VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG BAD EMS-NASSAU 16.12.2022
für die Stadt Nassau
AZ: 3 / 611 / 17
17 DS 16/ 0432
Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bau-, Planungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Nassau	**öffentlich**	
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nassau	**öffentlich**	

Bauantrag für ein Vorhaben in Nassau, Ackerweg 4
Ausbau Dachgeschoss und Anbau an Garage

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses und der Anbau an die Garage in Nassau, Ackerweg 4, Flur 31, Flurstücke 2960/3 und 2661/5. Zur Wohnraumerweiterung ist in der rückwärtigen Dachfläche des Dachgeschosses ein 3,81 m breites Zwerchhaus sowie an der bestehenden Garage ein 4,70 m tiefer Erweiterungsanbau geplant. Das Zwerchhaus mit Nebenfirst erhält eine Satteldachkonstruktion mit 22 ° Dachneigung. Der zweigeschossige Anbau schließt an die direkte Grenzbebauung zum Nachbar Ackerweg 6 an. Der Anbau ist in massiver Bauweise vorgesehen und soll eine abschließende Flachdachkonstruktion erhalten.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für die Dachausbildung der Wohngebäude grundsätzlich ein Satteldach mit 20 - 30 ° Dachneigung, der vorgegebenen Firstrichtung sowie einer maximal Kniestockhöhe von 0,24 m zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung in Einklang gebracht werden, und benachbarte bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht stören. Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung bzw. Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ackerkopf - Kaltbachtal“ 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 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich

vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

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 14. Februar 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Nassau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu dem beantragten Ausbau des Dachgeschosses und dem Anbau an die bestehende Garage in Nassau, Ackerweg 4, Flur 31, Flurstücke 2960/3 und 2661/5 her.

Stimmen die Nachbarinnen und Nachbarn erforderlichen Abweichungen von Bestimmungen, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen zu, ist diese Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister