Verbandsgemeindeverwaltung
Rhein-Selz
Fachbereich: Bauen und Umwelt
Aktenzeichen:

Oppenheim, den 05.06.2026

Vorlage: 049/2026/0073

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 Oppenheim	24.06.2026	11.2	Öff.			

Oppenheim; Bauantrag; Beteiligung der Stadt gemäß § 36 BauGB;
Hier: Mainzer Str. Flur 2, Flurstück 221, 227/6
Fristende: 31.07.2026
Errichtung eines Einfamilienhauses (Bestandsgebäude seit 1920)

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Stadtrat erteilt zum vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.
Dem Beschluss zur Herstellung des Einvernehmens ist eine städtebauliche Stellungnahme (GSW, Worms) gemäß §§ 144, 145 BauGB beigefügt. Die darin aufgeführten gestalterischen Anforderungen sind als verbindliche Auflage in die baurechtliche Genehmigung aufzunehmen.

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

(Starck) Sachbearbeiterin

(Crosland) Stellv. 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 Stadt entschieden. Da Baugenehmigungsbehörde und Stadt nicht identisch sind, die Entscheidung jedoch die Stadt 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 Stadt 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: 31.07.2026.**

- **Bauantrag**

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (Bestandsgebäude seit 1920).

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und zugleich im unbeplanten Innenbereich der Stadt. 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 in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Des Weiteren unterliegt das Grundstück dem räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung und befindet sich in der Denkmalzone „Historische Stadt Oppenheim“.

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude, das im Westen an das Hinterhaus des straßenseitigen Anwesens angebaut wurde. Laut Antragsunterlagen wurde das Gebäude in den 1920-er Jahren errichtet.

Das Vorhaben entspricht in Ihren Grundsätzen den gestalterischen Festsetzungen der Gestaltungssatzung. Die historische Bausubstanz wird bewahrt und die Gestalt des historischen Ortsbildes wird durch das Vorhaben sichergestellt.

Gegen das Bauvorhaben bestehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.