für die Stadt Bad Ems

AZ: 3 / 611-11 / 03

3 DS 17/ 0141

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt (Bauausschuss) Stadt Bad Ems	öffentlich	16.09.2025
Hauptausschuss Stadt Bad Ems	öffentlich	23.09.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Bad Ems, Fliederweg 12
Erweiterung Einfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Oktober 2025****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Bad Ems, Fliederweg 12, Flur 71, Flurstück 14/3.

Zur Wohnraumerweiterung soll ein maximal 3,32 m tiefer und 5,01 m breiter Anbau auf der bestehenden Dachterrasse (über Abstellraum, Kellergeschoss) in Holzständerbauweise errichtet werden. Der 2,98 m hohe Anbau soll eine abschließende, begehbare Flachdachkonstruktion (Dachterrasse) erhalten. Die Beheizung der Wohnhauserweiterung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Zentralheizung. Die Entwässerung bleibt unverändert.

Der geplante Anbau überschreitet die nördliche Baugrenze um ca. 3,00 m (siehe Auszug EG) und zudem weicht die Flachdachkonstruktion von der festgesetzten Dachform im Bebauungsplan (Walm- oder Satteldach) ab. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Baugrenze und Dachform.

Ein entsprechender Antrag auf Übernahme einer Abstandsflächenbaulast (Flurstück 62/9 – Eigentum Stadt Bad Ems) liegt den Antragsunterlagen bei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf der Weidhelle - 1. förmliche 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.

Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Das Vorhaben liegt in der Puffer-Zone des UNESCO Welterbes "Great Spa Towns of Europe". Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutz und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen. Die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Notwendigkeit der Beteiligung des „Internationalen Rats für Denkmalpflege“ (ICOMOS) ist durch die zuständige Stelle zu prüfen.

Gemäß der textlichen Festsetzungen Teil A Nr. 4.3.2 kann eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze (< 1,50 m) zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus kann nach § 9 Abs. 1 Satz 1 LBauO die Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Einer Baulasteintragung (Abstandsflächenbaulast) auf dem Grundstück im Eigentum der Stadt Bad Ems (Fliederweg, Flur 71, Flurstück 62/9) kann aus Sicht der Bauverwaltung daher zugestimmt werden, da diese auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach der textlichen Festsetzungen Teil A Nr. 5.2.1 sind Wintergärten in Verbindung mit Flachdächern als Ausnahmen zulässig. Der abweichenden Dachform kann hier zugestimmt werden, da der Anbau in seiner Bauweise weitestgehend einem Wintergarten entspricht und als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 15. Oktober 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bad Ems stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Bad Ems, Fliederweg 12, Flur 71, Flurstück 14/3 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister