Beschlussvorlage **öffentlich**	**2023/LL/0027**

Gremium:	**Sitzung am:**	**Nr. der Tagesordnung:**
Ortsgemeinderat Langenlonsheim)	**12.10.2023**	**5**

bereits beraten im:	am:

Betreff:
Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBau) i.V.m. §31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Langenlonsheim (Abriss eines Einfamilienhauses zwecks Neubebauung von drei Wohneinheiten)

Begründung:

Der Bauherr gibt an, in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 13, Flurstücke 161/14 und 161/15, den Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau einer Hausgruppe, bestehend aus drei Wohneinheiten, geplant zu haben.

Da über dem Grundstück der rechtsgültige Bebauungsplan „Im Böhel“ liegt, muss sich jegliche Bebauung nach den Festsetzungen dieses Planes richten.
Von diesen Festsetzungen soll laut Antrag in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze und der maximalen Höhenfestsetzung abgewichen werden.

Hierfür ging nun bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg ein entsprechender Antrag auf Bauvorbescheid (Bauvoranfrage) ein.

In diesem Antrag wird dargelegt, dass die Hausgruppe im nördlichen Bereich außerhalb der Baugrenze liegen soll, wie der bis dato bestehende Eingangsvorbau des Einfamilienhauses auch. Die Überschreitung wird ca. 3,60m betragen.

Des Weiteren soll an die nördliche Wohneinheit im Kellergeschoss eine Garage angebaut werden. Diese soll außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Der Antragsteller betrachtet hierbei sowohl die Straße „Im Böhel“ als auch die nördlich verlaufende „Ernst-Ludwig-Straße“. Durch die Ausrundung im Eckbereich ist der Grenzabstand mit weniger als 3,30 m geplant.

Ein weiterer Punkt der durch diese Bauvoranfrage auf rechtliche Bebaubarkeit geprüft werden soll, ist die maximal festgesetzte bergseitige Höhenfestlegung.

Die Überschreitung soll ca. 1,20 m betragen. Aus planerischer Sicht ist dies den jüngsten Starkregenereignissen geschuldet. Aus diesem Grund soll die Oberkante des Fußbodens um 20cm angehoben werden, damit das Wasser vom Gebäude ferngehalten wird

Für die vorgenannten Punkte ist bei der schlussendlichen Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Da die Bauvoranfrage jedoch bereits darauf schließen lässt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden können, muss das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage bereits jetzt schon durch den Gemeinderat erfolgen.

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:

Der Ortsgemeinderat Langenlonsheim beschließt, das Einvernehmen zu der Bauvoranfrage zu erteilen.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite					
Ausgearbeitet am: 14.09.2023			durch:	Christian, Alexis	
Gesehen: Orts-/Stadt-bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig	Mit Stimmen-mehrheit	Beschlussergebnis Ja Nein Enthaltung		Laut Beschluss-vorschlag	Abweichender Beschluss (Folgeseite)
x	☐			☐	x

I II III IV V **Anlage: 7**

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim	Sitzung am: 12.10.2023
TOP: 5 (öffentlich)	
Betreff:	Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) i.V.m. §31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Gemeinde Langenlonsheim (Abriss eines Einfamilienhauses zwecks Neubebauung von drei Wohneinheiten)

Ortsbürgermeister Wolf nimmt gem. § 22 GemO nicht an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt teil.
Der 1. Beigeordnete Reinhold Baumgärtner übernimmt zu diesem Tagesordnungspunkt die Leitung der Gemeinderatssitzung.

Der Gemeinderat erörtert den vorliegenden Antrag. Es wird festgestellt, dass es immer häufiger zu Abweichungen von den Bebauungsplänen innerorts kommt und dass eine dichtere und höhere Bebauung geplant wird. Da die ganzen Bebauungspläne nicht so ohne weiteres geändert werden können, stellt sich die Frage, ob der Gemeinderat Regeln für angemessene einheitliche Entscheidungen aufstellen kann oder sollte.

Beschlussfassung: Der Ortsgemeinderat Langenlonsheim beschließt, dass der Bauherr zunächst noch fehlende Ansichtszeichnungen vorlegen soll, die verdeutlichen sollen wie sich das geplante Haus (vor allem hinsichtlich der Höhe) in die Umgebung einfügt. Zudem sollen die erforderlichen Stellplatznachweise vorgelegt werden. Insgesamt wird die Entscheidung über diesen Tagesordnungspunkt bis zur Vorlage der weiteren Unterlagen vertagt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.