

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-12 / 17

**17 DS 17/ 0102**

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>26.05.2025</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Dienethaler Straße 20  
Erweiterung Einfamilienhaus und Errichtung Garage****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 07. Juli 2025****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Erweiterung eines Einfamilienhauses sowie die Errichtung einer Garage in Nassau, Dienethaler Straße 20, Flur 7, Flurstück 149/4.

Zur Wohnraumerweiterung plant der Bauherr einen 4,99 m tiefen, zweigeschossiger Anbau über die gesamte rückwärtige Gebäudeseite (7,99 m) zu ergänzen. Der Anbau soll in Massivbauweise mit abschließender Flachdachkonstruktion errichtet werden. Zudem soll zwischen dem Gebäude und nordöstlicher Grundstücksgrenze eine Garage (3,54 m bis 4,17 m x 6,99 m) ergänzt werden.

Die Garage ist aufgrund der vorliegenden Geländesituation mit einer mittleren Wandhöhe von 3,76 m (Geländeniveau an Grundstücksgrenze) vorgesehen und überschreitet somit die zulässige Höhe an der Grundstücksgrenze um 0,56 m (gem. § 8 Abs. 9 LBauO: zulässig 3,20 m). Der Bauherr beantragt daher die Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Anforderung zur erforderlichen Abstandsfläche. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn zur Übernahme der Abstandsfläche liegt dem Antrag bei.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Nassau (OT Bergassau-Scheuern), so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt 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 sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn zur Übernahme der erforderlichen Abstandsflächen (Baulast) 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 07. Juli 2025 widersprochen wird.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Zustimmung gemäß § 88 Abs. 7 (2) LBauO zu der beantragten Erweiterung eines Einfamilienhauses und der Errichtung einer Garage in Nassau, Dienethaler Straße 20, Flur 7, Flurstück 149/4 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister