

für die Stadt Bad Ems

AZ:

3 DS 16/ 0026

Sachbearbeiter: Herr Schwabach

VORLAGE

Gremium	Status
Bau- und Planungsausschuss	öffentlich
Hauptausschuss	öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung**Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes****Gemarkung: Bad Ems****Flur. 71, Flurstück: 59/3****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Es ist beabsichtigt, in einem Abstand von 3,00 m von der talseitig straßenseitigen (südlichen) Grundstücksgrenze ein Einfamilienwohnhaus (9,36 m x 8,21 m) zu errichten. Das Kellergeschoss und das Erdgeschoss sind ein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO), sodass eine Zweigeschossigkeit vorliegt. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, da es nicht mit mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von 2,30 m überschreitet. Das Gebäude wird mit einer Satteldachkonstruktion, Dachneigung 38 ° geplant. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Dachfarbe: anthrazit. Das Gebäude wird mit einer talseitigen Traufhöhe von 5,27 m und einer Firsthöhe (nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Differenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und dem Dachfirst) von ca. 4,30 m geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle“ der Stadt Bad Ems. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind max. drei Vollgeschosse zulässig. Die max. zulässige Drempeelhöhe beträgt 0,30 m. Entsprechend der vorliegenden Schnittzeichnung hat das geplante Dachgeschoss einen Dachdrempele in Höhe von ca. 1,50 m. Die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens ist nur gegeben, wenn hinsichtlich der Abweichung von der max. zulässigen Drempeelhöhe der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt wird.

Die Festsetzung von Drempeelhöhen erfolgt in der Regel um städtebaulich nicht

vertretbare zu hohe Dachkonstruktionen zu verhindern. Aus diesem Gesichtspunkt wurde in dem Bebauungsplan „Auf der Weidhelle; 1. Änderung“ eine max. zulässige Firsthöhe (nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Differenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss und dem Dachfirst) von 4,50 m festgesetzt. Bei dem geplanten Einfamilienwohnhaus wird diese Höhe ca. 4,30 m (Drempelhöhe ca. 1,50 m zuzüglich Höhendifferenz der Dachschräge ca. 2,80 m = 4,30 m) ergeben. Da somit das städtebauliche Ziel der Verhinderung einer zu hohen (nicht vertretbaren) Dachkonstruktion berücksichtigt wird, wird die Auffassung vertreten, dass der Erteilung der beantragten Befreiung zugestimmt werden kann. Auch ist zu berücksichtigen, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich drei Vollgeschosse zulässig wären, die eine höhere Gebäudestruktur zur Folge hätten.

Es wird daher empfohlen, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB 02.10.2019

Beschlussvorschlag:

Zu dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Ems, Flur: 71, Flurstück: 59/3 wird der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur max. zulässigen Drempelhöhe bauplanungsrechtlich gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt und das erforderliche Einvernehmen in Verbindung mit § 36 BauGB hergestellt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister