

Beschlussvorlage öffentlich	2023/WI/0008
---------------------------------------	---------------------

Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Windesheim (beschließend)	27.02.2023	7

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

Betreff:
Bauvorhaben "Umbau einer Scheune in ein Wohngebäude" im beplanten Innenbereich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemarkung Windesheim, 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 sind in dem Dorfgebiet (MD) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgegeben.

Diese wird 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. Diese wird bei der jetzigen Sanierung weder erhöht, noch verringert. Hier handelt es sich lediglich um die Renovierung/Sanierung des Inneren der Scheune.

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.

In der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2022 wurde somit erneut über das Bauvorhaben beraten und das Einvernehmen laut Beschlussprotokoll trotz Erklärung zum Bestandsschutz der Scheune erneut versagt und an den Bauausschuss weitergeleitet. Nun soll noch einmal über das Vorhaben entschieden werden.

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: 15.02.2023		durch: Christian, Alexis		
Gesehen:				
Orts-/Stadt- bürgermeister/-in	Verbandsvorsteher	FB-Leiter Finanzen	Beigeordneter	Fachbereichsleiter
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>		Laut Beschluss- vorschlag
x	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung
				<input type="checkbox"/>
				Abweichender Beschluss (Folgeseite) x

I II III IV V

Anlage: 9

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Windesheim

Sitzung am: 27.02.2023

TOP: 7 (öffentlich)

Betreff: Bauvorhaben "Umbau einer Scheune in ein Wohngebäude" im beplanten Innenbereich nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemarkung Windesheim, Erneute Beteiligung der Gemeinde

Gemäß § 22 GemO rückt Ratsmitglied Schmidt ab.

Ortsbürgermeister Stern erläutert ausführlich die Beschlussvorlage und teilt mit, dass aus den nunmehr vorliegenden Unterlagen nun hervorgeht, welche baulichen Änderungen konkret geplant sind.

Ratsmitglied E. Stern regt nach ausführlicher Diskussion an, dass die Nachbarschaft gleichbehandelt werden soll. Das bedeutet, dass die gleiche Fensterfläche auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls genehmigt wird. Der Abstandsflächennachweis (Fassade) ist von der Verwaltung zu prüfen.

Beschlussfassung: Der Ortsgemeinderat beschließt das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben „Umbau einer Scheune in ein Wohngebäude“ zu erteilen, mit der Maßgabe, dass bei gleichen Bauanträgen durch die Nachbarschaft eine Gleichbehandlung erfolgt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.