

SATZUNG

**der Ortsgemeinde Pohl über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon
Abrundungssatzung „untere Taunusstraße“ gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB**

bestehend aus

- dem Satzungstext
- der Begründung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)*)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127) *)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl S. 365) *)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. April 2009 (GVBl. S. 162) *)

*) = alle genannten Rechtsnormen in der zurzeit geltenden Fassung

Begründung

Abrundungssatzung "Untere Taunusstraße" der Ortsgemeinde Pohl

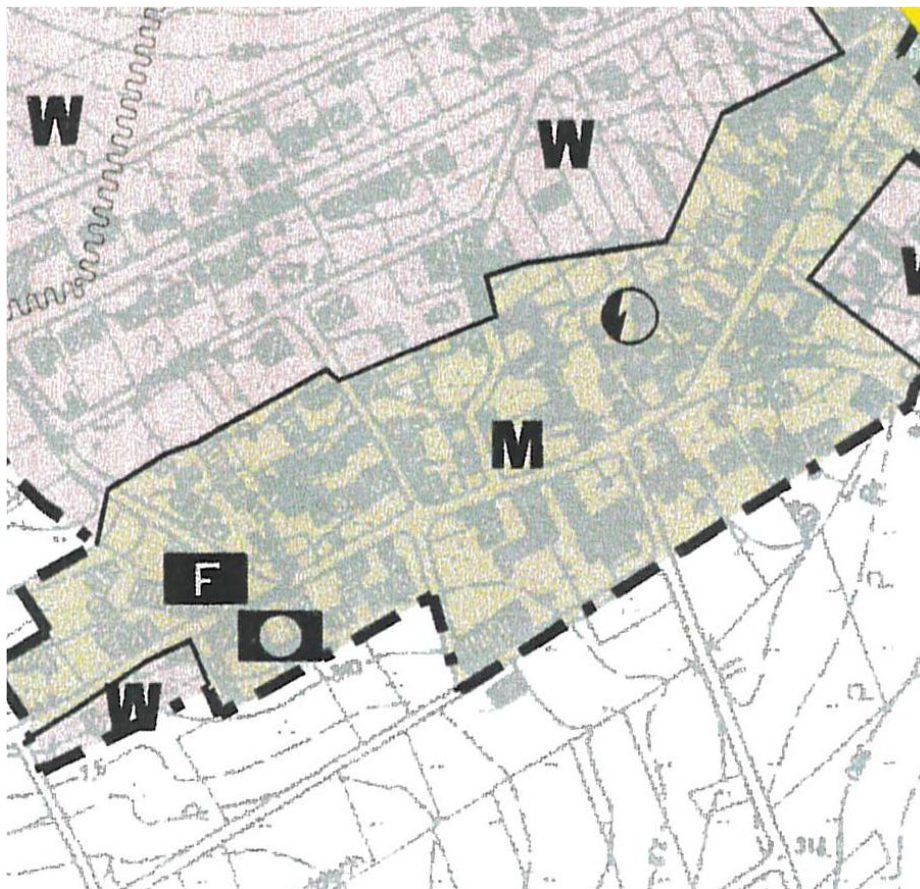
Gemäß § 34 Absatz 4 kann die Gemeinde kann durch Satzung

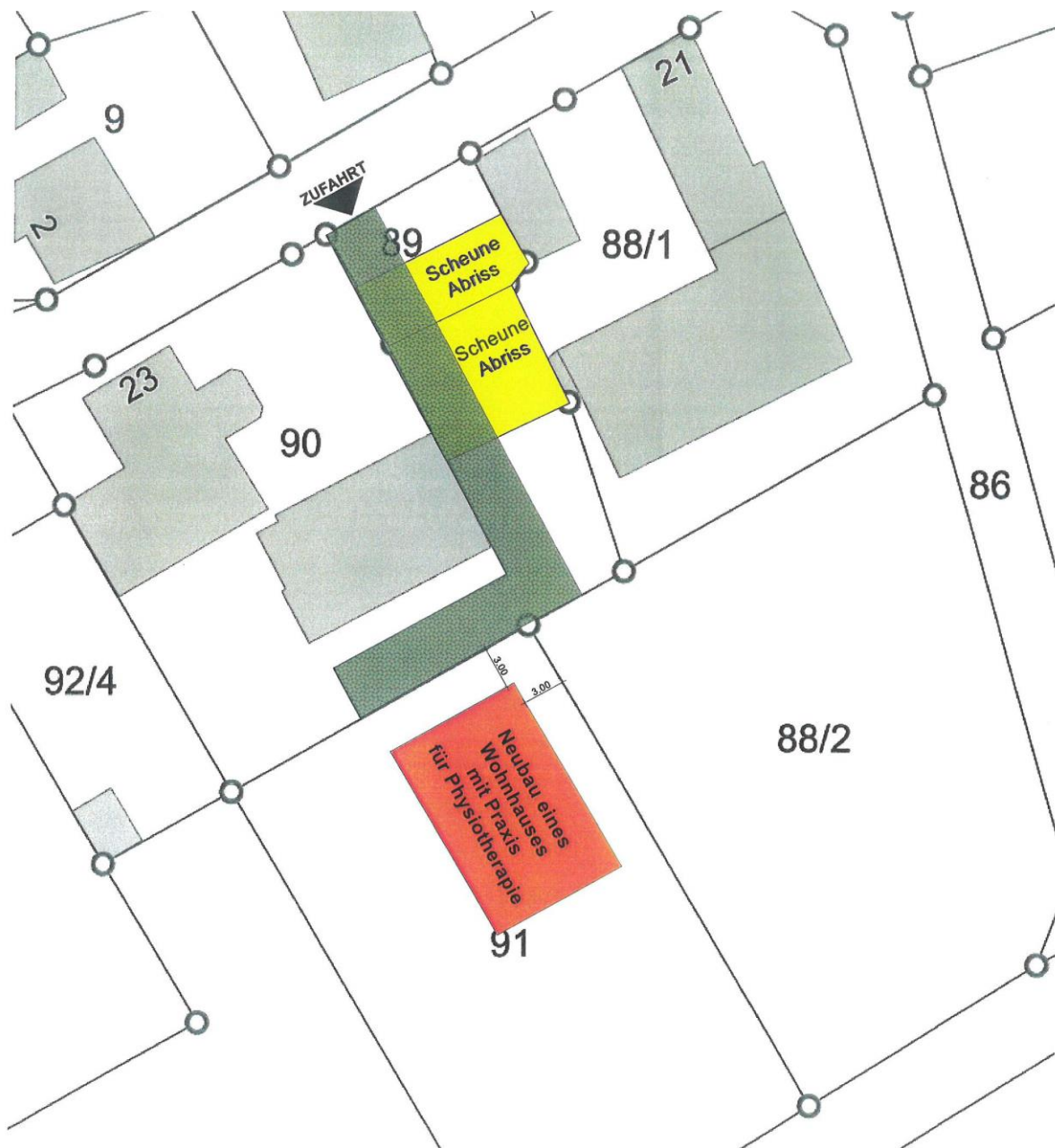
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

§ 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Ortsgemeinde Pohl beabsichtigt, den Geltungsbereich des in Frage stehenden Grundstückes als Innenbereichsfläche klarzustellen und entsprechend darzustellen. Das in Rede stehende Einzelgrundstück befindet sich am unmittelbaren Rand einer unbeplanten Mischgebietsfläche „in zweiter Reihe“. Die Erschließung (Straße / Wasser / Kanal) soll durch Rechte durch das vordere Grundstück (Haus Nr. 23) gesichert werden.

Nachstehend die F-Plan-Darstellung:





Aufgrund einer konkreten Bebauungsabsicht (Wohnhaus mit Praxis für Physiotherapie) ist die Abrundung vorab aus Gründen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung erforderlich.

Das in Frage stehende Grundstück Flur 1 Flurstück 91 hat eine Größe von 963 m² und stellt künftig den südlichen Ortsrand von Pohl dar. Die Erschließung ist wie oben aufgeführt durch Vermessungen, Rechte und Dienstbarkeiten gesichert. Das Schmutzwasser kann über den südlich verlaufenden Kanal (Sammler) abgeleitet und mittels Pumpstation einer zentralen Kläreinrichtung zugeführt werden.

Die städtebauliche Ordnung von Pohl wird durch diese Satzung in keiner Weise erheblich

beeinträchtigt.

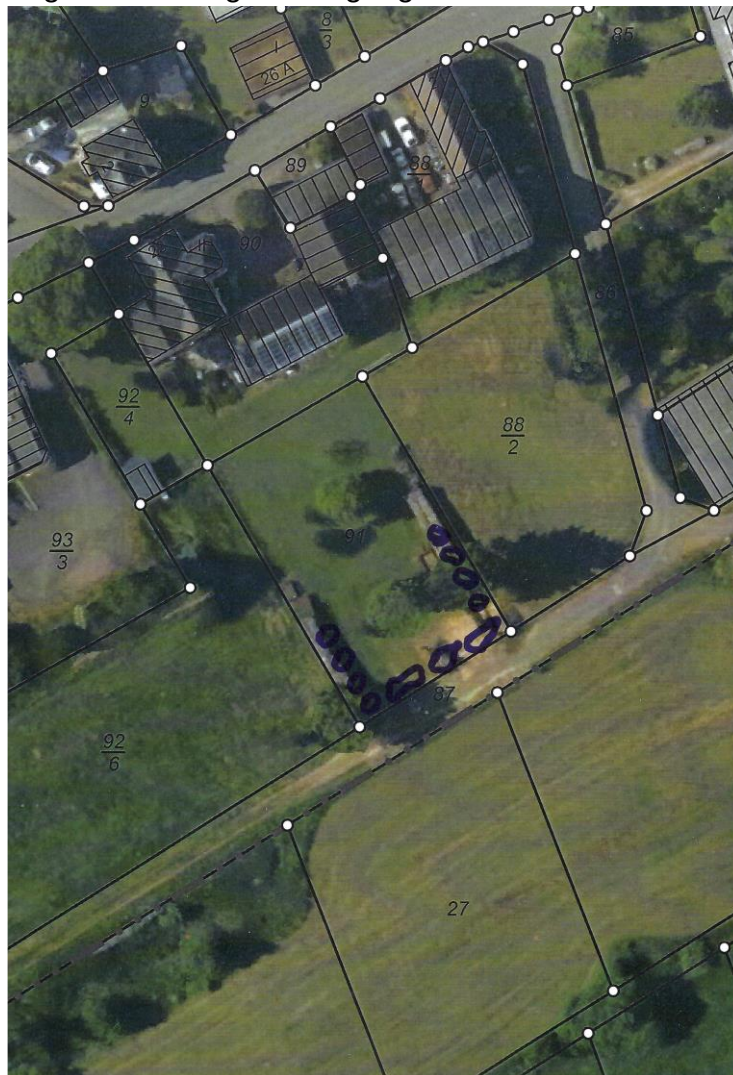
Abrundung:

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dies trifft zu für das Grundstück in der Gemarkung Pohl, das im beigefügten Lageplan durch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt ist.

Dieser Lageplan wird Satzungsbestandteil.

Landespflegerischer Beitrag

Durch die beabsichtigte Bebauung kann vermutlich der in etwa in der Grundstücksmitte befindliche Baum nicht erhalten bleiben. Zusätzlich wird bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 eine Versiegelung von rd. 320 m² erlaubt. Im vorgelagerten Grundstück zur Taunusstraße kommt es durch Gebäudeabgänge zu Entsiegelungen. Als naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine Baum- und Strauchreihe mit heimischen Gehölzen empfohlen, die als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen ist.



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Es wurde ein Verfahren nach § 34 Abs. 5 BauGB durchgeführt. Hiernach erhalten die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme. Abwägungsrelevant ist die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, die

- a) Hinweise als Untere Naturschutzbehörde
- b) Hinweise von wasserrechtlicher Bedeutung und
- c) Hinweise aus Landesplanungsbehörde gibt.

Zu a) Final wird die Entsiegelung durch die Entfernung von Bestandsgebäuden als Ausgleich anerkannt. Allerdings neigt man dazu, den Landespflegerischen Beitrag als zu kurzgehalten zu bezeichnen, wozu eine Bilanzierung des Eingriffes (Gebäude, Zufahrt...) angeregt wird. Dies sieht der Ortsgemeinderat nicht so, da grundsätzlich der Ausgleich auskömmlich ist und eine geforderte Bilanzierung kostenintensiv durch ein Fachbüro erbracht werden müsste. Die Satzung ist in der derzeitigen Form eine Dienstleistung der Verbandsgemeinde, die kein Fachpersonal für naturschutzrechtliche Gutachten hat. Das Vorhaben ist ein reines Privatvorhaben, bei dem die Ortsgemeinde lediglich einen Außenbereich dem Innenbereich zuordnen will. Wie an anderer Stelle schon ausgeführt kann die Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung Nebenbestimmungen erlassen.

Zu a) und b): Die weiteren Hinweise der Naturschutzbehörde und die Sachverhalte hinsichtlich wasserrechtlicher Bedeutung werden zustimmend zur Kenntnis genommen indem die Texte Bestandteil der Begründung werden.

Zu c) Wegen Fehlens einer entsprechenden Erforderlichkeit wird auf das zusätzliche Einbeziehen weiterer Flurstücke verzichtet.

Beteiligung der Bürger

Die Bürger werden durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes beteiligt.

Besondere Hinweise

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist folgendes zu berücksichtigen:

- a) Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im Mischsystem. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind dem öffentlichen Kanal dann der Kläranlage Dörsbachtal zuzuführen.
- b) Es sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Soweit möglich, sollten unverschmutzte Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone versickert werden.

- c) Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung VAwS) vom 01. 02. 1996 in der zurzeit geltenden Fassung ist zu beachten.
- e) Bodenfunde müssen unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz gemeldet werden. Etwa zutage tretende Funde wie Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen usw. unterliegen gemäß §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und Denkmalpflegegesetz der Meldepflicht.
- f) Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Bodenkundliche Landesaufnahme: Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und BNatSchG) sind bei Planung, Bauausführung und nachfolgender Nutzung zu beachten. Diese betreffen auch die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten) sowie Befestigungen privater Verkehrsflächen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise.
- g) Es wird auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung hingewiesen. Etwaige Anlagen sind den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen und von diesen abnehmen zu lassen.

Aufgestellt im August 2025

**Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems – Nassau**

SATZUNG

Eines einzelnen Außenbereichsgrundstückes in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Abrundungssatzung „Untere Taunusstraße“.

vom 01. Nov. 2025

Der Ortsgemeinderat hat aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 154) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1 Abrundung

Das Grundstück in der Gemarkung Pohl Flur 1, Flurstück 91 gehört zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 (4) Nr. 3 BauGB in der Gemarkung Pohl.

§ 2 Geltungsbereich

Der als Anlage beigefügte Flurkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Festsetzungen für den Abrundungsbereich

- 1.** Die Grundflächenzahl beträgt 0,3.
- 2.** Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6.
- 3.** Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet nach § 34 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.
- 4.** Befestigungen auf dem Privatgrundstück, private Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen etc. sind als Versickerungsflächen auszubilden. Als Befestigungen sind z.B. zulässig: weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder andere wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 LBauO).
- 5.** Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 vorzunehmen.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

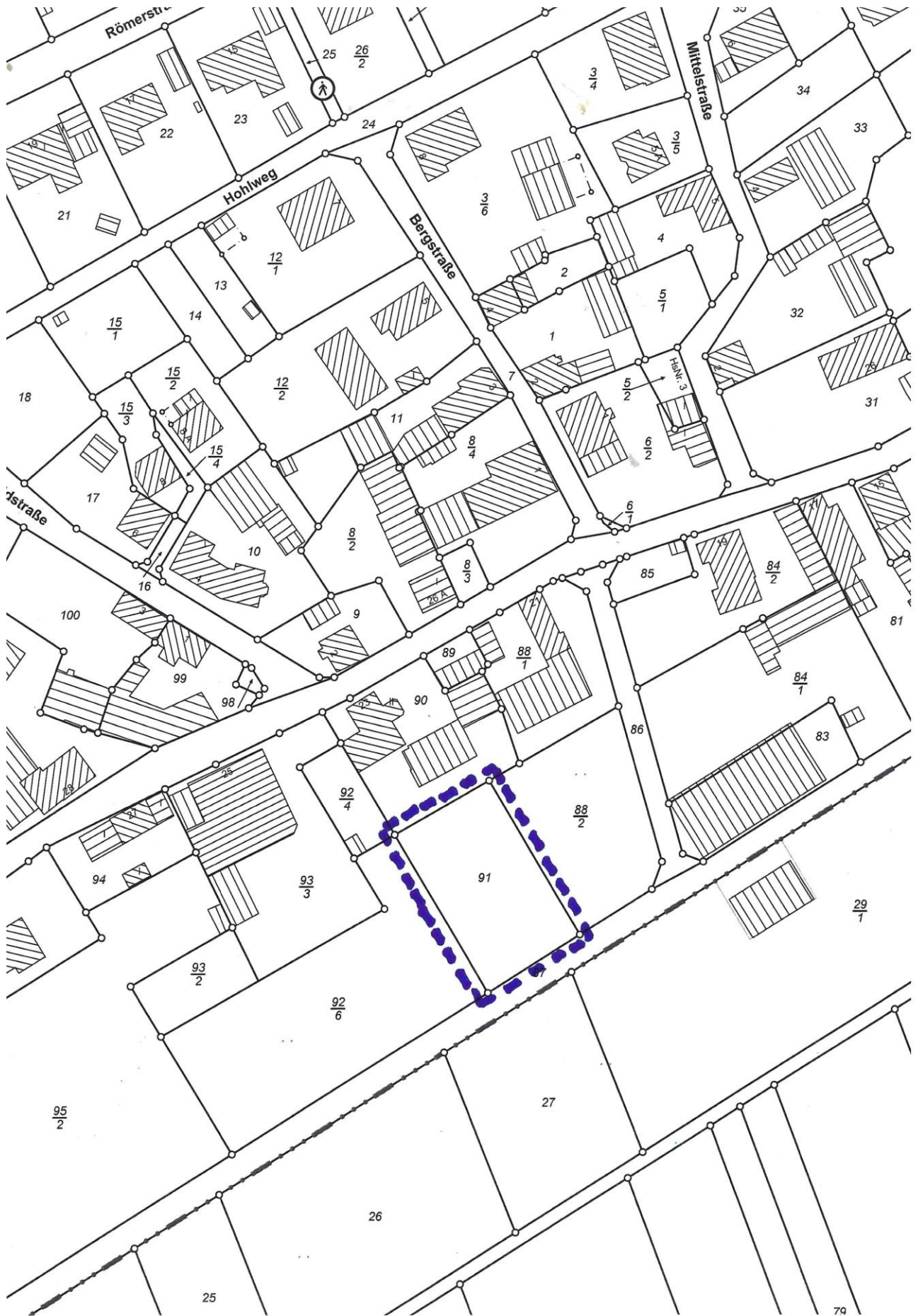
Ausgefertigt:

Pohl, 01.11.2025
Ortsgemeinde Pohl

(Siegel)

Ira Kröll
Ortsbürgermeisterin

Anlage:



Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

56130 Bad Ems, 15. Jan. 2026

Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister



Vorstehende Satzung wurde im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Ortsgemeinde Attenhausen und der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau „aktuell“ Nr. 10/26 vom 05.03.2026 öffentlich bekannt gemacht.

56130 Bad Ems, 05. März 2026

Verbandsgemeindeverwaltung
B a d E m s - N a s s a u

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

