

für die Ortsgemeinde Pohl

AZ: 3 / 611-13 / 21

21 DS 17/ 0009/1

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Pohl	öffentlich	28.05.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Pohl, Mittelstraße 11
Neubau Einfamilienhaus mit Garage, hier: Antrag auf Befreiung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Juni 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:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 17/ 0009 vom 17.09.2024 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates Pohl am 30.09.2024 und der dortigen Zustimmung zum Vorhaben sowie der in Aussicht gestellten Befreiungen durch die Bauaufsichtsbehörde der KV Rhein-Lahn (AZ 2024-0789-BV vom 19.11.2024) in Verbindung mit dem Einvernehmen der Ortsgemeinde Pohl.

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Pohl, Mittelstraße 11, Flur 8, Flurstück 12/18.

Die Bauherren planen den Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit abschließender Satteldachkonstruktion (DN 25°) und Doppelgarage.

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden um eine Dachfläche mit Südausrichtung zu erhalten und damit die optimale Nutzung der geplanten PV-Anlage zu gewährleisten. Zudem soll das Gebäude die konisch verlaufende Baugrenze (8,00 - 6,00 m zur Mittelstraße) überschreiten und mit einer verbleibenden Restbreite von 5,00 m zur Grundstücksgrenze (Mittelstraße) errichtet werden.

Die Bauaufsichtsbehörde stellt die beantragten Befreiungen in Aussicht, sofern das Einvernehmen der Ortsgemeinde hergestellt wird und die in der Planurkunde (Bebauungsplan) dargestellten zwei Bäume im Vorgartenbereich (zur Mittelstraße) gepflanzt 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.

Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen (*hier: Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO*), von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 LBauO, von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB von Bestimmungen der Baunutzungsverordnung über die zulässige Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung zu beantragen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind und das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. 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 Pohl als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Juni 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Pohl stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Pohl, Mittelstraße 11, Flur 8, Flurstück 12/18 her.

In Vertretung

Gisela Bertram
Beigeordnete