

**VORLAGE**

| Gremium                  | Status     | Datum |
|--------------------------|------------|-------|
| Bauausschuss Fachbach    | öffentlich |       |
| Ortsgemeinderat Fachbach | öffentlich |       |

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Fachbach, Alter Postweg 7  
Neubau Wohnhaus mit Garage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 22. Mai 2023****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Fachbach, Alter Postweg 7, Flur 10, Flurstück 25/4. Das überplante Grundstück hat eine Gesamtfläche von 3.699 m<sup>2</sup> und ist bisher mit einem Wohnhaus und diversen Nebenanlagen des Eigentümers bebaut. Die Pflege des großen Grundstückes war schon immer sehr aufwendig und ist dem Eigentümer mittlerweile zu mühsam. Nun hat eine junge Familie gegenüber dem Eigentümer Interesse geäußert, eine Teilfläche (ca. 700 m<sup>2</sup>) des Grundstückes zu erwerben und auf dieser Teilfläche ein Wohnhaus mit Garage zu errichten.

Der hier maßgebende, rechtskräftige Bebauungsplan „Am Alten Postweg“ gibt unter anderem ein Baufenster vor (siehe Flurkarte, Baugrenzen in blau). Die vorgesehene Teilfläche (siehe Flurkarte, rote Linien) befindet sich jedoch außerhalb der gemäß Bebauungsplan überbaubaren Flächen. Zudem liegt das geplante Vorhaben im Bereich der vorhandenen Hochspannungsfreileitung (max. Gebäudehöhe h 111,5 m. ü. NN.).

Mit der Bauvoranfrage möchte der Eigentümer vorab klären, unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben umsetzbar ist und eine Bebauung möglich wird.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Alten Postweg – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Fachbach, 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. Dem Vorhaben kann nicht zugestimmt werden, da es diesen Festsetzungen widerspricht.

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorgaben im Bebauungsplan entspricht und nach bauplanungsrechtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) keine Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden können, so kann eine Baugenehmigung nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Ortsgemeinde einer Änderung des Bebauungsplanes zustimmt. Der Bauherr kann die Änderung des Bebauungsplanes bei der Ortsgemeinde Fachbach beantragen. Die Ortsgemeinde kann diesem Antrag unter Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zustimmen.

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. Mai 2023 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Von Seiten der Ortsgemeinde Fachbach wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Fachbach, Alter Postweg 7, Flur 10, Flurstück 25/4 versagt.

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt dem Antragsteller in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans in Aussicht.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister