

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Ortsgemeinde Arzbach  
AZ: 3 / 611-12 / 01  
**1 DS 17/ 0040**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

24.11.2025

## **VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Haupt-, Finanz- und Bauausschuss Arzbach</b>	<b>öffentlich</b>	<b>12.01.2026</b>
<b>Ortsgemeinderat Arzbach</b>	<b>öffentlich</b>	<b>19.01.2026</b>

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Westerwaldstraße 17 Erweiterung Einfamilienhaus**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 19. Januar 2026**

#### **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:**

Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in Arzbach, Westerwaldstraße 17, Flur 17, Flurstück 6/53.

Die Antragsteller planen, den an der westlichen Gebäudeseite bestehenden Wintergarten zurückzubauen und durch einen 7,29 m breiten und 9,945 m tiefen zweigeschossigen Anbau mit anschließender Garage (max. 5,835 m breit x 6,48 m tief) zu ersetzen. Die Garage soll anstelle des ursprünglich geplanten Carports an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Aufgrund des Geländeprofiles ergibt sich an der grenzständigen Garagenwand eine mittlere Höhe von 5,39 m, so dass hier eine erforderliche Abstandsfläche ausgelöst wird, die jedoch **nicht** auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann (vgl. § 8 Abs. 2 Landesbauordnung - LBauO). Die Zustimmung der Eigentümer des Nachbargrundstückes (Westerwaldstraße 15, Flur 17, Flurstück 6/52, im Eigentum der Bauherren) sowie ein Antrag auf Eintragung einer „Abstandsflächen“-Baulast auf dem vorgenannten Grundstück liegen den Antragsunterlagen bei.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „Silberkäutchen“ wird auf dem Vorhabengrundstück der östliche Bauwich als Standort für Garagen und Carports dargestellt. Die Bauherren beantragen daher die Befreiung von der planungsrechtlichen Festsetzung Teil A Nr. 7.3 der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports und begründen dies wie folgt:

Bereits im Ursprungsbauantrag für das Einfamilienwohnhaus im Jahr 2010 wurde eine entsprechende Abweichung für ein damals geplantes Carport beantragt und genehmigt. Nun soll anstelle des Carports eine Garage zur Ausführung kommen.

Da es sich bei den Anliegergrundstücken der Westerwaldstraße um Parzellen handelt, die grundsätzlich eine Gartenausrichtung nach Norden haben, wurde das Gebäude seinerzeit in der nord-östlichen Ecke des Baufeldes errichtet, um so den Freibereich auf der „privilegierten Sonnenseite“ zu nutzen. Durch diese Anordnung des Freibereiches im Süd-Westen des Grundstückes ergibt sich eine bestmögliche Nutzung der Mittags- und Abendsonne. Dies hat über die nutzungsbedingten Vorteile hinaus auch entscheidende Auswirkungen auf die energetische Gesamtbilanz des Gebäudes. Vor dem Hintergrund stetig steigender Anforderungen an die Energiestandards von Gebäuden ist diese Anordnung sehr sinnvoll.

Um die entstehende Einsichtigkeit von der Straße aus zu reduzieren, soll die Garage als ein Element des Sichtschutzes an der süd-westlichen Grundstücksecke angeordnet werden, was Punkt 7.3 des Bebauungsplanes auf diesem Grundstück nicht erlaubt.

Diese Anordnung der Garage in Kombination mit weiteren Sichtschutzelementen ermöglicht jedoch die Schaffung eines Freibereiches als „Wohnhof“ (Patio). Der Standort des im Pflanzgebot des B-Planes vorgeschriebenen Baumes 1. Ordnung würde um einige Meter neben die Garagenzufahrt versetzt.

Die Regelungen des B-Planes stellen an dieser einen Grundstücksgrenze der Parzellen 6/53 und 6/52 (Westerwaldstraße 15 und 17) eine Sondersituation dar. Die beantragte Abweichung ist ausschließlich auf die erwähnten Grundstücke anwendbar, und verändert somit den B-Plan in seiner Grundsätzlichkeit nicht. Für das Nachbargrundstück Parzelle Nr. 6/52 (Westerwaldstraße 15) würde die Abweichung ebenfalls eine Aufwertung darstellen, da der Bau der Garage an beiden Grundstücksseiten ermöglicht wird und sich somit weitere Spielräume für die Planung eröffnen. Eine Garage ist im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz lediglich eine Nebenanlage, die prinzipiell ohne Abstandsflächen auf der Grundstücksgrenze, auch außerhalb eines Baufensters errichtet werden darf, sofern dies im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen wird. Den Grundsatz einer offenen Bauweise, der im Bebauungsplan zum Ausdruck kommt, sehen wir als gewahrt, da es sich bei der gewünschten Grenzbebauung nur um eine Garage handelt. Insgesamt sehen wir somit die Grundsätze des B-Planes, sowie die Nachbarschaftsrechte gewahrt und sind der Auffassung, dass diese Abweichung darüber hinaus für die Parzellen 6/53 und 6/52 auch eine Attraktivitätssteigerung darstellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Silberkäutchen - 4. Änderung“ der Ortsgemeinde Arzbach, 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) soll 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.

Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn sowie der Antrag auf Eintragung in das Baulastenverzeichnis vorliegen und darüber hinaus das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) 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 Arzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 19. Januar 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Arzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Erweiterung eines Einfamilienhauses in Arzbach, Westerwaldstraße 17, Flur 17, Flurstück 6/53 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister