Planungsbüro Deubert

SACHVERSTÄNDIGE U. FACHGUTACHTER

Mitglied im Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V.

Planungsbüro Deubert & Partner, Kleine Wust 16, 67280 Quirnheim

Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz
Frau Rech
Postfach 1241
55273 Oppenheim

BESONDERES STÄDTEBAURECHT

- Beratung besonderes Städtebaurecht
- Abrechnung Sanierungsverfahren
- Machbarkeitsstudien, Nutzungskonzepte
- Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK), Beratung
- Moderation u. Projektsteuerung
- Lebenszykluskostenberechnung nach DIN 18960
- Verkehrswertermittlung

25.09.2025

Betreff
Stadtsanierung „Stadtumbau Nierstein";
Bauantrag Oberdorfstraße [redacted]
- Städtebauliche Stellungnahme nach § 144 BauGB und Gestaltungssatzung Zone I

Sehr geehrte Frau Rech,

das o. g. Anwesen liegt in der Gestaltungssatzung Zone I. Der Bauantrag beinhaltet den Abriss von Wohn- und Nebengebäuden und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit je 3 Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern. Das Gebäudeensemble liegt im historischen Stadtkern Niersteins und ist derzeit mit historischen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Das Anwesen befindet sich zudem gegenüber einer Denkmalzone (Hausnummern 40-54) und in naher Umgebung von Einzeldenkmälern.

Gegenstand dieser Stellungnahme sind die geplanten Doppelhaushälften.

Am 26.05. wurde von unserer Seite bereits eine Stellungnahme zu den geplanten Doppelhaushälften abgegeben, die anstelle bestehender Wohn- und Nebengebäude im historischen Stadtkern entstehen sollen.

Zwischenzeitlich wurden die Bauvorlagen überarbeitet, sodass die Gebäude nun in Teilen stärker an die Vorgaben der Gestaltungssatzung angepasst wurden. Dennoch bestehen weiterhin erhebliche Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung Zone I. Im Einzelnen ist hierzu festzustellen:

- Fenstergliederung: Nach § 6 Abs. 3 der Gestaltungssatzung müssen Fenster in waagerechter Folge auf einer Höhe liegen.

- Fensterformate und Glasflächen: Nach § 7 Abs. 1 sind großflächige waagerechte Fensterformate zu vermeiden. Zudem gilt, dass bei Neubauten im historischen Bestand große zusammenhängende Glasflächen nicht zulässig sind und durch eine Sprossengliederung oder Teilung zu gliedern sind.

Planungsbüro Deubert & Partner

Kleine Wust 16
67280 Quirnheim

Bankverbindung
Sparkasse Rhein-Haardt
IBAN DE86 5465 1240 0005 7978 16
BIC MALADE51DKH
St. Nr. 27/221/84210

Kontakt
Telefon 06359 801 68-0
Telefax 06359 801 68-25
buero@hldeubert.de
www.hldeubert.de

- Dachgestaltung: Nach § 8 Abs. 4 dürfen First- und Trauflinien nicht durch Gauben aufgelöst werden. Zudem darf die Summe der Dachgauben in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Weiterhin sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen lediglich Gauben mit Satteldach, Schleppgauben oder Zwerchgiebel mit entsprechender Dachneigung zulässig. Flachdachgauben sind nicht gestattet. In den Plänen der Doppelhaushälften ist dies nicht eingehalten, sodass die ortsbildtypische Dachlandschaft durch die Gestaltung beeinträchtigt wird.

- Farbgebung: Wie bereits beim Mehrfamilienhaus gilt auch hier, dass die Farbgebung der Fassade gemäß § 10 der Gestaltungssatzung aus der Umgebung heraus zu entwickeln ist. Eine lediglich allgemein beschriebene helle Farbgestaltung ist nicht ausreichend und entspricht nicht den Anforderungen.

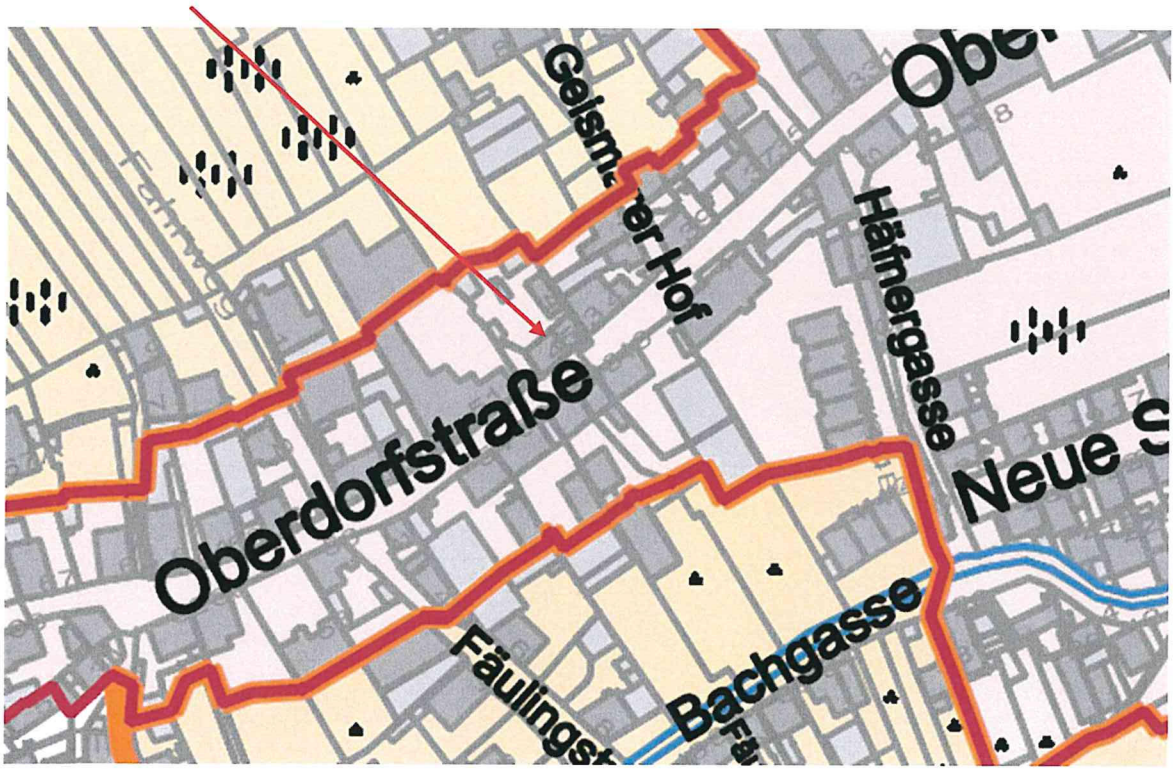
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass trotz der vorgenommenen Überarbeitungen die Bauanträge für die beiden Doppelhaushälften weiterhin nicht mit den Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein vereinbar sind.

Wir bitten um eine Überarbeitung der Planung unter Beachtung der genannten Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Nierstein.

Dem Bauausschuss/Stadtrat wird empfohlen dem Bauantrag i.S. des § 144 BauGB nicht zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Julia Clemenz

Anlagen: 1
Oberdorfstraße [redacted]