

für die Ortsgemeinde Pohl

AZ: 2026-0403-BAG

**21 DS 17/ 0036**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Pohl	öffentlich	24.06.2026

**Bauantrag für ein Vorhaben in Pohl, Taunusstraße 23 A  
Neubau Einfamilienhaus mit angegliederter Praxis****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Juli 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 der Neubau eines Einfamilienhauses mit angegliederter Praxis in Pohl, Taunusstraße 23 A, Flur 1, Flurstück 91.

Die Bauherren beabsichtigen ein 15,365 m tiefes und maximal 12,00 m breites, zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten. Das Gebäude soll zudem teilunterkellert werden (Technik- und Hobbyraum) sowie abschließend ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldachkonstruktion (DN 35°) erhalten. Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise errichtet. Die Gebäudehöhe liegt bei 10,65 m über Erdgeschossfußboden (OKFFB) und die Firsthöhe bei 9,90 m über dem Niveau der Taunusstraße.

Die Praxis für Physiotherapie ist räumlich getrennt von der Wohneinheit im Erdgeschoss geplant und verfügt über einen separaten Zugang. Die Wohneinheit der Antragsteller befindet sich im Ober- und Dachgeschoss.

Die Erschließung erfolgt von der Taunusstraße über die Parzellen Flur 1, Flurstücke 89, 90/1 und 90/2 und wird über entsprechende Baulasteintragungen öffentlich-rechtlich gesichert. Die bestehende Bebauung (ehemaligen Wirtschaftsgebäude) wird hierzu zurückgebaut.

Die erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls auf den vorgenannten Flurstücken nachgewiesen und über Baulast gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach Vorgabe und in Absprache mit den VG-Werken sowie dem Energieversorger.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Untere Taunusstraße“ 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 (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 Pohl als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Juli 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Ortsgemeinde Pohl stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit angegliederter Praxis in Pohl, Taunusstraße 23 A, Flur 1, Flurstück 91 her.**

In Vertretung

Birk Utermark  
Beigeordneter