für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0505

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	04.07.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	11.07.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 6
Erweiterung Wohnhaus, hier: Antrag auf Abweichung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Juli 2023****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 6, Flur 71, Flurstück 100/10. Zur Wohnraumerweiterung soll ein 5,01 m tiefer und 6,86 m breiter Anbau im Obergeschoss auf der bestehenden Dachterrasse (Anbau EG - Hausrückseite) errichtet werden. Der 3,10 m hohe Anbau soll eine abschließende Flachdachkonstruktion erhalten. Die Beheizung der Wohnhauserweiterung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Zentralheizung. Die Entwässerung bleibt unverändert. Die Anzahl der Stellplätze bleibt ebenfalls unverändert.

Der geplante Anbau überschreitet die Baugrenze im nordöstlichen Bereich um ca. 0,75 m und zudem weicht die Flachdachkonstruktion von der festgesetzten Dachform im Bebauungsplan (Walm- oder Satteldach) ab. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Baugrenze und Dachform.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle - 1. förmliche Änderung“ 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. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Das Vorhaben liegt in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Von Seiten der zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken.

Gemäß der textlichen Festsetzungen Teil A Nr. 4.3.2 kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze (< 1,50 m) zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und nach Teil A Nr. 5.2.1 sind Wintergärten in Verbindung mit Flachdächern als Ausnahmen zulässig. Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Überschreitung der Baugrenze geringfügig ist und der Anbau in seiner Bauweise weitestgehend einem Wintergarten entspricht und somit die Abweichung als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

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 11. Juli 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in Bad Ems, Otto-Balzer-Straße 6, Flur 71, Flurstück 100/10 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister