



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-113/2026

Fachbereich	Bauverwaltung
Federführendes Amt	Bauamt
Sachbearbeiter	Tim Elbrecht
Datum	13.08.2026
Beteiligtes Amt	Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain	20.08.2026	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Limeshain	08.09.2026	beschließend
Bauausschuss		vorberatend

Betreff:

**Städtebauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück Erbsengasse 10,
Gemarkung Himbach, Flur 1 Nr. 169/7 – Abschluss einer Vereinbarung mit dem Bauherren**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevorstand nimmt die vorliegende Planung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Erbsengasse 10 zur Kenntnis und erklärt, dass gegen das Bauvorhaben keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken bestehen.

Der Gemeindevorstand stimmt dem vorliegenden Entwurf der Vereinbarung zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung und der städtebaulichen Ordnung zu.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Sachdarstellung:

Auf dem Grundstück Erbsengasse 10 in Limeshain im Ortsteil Himbach soll rückwärtig des bestehenden Mehrfamilienhauses anstelle der ehemaligen Scheune ein neues Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten (davon eine barrierefreie Wohnung) errichtet werden. Die ehemalige Scheune wurde auf Grundlage einer im August 2025 erteilten Baugenehmigung bereits abgerissen.

Das Vorhaben wurde im Ältestenausschuss vorberaten. Die vorliegende Planung wird als städtebaulich vertretbar und mit der vorhandenen Umgebungsbebauung vereinbar angesehen.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke wird nicht erwartet.

Die Erschließung sowie Wasser, Abwasser und Stellplätze wurden bereits geprüft.

Die Stellplätze werden vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Die Löschwasserversorgung ist noch abschließend zu prüfen und vom Bauherrn durch ein geeignetes Ingenieurbüro nachzuweisen und ggf. auf dem Privatgrundstück sicherzustellen.

Nach Einschätzung der Bauaufsicht wäre das geplante Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe nach § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 3a BauGB nicht genehmigungsfähig, da es sich aufgrund der Überschreitung der bislang angenommenen Baugrenze nicht ausreichend in die vorhandene Bebauung einfügt.

Für das o.g. Grundstück gibt es jedoch keinen Bebauungsplan und damit faktisch keine festgelegte Baugrenze. Diese ergab sich aus Sicht der Bauaufsicht durch die bereits abgerissene Scheune.

Der seit dem 30.10.2025 geltende „Bauturbo“ nach § 34 Abs. 3b BauGB ermöglicht eine Abweichung vom Einfügungsgebot und stärkt dabei die städtebauliche Entscheidungshoheit der Gemeinde.

Mit Zustimmung der Gemeinde kann das Vorhaben trotz der aus Sicht der Bauaufsicht bestehenden Abweichung ermöglicht werden. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist die Anwendung des Bauturbos hier städtebaulich vertretbar.

Zur verbindlichen Regelung der mit dem Vorhaben verbundenen Anforderungen wurde eine - **Vereinbarung** - erarbeitet, die zwischen dem Bauherrn und der Gemeinde Limeshain geschlossen werden soll.

Diese Vereinbarung regelt insbesondere:

- Sicherstellung der Löschwasserversorgung inkl. ggf. Löschwasserzisterne
- Photovoltaikanlage und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge
- Barrierefreiheit
- Energieeffizienz
- Dauerhafte Sicherung der Erschließung
- Fertigstellung innerhalb von drei Jahren nach Baugenehmigung

Mit dem Vertrag sollen die städtebaulichen und infrastrukturellen Anforderungen der Gemeinde verbindlich gesichert und die Voraussetzungen für die weitere Umsetzung des Vorhabens festgelegt werden.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben grundsätzlich zuzustimmen nach aktuell vorliegenden Planunterlagen und den vorliegenden Entwurf der Vereinbarung zu beschließen.

Anlage(n):

1. ENTWURF _ Vereinbarung Löschwasser und Städtebau _ Erbsengasse 10
2. Ansichten
3. Freiflächenplan
4. Grundrisse+ Schnitt
5. Flurkarte
6. Anfrage _ Nachverdichtung