

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-12 / 17

17 DS 17/ 0075

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Bahnhofstraße 25
Neubau eines Bürogebäudes****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 14. April 2025****Hinweis:**

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

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Bürogebäudes in Nassau, Bahnhofstraße 25, Flur 19, Flurstück 5260/32.

Die Bauherrin plant den Neubau eines 9,49 m breiten und 10,49 m tiefen Bürogebäudes für den eigenen Handwerksbetrieb. Der zweigeschossige Neubau soll abschließend eine flachgeneigte Pultdachkonstruktion (DN 10°) erhalten. Die Traufhöhe liegt bei 5,43 m und die Firsthöhe bei 7,29 m über dem Straßenniveau (Bahnhofstraße).

Aufgrund der geringen Parzellentiefe kann die erforderliche Abstandsfläche (auf dem eigenen Grundstück) nicht eingehalten werden und beansprucht ca. 2,00 m des südlichen Nachbargrundstückes (Flur 19, Flurstück 5535/41, Bahngelände). Die Bauherrin stellt daher zudem einen Antrag auf Abweichung von der bauaufsichtlichen Anforderung der erforderlichen Abstandsfläche. Dem Antrag liegt die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümerin bei.

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

Gemäß § 69 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 Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Zustimmung der Grundstückseigentümerin zur Übernahme der Abstandsfläche vorliegt. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 14. April 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu dem beantragten Neubau eines Bürogebäudes in Nassau, Bahnhofstraße 25, Flur 19, Flurstück 5260/32 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister