

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Arzbach
AZ: 3 / 611-12 / 01
1 DS 17/ 0043
Sachbearbeiter: Herr Heinz

29.12.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Haupt-, Finanz- und Bauausschuss Arzbach	öffentlich	12.01.2026
Ortsgemeinderat Arzbach	öffentlich	19.01.2026

Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Hauptstraße 16 Umbau und Aufstockung Einfamilienhaus

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 18. Februar 2026

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 der Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses in Arzbach, Hauptstraße 16, Flur 12, Flurstück 39/7.

Zur Wohnraumerweiterung soll das bestehende Satteldach abgebrochen werden und durch ein vollwertiges Dachgeschoss mit abschließender Pultdachkonstruktion ersetzt werden. Im Zuge der Umbauarbeiten ist zudem im rückwärtigen Gebäudeteil die Anpassung der Ober- sowie Dachgeschossfläche an die Grundfläche des Erdgeschosses (ca. 9,70 m x 11,41 m) vorgesehen. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine neu positionierte Außentreppe an der Gebäuderückseite. Das Dachgeschoss wird über eine Innentreppe angebunden. Durch die Aufstockung ergibt sich eine neue maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 8,28 m über dem Straßenniveau (Hauptstraße). Die bestehenden Stellplätze (Garage + Stellplatz) bleiben unverändert erhalten.

Ergänzend ist die Errichtung eines 18,00 m² großen und ca. 2,20 m hohen grenzständigen „Lagerschuppens“ im rückwärtigen (südwestlichen) Grundstücksbereich vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Arzbach, 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 sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. 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 Arzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 18. Februar 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Arzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Umbau und der Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses in Arzbach, Hauptstraße 16, Flur 12, Flurstück 39/7 her.

In Vertretung

Gisela Bertram
Beigeordnete