

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

3 DS 16/ 0411

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	06.09.2022
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	06.09.2022

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Bad Ems, Steinbichlerweg 18
Neubau eines Mehrfamilienhauses****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses im Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47. Das Mehrfamilienhaus soll mit einer Grundfläche von ca. 12,00 m x 12,00 m und insgesamt 6 Geschossen, davon 2 unterhalb des Straßenniveau (Untergeschoss und Kellergeschoss) sowie einem Staffelgeschoss als Dachgeschoss errichtet werden. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss erhält eine Flachdachkonstruktion. Nach der städtebaulichen Betrachtung des Planers entspricht die angedachte Höhe des Gebäudes (ca. 10,00 m Firsthöhe) der Umgebungsbebauung und fügt sich entsprechend in das Ortsbild ein (siehe Anlagen „städtebauliche Analyse und Schnitte“). Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage insbesondere klären, ob Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig sind, mit welchem Stellplatzfaktor grundsätzlich der Stellplatznachweis zu erfolgen hat und unter welcher Zielsetzung die auf den Flurstücken eingetragene Baulast begründet ist.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich der Stadt Bad Ems, 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.

Das Vorhaben kann aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Auf der Hardt“ einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Gemäß § 17 BauNVO kann für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) als Orientierungswerte für

die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 angenommen werden. Die vorhandene Fläche von 480 m² kann somit bis zu 192 m² (GRZ - ohne Nebenflächen) überbaut werden. Die Geschossflächenzahl kann bis zu 576 m² betragen. Die Planung sieht hier ca. 144 m² überbaute Fläche (GRZ) vor, die Geschossflächenzahl kann aus der vorgelegten Planung nicht eindeutig bestimmt werden.

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind gemäß der Anlage zu „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude 1 – 1,5 Stellplätze je Wohnung vorzuhalten.

Zudem liegt auf den Flurstücken eine Abstandsflächenbaulast wegen der erforderlichen Abstandsfläche von 9,00 m zum Nachbargebäude (Haus-Nr. 20). Ob hier eine mögliche Überbauung zulässig ist oder ausnahmsweise gestattet werden kann ist durch die untere Bauaufsicht (KV) zu prüfen.

Dem Vorhaben kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der oben angeführten Punkte zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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 28. September 2022 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses im Steinbichlerweg 18, Flur 48, Flurstücke 46/2 und 47 her.

Die unter Bauaufsicht (KV) wird auf die angespannte Parkplatzsituation im Steinbichlerweg und auf die vorliegende Abstandsflächenbaulast hingewiesen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister