

VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU
für die Ortsgemeinde Fachbach
AZ: 3 / 611-12 / 09
9 DS 17/ 0042
Sachbearbeiter: Herr Heinz

27.10.2025

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Fachbach	öffentlich	18.11.2025
Ortsgemeinderat Fachbach	öffentlich	25.11.2025

Bauantrag für ein Vorhaben in Fachbach, Müllersgässchen 1 Neubau Einfamilienhaus

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 10. Dezember 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 9 DS 17/ 0024 vom 26.03.2025 und die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben nach dem gemeinsamen Ortstermin der Antragsteller und der Ortsgemeinde Fachbach sowie in dessen Folge, dem erteilten positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2025-0182-BV vom 14.07.2025).

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses in Fachbach, Müllersgässchen 1 (Koblenzer Straße 31), Flur 4, Flurstücke 98/5, 98/6 und 100/3.

Die Antragsteller planen die bestehenden Garagen zurückzubauen und auf dem o.a. Flurstücken ein 14,61 m breites und maximal 12,72 m tiefes zweigeschossigen Einfamilienhaus zu errichten. Abschließend ist eine offene Satteldachkonstruktion (Obergeschoss ohne Deckenabschluss) mit unterschiedlichen Dachneigungen zwischen DN 21° bis zu maximal DN 67° vorgesehen (siehe Ansichten). Die Firsthöhe liegt bei 8,305 m über dem Niveau des Erdgeschossfußbodens (Müllersgässchen). Es wird ein Stellplatz im Bereich „Müllersgässchen“ hergestellt.

Zur optimalen Wohnraumnutzung soll das Gebäude im östlichen Bereich unmittelbar an der Grundstücksgrenze (Flurstücke 104 und 107/1 - *im Eigentum der Bauherren*) sowie im nordwestlichen Bereich teilweise bis an das angrenzende Flurstück 98/7 (*im Eigentum der OG Fachbach*) errichtet werden. Zudem ist in der westlichen Außenwand des Obergeschosses ein Fenster unmittelbar zum Flurstück 98/7 vorgesehen. Die durch den Baukörper sowie das Fenster ausgelösten, erforderlichen Abstandsflächen können daher nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden und bedürfen somit der Eintragung einer Abstandsflächenbaulast.

Gemäß Antragsteller wurde im Zuge des erfolgten Ortstermines mit der Ortsgemeinde (*Grundstückseigentümerin, Flur 4, Flurstück 98/7*) eine Zustimmung hierzu bereits in Aussicht gestellt, soweit die bisherige Nutzung des betroffenen Grundstückes uneingeschränkt erhalten bleibt (Baumbestand, „Ruhefläche“).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Fachbach, 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.

Nach § 9 Landesbauordnung (LBauO) kann die Übernahme von Abständen und Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Gemäß § 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO kann die Person, die das Eigentum an dem Grundstück innehat, durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der erforderlichen Verpflichtungserklärung (Baulast) kann zugestimmt werden, da weiterhin die uneingeschränkte (bisherige) Nutzung auf dem Flurstück 98/7 erhalten bleibt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden. Die Abfrage zur Zustimmungserklärung der Baulast erfolgt im Laufe des Genehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde.

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 10. Dezember 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Fachbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses in Fachbach, Müllersgässchen 1 (Koblenzer Straße 31), Flur 4, Flurstücke 98/5, 98/6 und 100/3 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister