

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplans **„Auf dem Spieß“** **der Stadt Bad Ems** **gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Spieß“ – 2. Änderung – der Stadt Bad Ems.

2. Zweck und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Spieß“ wurde mit ihrer Veröffentlichung am 11.03.2021 rechtsverbindlich.

Im Zuge der Genehmigungsplanung für die Durchführung von Bauvorhaben innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes ergibt sich jedoch derzeit ein Problem bezüglich der planungsrechtlichen Festsetzung, Ziffer 2.6 (Anzahl der Vollgeschosse). Festgesetzt ist ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss.

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wurde festgestellt, dass die von den Bauherren beantragten Staffelgeschosse als Vollgeschosse gewertet werden müssen, da sie über 2/3 der Grundfläche und eine Höhe von mehr als 2,30 m aufweisen. In der Konsequenz würde dies bedeuten, dass bei Beibehaltung der genannten Festsetzung bei den geplanten Bauvorhaben mindestens sechs neu zu schaffende Wohnungen in den Staffelgeschossen entfallen würden.

Aus diesem Grund wird angeregt, die planungsrechtliche Festsetzung, Ziffer 2.6, wie folgt zu ändern:

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO), z. B. max. dreigeschossig, zusätzlich ist ein „Staffelgeschoss“ als Vollgeschoss zulässig, dessen Grundfläche maximal 90 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (ohne Anrechnung von Balkonen und Terrassen) betragen darf.

3. Beschreibung des Planverfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Spieß“ der Stadt Bad Ems wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau

Bad Ems, den 12.09.2022

Im Auftrag:

Ausgefertigt:

Stadt Bad Ems

Bad Ems, den

(DS)

Peter Figurski

Oliver Krügel
Stadtbürgermeister