

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-12 / 17

**17 DS 17/ 0085**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05.05.2025</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Amtsstraße 2  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 17. Mai 2025**Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Mandatsträger sind verpflichtet, dem Vorsitzenden vor Beginn der Beratungen (gegebenenfalls) bestehende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Nassau, Amtsstraße 2, Flur 59, Flurstück 229/1.

Der Antragsteller plant den Rückbau des Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses an gleicher Stelle. Das Gebäude wird gemäß den Vorgaben im Bebauungsplan in geschlossener Bauweise mit 3 Vollgeschossen errichtet. Im Bereich der Hintergasse wird zudem die zulässige Überbauung (ab dem 1. Obergeschoss) zur Grundrisserweiterung genutzt. Abschließend ist ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit einer Satteldachkonstruktion (DN 30°) vorgesehen. Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung, so dass sich eine Firsthöhe von 13,20 m über dem Erdgeschossniveau ergibt.

Es werden insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. 3 Wohneinheiten sind barrierefrei vorgesehen und eine der Einheiten wird zudem uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar. Der Neubau soll mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt werden und eine Wärmedämmung gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) erhalten. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen geplant.

Die geplanten 11 Stellplätze (gem. Stellplatznachweis 10 Stellplätze erforderlich) werden im Erdgeschoss „Parkgeschoss“ nachgewiesen. Dort werden zudem die Abstell- sowie Technikräume untergebracht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nr. 4 Grauer Turm“ 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und die Erschließung gesichert ist. 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 17. Mai 2025 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Nassau, Amtsstraße 2, Flur 59, Flurstück 229/1 her.**

In Vertretung

Birk Utermark  
Beigeordneter