für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0014

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	19.11.2024
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Mercurstraße 22
Errichtung von 2 Dachgauben****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 27. November 2024****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 17/ 0014 vom 26.07.2024 und dem versagten Einvernehmen per Eilentscheid am 03.09.2024 aufgrund der ausgesetzten Sitzung des Ausschusses für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) der Stadt Bad Ems (geplant am 17.09.2024) und dem Fristablauf zum 22.09.2024.

Geplant ist die Errichtung von 2 Dachgauben in Bad Ems, Mercurstraße 22, Flur 64, Flurstück 61/56.

Im Nachtrag reicht der Bauherr eine überarbeitete Planung sowie den erforderlichen Antrag auf Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu o.a. Vorhaben ein.

Zur Erweiterung der Wohnfläche plant der Antragsteller den Einbau von Gauben in beiden Satteldachflächen. Die Dachgauben sollen als Schleppgauben mit einer Länge von jeweils 9,215 m (1. Planung: 10,215 m) errichtet werden (Gesamtdachlänge ca. 13,00 m). Das Dachgeschoss wird in der Folge zum Vollgeschoss. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans "Vor der Loos – 1. formale Änderung" sind Dachgauben ab einer Dachneigung von DN 36° zulässig und dürfen pro Hausseite max. 2/5 der Gesamtdachlänge betragen (hier: 13,00 m * 2/5 = 5,20 m) und zudem ist bergseitig der Mercurstraße nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Aus Sicht des Antragstellers kann einer Befreiung und Abweichung von den Festsetzungen in Betracht gezogen werden, da der Dachausbau aktuellen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt, nach dem Ausbau auch weiterhin die nach Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen eingehalten werden und somit keine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen sowie öffentlicher Belange vorliegen. Der Bauherr stellt daher den Antrag auf Befreiung und Abweichung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen zur Geschossigkeit und Länge der Gauben.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vor der Loos - 1. formale 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 § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. 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 27. November 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung von 2 Dachgauben in Bad Ems, Mercurstraße 22, Flur 64, Flurstück 61/56 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister