

# BESCHLÜSSE DER ÖFFENTLICHEN SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

am Dienstag, 18.11.2025, im Sitzungssaal des Rathauses

Zur allgemeinen Information werden nachfolgend die gefassten Beschlüsse (öffentlicher Teil) der vorgenannten Sitzung auszugsweise abgedruckt. Die Veröffentlichung ersetzt nicht den im Einzelfall erforderlichen Vollzug.

## 3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der letzten Sitzung der Sitzung vom 14.10.2025

## 4 Baugesuche

### 4.1 Wenighösbacher Straße 14, Gemarkung Hösbach - Anbau eines Wohnhauses (2WE) mit Verbindungsbau an bestehendes Wohnhaus (1WE) und Abbruch bestehende Scheune - Antrag auf Baugenehmigung

Dem geplanten Bauvorhaben „Anbau eines Wohnhauses (2WE) mit Verbindungsbau an bestehendes Wohnhaus (1WE) und Abbruch bestehende Scheune“, FINr. 3457/7, Gemarkung Hösbach, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die erforderlichen **Befreiungen** zu folgender Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

- Überschreitung der Baugrenze:

Beidseitig um ca. 1,60 m bzw. 2,00 m und mit der Balkonanlage um 3,00 m (37,07 qm). Der Verbindungsbau an das best. Wohnhaus überschreitet die Baugrenze i. M. um ca. 2,00 m (16,16 qm).

- Dachneigung (30 Grad):

Geplant ist ein Pultdach mit 4 Grad Dachneigung

-GFZ 0,7:

Geplant ist 0,74.

werden erteilt.

### 4.2 Am Kreuz 3, Gemarkung Hösbach - Abriss vorhandener Einhausung Terrasse mit Anbau eines Wintergartens - Antrag auf Baugenehmigung

Dem geplanten Bauvorhaben „Abriss vorhandener Einhausung Terrasse mit Anbau eines Wintergartens“, FINr. 8737/1, Gemarkung Hösbach, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

### 4.3 Mühlstraße 43, Gemarkung Hösbach - Nutzungsänderung Kellerräume in zusätzliche Wohneinheit - Antrag auf Baugenehmigung

Dem geplanten Bauvorhaben „Nutzungsänderung Kellerräume in zusätzliche Wohneinheit“, FINr. 9035/0, Gemarkung Hösbach, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Die erforderliche **Befreiung** zu folgender Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

- Mindestgröße der Baugrundstücke (175 qm pro Wohneinheit):

Die Grundstücksfläche pro Wohneinheit beträgt lediglich 117 qm.

wird erteilt.

Der Stellplatz Nr. 3.1 liegt auf einem separaten Flurstück (FINr. 9045/3). Dieser bedarf der dinglichen Sicherung und ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

**4.4 Bahnstraße 90, Gemarkung Hösbach - Nutzungsänderung Kinderzimmer 2 in Büroraum für gewerblichen Betrieb der Haustechnik - Antrag auf Baugenehmigung**

Dem geplanten Bauvorhaben „Nutzungsänderung Kinderzimmer 2 in Büroraum für gewerblichen Betrieb der Haustechnik“, FINr. 7663/3, Gemarkung Hösbach, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

**4.5 Von-Dalberg-Straße 19, Gemarkung Winzenhohl - Umbau und Wohnraumerweiterung eines EFH. Errichten von zwei Dachgauben, zwei Dachterrassen, einem Balkon, eines Eingangsbereiches und einer Außentreppe - Antrag auf Vorbescheid**

**1. Genehmigungsfähigkeit des eingeschossigen Eingangsbereichs**

Der Anbau dient der funktionalen Erweiterung des bestehenden, sehr schmalen und daher schlecht nutzbaren Eingangsbereichs. Er schafft zusätzliche Stauraumflächen und verbessert die Nutzbarkeit deutlich. Die geplante Bauform ist eingeschossig und entspricht in ihren Außenmaßen einem Vordach, wie es bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft realisiert wurde.

Ist die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus im Eingangsbereich genehmigungsfähig?

- Das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 1 kann nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**2. Genehmigungsfähigkeit der Außentreppe**

Das Grundstück ist derzeit ausschließlich über eine interne Treppe erschlossen. Die geplante Außentreppe soll einen direkten Zugang zum Kellergeschoss ermöglichen, ergänzt durch eine angepasste Flurfläche. Damit wird ein komfortabler Zugang zum Garten geschaffen, ohne die Wohnräume durchqueren zu müssen, sowohl für Personen als auch für den Transport von Gegenständen.

Ist die Errichtung einer Außentreppe genehmigungsfähig?

- Das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 2 kann nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**3. Genehmigungsfähigkeit der Dachgauben**

Zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist die Errichtung von Dachgauben vorgesehen. Als Referenz dient ein vergleichbares Gebäude in der näheren Umgebung, für das eine ähnliche Maßnahme bereits genehmigt wurde.

Ist die Errichtung von Dachgauben genehmigungsfähig?

- Das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 3 kann nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

**4. Genehmigungsfähigkeit der Wohnraumerweiterung im Südosten**

Ziel der Baumaßnahme ist es, künftig mehreren Generationen innerhalb des Gebäudes Wohnraum zu bieten. Aus derzeit zwei Bewohnern sollen perspektivisch fünf werden, einschließlich weiterer geplanter Familienzuwächse. Zur Realisierung der zusätzlichen Wohnfläche ist eine Erweiterung im südlichen Bereich notwendig, da es sich um ein Reihenmittelhaus handelt.

Ist eine Wohnraumerweiterung im südöstlichen Bereich genehmigungsfähig?

- Das gemeindliche Einvernehmen zur Frage 4 kann nach § 36 BauGB nicht in Aussicht gestellt werden.

**Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11**

Frank Houben  
Erster Bürgermeister