

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	

Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Röderweg 20 Neubau Einfamilienhaus

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 22. August 2026

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschlussgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschlussgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 3 DS 17/ 0075 vom 19.01.2026 und die abschließende Beratung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Dausenau am 10.02.2026 und das hier mehrheitlich beschlossene Einvernehmen sowie den positiven Bauvorbescheid der KV Rhein-Lahn (AZ 2025-1099-BV vom 25.03.2026).

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses in Dausenau, Röderweg 20, Flur 34, Flurstücke 195/1, 250/194.

Der Bauherr plant den Neubau eines teilunterkellerten eingeschossigen Wohnhauses (11,03 m x 8,74 m) mit ausgebautem Dachgeschoss und abschließender Satteldachkonstruktion (DN 38°). Das Kellergeschoss soll neben dem Technik- und Hauswirtschaftsraum eine Doppelgarage aufnehmen. Die Wohnräume sind im Erd- und Dachgeschoss geplant. Die Gebäudehöhe liegt bei einer maximalen Firsthöhe von 9,86 m über dem Niveau des Kellergeschossfußbodens bzw. dem Röderweg.

Der Baukörper soll mit der geringstmöglichen Geländemodellierung auf dem Grundstück angeordnet werden, so dass sich eine abweichende Firstrichtung gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfirstrichtung ergibt.

Der Bauherr stellt daher ergänzend den Antrag auf Befreiung von der bauplanungsrechtlichen Anforderung der Hauptfirstrichtung. Dieser Abweichung wurde mit o.g. Bauvorbescheid durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde Dausenau zugestimmt.

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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Wasserver- sowie Abwasserentsorgung hat gemäß den Maßgaben des Bebauungsplans zu erfolgen und ist in Absprache mit den VG-Werken herzustellen (Abwasser ist bis Kanalausbau über private Kleinkläranlage zu klären).

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 22. August 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