Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz

Oppenheim, den 25.02.2026

Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen: 043/611-1/2026/2
Vorlage: 043/2026/0022

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.
Stadtrat Nierstein	12.03.2026	9	Öff.			

Nierstein; Bauantrag und Abweichen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Oberdorfstraße; Flur 1, Flurstück 255/1
Fristende: 06.04.2026
Abbruch Bestand und Neubau eines Doppelhauses (Doppelhaus 1 von 2)

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss/Stadtrat erteilt zum vorliegenden Bauantrag sowie zu den beantragten Befreiungen von bauaufsichtsrechtlichen Anforderungen das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und die Genehmigung gemäß § 144 BauGB.

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

(Rech) (Livingston)
Sachbearbeiterin 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: 04.06.2026.**

- **Bauantrag**

Gegenstand der Gesamtplanung ist der Abbruch des Gebäudebestandes und Ersatz durch eine Gesamtplanung aus einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen und zwei Doppelhäusern.
Der vorliegende Bauantrag umfasst nur das südliche der beiden Doppelhäuser.

- **Planungsrechtliche Zulässigkeit**

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.
Das Vorhaben fügt sich entsprechend dem beigefügten Nachweis in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist durch die angrenzende Oberdorfstraße gesichert.

- **Befreiung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB**

Das Vorhaben befindet sich im innerhalb der Zone I der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein.

Von den bauordnungsrechtlichen Anforderrungen der Gestaltungssatzung werden folgende Abweichungen beantragt:

- Gemäß § 8a Absatz 2.2 der Gestaltungssatzung sind zur Erhaltung der Dachlandschaft Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszuführen.

  Für die Gauben ist eine deutlich flachere Dachneigung von 10° vorgesehen.

- Gemäß § 8 Absatz 4.4 der Gestaltungssatzung darf die Summe der Gaben in der Breite 1/3 der Gebäudelängen nicht überschreiten.

  Die der Straße abgewandte Gaube weist eine Breite von 5,2 m auf und überschreitet damit das zulässige Maß um 0,4 m. Gemäß der Aussage des Bauherrn ist diese Breite notwendig um im Schlafzimmer die Wohnraumqualität gemäß LBauO zu gewährleisten zu können.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans bzw. der Gestaltungssatzung befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 31 Abs. 3 kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Gestaltungssatzung zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- **Gestaltungssatzung / Stellungnahme Büro Deubert**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein sowie im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet.
Zum Bauantrag wurde daher beim betreuenden Planungsbüro Deubert eine Stellungnahme nach § 144 BauGB sowie zu den Regelungen der Gestaltungssatzung eingeholt.
Wie das Büro Deubert darlegt, wurden bereits am 26.05.2025 und am 25.09.2025 städtebauliche Stellungnahmen zu dem Vorhaben abgegeben. Seither wurde die Planung erneut überarbeitet und in wesentlichen Punkten an die Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein angepasst.

Hinsichtlich der Gauben wurden Abweichungsanträge gestellt.
Gemäß der Einschätzung des Planungsbüro Deubert kann diesen Abweichungen unter Berücksichtigung der überarbeiteten Planung nun zugestimmt werden, da die grundsätzliche Dachform erhalten bleibt und sich die Dachaufbauten in ihrer Ausbildung und Wirkung in die ortsbildprägende Dachlandschaft einfügen.
Die Fensterformate wurden entsprechend den Vorgaben des § 7 Abs. 1 der Gestaltungssatzung Zone I angepasst. Es werden nun stehende Fensterformate verwendet; großflächige zusammenhängende Glasflächen wurden vermieden bzw. durch eine angemessene Gliederung ersetzt. Damit wird dem historischen Umfeld und der Fassadentypologie des Stadtkerns Rechnung getragen.
Zusammenfassend stellt das Büro Deubert fest, dass die zuvor beanstandeten Punkte durch die Überarbeitung der Planung ausgeräumt wurden. Die geplanten Doppelhäuser sind nun mit den Vorgaben der Gestaltungssatzung Zone I vereinbar und fügt sich in Maßstab, Kubatur und Gestaltung in den sensiblen historischen Stadtkern ein.
Seitens des Planungsbüro Deubert wird dem Bauausschuss/Stadtrat empfohlen dem Bauantrag i.S. des § 144 BauGB zuzustimmen.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nachgewiesen.