

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, Malbergstraße 1
Ausbau und Sanierung des Daches, Anbau von Balkonen sowie Sanierung der
Fassade, Fenster und Türen**

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Geplant sind die Sanierung und der Ausbau des Wohngebäudes in der Malbergstraße 1, Flur 83, Flurstück 55. Um das Dachgeschoss künftig als Wohnraum nutzen zu können soll das bestehende Dach abgetragen und komplett erneuert werden. Im Zuge des Neuaufbaus wird die Drempeelhöhe um 0,75 m erhöht um eine Geschosshöhe von 2,50 m zu erreichen. Zusätzlich werden Dachgauben und ein Balkon sowie ein Fenster in der Nord-Ost Fassade ergänzt. Der bestehende Balkon im 2. Obergeschoss wird saniert. Abschließend soll eine energieeffiziente Sanierung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sowie eine energieeffiziente Sanierung der Fenster und Türen erfolgen.

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. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben liegt in der Kern-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

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 18. April 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung und Ausbau des Wohngebäudes in der Malbergstraße 1, Flur 83, Flurstück 55 her.

Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten und die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister