

für die Stadt Nassau

AZ: 2026-0206-BA

**17 DS 17/ 0160**

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>20.04.2026</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Westerwaldstraße 5  
Nutzungsänderung: Einfamilienhaus zu Zweifamilienhaus****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 16. Mai 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:**

Gemäß § 61 Landesbauordnung (LBauO) bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 LBauO der Genehmigung (Baugenehmigung), soweit in den §§ 62, 67, 76 und 84 LBauO nichts anderes bestimmt ist. Infolge der Eingabe an die Bauaufsichtsbehörde bezüglich der Genehmigungspflicht des o. a. Vorhabens, kommt der Antragsteller der Aufforderung der Bauaufsichtsbehörde (AZ 2025-0739-BS) nun nach und stellt nachträglich den erforderlichen Bauantrag.

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus in Nassau, Westerwaldstraße 5, Flur 31, Flurstücke 2960/4, 2961/6. Der Bauherr plant das 2. Obergeschoss des bestehenden Einfamilienhauses zukünftig als separate Wohneinheit (WE) zu nutzen. Hierzu wurde die bestehende Garage zurückgebaut, um die Wohneinheiten zukünftig über eine Außentreppe an der nordöstlichen Giebelseite und die rückwärtige Gebäudeseite zugänglich zu machen. Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss wird ergänzend über einen abgetrennten Treppenaufgang innerhalb des 1. Obergeschoss erreichbar gemacht. Das Kellergeschoss bleibt weiterhin von der Westerwaldstraße aus zugänglich. Weitere bauliche Änderungen sind nicht vorgesehen. 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.

Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung (LBauO) dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze).

Dem Antrag kann bauplanungsrechtlich 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\* ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

\*) die genaue Anzahl der Stellplätze wird im Verfahrensverlauf durch die Bauaufsichtsbehörde ermittelt und ist dieser entsprechend nachzuweisen. Unter Umständen kann hier eine „Stellplatzablöse“ erforderlich werden (*dann wird weiteres Antragsverfahren - weitere Beratung / Vorlage - notwendig*).

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. Mai 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, Westerwaldstraße 5, Flur 31, Flurstücke 2960/4, 2961/6 her. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.**

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister