

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Singhofen
AZ: 2026-0063-BAG
24 DS 17/ 0058
Sachbearbeiter: Herr Heinz

22.01.2026

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	02.02.2026

Bauantrag für ein Vorhaben in Singhofen, Am Kirchplatz 1 Nutzungsänderung: Garage zu Werkstatt

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 20. März 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:

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. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0935-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt ist die Nutzungsänderung einer Garage zu einer „Reifenwerkstatt“ in Singhofen, Am Kirchplatz 1, Flur 9, Flurstück 22.

Der Bauherr betreibt in der bestehenden Garage (Nebengebäude) eine Werkstatt mit Reifenservice für Fahrzeuge (Radwechsel sowie Reifenreparatur). Hierzu wurde in der Garage eine Hebebühne eingebaut. Gemäß Betriebsbeschreibung liegen die Betriebszeiten werktags zwischen 09:00 und 17:00 Uhr. Neben dem Antragsteller sind keine weiteren Mitarbeiter eingeplant. Den Antragsunterlagen ist kein Stellplatznachweis beigefügt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Singhofen, 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.

Werden baulichen Anlagen bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Das Gebäude liegt zudem in unmittelbarer Nähe zu einem Kulturdenkmal (Ev. Pfarrkirche Am Kirchplatz). Hieraus ergeben sich für das Ortsbild bezüglich Denkmalschutzes und städtebaulicher Entwicklung besondere Anforderungen; die zuständige „Untere Denkmalschutzbehörde“ ist zu beteiligen.

Dem Antrag kann **nicht** zugestimmt werden, da die infolge der Änderung erforderlichen zusätzlichen 6 Stellplätze gemäß der Anlage „Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs“ der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht nachgewiesen werden. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) 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 Singhofen als erteilt, wenn nicht bis zum 20. März 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Singhofen wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Garage zu einer „Reifenwerkstatt“ in Singhofen, Am Kirchplatz 1, Flur 9, Flurstück 22 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister