

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0491

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	09.05.2023
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	16.05.2023

Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Wilhelmsallee 38 Neubau Seniorenzentrum, hier: Antrag auf Abweichung

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/ 0258 vom 05.05.2021 und das in der Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Bad Ems vom 25.05.2021 hergestellte Einvernehmen sowie die erteilte Baugenehmigung mit AZ 2021-0424-BA vom 16.05.2022.

Im Nachtrag zur Baugenehmigung „Errichtung eines Seniorenpflegezentrums“ in Bad Ems, Wilhelmsallee 38, Flur 94, Flurstück 4/27 (AZ 2021-0424-BA) beantragt der Bauherr die Abweichung zur festgesetzten Dacheindeckung. Der Bebauungsplan „Wilhelmsallee - 3. Änderung“ setzt im Teil B Nr. 1.3. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen fest, dass Gebäude mit Schiefer oder in Farbe und Form schieferähnlichem Material einzudecken sind. Die Ausführung der Walmdächer plant der Bauherr hierzu abweichend als Foliendach in granitschwarz (ähnlich RAL 7011) sowie die Ausführung der Mansarddächer mit dunkelgrauen Schindeln (ähnlich RAL 7043). Aus Sicht des Antragstellers fügt sich das Gebäude unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auch weiterhin in die Umgebungsbebauung ein und ist städtebaulich sowie mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wilhelmsallee - 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 Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des

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 Gemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Dacheindeckung in Farbe und Form weitestgehend einer schieferähnlichen Dacheindeckung entspricht und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

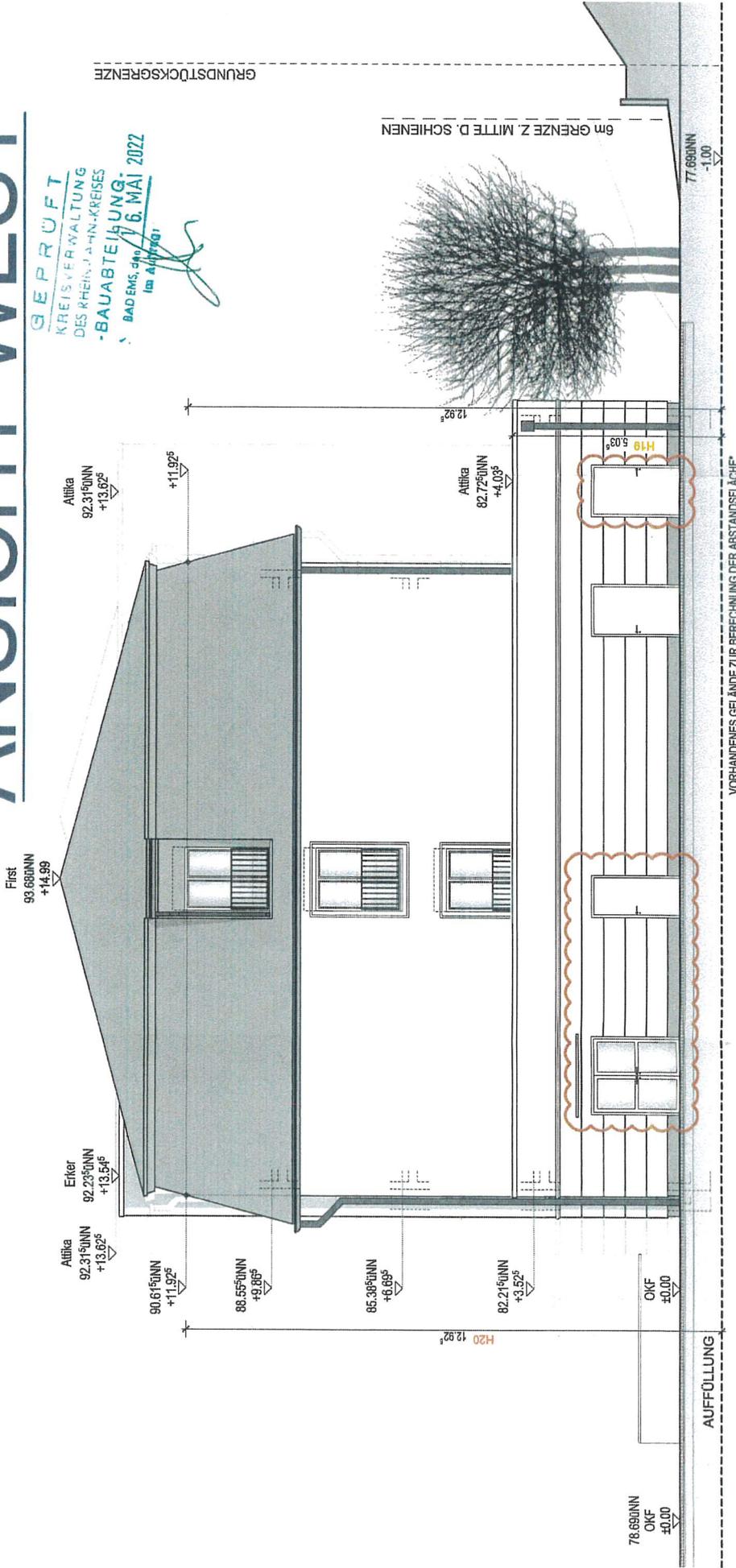
Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stimmt gemäß § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO der beantragten Abweichungen zum Bauvorhaben „Errichtung eines Seniorenpflegezentrums“ in Bad Ems, Wilhelmsallee 38, Flur 94, Flurstück 4/27 zu.



Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

ANSICHT WEST



GEPRÜFT
 KREISVERWALTUNG
 DES RHEINLAND-PALZ-KREISES
 -BAUABTEILUNG-
 BAD EMS, 480
 6. MAI 2022
 (im Auftrag)

* Das natürliche Gelände ist nach Abtragung der Bodenbelastung nicht mehr nachvollziehbar.
 Die Höhe des Bürgersteigs der Wilhelmstraße wird hier als natürliche Geländehöhe
 angenommen und zieht sich durch das Gesamtquater nach hinten durch.
 Weitere Annahme: Das ehemalige natürliche Gelände steigt im hinteren Bereich des
 Gesamtquaters an.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 19.04.2021

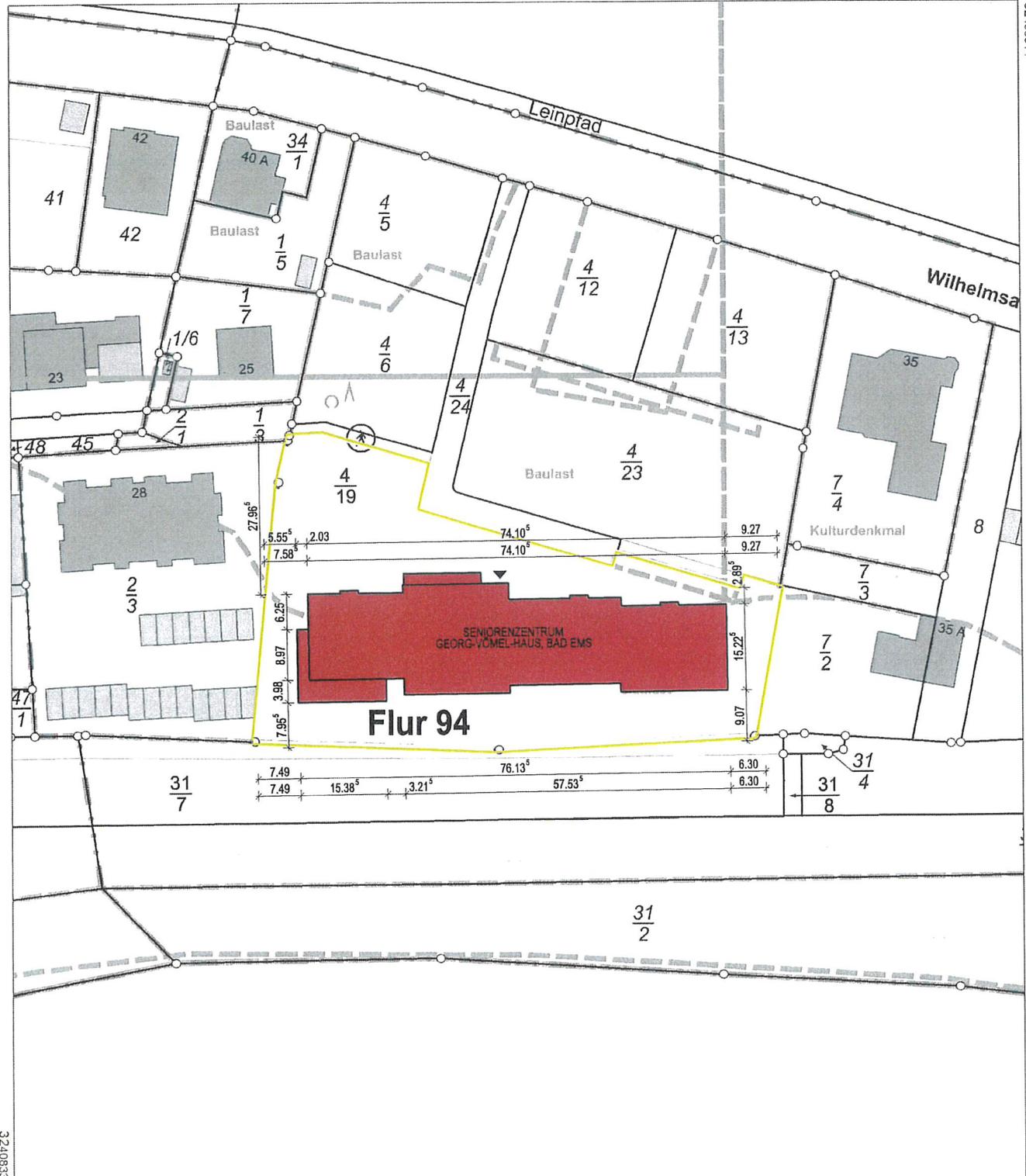
Jahnstraße 5
56457 Westerburg

Flurstück: 4/19
Flur: 94
Gemarkung: Ems (0950)

Gemeinde: Bad Ems
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

5576276

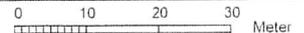
32408514



32408334

5576066

Maßstab 1 : 1 000



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.