

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0572

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	23.01.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Oranienweg 5
Sanierung nach Brandschaden: Neuerrichtung Dachstuhl sowie Einbau eines
Wärmedämmverbundsystems****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. Februar 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist die Sanierung des Wohngebäudes in Bad Ems, Oranienweg 5, Flur 98, Flurstück 5.

Nach einem Brandschaden soll das Gebäude energetisch saniert werden und einen neuen Dachstuhl erhalten. Hierzu ist ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit einer Stärke von max. 0,20 m auf den Gebäudeaußenwänden vorgesehen. Der Dachstuhl soll komplett neu erstellt werden und neben 2 Dachfenstern auch eine Photovoltaikanlage erhalten. Im Zuge der Umbaumaßnahmen beantragt der Bauherr zudem die Nutzungsänderung der bisher als „Bürofläche“ genutzten Gesamtfläche zu Wohnraum.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „An der Wipsch - Teil Ost“ 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.

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.

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.

Die Stellungnahme der zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ beinhaltet hierzu folgende Hinweise:

„Bei der Neugestaltung der Fassade ist darauf zu achten, dass die bisherigen Gestaltungselemente, insbesondere die Einrahmungen (Faschen) um die Fenster und Haustüre herum entweder wieder hergestellt oder in ähnlicher Art und Weise gestaltet werden. Es darf keine simple „Lochfassade“, oder auch eine „tote“ Fassade geben. Das Alter des Hauses sollte durch ausgewählte Merkmale weiterhin ablesbar bleiben. Es sind keine schwarzen Fenster einzubauen sowie keine außenliegenden Rollladenkästen anzubringen. Die Fassadenfarbe hat entweder dem Bestand annähernd zu entsprechen oder es ist eine helle pastöse Farbe zu wählen. Die Solaranlage darf von der Straße aus nicht einsehbar sein.“

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Infolge der Nutzungsänderung entsteht kein Mehrbedarf an Stellplätzen gegenüber der Bestandsnutzung. Die Hinweise der „unteren Denkmalschutzbehörde“ sind zwingend zu beachten. 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 20. Februar 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten die Sanierung des Wohngebäudes in Bad Ems, Oranienweg 5, Flur 98, Flurstück 5 her.

Die Hinweise der „unteren Denkmalschutzbehörde“ sind zwingend zu beachten:

„Bei der Neugestaltung der Fassade ist darauf zu achten, dass die bisherigen Gestaltungselemente, insbesondere die Einrahmungen (Faschen) um die Fenster und Haustüre herum entweder wieder hergestellt oder in ähnlicher Art und Weise gestaltet werden. Es darf keine simple „Lochfassade“, oder auch eine „tote“ Fassade geben. Das Alter des Hauses sollte durch ausgewählte Merkmale weiterhin ablesbar bleiben. Es sind keine schwarzen Fenster einzubauen sowie keine außenliegenden Rollladenkästen anzubringen. Die Fassadenfarbe hat entweder dem Bestand annähernd zu entsprechen oder es ist eine helle pastöse Farbe zu wählen. Die Solaranlage darf von der Straße aus nicht einsehbar sein.“

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister