

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Ortsgemeinde Obernhof  
AZ: 6 / 611-12 / 19  
**19 DS 17/ 0016**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

08.04.2025

## **VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Obernhof</b>	<b>öffentlich</b>	<b>06.05.2025</b>

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Obernhof, Oberstraße 6 Erneuerung Dachstuhl mit Ausbau zur Wohnraumerweiterung**

**Fristablauf gem. § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. Mai 2025**

**Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Erneuerung des Dachstuhles mit Dachausbau zur Wohnraumerweiterung des denkmalgeschützen Gebäudes in Obernhof, Oberstraße 6, Flur 6, Flurstück 110/3.

Der Antragsteller führt in den Antragsunterlagen folgende Punkte hinsichtlich der Planungen aus.

Die Bauplanung erfolgte in enger Abstimmung zwischen dem Bauherrn, dem ausführenden Zimmermannsbetrieb sowie der Denkmalschutzbehörde. Auf Empfehlung von Frau Dr. Wenzel (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, GDKE, Mainz) sowie von Frau Laupert (Unteren Denkmalschutzbehörde, KV Bad Ems) wurde zur Schadenskartierung des Bestandsdaches ein fachkundiger Restaurator im Zimmererhandwerk hinzugezogen.

Fazit dieser Dokumentation ist, dass das gesamte Bestandsdach keine tragende Funktion mehr übernehmen kann und auch die Sparren aufgrund von Insektenbefall kaum zu erhalten sind. Unabhängig eines geplanten Dachausbaus zur Erweiterung des Wohnraumes steht das Bestandsdach vor einem Einsturzrisiko, da keine Kraftanschlüsse zu dem restlichen Wohngebäude mehr vorhanden sind.

Nach Vorlage der Untersuchungsdokumentation sowie dem Austausch mit Frau Dr. Wenzel und Frau Laupert sind alle Beteiligten zu dem Entschluss gekommen, dass der Abbruch des Bestandsdaches und eine optische Rekonstruktion des neuen Daches, ausgeführt als Pfettendach, unumgänglich ist, um das restliche Gebäude zukünftig erhalten zu können.

Damit die neue Wohnnutzung im Dachgeschoss mit der notwendigen Gaube für den Treppenaufgang und die optische Rekonstruktion des Daches zusammengeführt werden konnte, hat in der Planungsphase ein durchgehender Austausch zwischen Planungsbüro und dem Denkmalschutz stattgefunden, um die aktuelle Planung aus Sicht des Denkmalschutzes freizugeben.

Aufgrund des neuen Dachaufbaus und durch das Ergänzen aktuell fehlender Konstruktionselemente an den Fußpunkten erhöht sich die Firsthöhe des neuen Daches um ca. 0,65 m. Außerdem werden die Traupunkte erhöht, da der Dachüberstand andernfalls zu breit wird. Hierzu ist der Abstand zu dem Nachbargebäude „Oberstraße 4“ zu gering. Der Dachüberstand kann so weiterhin die gleiche Breite wie das Bestandsdach von 0,50 m erhalten.

Aufgrund des neuen Treppenaufganges wird eine möglichst kleine Schleppgaube in das Schieferdach integriert, dessen Fensteröffnungen nach dem goldenen Schnitt angeordnet und mit Faschen aus Schiefer umfasst werden. Die Fensterrahmen werden nach Rücksprache mit Frau Laupert aus Holz, weiß, eingebaut.

Nach Abstimmung bzgl. der Zulässigkeit im Denkmalschutz wurden zudem vier Dachflächenfenster (0,60 x 1,40 m) ergänzt, die den Dachraum belichten. Diese werden aus Kunststoff in Farbe des Schieferdaches eingebaut, um sich optisch einzufügen. Die bestehende Tür zur nördlichen Giebelseite (Hangseite) wird auf das nächstmögliche Standardmaß von 0,885 m verkleinert und auf eine Höhe von 2,01 m gebracht.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Obernhof, 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 „Oberstraße 6“ 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 sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und das ursprüngliche Erscheinungsbild des Kulturdenkmals weitestgehend erhalten bleibt. 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 Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Obernhof als erteilt, wenn nicht bis zum 11. Mai 2025 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Obernhof stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erneuerung des Dachstuhles mit Dachausbau zur Wohnraumerweiterung des denkmalgeschützen Gebäudes in Obernhof, Oberstraße 6, Flur 6, Flurstück 110/3 her.**

In Vertretung

Birk Utermark  
Beigeordneter