

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-12 / 03

3 DS 17/ 0053

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

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

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Nieverner Straße 8
Errichtung eines Gartenhauses****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Dezember 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. In Zuge der Ortsbesichtigung der Bauaufsichtsbehörde wurde die Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens festgestellt. Der Antragsteller kommt der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2024-0626-BS vom 16.08.2024) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt ist die Errichtung eines Gartenhauses in Bad Ems, Nieverner Straße 8, Flur 96, Flurstück 11/6 ff.

Das 7,50 m breite und 3,05 m tiefe Gartenhaus mit Satteldachkonstruktion (Traufhöhe 2,15 m, Firsthöhe ca. 3,70 m) wurde auf der rückwärtigen Grundstücksfläche errichtet. Gemäß Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 6.2) kann die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen nur im Einzelfall ausnahmsweise gestattet werden, wenn öffentliche oder private Belange nicht entgegenstehen. Der Bauherr hat keinen Antrag auf Ausnahme / Befreiung vorgelegt. Aktuell liegt ebenfalls kein Antrag auf Änderung / Anpassung des Retentionsraumes vor.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Insel Silberau / Auf dem Maaracker / u.a.“ 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.

Dem Antrag kann nicht zugestimmt werden, da das Vorhaben im Bereich des mit Baugenehmigung (AZ 2021-1243-BAG) vom 20.10.2022 festgelegten Retentionsraum liegt. Die Änderung / Anpassung des Retentionsraumes wurde bisher nicht beantragt. Der Bauherr hat ebenfalls keinen Antrag auf Ausnahme / Befreiung vorgelegt. 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 11. Dezember 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Bad Ems wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Gartenhauses in Bad Ems, Nieverner Straße 8, Flur 96, Flurstück 11/6 ff. versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister