

für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0063

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	14.01.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Fliederweg 6
Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 04. Februar 2025****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 LBauO der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung der Bauaufsichtsbehörde wurden auf dem o. a. Grundstück eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung festgestellt. Der Antragsteller kommt nun der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2023-0941-BS) nach und stellt nachträglich den erforderlichen Antrag zur Nutzungsänderung.

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus in Bad Ems, Fliederweg 6, Flur 71, Flurstück 33/7. Zur Wohnraumerweiterung wurde das bestehende Untergeschoss zu einer zweiten Wohneinheit umgenutzt. Es wurden hierzu keine baulichen Veränderungen vorgenommen, da beide Geschosse bereits eine abgeschlossene Einheit bildeten und getrennt zugänglich sind. Der Antragsteller weist 3 Stellplätze auf dem Grundstück nach.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle – 1. förmli. 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und der Stellplatznachweis gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Ems (1,5 Stellplätze je Wohneinheit bis 80 m²) erbracht wird. 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 04. Februar 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus in Bad Ems, Fliederweg 6, Flur 71, Flurstück 33/7 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister