

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-11 / 17

17 DS 16/ 0451

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	04.09.2023
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	18.09.2023

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Obernhofers Straße 47
Errichtung Schwimmhalle und Wintergarten, hier: Antrag auf Befreiung****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 19. September 2023****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Beantragt ist die Errichtung einer Schwimmhalle und eines Wintergartens in Nassau, Obernhofers Straße 47, Flur 22, Flurstücke 2077/7, 2077/17, 2088/1, 2088/2. Die eingeschossige Schwimmhalle soll mit einer Tiefe von 7,40 m und einer maximalen Breite von 16,72 m und einem flachgeneigten Pultdach errichtet werden. Die maximale Höhe beträgt 3,375 m. Zudem ist ein 5,50 m tiefer und 7,36 m breiter Wintergartenanbau mit einer maximalen Firsthöhe von 4,71 m geplant.

Der Wintergarten überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im rückwärtigen Bereich um ca. 2,40 m in der Tiefe und 7,36 m in der Breite. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hallgarten Mittelpfad - 4- Änderung“ der Stadt Nassau, 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 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Abstandsflächen für die Schwimmhalle (liegt innerhalb der Baugrenzen) und des Wintergartenanbaus die erforderlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einhalten und sich die Fensterflächen des Vorhabens zum Wohnhaus orientieren, so dass die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Stadt Nassau. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Stadt Nassau als erteilt, wenn nicht bis zum 19. September 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung einer Schwimmhalle und eines Wintergartens in Nassau, Obernhofenstraße 47, Flur 22, Flurstücke 2077/7, 2077/17, 2088/1, 2088/2 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister