

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 3

3 DS 16/ 0526

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	05.09.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	12.09.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Meisenweg 15
Dachsanierung und Dachumbau am bestehenden Wohngebäude****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 01. Oktober 2023****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/ 0286 vom 22.06.2021 und die Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) der Stadt Bad Ems am 06.07.2021 und das hier einstimmig beschlossene Einvernehmen sowie den positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2021-0742-BV vom 13.10.2021).

Geplant ist die Dachsanierung und der Dachumbau eines bestehenden Wohngebäudes in Bad Ems, Meisenweg 15, Flur 68, Flurstück 35/4, 38/3 und 40/1. Zur Wohnraumerweiterung soll die bestehende Satteldachkonstruktion zurückgebaut werden und durch eine neue Dachkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton in Kombination mit einem flachgeneigten Pultdach (DN 7°) ersetzt werden. Die Außenwände sollen in monolithischen Mauerwerk (d = 036,5 m) mit einem Überstand von 0,10 m über der darunterliegenden Bausubstanz errichtet werden. Die maximale Höhe des Gebäudes erhöht sich gegenüber dem Bestand nur geringfügig um 0,35 m auf 9,645 m über Erdgeschossfußboden bzw. ca. 6,90 m über Straßenniveau „Meisenweg“. Im gesamten Dachgeschoss kann so eine Raumhöhe von min. 2,50 m sowie eine maximale Raumausnutzung erreicht werden. Es ist weiterhin nur eine zusammenhängende Wohneinheit vorgesehen.

Zudem sind zukünftig weitere energetische Sanierungsmaßnahmen wie ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) an der vorhandenen Bausubstanz (+ 0,25 m, siehe Anlage „Ansicht Ost“), der Einsatz einer Wärmepumpe sowie die Installation einer PV-Anlage auf der Pultdachfläche geplant.

Aufgrund des geplanten Überstandes des Mauerwerks unterschreitet der Abstand zum Nachbargrundstück (Flurstück 40/3, Meisenweg 17) die nach § 8 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) geforderte Mindestdiefe von 3,00 m um 0,10 m (hier: 2,90 m). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung zur Abstandsfläche. Die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn zur Abweichungen (Abstandsfläche) liegt dem Antrag bei.

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. Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören. Werden baulichen Anlagen bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Abweichung der Abstandsfläche kann als geringfügig erachtet werden und gem. § 8 Abs. 5 Satz 3 LBauO sind bei vor dem 1. Januar 1999 zulässigerweise errichteten Gebäuden Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung in den Abstandsflächen zulässig, soweit sie nicht mehr als 0,25 m vor die Außenwandfläche treten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt weiterhin mehr als 2,00 m (hier: 2,90 m) und die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn zur Abweichungen von Bestimmungen, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen (Abstandsfläche) liegt ebenfalls vor. Es entsteht kein erhöhter Stellplatzbedarf, da weiterhin nur eine Wohneinheit besteht. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

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 01. Oktober 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Dachsanierung und dem Dachumbau eines bestehenden Wohngebäudes in Bad Ems, Meisenweg 15, Flur 68, Flurstück 35/4, 38/3 und 40/1 her.

Uwe Bruchhäuser

Bürgermeister