

für die Ortsgemeinde Dausenau

AZ:

5 DS 17/ 0075

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

| Gremium | Status | Datum |
|--|------------|------------|
| Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau | öffentlich | 03.02.2026 |
| Ortsgemeinderat Dausenau | öffentlich | 10.02.2026 |

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Dausenau, Röderweg (20)
Neubau Einfamilienhaus, hier: Abweichung Firstrichtung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. Februar 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:

Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Einfamilienhauses in Dausenau, Röderweg (20), Flur 34, Flurstücke 195/1, 250/194. Der Bauherr plant den Neubau eines unterkellerten eingeschossigen Wohnhauses (11,36 m x 8,99 m) mit abschließender Walmdachkonstruktion (DN 22°). Der Baukörper soll hierzu auf dem Grundstück mit der geringstmöglichen Geländemodellierung angeordnet werden, so dass sich eine um ca. 22° abweichende Hauptfirstrichtung zu der im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtung - *parallel zum Röderweg* - ergibt (siehe Anlage „Firstrichtung“).

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage vorab klären, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist und eine Befreiung von der vorgegebenen Firstrichtung in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlerer Röder - 2. und 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Dausenau, 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Befreiung (abweichende Firstrichtung) als städtebaulich vertretbar und bezüglich des Erscheinungsbildes des Baugebietes als mit den Grundzügen der Planung vereinbar angesehen werden kann. Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nach aktuellem Planungsstand den Festsetzungen des o.a. angeführten Bebauungsplanes nicht und die Erschließung ist gesichert. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 16. Februar 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Dausenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Einfamilienhauses in Dausenau, Röderweg (20), Flur 34, Flurstücke 195/1, 250/194 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister