

Beschlussvorlage öffentlich		2024/LL/0011
Gremium:	Sitzung am:	Nr. der Tagesordnung:
Ortsgemeinderat Langenlonsheim (beschließend)	21.03.2024	7
bereits beraten im:		am:

Betreff:
Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) im Bereich der Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung Langenlonsheim
"Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten"

Begründung:

Der Bauherr beabsichtigt, in der Gemarkung Langenlonsheim, Flur 30, Flurstück 670/11 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, welches im Bereich der Gestaltungssatzung liegt.

Die Satzung der Gemeinde Langenlonsheim regelt die äußere Gestaltung bei allen baulichen Maßnahmen z.B. Renovierung oder Veränderung bestehender Bauten, Umbau und Erweiterung sowie Abbruch und Neubau, Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude.

In dem vorliegen Fall wurde das Grundstück vorher als Garten genutzt und war nur mit einem Schuppen bebaut der bereits abgerissen wurde.

Im § 4 Abs. 4 der Gestaltungssatzung wird die Gestaltung von Fassaden geregelt.

Laut dem Antrag auf Befreiung sind sowohl an der Westseite als auch an der Ostseite Balkone vorgesehen. Jedoch sind bei Neubaumaßnahmen das Anbringen von Balkonen, Loggien oder hervorgehobenen Brüstungen unzulässig.

Der Antragsteller gibt in seinem Antrag anhand von Bildmaterial Beispiele für Häuser mit Balkonen in diesem Bereich mit und weist auf die Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes hin als auch das Wohlbefinden und den Lebensstandard der zukünftigen Bewohner.

Weiterhin soll von den Festsetzungen des § 6 Abs. 1 und 2 der Gestaltungssatzung abgewichen werden. Dieser regelt die Gestaltung von Dächern im Geltungsbereich dieser Satzung.

Hiernach wird die Dachneigung mit mindestens 45° vorgegeben wobei Abweichungen zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise zulässig sind.

Auf diese Ausnahme beruft sich der Antragsteller und gibt an, daß die Dachneigung des Gebäudes mit 21,5° geplant ist um sich an die Nachbarbebauung anzupassen.

Des Weiteren ist entgegen der zugelassenen roten, rotbraunen oder erdfarbenen Ziegeln eine Dacheindeckung in matten, anthrazitfarbenen Dachziegeln geplant.

Auch hierzu verweist der Bauherr auf bereits bestehende Bauten die ebenfalls dunkle oder schwarz-/anthrazitfarbene Töne aufweisen.

Der eingereichte Bauantrag beinhaltet weiterhin noch zwei weitere Abweichungsanträge.

Ein Antrag bezieht sich auf § 8 Abs. 2 LBauO bzgl. auf der Abstandsflächen.

Aufgrund der kleinen Grundstücksgröße und der Lage im Ortskern würde das geplante Haus auf die Grenze zum Nachbarn (Flurstück 670/4) angrenzend an dessen Haus gebaut werden.

Aufgrund der insgesamt engen Bebauung und teilweise Überbebauung bittet der Bauherr um Zustimmung zu der Abweichung.

Hierbei sei angemerkt, daß nach § 68 LBauO von der Abweichung betroffene Nachbarn mit beteiligt werden müssen. Im Bauantrag auf Blatt 4 unter Punkt 6 wurde hierzu nichts vermerkt.

Ein weiterer Abweichungsantrag bezieht sich auf § 51 Abs. 1 LBauO in dem geregelt ist, daß in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen diese so herzustellen sind, daß von den ersten drei Wohnungen eine barrierefrei und uneingeschränkt mit Rollstuhl nutzbar ist.

Laut dem Antragsteller wäre dies baulich aufgrund der Hanglage nicht umsetzbar bzw. mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand verbunden.

Hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Gemeinde Langenlonsheim sind bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohnung mit bis zu 90qm Wohnfläche vorgegeben.

Bei dem geplanten Neubau haben die 3 Wohnungen eine Fläche von 62,98qm und 2 x 66,84qm woraus sich ein Stellplatzbedarf von 4,5 ergibt.

Der Bauherr kann aufgrund der Grundstücksgröße und seiner Bauplanung nur 4 Stellplätze aufweisen. Er bittet darum den fehlenden Stellplatz mit Hilfe einer Zahlung eines Geldbetrags nach § 47 Abs. 4 LBauO abzulösen.

In Hinblick auf den Vorschlag des Bauherrn weisen wir darauf hin, daß die Gemeinde Langenlonsheim keine entsprechende Satzung über die Höhe des Ablösebetrages bei Nichtherstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen hat.

Ob die Planung so zulässig und umsetzbar ist, entscheidet jedoch schlussendlich die Kreisverwaltung Bad Kreuznach in Ihrer Funktion als Untere Bauaufsichtsbehörde.

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

Der Ortsgemeinderat Langenlonsheim beschließt, das Einvernehmen zu den Abweichungsanträgen, zur Befreiung von der Gestaltungssatzung und zur Befreiung von der Stellplatzsatzung, zu erteilen und somit dem Antrag stattzugeben.

Beratungsergebnis / Abweichende Beschlussfassung: x siehe Folgeseite					Klimacheck: ☐				
Ausgearbeitet am: 06.03.2024					durch: Link, Daniela				
Gesehen: Orts-/Stadt- bürgermeister/-in		Verbandsvorsteher		FB-Leiter Finanzen		Beigeordneter		Fachbereichsleiter	
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	<u>Beschlussergebnis</u>			Laut Beschluss- vorschlag		Abweichender Beschluss (Folgeseite)		
x	☐	Ja	Nein	Enthaltung	☐		x		

I II III IV V

Anlage: 9

Folgeseite

Gremium: Ortsgemeinderat Langenlonsheim

Sitzung am: 21.03.2024

TOP: 7 (öffentlich)

Betreff: Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) im Bereich der Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung Langenlonsheim "Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten"

Der Gemeinderat diskutiert den vorliegenden Bauantrag und stellt fest, dass eine Zustimmung zu diesem Bauantrag wegen der fehlenden Stellplätze, der fehlenden Barrierefreiheit für mindestens eine Wohnung und den vielen Abweichungen von der Gestaltungssatzung nicht erfolgen kann.

Beschlussfassung: Der Ortsgemeinderat Langenlonsheim empfiehlt dem Antragsteller, seinen Bauantrag zu überarbeiten und einen Bauantrag für zwei Wohneinheiten einzureichen. Eine Zustimmung zu dem vorliegenden Bauantrag kann aus den oben angeführten Gründen nicht erteilt werden. Ein abgeänderter Antrag ist ggf. erneut vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig.

I II III IV V

Anlage: 9

Seite
