Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 19.08.2025

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 049/611-1/2025/34
Vorlage: 049/2025/0113

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.
Ausschuss für Bauen und Stadt-entwicklung Oppenheim	13.10.2025	5.5	Öff.			
Stadtrat Oppenheim	12.11.2025	14.1	Öff.			

Oppenheim; Bauantrag; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Wormser Straße; Flur 6, Flurstück 182
Fristende: 15.10.2025
Errichtung von zwei Doppelhäusern mit drei Carports (Haus 1 und 2)

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss 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 beigefügt.

Im Auftrag Im Auftrag

(Klassen)
Sachbearbeiterin

(Crosland)
Stv. 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: 15.10.2025

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern (Haus 1 und 2) mit insgesamt vier Wohneinheiten und drei Carports. Auf demselben Grundstück ist in einem separat folgenden Bauantrag die Errichtung von zwei weiteren Doppelhäusern geplant (AZ: 049/611-1/2025/35).

Dem Bauantrag geht ein positiver Bauvorbescheid voraus vom 17.08.2022 unter dem Aktenzeichen 21/611-21/0003/22-V-1015. Dieser Bauvorbescheid gilt gemäß § 72 LBauO für die Dauer von vier Jahren, gerechnet vom Tage der Zustellung.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Im unbeplanten Innenbereich 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.
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,33, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,66. Das Vorhaben fügt sich entsprechend dem beigefügten Nachweis in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.