

**VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU**  
für die Ortsgemeinde Dausenau  
AZ: 2026-0023-BAG  
**5 DS 17/ 0078**  
Sachbearbeiter: Herr Heinz

22.01.2026

## VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau- und Sanierungsausschuss Dausenau	öffentlich	03.02.2026
Ortsgemeinderat Dausenau	öffentlich	10.02.2026

### **Bauantrag für ein Vorhaben in Dausenau, Im Hamm 11 A Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Bürogebäude**

**Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 13. März 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 wird die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Bürogebäude in Dausenau, Im Hamm 11 A, Flur 35, Flurstück 142/3. Der Bauherr plant das bestehende Wohngebäude zukünftig als Bürogebäude für eine Steuer- und Unternehmensberatung zu nutzen. Hierzu sollen 6 Büroräume für insgesamt 7 Mitarbeiter sowie die erforderlichen Personalräume (Pausenraum, Teeküche, usw.) hergerichtet werden. Es sind keine baulichen Änderungen am Gebäude selbst vorgesehen. Im Außenbereich sollen insgesamt 3 offene Stellplätze erstellt werden. Ein weiterer Stellplatz wird in der bestehenden Garage nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittlerer Röder - 2. und 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Dausenau, 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 **nicht** zugestimmt werden, da nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lediglich Räume (*neben einer gleichwertigen Wohnnutzung*) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im gemäß Bebauungsplan vorliegendem „allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zulässig sind. Ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans (nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch) liegt nicht vor.

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 Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Dausenau als erteilt, wenn nicht bis zum 13. März 2026 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

**Von Seiten der Ortsgemeinde Dausenau wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Bürogebäude in Dausenau, Im Hamm 11 A, Flur 35, Flurstück 142/3 versagt.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister