

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 3

**3 DS 17/ 0040**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Hauptausschuss Stadt Bad Ems</b>	<b>öffentlich</b>	<b>24.09.2024</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Marktstraße 25  
Sanierung, Umbau und Neuerrichtung Dachstuhl eines denkmalgeschützten  
Gebäudes****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. November 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, der Umbau und die Neuerrichtung des Dachstuhles eines denkmalgeschützten Gebäudes in Bad Ems, Marktstraße 25, Flur 100, Flurstück 28/1. Der Bauherr möchte das bestehende Gebäude energetisch sanieren. Hierzu sollen die Außenwände von innen gedämmt sowie die Fenster ausgetauscht werden. Weiterhin soll der Dachstuhl erneuert und zusätzlich mit einem Ringanker verstärkt werden. Es sind ansonsten keine wesentlichen konstruktiven Änderungen am Gebäude selbst sowie dem Erscheinungsbild des Dachstuhles vorgesehen. Ergänzend sind geringfügige Grundrissänderungen zur Anpassung an aktuelle Wohnverhältnisse geplant. Der Entwurfsverfasser steht (nach eigener Auskunft) in Planungsfragen bereits im Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde.

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.

Das Gebäude „Marktstraße 25“ wird im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz (Denkmalverzeichnis Rhein-Lahn-Kreis) geführt, so dass zudem eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Denkmalschutzgesetz (DSchG) erforderlich wird.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da mit dem Vorhaben keine Änderungen am ursprünglichen Erscheinungsbild des Kulturdenkmales vorgenommen werden und die Erschließung gesichert ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden (untere Denkmalschutzbehörde).

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 02. November 2024 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung, dem Umbau und der Neuerrichtung des Dachstuhles eines denkmalgeschützten Gebäudes in Bad Ems, Marktstraße 25, Flur 100, Flurstück 28/1 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister