

Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 037/611-1/2025/9
Vorlage: 037/2025/0035

Oppenheim, den 26.03.2025

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Sitzungstag	TOP	Status	Abst. ja	Abst. nein	Abst. Enth.
Gemeinderat Mommenheim	10.04.2025	8.3	Öff.			

**Mommenheim; Änderungsantrag; Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB;
Hier: Rheinstraße; Flur 12, Flurstück 258
Fristende: 26.05.2025
Änderungsplanung zu Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zum Zweifamilienhaus**

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag.

Bei finanziellen Auswirkungen: Buchungsstelle:

- ☐ Die Mittel stehen haushaltsrechtlich in Höhe von € zur Verfügung.
- ☐ Die Genehmigung bei Abweichung vom Einzelzweck erforderlich.
- ☐ Bei gegenseitiger oder einseitiger Deckungsfähigkeit; Deckung erfolgt aus Buchungsstelle:
- ☐ Die Zustimmung zur Leistung von über-/außerplanmäßigen Ausgaben gemäß § 100 GemO in Höhe von : € wird erteilt.
- ☐ Schriftlicher Antrag ist beigelegt.

Im Auftrag

Im Auftrag

.....
(Klassen)
Sachbearbeiterin

.....
(Livingston)
Fachbereichsleiter

Sachdarstellung der Verwaltung:

- **Grundsätzliches zu Beteiligung der Gemeinden nach § 36 BauGB**

Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33, 34 und 35 im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Da Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Gemeinde in ihrer Planungshoheit berühren kann, hat der Gesetzgeber zu deren Sicherung die Beteiligung im Genehmigungsverfahren vorgesehen.

Hinweis: Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens entscheidet, bzw. wenn das zuständige Gremium keinen eindeutigen Beschluss, wie vorgelegt, fasst. Beschlussfassungen, verbunden mit Auflagen oder unter Vorbehalt, sind rechtlich nicht zulässig; infolgedessen gilt als Rechtsfolge im Rechtsverkehr das Einvernehmen im Sinne des § 36 BauGB als nicht erteilt!
Fristende: 26.05.2025.

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist die Sanierung und Erweiterung eines Bestandsgebäudes zum Zweifamilienhaus. Die vorliegende Tektur betrifft eine Änderungsplanung zur Baugenehmigung im Vereinfachten Genehmigungsverfahren vom 14.05.2025 unter Aktenzeichen 21/611-21/0002/24-B-1013.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Demnach müssen sich Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB in die Eigenart hinsichtlich der Art (Nutzung) und Maß (Höhe, Kubatur, Grundstücksausnutzung) der baulichen Nutzung der näheren Umgebungsbebauung einfügen. Das Vorhaben fügt sich entsprechend in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Geplant war eine Teilunterkellerung des Bestandskellers ohne Bodenplatte. Ein Bodengutachten während der Planungsarbeiten hat ergeben, dass die Bestandsfundamente des vorhandenen Kellergeschosses für die Gründung der Erweiterung nicht geeignet sind. Der Bestand muss abgerissen werden, um eine Vollunterkellerung aus WU-Stahlbeton mit Bodenplatte zu errichten einhergehend mit Volumen- und Flächenänderungen des Baukörpers.

Durch die Änderungsplanung ergeben sich optische Anpassungen der Fenstermaße oder deren Position beziehungsweise neue Fensteröffnungen, vor allem die Dachfenster betreffend.

Die äußerliche Gebäudehülle bleibt weitestgehend unverändert. Die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) haben sich nicht verändert.

Die Berechnungen der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Volumens wurden angepasst sowie der Abstandsflächenplan.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.

