

für die Stadt Bad Ems

AZ:

3 DS 16/ 0015

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung**Vorhaben: Neubau von zwei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage****Gemarkung: Bad Ems****Flur: 94, Flurstück: 5; 6 und 4/3****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern (23,49 m x 15,49 m) geplant. Die zwei Mehrfamilienwohnhäuser werden in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich eines im Dachgeschossbereich entstehenden Staffelgeschosses vorgesehen. Das Erdgeschoss, die zwei Obergeschosse und das in Form eines Staffelgeschosses angeordnete Dachgeschoss sind Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO). Die Gebäude sind mit einer Walmdachkonstruktion, Dachneigung 15 ° vorgesehen. In den beiden Gebäuden entstehen vom Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss jeweils drei Wohnungen. Im Haus 1 entsteht im Dachgeschoss eine Wohnung und im Haus 2 entstehen im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Die Gesamtanzahl der in beiden Gebäuden vorgesehenen Wohneinheiten sind einundzwanzig Wohnungen. Im Kellergeschoss werden in Form einer Tiefgarage sechsundzwanzig PKW – Stellplätze vorgesehen. Die geltende Stellplatzverordnung sieht für Wohnhäuser einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz bis zwei Stellplätze vor. Unter Berücksichtigung der überwiegenden Größe der Wohneinheiten von ca. 70 qm Wohnfläche wird die Zahl der nachgewiesenen sechsundzwanzig Stellplätze für notwendig und nachgewiesen beurteilt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee“ der Stadt Bad Ems. In dem Bebauungsplan sind die überbaubaren Flächen und die Dachneigung für Walmdachkonstruktionen zwischen 35 ° bis 45 ° festgesetzt.

Die Stadt Bad Ems hat in der Sitzung vom 18.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. In dem Entwurf der 3. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erweitert und aus gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkten die für Walmdachkonstruktionen zulässigen Dachneigungen zwischen 15 ° bis 45 ° erweitert. Das Vorhaben entspricht dem Entwurf der 3. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee“.

Für den Entwurf der 3. Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmsallee“ erfolgt in der nächsten Sitzung des Stadtrates die Abwägung der im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen. Aus diesem Gesichtspunkt wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplanentwurf den Planungsstand nach § 33 Baugesetzbuch erreicht hat.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB 16.09.2019

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag zur Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Ems, Flur: 94, Flurstück: 5; 6 und 4/3 wird bauplanungsrechtlich gem. § 33 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister