

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Ortsgemeinde Pohl  
AZ: 3 / 611-12 / 21  
**21 DS 17/ 0018/1**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

12.06.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Pohl	öffentlich	<b>25.06.2025</b>

### Bauantrag für ein Vorhaben in Pohl, Taunusstraße 7 Neubau eines Wohnhauses

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 11. August 2025**

#### Hinweis:

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

#### Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 21 DS 17/ 0018 vom 08.01.2025 und die Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Pohl am 27.01.2025 und dem hier einstimmig beschlossenen Einvernehmen sowie den positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2025-0033-BV vom 11.03.2025).

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses in Pohl, Taunusstraße 7, Flur 1, Flurstück 69.

Der Bauherr beabsichtigt im nordöstlichen Bereich des o. a. Grundstücks ein eingeschossiges Wohnhaus (1 Wohneinheit, ca. 79 m<sup>2</sup>) plus Carport und Stellplatz zu errichten. Das 14,49 m breite und maximal 9,20 m tiefe Gebäude soll eingeschossig in Massivbauweise erstellt werden und abschließend eine versetzte Pultdachkonstruktion (DN 16°) mit einer maximalen Firsthöhe von 5,67 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens erhalten. Die technische sowie verkehrsmäßige Erschließung soll über die Feldstraße erfolgen. Im Zuge des Bauantragsverfahrens wird ergänzend eine Grundstücksteilung durch den Bauherrn beantragt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Pohl, 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 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. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Die Bauverwaltung empfiehlt (*im Genehmigungsfall - hiervon kann aufgrund des positiven Bauvorbescheides ausgegangen werden*) aufgrund der künftigen Erschließung über die Feldstraße sowie der geplanten Grundstücksteilung die Vergabe der amtlichen Bezeichnung „Feldstraße 4“ für das geplante Bauvorhaben (siehe Anlage ‚Feldstraße 4 - Flurkarte‘).

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 11. August 2025 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Pohl stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Wohnhauses in Pohl, Taunusstraße 7, Flur 1, Flurstück 69 her.**

**Die Ortsgemeinde Pohl beschließt aufgrund der geplanten Grundstücksteilung die Vergabe der neuen amtlichen Bezeichnung „Feldstraße 4“ für das o. a. Bauvorhaben.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister