

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-13 / 17

17 DS 17/ 0034

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	27.01.2025
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	03.02.2025

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Schlossberg 69
Neubau Einfamilienhaus mit Garage, hier: Antrag auf Abweichung****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Nassau, Schlossberg 69, Flur 59, Flurstück 162/1.

Der Bauherr plant ein max. 14,99 m breites und 12,26 m tiefes Einfamilienhaus mit integrierter Garage (im Untergeschoss) zu errichten. Das Gebäude soll in Massivbauweise mit 3 Geschossen (davon 2 Vollgeschosse) erstellt werden und abschließend eine flachgeneigte Pultdachkonstruktion (DN 3°) erhalten. Die Höhe des Gebäudes liegt bei 9,275 m über dem Straßenniveau der Straße (Schlossberg).

Der Bebauungsplan „Hanjob – 3. Änderung“ der Stadt Nassau setzt als zulässige Dachform das geneigte Dach mit einer Neigung zwischen 10° bis max. 48° fest. Die flachgeneigte Dachform (DN 3°) wurde vom Bauherren aus ästhetischen und gestalterischen Gründen gewünscht und ist aus Sicht des Antragstellers städtebaulich vertretbar, insbesondere da im Plangebiet bereits weitere Flachdächer bzw. Dächer mit abweichender Dachneigung vorzufinden sind. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung der zulässigen Dachform.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hanjob – 3. 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.

Soll bei baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen (*hier: Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO*), von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO), von den Festsetzungen eines

Bebauungsplan, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB von Bestimmungen der Baunutzungsverordnung über die zulässige Art der baulichen Nutzung abgewichen werden, so ist die Zulassung der Abweichung gesondert zu beantragen.

Gemäß § 69 Abs. 1 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Stadt / Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben darüber hinaus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Stadt Nassau wird die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in Nassau, Schlossberg 69, Flur 59, Flurstück 162/1 hergestellt.

In Vertretung

Gisela Bertram
Beigeordnete