

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

3 DS 16/ 0585

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	05.03.2024
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	12.03.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Concordiastraße 5
Nutzungsänderung: Garage zu Wohnraum / Errichtung eines Anbaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 14. April 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 Nutzungsänderung der bestehenden Garage zu Wohnraum sowie die Errichtung eines Anbaus in Bad Ems, Concordiastraße 5, Flur 74, Flurstück 90/6.

Zur Wohnraumerweiterung sowie zur Schaffung einer Einliegerwohnung soll der Erdgeschossgrundriss angepasst und die bestehende Garage (im Bauwich) dem Wohnraum zugeschlagen werden. Außerdem plant der Bauherr, den vor der Garage überdachten Eingangsbereich in einen geschlossenen unbeheizten Windfang (3,00 m breit x 2,65 m tief) umzubauen. Die Gesamtlänge der Garage plus Anbau beträgt an der Grundstücksgrenze insgesamt 13,26 m.

Die vorhandene Überdachung mit Abschlusswand (an der Grundstücksgrenze) wurde bereits 2002 vom ursprünglichen Eigentümer mit Zustimmung des Nachbarn errichtet. Der ursprüngliche Eigentümer errichtet zudem westlich des Wohngebäudes eine 2te Garage im Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Bauherr beantragt daher zusätzlich die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und Stellung der gebäudeunabhängigen Garage sowie der bauaufsichtlichen Anforderungen hinsichtlich der maximalen zulässigen grenzständigen Länge der Garage plus Anbau (max. 12,00 m).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Untertal - 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.

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.

Gemäß § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und der Stellplatzbedarf gem. Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems für ein Einfamilienhaus (2 Stellplätze) plus Einliegerwohnung (zusätzlich 1 Stellplatz) mit 3 nachgewiesenen Stellplätzen erfüllt wird. Die Überschreitung der Länge der grenzständigen Bebauung um 1,26 m kann als geringfügig erachtet werden. Die Zustimmung des Nachbarn liegt hierzu vor. Die Stellung der Garage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann als städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen als mit den öffentlichen Belangen vereinbar eingeschätzt werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

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 14. April 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO zu der beantragten Nutzungsänderung der bestehenden Garage zu Wohnraum sowie der Errichtung eines Anbaus in Bad Ems, Concordiastraße 5, Flur 74, Flurstück 90/6 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister