

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Stadt Nassau  
AZ: 3 / 611-12 / 17  
**17 DS 17/ 0142**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

30.12.2025

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
<b>Ausschuss für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Verkehr</b>	öffentlich	<b>26.01.2026</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau</b>	öffentlich	<b>26.01.2026</b>

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Oberer Hallgarten 14 Neubau Einfamilienhaus, hier: Antrag auf Befreiung / Abweichung**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. 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:**

Beantragt ist der Neubau eines Einfamilienhauses in Nassau, Oberer Hallgarten 14, Flur 23, Flurstück 29.

Der Bauherr plant ein 12,02 m breites und 12,00 m tiefes Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage innerhalb des Hauptbaukörpers (Erdgeschoss) zu errichten. Der Neubau soll direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn „Oberer Hallgarten 16“ (Flur 23, Flurstück 30) erstellt werden. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarn sowie die erforderliche Abstandsflächenbaulast liegen gemäß den Antragsunterlagen vor. Die abschließende Satteldachkonstruktion (DN 38°) des ausgebauten Dachgeschoßes (kein Vollgeschoss) ist **ohne** Dachüberstand vorgesehen. Die Firsthöhe liegt bei 8,04 m über dem Straßenniveau „Oberer Hallgarten“.

Auf der nordöstlichen Gebäudeseite (Oberer Hallgarten) ist zudem ein 3,85 m breiter fassadengleicher Zwerchgiebel mit abschließendem Flachdach vorgesehen. Auf der südwestlichen (straßenabgewandte) Gebäudeseite ist ebenfalls ein 3,85 m breiter fassadengleicher Zwerchgiebel mit Flachdach sowie ein 3,07 m breiter Dacheinschnitt (Loggia) geplant.

Ergänzend ist zur Unterbringung einer „Fahrradgarage“ sowie der erforderlichen Mülltonnen eine 1,94 m breite und 4,85 m tiefe Nebenanlage mit Pultdach in baulicher Verbindung zum Hauptbaukörper geplant.

Aufgrund der örtlichen Begebenheiten sowie zur funktionsgerechten Nutzung soll die Nebenanlage grenzständig (Oberer Hallgarten) errichtet werden und überschreitet somit die gemäß Bebauungsplan vorgegebene straßenseitige Baugrenze um max. 1,00 m über die Breite der Nebenanlage (1,94 m).

Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung (nach § 31 (2) BauGB) von der bauplanungsrechtlichen Anforderung der Baugrenze im betroffenen Bereich.

Zudem ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Satteldach an den Traufseiten mit einem Dachüberstand von 0,40 m zu erstellen (Teil B Nr. 1.3) sowie Zwerchgiebel als Vorbauten auszubilden, die erkerförmig in Verbindung mit der Hausfassade stehen (Teil B Nr. 1.5).

Der Bauherr stellt daher ergänzend einen Antrag auf Abweichung der bauaufsichtlichen Anforderung des Dachüberstandes sowie dem Erfordernis der „Erkerausbildung“ (Vorsprung) für Zwerchgiebel.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hallgarten – Mittelpfad, 3. förmliche 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 § 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.

Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) soll 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.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Befreiung (Überschreitung Baugrenze) für den betroffenen Bereich als geringfügig erachtet werden kann sowie auch die beantragten Abweichungen (ohne Dachüberstand / fassadengleiche Zwerchgiebel) ebenfalls als städtebaulich vertretbar und mit den Grundzügen der Planung bezüglich des Erscheinungsbildes des Baugebietes als vereinbar angesehen werden können. Das Vorhaben widerspricht darüber hinaus den Festsetzungen des o.a. angeführten Bebauungsplanes nicht und die Erschließung ist gesichert.

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 16. Februar 2026 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 Einfamilienhauses in Nassau, Oberer Hallgarten 14, Flur 23, Flurstück 29 her.**

In Vertretung

Gisela Bertram  
Beigeordnete