

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0551

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	21.11.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Adolf-Reichwein-Straße 23
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
hier: Antrag auf Abweichung der talseitigen Sockelhöhe**

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 03. Januar 2024

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Die Beratung und Beschlussfassung ist aufgrund des Fristablaufs zum 03. Januar 2024 nur in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems am 21. November 2023 möglich (nächste Sitzungsrunde der Stadt Bad Ems in 2024).

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in der Adolf-Reichwein-Straße 23, Flur 72, Flurstück 330.

Geplant ist ein zweigeschossiges, nichtunterkellertes Wohnhaus mit einer Breite von 14,365 m und einer maximalen Tiefe von 12,49 m. Das Erdgeschoss soll neben einer Einliegerwohnung auch eine integrierte Doppelgarage aufnehmen. Ein dritter Stellplatz wird auf der Freifläche vorgehalten. Die Gebäudehöhe liegt bei 6,53 m über dem Fertigfußboden im Erdgeschoss. Abschließend ist ein Flachdach mit Attika vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Nachbargrundstückes und der vorliegenden Geländesituation ergibt sich eine straßenseitige Sockelhöhe von 1,27 m. Die Sockelhöhe überschreitet damit die im Bebauungsplan festgesetzte Sockelhöhe von maximal 1,00 m um 0,27 m (siehe Anlage „Ansicht Nord-West“). Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung (Teil B, Nr. 6) bezüglich der straßenseitig maximal zulässigen Sockelhöhe.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Kurgebiet 240, Bismarckhöhe – 3. 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

§ 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde (KV) 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung der Sockelhöhe (0,27 m) als geringfügig erachtet werden kann und das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. 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 03. Januar 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in der Adolf-Reichwein-Straße 23, Flur 72, Flurstück 330 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister