortsgemeinderat dem Bauvorhaben nicht zustimmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.