

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

3 DS 16/ 0367

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	22.03.2022

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Koblenzer Straße 79
Erweiterung Gartenhaus und Installation Photovoltaik-Anlage****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant sind die Erweiterung des bestehenden Gartenhauses und die Installation einer Photovoltaik-Anlage in der Koblenzer Straße 79, Flur 106, Flurstück 2/1. Das Gartenhaus soll um einen 'Hobbyraum', ein Carport sowie eine überdachte Terrasse ergänzt werden. Die Grundabmessungen wachsen auf insgesamt 6,49 m Tiefe und 15,99 m Breite an. Der zusätzliche Raum wird aus feuerhemmenden Hohlblocksteinen gemauert und die östliche Außenwand unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet. Ein Pultdach (Dachneigung 30°) mit Trapezblecheindeckung ersetzt auf einer Holzständerwerk-Konstruktion das ursprüngliche Dach. Die neue Firsthöhe steigt um ca. 2,40 m auf eine *Höhe von 6,50 m* über dem Bestandsfußboden. Die Fassade wird mit einer lasierten Stülpschalung verkleidet. Zudem nimmt das neue Dach die Photovoltaik-Anlage auf.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 2e Landesbauordnung – LBauO bedürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie damit verbundene Nutzungsänderungen baulicher Anlagen keiner Baugenehmigung.

Dem Vorhaben kann jedoch nicht zugestimmt werden, da gemäß § 8 Abs. 9 Nr. 3 LBauO gegenüber Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen oder mit einer geringeren Tiefe der Abstandsfläche nur Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten errichtet werden dürfen, wenn sie an den Grundstücksgrenzen eine

mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten und Dächer haben deren Giebel an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 4 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Bad Ems. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Bad Ems als erteilt, wenn nicht bis zum 07. April 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung des bestehenden Gartenhauses in der Koblenzer Straße 79, Flur 106, Flurstück 2/1 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister