

für die Ortsgemeinde Pohl

AZ: 3 / 611-10 / 21

21 DS 17/ 0009

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Pohl	öffentlich	30.09.2024

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Pohl, Mittelstraße 11
Änderung / Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. November 2024****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Beantragt wird die Änderung / Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Oberfeld“ der Ortsgemeinde Pohl zugunsten eines Neubauvorhabens in Pohl, Mittelstraße 11, Flur 8, Flurstück 12/18.

Die Antragsteller beabsichtigen den Erwerb des o.a. Grundstückes. Um Sicherheit für die Umsetzung eines Neubauvorhabens zu erlangen, sollen vorab mit der Bauvoranfrage folgende Punkte geklärt werden (siehe auch Anlage),

1. Abweichende Drenpelhöhe (Teil B, Ziffer 1.7: wird das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet, beträgt die zulässige Drenpelhöhe 1,25 m): die Antragsteller planen 2 Vollgeschosse und ein abschließendes Dachgeschoss.

Hier ist keine Befreiung erforderlich, da gemäß Bebauungsplan (Teil A, Nr. 2.5) 2 Vollgeschosse zulässig sind. Gemäß Bebauungsplan (Teil B, Ziffer 1.6) kann zudem ein abschließendes Dachgeschoss mit einer Drenpelhöhe bis zu 0,50 m errichtet werden (jedoch nicht als weiteres - also 3. - Vollgeschoss).

2. Abstand Baufenster / Baugrenze im Bereich zur „Mittelstraße“ bis zu 8,00 m: die Antragsteller planen den Gebäudestandort in Richtung Mittelstraße zu verschieben um den so vergrößerten „hinteren“ Grundstücksbereich dem Garten zuzuschlagen.

Aufgrund des Grenzverlaufes liegt der Abstand zur Baugrenze zwischen ca. 5,00 m bis zu 8,00 m am südlichen Grundstücksende. Eine Überschreitung der Baugrenze bzw. Anpassung des Verlaufes der Baugrenze parallel zur Grundstücksgrenze mit einer

verbleibenden Restbreite von ca. 5,00 m kann aus städtebaulichen Gesichtspunkten zugestimmt werden.

3. Hauptfirstrichtung in Nord-Süd-Richtung: die Antragsteller planen die Firstrichtung um 90° zu drehen um eine Dachfläche mit Südausrichtung zu erhalten. Die geplante PV-Anlage könnte somit optimal genutzt werden.

Da sich das Dach mit der geänderten Firstrichtung auch weiterhin in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und die geplante Südausrichtung insbesondere der Nutzungsoptimierung von Solarenergie dient, kann der abweichenden Firstrichtung zugestimmt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Oberfeld“ der Ortsgemeinde Pohl, 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.

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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben in der geplanten Form die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und das Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Pohl als erteilt, wenn nicht bis zum 10. November 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Pohl stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu den beantragten Änderungen / Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Oberfeld“ der Ortsgemeinde Pohl zugunsten eines Vorhabens in Pohl, Mittelstraße 11, Flur 8, Flurstück 12/18 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister