

für die Stadt Nassau

AZ: 3 / 611-12 / 17

17 DS 17/ 0112

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr	öffentlich	25.08.2025
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	öffentlich	08.09.2025

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben in Nassau, Paul-Schneider-Straße 9
Neubau Mehrfamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. September 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:

Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten in Nassau, Paul-Schneider-Straße 9, Flur 20, Flurstück 9.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Kellergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Es sollen insgesamt 3 Wohneinheiten geschaffen werden. Zudem sind 2 Garagen (3 Stellplätze) sowie weitere 2 Stellplätze vorgesehen. Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen entspricht das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan „Weierberg“ setzt in den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A, Ziffer 3.6 jedoch maximal 2 Wohneinheiten als zulässige Höchstzahl für Wohnungen fest. Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage daher im Vorfeld klären, ob ein Antrag auf Befreiung (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) von der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weierberg“ 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 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise nicht widerspricht und die zusätzliche 3 Wohneinheit als städtebaulich vertretbar angenommen werden kann. 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 16. September 2025 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum geplanten Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer zusätzlichen 3. Wohneinheit in Nassau, Paul-Schneider-Straße 9, Flur 20, Flurstück 9 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister