

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611 / 3

**3 DS 16/ 0298/1**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in der Schulstraße 27  
Errichtung eines Anbaubalkons****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 16/ 0298 vom 04.08.2021 und die Beratungen in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) vom 24.08.2021 und das hier einstimmig beschlossene Einvernehmen.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaubalkons in der Schulstraße 27, Flur 106, Flurstück 37/2. Der Anbaubalkon soll im 1 Obergeschoss im rückwärtigen Gebäudebereich in konstruktiver Bauweise errichtet werden. Die Abmessungen sind 2,20 m in der Breite und 1,50 m in der Tiefe. Das Einverständnis des Nachbarn (Schulstraße 29) liegt vor. Die sich neu ergebende Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich durch den Anbaubalkon auf 0,51. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist hier eine GRZ von 0,4 zulässig. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der festgesetzten Grundflächenzahl.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Insel Silberau / Auf dem Maaracker / Auf der Niederau“ der Stadt Bad Ems, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Abweichung geringfügig ist und sich weder die Art der baulichen Nutzung noch die Größe des Gebäudekörpers ändern. Zudem wird der Anbaubalkon auf der rückwärtigen, der Straße abgewandten Seite errichtet, somit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben öffentlichen Belangen nicht entgegensteht und das Ortsbild nicht beeinträchtigen wird.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens 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 12. Dezember 2022 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Anbaubalkons in der Schulstraße 27, Flur 106, Flurstück 37/2 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister