

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Bad Ems  
AZ: 3 / 611-12 / 03  
**3 DS 16/ 0598**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

15.04.2024

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	<b>30.04.2024</b>

### Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Koblenzer Straße 79 Ausbau und Erweiterung eines bestehenden Nebengebäudes

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 08. Juni 2024**

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Aufgrund der durch die Bauaufsichtsbehörde festgestellten abweichenden Bauausführung (AZ 2023-0588-BS v. 17.08.2023) des Bauvorhabens „Anbau an Gartenhaus und Errichtung einer PV-Anlage (auf Dachfläche des Gartenhauses)“ mit Baugenehmigung vom 03.06.2022 (AZ 2022-0173-BA) legt der Bauherr einen überarbeiteten sowie erweiterten Bauantrag (Nachtragsantrag) vor.

Beantragt werden der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes (Gartenhaus) in der Koblenzer Straße 79, Flur 106, Flurstücke 1/10, 2/1 und 236/255. Das 15,22 m breite und 6,90 m tiefe Nebengebäude soll zukünftig im Gebäudeinneren einem Hobbyraum, einen Koch- und Essbereich, einen Sanitärbereich (WC mit Dusche), einen Technikraum sowie einen Wintergarten aufnehmen. Zudem sind im Dachgeschoss ein weiterer Technikraum und ein Abstellraum vorgesehen. Das südlich ausgerichtete Pultdach (DN 25°) erhält eine Trapezblecheindeckung und nimmt zudem die PV-Anlage auf. Die Firsthöhe des Daches liegt bei ca. 6,45 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens. Die Fassade wird mit einer lasierten Stülpshalung verkleidet. Ergänzend ist auf der Rückseite des Gartenhauses ein ca. 11,00 m breiter und bis zu 6,50 m tiefer und maximal 3,00 m hoher Carport mit 2 Stellplätzen vorgesehen der ebenfalls eine Trapezblecheindeckung erhält.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. 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 08. Juni 2024 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Ausbau und der Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes (Gartenhaus) in der Koblenzer Straße 79, Flur 106, Flurstücke 1/10, 2/1 und 236/255 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister