

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Fachbach
AZ: 3 / 611-11 / 05
9 DS 17/ 0039
Sachbearbeiter: Herr Heinz

29.09.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	

Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Gartenweg Nutzungsänderung: Halle zu zwei Ferienappartements

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 22. November 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:

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu zwei Ferienappartements in Fachbach, Gartenweg, Flur 4, Flurstück 511/6.

Der Antragsteller plant das bestehende grenzständige, eingeschossige Gebäude mit zwei separat zugänglichen Räumen (Garage- und Lagerraum) umzunutzen. Gemäß Bauherrn soll neben dem Umbau der Teilbereiche zu zwei separaten Ferienappartements mit Dusch-WC und Kochnische auch eine energetische Sanierung erfolgen. Die in der Außenwand (Grenzwand zum Gartenweg 1, Flur 4, Flurstück 512/4) vorhandenen Oberlichter sollen nach Möglichkeit zur Belichtung und Belüftung der Räume erhalten bleiben. Die Außenkubatur des Gebäudes bleibt unverändert. Zwei Stellplätze (ein Stellplatz pro Appartement) werden auf dem Grundstück ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Fachbach, 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die nähere Umgebung in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt wird. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die

das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter anderem sind dort Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. 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 Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Fachbach als erteilt, wenn nicht bis zum 22. November 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der geplanten Nutzungsänderung einer Lagerhalle zu zwei Ferienappartements in Fachbach, Gartenweg, Flur 4, Flurstück 511/6 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister