

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Nassau  
AZ: 3 / 611-12 /17  
**17 DS 17/ 0141**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

04.12.2025

## **VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr</b>	<b>öffentlich</b>	<b>26.01.2026</b>

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Kaltbachtal 54 Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 02. Februar 2026**

#### **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 die Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus in Nassau, Kaltbachtal 54, Flur 52, Flurstück 5461/31. Der Bauherr plant das Dachgeschoß des bestehenden Einfamilienhauses zukünftig als separate Mietwohnung zu nutzen. Hierzu sollen das Dachgeschoß sowie die untere Wohneinheit jeweils durch eine Wohnungsabschlusstür im Treppenhaus getrennt werden. Weitere bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen, da das Dachgeschoß bereits mit den erforderlichen Räumlichkeiten (Wohnräume, Bad, WC, Küche) ausgestattet ist. Die Gebäudekubatur bleibt ebenfalls unverändert.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Nassau, 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da sich das Vorhaben auch weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bleibt unverändert (vgl. § 47 Abs. 2 Satz 2 LBauO). Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) 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 02. Februar 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus in Nassau, Kaltbachtal 54, Flur 52, Flurstück 5461/31 her.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister