

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : FB 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 610-13

Datum : 28.08.2023

Drucksachen-Nr. : 06611-2023

**Betr.: Bebauungsplan „Wäldchenloch“ einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenmorgengebiet“:**

**Abwägung der im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Beratungsfolge:**

Gremium: BUA	TOP: 2 a)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 13.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis; er beschließt die Zurückweisung bzw. Aufnahme der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB aus der 4. erneuten Beteiligung und der 4. öffentlichen Auslegung wie in Anlage 1 dargestellt.

**Begründung:**

1. Aktueller Sachstand

Die bei der Gemeinderatssitzung vom 28.06.2023 beschlossene 4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zwischen den 13. und den 27.07.2023 durchgeführt.

Nach der vorgeschlagenen Abwägung ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Fachbeitrag Artenschutz soll ergänzt werden, wofür kein Beschluss erforderlich ist.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte öffentlich-rechtliche Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) zwischen der Gemeinde Budenheim und

dem Landkreis Mainz-Bingen wurde am 22. August 2023 vom Herrn Bürgermeister Hinz unterzeichnet und der Unteren Naturschutzbehörde geschickt.

Die ebenfalls von der Unteren Naturschutzbehörde verlangte vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung liegt als Entwurf vor. Wie in der Abwägung ausgeführt, konnte sie von der Stiftung allerdings noch nicht unterschrieben werden, da die Stiftung, bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand aktuell formell nicht geschäftsführend tätig sein kann. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung bald wieder handelsfähig sein wird und der Vertrag soll in den nächsten Monaten unterzeichnet werden.

Es wird festgehalten, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit bereits Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.

## 2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wäldchenloch“ wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde Budenheim an benötigtem Wohnbauland zu decken.

Gleichzeitig sieht sich die Gemeinde auch angesichts ihrer sehr guten Anbindung an den Großraum Mainz bei gleichzeitig hoher Wohnlagenqualität mit einer hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime aus Reihen ihrer Bürger konfrontiert, zumal durch (grundsätzlich anzustrebende) Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen im Innenbereich mangels geeigneter und dafür verfügbarer Möglichkeiten die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Das für die Ausweisung des Wohngebietes vorgesehene Areal ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen, so, dass die grundsätzliche Standortfrage bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geklärt wurde.

## 3. Bisheriges Verfahren

### Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan „Wäldchenloch“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt, in der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

### Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wäldchenloch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 16.07.2003 gefasst und aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches am 02.04.2014 neu gefasst (geändert). Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2007 in Form einer Informationsveranstaltung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 16.01.2008 durchgeführt.

### Offenlage

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 statt. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.02.2015 durchgeführt.

#### Erste erneute Offenlage

Auf Grund der deutlichen Verkleinerung des Geltungsbereiches im Nordosten durch Herausnahme des seinerzeit geplanten Gewerbegebietes zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse war eine erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2016 bis 09.11.2016 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.09.2016 durchgeführt.

#### Zweite erneute Offenlage

Im Laufe der Planung wurde auf Grund des Risikos und der Planungsunsicherheit eine Übernahme der Altablagerungsfläche in die öffentliche Hand mehrfach erörtert. Im Ergebnis sollte die Altablagerungsfläche vollständig aus dem Geltungsbereich genommen werden und die Erschließung derart geplant, dass eine Querung der Altablagerungsfläche vermieden werden kann. Umlegungsbedingt müssen jedoch zwei kleinere Teilflächen der Altablagerungsfläche im Geltungsbereich verbleiben. Da der Geltungsbereich nun erneut verkleinert und aus oben genannter Entscheidung eine Umplanung der Erschließung und somit auch Anpassung der Wohnbauflächen resultiert, war eine zweite erneute Offenlage erforderlich. Diese erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 28.06.2018 durchgeführt.

#### Dritte erneute Offenlage

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde deutlich, dass Böschungen der Straßen zum Teil auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen liegen werden. Aus diesem Grund war die Aufnahme einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB erforderlich. Zudem entfiel die in der Planfassung vom 20.03.2018 noch angedeutete Kreisverkehrsplanung. Da im Bereich der Anbindung an den Schwarzbergweg die Eckausrundung der aktuellen Straßenplanung angepasst wurde, war die Aufnahme des Flurstücks 419/5 auf Flur 6 erforderlich. Zuletzt war innerhalb der Gemeinde/Gemeindewerke festgelegt, dass der Lärmschutz entlang der Mainzer Landstraße (L 423) nicht durch einen Garagenriegel, sondern einer Kombination aus Schallschutzwand und -wall mit vorgelagerten Stellplätzen sichergestellt werden sollte, wie es bereits ursprünglich vorgehen war. Es wurden nun Stellplätze festgesetzt und den Baugebieten WA4, WA4.1 und WA4.2 zugeordnet, da dort aufgrund der hohen Bebauungsdichte der Stellplatznachweis voraussichtlich nicht auf den jeweiligen Grundstücken erbracht werden kann. Zudem erfolgten Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zum Ausschluss von „Schottergärten“. Aufgrund dieser Änderungen wurde eine 3. Erneute Offenlage durchgeführt. Die 3. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.07.2021 bis 24.08.2021 statt. Die 3. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 15.07.2021 durchgeführt.

#### Vierte erneute Offenlage

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit bei der dritten erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ wurde das Verkehrsgutachten auf eine aktuelle Datenbasis gestellt. Daraus resultiert eine Aktualisierung des Schallgutachtens, das eine Veränderung der maßgeblichen Außenlärmpegel konstatiert, so, dass zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind. Diese Planänderung bedingt eine vierte erneute Offenlage. Weiterhin wurde das Artenschutzgutachten im Zuge einer Plausibilitätsprüfung einer Aktualisierung unterzogen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden infolge der geänderten gutachterlichen Ergebnisse fortgeschrieben. Die 4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2023 bis 27.07.2023 statt. Die 4. erneute Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 10.07.2023 durchgeführt.

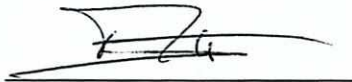
4. Weiteres Verfahren:

Der Satzungsbeschluss kann nach Vorliegen der unterzeichneten vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung gefasst werden.


**Anlagen:**

1. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen
  - der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
  - der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
  - der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

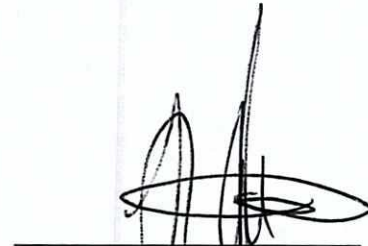
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



D. Menjoulet  
(Sachbearbeiter)



M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz  
(Bürgermeister)

**Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen**

- der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
- der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie
- der 4. erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Aus den o.g. Verfahren liegen Stellungnahmen der nachstehend aufgeführten Einwender vor:

• **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. v. m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt – in Form der verkürzten und beschränkten öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 13.07.2023 bis einschließlich 27.07.2023 – ging eine Stellungnahme hervor.

• **Stellungnahmen im Rahmen der 4. erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. v. m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor. Alle übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom ...	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Landesarchäologie Mainz	vom 21.07.2023	Siehe unten
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Erdgeschichte Koblenz	vom 21.07.2023	Siehe unten
3	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	vom 25.07.2023	Siehe unten
4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd RegioWAB, Mainz	vom 25.07.2023	Siehe unten
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	vom 24.07.2023	Siehe unten
6	Landesbetrieb Mobilität Worms	vom 17.08.2021	–
7	Gemeindewerke Budenheim AöR	vom 13.07.2023	–
8	Amprion GmbH, Dortmund	vom 13.07.2023	–
9	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinhessen- Nahe- Hunsrück, Bad Kreuznach	vom 11.07.2023	–
10	Stadtverwaltung Ingelheim	vom 18.07.2023	–
11	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Mainz	vom 24.07.2023	–
12	Eitville am Rhein	vom 31.07.2023	–
13	Landeshauptstadt Wiesbaden, Der Magistrat Stadtplanungsamt	vom 12.07.2023	–

Frage 1

• **Stellungnahmen im Rahmen der 3. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Ö1	<p>Im Verkehrsgutachten vom 31. Januar 2022 (10-bp-waldchenloch-verkehrsgutachten-31.01.2022.pdf) der o.g. Auslegung wird unter Punkt 3.1.3 Bebauungsplan Dyckerhoff-Gelände von einer Einwohnerzahl von bis zu 650 Einwohner ausgegangen und auf dieser Basis die verkehrliche Wirkung auf den Schwarzenbergweg, maßgeblich jedoch auf die Mainzer Landstraße (L 423), abgeschätzt.</p> <p>Da in der Begründung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ vom 25.10.2022 unter Punkt 7 Auswirkungen der Planung 7.1 Städtebauliche Auswirkungen jedoch dokumentiert ist, dass es sich bei der Planung in der Summe um Wohnraum für ca. 1.100 neue Einwohner und somit eine wesentliche Abweichung von fast 70% mehr Einwohnern handelt, zweifle ich an, dass die verkehrliche Wirkung durch Realisierung des Planes „Dyckerhoff-Gelände“ und alle auf dieser Berechnung beruhenden Folgen in einem realistischen Maße ausreichend Berücksichtigung finden, insbesondere im Gutachten 1832cG/10 Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen durch Verkehr und Betriebe vom 26.05.2023, dass sich unter 3.5 Berechnung der Schallemissionen der Straßen bei der Berechnung der Schallemissionen der Landesstraße L 423 und dem Schwarzenbergweg / Wiesmoorer Straße ausdrücklich als Basis auf die Ergebnissen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan „Wäldchenloch“ vom 31.01.2022 bezieht. .</p>	<p>Der Sachverhalt wurde dem Verkehrsgutachter erläutert, der darauhin eine schriftliche Stellungnahme vom 02.08.2023 der Verwaltung vorgelegt hatte, die nachstehend wiedergegeben wird:</p> <p>Die beiden Aussagen, dass die Verkehrsuntersuchung für „Wäldchenloch“ von 650 Einwohnern im Dyckerhoff-Gelände ausgehe und dass dort inzwischen rund 1.100 Einwohner ermöglicht werden sollen, sind zutreffend.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vom 31.01.2022 waren die 650 Einwohner verbindliche Planungsabsicht. Im Zusammenspiel mit den weiterhin zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen dort (Wohnen + Gewerbe) hatte sich eine Gesamtprognose von 2.684 Kfz-Fahrten pro Tag ergeben, wie sich aus der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung (Entwicklung Dyckerhoff-Gelände – verkehrliche Bewertung; Darmstadt, 3. Juli 2019) für das Dyckerhoff-Gelände (Stand Juli 2019) ableiten lässt. Dies war der „damals“ gültige Sachstand.</p> <p>Im Juli 2022 (also nach Erstellung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Wäldchenloch) war für das Dyckerhoff-Gelände eine weitere Verkehrsuntersuchung vorgelegt worden, die der von der Einwendenden zitierten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrunde gelegt worden ist. In dieser wird zwar tatsächlich von deutlich mehr Einwohnern ausgegangen – nämlich von 1.124 anstatt 650 vorher –, jedoch sind darin deutlich geringere Flächen für gewerbliche Nutzungen enthalten. Verkehrlich bedeutsam ist in beiden Fällen (Sachstand Juli 2019 wie auch Juli 2022) die Anzahl der aus dem gesamten Gebiet resultierenden Kfz-Fahrten. Diese unterscheiden sich zwar auch, jedoch nicht in der von der Einwendenden dargestellten Größenordnung (angegeben werden von ihr richtigerweise ca. 70% mehr Einwohner). In der aktuellen VU zum Dyckerhoff-Gelände werden 3.300 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert anstatt vorher 2.684 Kfz/24h, entsprechend 23 Prozent mehr.</p> <p>Vergleicht man die Prognosen der beiden Verkehrsuntersuchungen zum Dyckerhoff-Gelände einerseits für den Schwarzenbergweg und andererseits für die Mainzer Landstraße westlich der Einmündung des Schwarzenbergweges, ist festzustellen, dass die Auswirkungen der geänderten Prognosen aufgrund der geänderten Nutzungen relativ niedrig sind, wie folgende Tabelle zeigt – sie liegen bei plus fünf bzw. bei minus fünf Prozent.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p><b><u>Abstimmungsergebnis:</u></b></p> <p><b>BAUAUSSCHUSS</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p><b>GEMEINDERAT</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p>

Nr.	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag																																			
		<table border="1" data-bbox="842 299 1727 435"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Vergleichsquerschnitt</th> <th colspan="3">VU 2019</th> <th colspan="3">VU 2022</th> <th colspan="2">VU 19 - VU 22</th> </tr> <tr> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th>Nullfall</th> <th>Planfall</th> <th>Differenz</th> <th colspan="2">Differenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schwarzenbergweg</td> <td>2.581</td> <td><b>2.713</b></td> <td>+ 132</td> <td>2.766</td> <td><b>2.940</b></td> <td>+ 174</td> <td><b>+ 227</b></td> <td><b>+ 8,4%</b></td> </tr> <tr> <td>Mainzer Landstr. West</td> <td>10.664</td> <td><b>11.194</b></td> <td>+ 530</td> <td>9.837</td> <td><b>10.597</b></td> <td>+ 760</td> <td><b>- 597</b></td> <td><b>- 5,3%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="887 448 1391 471"><i>Tabelle 1: Vergleich der Prognose-Verkehrsmengen [Kfz/24h]</i></p> <p data-bbox="835 487 1727 655">Die tatsächlich gegebene Diskrepanz zwischen den zugrunde gelegten Einwohnerzahlen in den beiden genannten Verkehrsuntersuchungen wirkt sich weder auf die Mainzer Landstraße noch auf den Schwarzenbergweg in relevanter Größenordnung aus, da die höhere Einwohnerzahl durch Wegfall anderer Nutzungen und damit einhergehend geänderter Verkehrsverteilungen kompensiert wird.</p> <p data-bbox="835 675 1693 730">Auswirkungen auf das Schallgutachten sind dadurch nicht gegeben, da hier der Verkehrslärm der Bahn maßgeblich ist.</p>	Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 - VU 22		Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz		Schwarzenbergweg	2.581	<b>2.713</b>	+ 132	2.766	<b>2.940</b>	+ 174	<b>+ 227</b>	<b>+ 8,4%</b>	Mainzer Landstr. West	10.664	<b>11.194</b>	+ 530	9.837	<b>10.597</b>	+ 760	<b>- 597</b>	<b>- 5,3%</b>	
Vergleichsquerschnitt	VU 2019			VU 2022			VU 19 - VU 22																															
	Nullfall	Planfall	Differenz	Nullfall	Planfall	Differenz	Differenz																															
Schwarzenbergweg	2.581	<b>2.713</b>	+ 132	2.766	<b>2.940</b>	+ 174	<b>+ 227</b>	<b>+ 8,4%</b>																														
Mainzer Landstr. West	10.664	<b>11.194</b>	+ 530	9.837	<b>10.597</b>	+ 760	<b>- 597</b>	<b>- 5,3%</b>																														

**• Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Landesarchäologie	<p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Bei derartigen Bauvorhaben empfehlen wir daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</li> <li>4. Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de</li> </ol> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>



Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland – Pfalz Direktion Erdgeschichte	Die bisherigen Stellungnahmen werden aufrechterhalten und sind weiterhin zu beachten.	Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Untere Naturschutzbehörde stellt fest, dass inhaltlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die erneute Offenlage erfolgt u. A. aus Gründen des Schallschutzes und dem entsprechenden Vermerk in der Planzeichnung. In der aktuellen Offenlage werden zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude entlang der Mainzer Straße (Landesstraße L 432) getroffen. Die grundsätzliche Festsetzung von Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nach § 9 (1) 24 BauGB war jedoch bereits Bestandteil der Planfassung zur Offenlage im Juli 2021. Nach Durchsicht der Unterlagen stellen wir fest, dass durch die inhaltliche Ergänzung der schalltechnischen Festsetzungen keine Änderungen oder inhaltlichen Anpassungserfordernisse der landespflegerischen Belange entstehen, weder hinsichtlich des Umfangs des baulleitplanerischen Ausgleichs, noch der artenschutzfachlichen Erfordernisse, speziell für die europaweit geschützte Zauneidechse.</p> <p>Der den Unterlagen beiliegende Fachbeitrag Fauna/Artenschutzbericht des Gutachterbüros BG NATUR, Nackenheim wurde hinsichtlich des Eidechsenmanagements zeitlich aktualisiert.</p> <p>Das unter Pkt. 4.3.3 des Gutachtens aufgeführte „Konzept für die Bewältigung des Artenschutzes bei der Zauneidechse“ ist jedoch noch durch die Benennung der Umsiedlungsfläche zu ergänzen. Es handelt sich um folgende Parzelle: Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8, Bereich „kleiner Berg“ (siehe nicht näher datierte gesonderte dreiseitige Ausführung „Artenschutzrechtliche Beurteilung potenzieller Ausgleichsflächen für die Zauneidechse in Budenheim“, BG NATUR).</p> <p>Die UNB bittet um Vorlage des ergänzten Fachbeitrages Artenschutz als Grundlage des erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der Maßnahmen zum Artenschutz zwischen der Gemeinde Budenheim und dem Landkreis Mainz-Bingen.</p> <p>Sodann werden wir der Gemeinde den Vertrag im Entwurf zusenden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Kommentierung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz wird ergänzt und der Kreisverwaltung zugestellt.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.2	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Bauen und Umwelt	<p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung muss vermutlich in einem Teil überdacht werden. Zunächst zu den unstrittigen Lösungsansätzen: Der erforderliche Ausgleich soll durch die beiden Ökokonten „Nebelwiese“ (7.022 m<sup>2</sup>) sowie „Im Niederfeld“ (7.621 m<sup>2</sup>) der Gemeinde Budenheim erfolgen.</p> <p>Dem stimmen wir zu und teilen mit, dass die beiden Ökokonten durch diese Inanspruchnahme kein Guthaben mehr aufweisen und als abgebucht gelten. Weiterhin wird die CEF-Fläche „Kleiner Berg“, Gemarkung Budenheim, Flur 6 Nr. 221/8 im Sinne des multifunktionalen Gedankens dem Ausgleich zugerechnet (20.557 m<sup>2</sup>). Auch hier besteht Konsens.</p> <p>Neu zu überdenken ist jedoch der Ausgleichsansatz mittels Ersatzgeldzahlung, welcher den noch fehlenden Anteil von 0,7 ha am erforderlichen Gesamtumfang von 42.200 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche betrifft (vgl. S. 6, Nr. 3.2 der Stellungnahmen der 3. erneuten Beteiligung i. V. m. dieser Beteiligung). Zu diesem Zweck wurde im Jahre 2021 eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Budenheim und der „Stiftung Biotopsystem Sandgebiete zwischen Mainz und Bingen“ im Entwurf vorbereitet, jedoch noch nicht unterzeichnet. Die UNB teilt mit, dass dieser Weg der Abarbeitung der Eingriffsregelung aktuell nicht gesichert ist. Es sollen derzeit möglichst keine neuen Verträge geschlossen werden, und da dieser Vertrag noch nicht unterzeichnet wurde sind zunächst weitere Gespräche mit der Kreisverwaltung erforderlich. Die UNB bittet diesbezüglich um Rücksprache.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bedingt durch personelle Änderungen im Vorstand der Stiftung hat sich leider im Nachgang seitens der Stiftungsaufsicht herausgestellt, dass die Stiftung aktuell formell nicht geschäftsführend tätig sein kann, so dass nun im Nachgang die formelle Nachbesserung seitens der Kreisverwaltung erfolgen muss. Es wird jedoch seitens der Kreisverwaltung schriftlich versichert, dass die Stiftung bald wieder handelsfähig sein wird und der Vertrag soll in den nächsten Monaten unterzeichnet wird.</p>	<p>Ein Satzungsbeschluss ist nicht zu empfehlen, da der Ausgleich aktuell nicht in Gänze rechtlich gesichert ist, wenngleich er in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages Aussicht gestellt ist.</p> <p>Der Satzungsbeschluss soll nach Vorliegen des unterzeichneten Vertrages gefasst werden.</p> <p>In der Gesamtabwägung kann aber jetzt schon festgehalten werden, dass die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (vorbehaltlich des abzuschließenden Vertrages) vereinbar ist und somit Planreife im Sinne des § 33 BauGB hergestellt werden kann.</p> <p><b>BAUAUSSCHUSS</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p><b>GEMEINDERAT</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p>

Nr.	Einwender	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Struktur und Genehmigungsdi- rektion Süd	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Keine Kommentierung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
5.1	Deutsche Telekom	<p>Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
5.2	Deutsche Telekom	Allgemeine Hinweise zu erforderlichen Mindestabständen der geplanten Baumpflanzungen, Leitungs koordinierung, persönliche Dienstbarkeiten in Bereichen mit Leitungen der Telekom.	<p>Gemäß § 4a Abs.3 BauGB wurde in der Bekanntmachung bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Da sich die eingegangene Stellungnahme nicht auf geänderten Gutachten und Schallschutzfestsetzungen bezieht, kann sie unkommentiert bleiben, zumal der in der Stellungnahme vorgebrachte Sachverhalt kein Regelungsgegenstand der Bauleitplanung ist und bereits in den vorherigen Verfahrensschritten Gegenstand der Abwägung war.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage GR vom	zur Niederschrift

Fachbereich : Sachgebiet 2.1  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 24.08.2023

Drucksachen-Nr. : 06711-2023

**Betr.: Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schillerstraße <sup>13</sup> (Flur 4, Nr. 277/1), Kenntnisaufnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO**

### Beratungsfolge:

Gremium: BA	TOP: 3 a)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Die Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) wird zur Kenntnis genommen.


### Begründung:

Zur Fristwahrung wurde hinsichtlich der Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) auf o.g. Grundstück vom Bürgermeister im Benehmen mit den Beigeordneten eine Eilentscheidung getroffen.

Der Beschluss wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 24.08.2023 mitgeteilt.

Die Gründe für die als Anlage beigefügte Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind dem Bauausschuss mitzuteilen.

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

  
\_\_\_\_\_  
(Menjoulet)  
Sachbearbeiter

\_\_\_\_\_  
(Kapp)  
Fachbereichsleiter

  
\_\_\_\_\_  
(Hinz)  
Bürgermeister

**Betr.: Eilentscheidung gem. § 48 GemO; Bauvoranfrage Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1)**

1) Vermerk

Der Antragsteller beabsichtigt einen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem o.g. Grundstück. Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Eine erste Bauvoranfrage vom 13.07.2022 hat der Gemeinde Budenheim zur Entscheidung über das Einvernehmen gem. § 36 BauGB vorgelegen. Das damals vorgesehene Gebäude wies größere Maßen auf als in der vorliegenden Anfrage. Wie in den Schreiben vom 03.11.2022 und 13.12.2022 mitgeteilt, galt das Einvernehmen der Gemeinde Budenheim auf Grund Fristablauf als erteilt

Mit Schreiben vom 30.03.2023 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde die Bauvoranfrage wegen mangelnden Unterlagen als zurückgenommen erklärt.

Eine erneute Bauvoranfrage vom 23.02.2023 hat der Gemeinde Budenheim vorgelegen. Das damals vorgesehene Gebäude wies die gleichen Maßen auf als in der vorliegenden Anfrage. Es wurde im Antrag nur eine Frage zu der Gebäudemasse gestellt. Das Einvernehmen wurde am 22.03.23 per Eilentscheidung gem. § 48 GemO erteilt.

In der neuen, vorliegenden Bauvoranfrage werden folgende Fragen gestellt:

*Frage 1 - Ist die dargestellte Gebäudemasse mit der angegebenen Grundfläche, GRZ 0,174 und GFZ 0,348 bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?*

Nach Maß der baulichen Nutzung, insb. nach der Grundfläche, fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

*Frage 2 - ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss wie dargestellt möglich?*

Wie in der Eilentscheidung vom 22.03.2023 bereits ausgeführt, fügt sich das geplante Vorhaben (II Vollgeschosse + Dachgeschoss) bezüglich der Kubatur (Firsthöhe) hinsichtlich der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

*Frage 3 - Ist der Bau einer Tiefgarage zulässig?*

In der näheren Umgebung sind bereits Tiefgaragen unter mehreren Hauptgebäuden vorhanden. Eine Tiefgarage könnte sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es soll dabei beachtet werden, dass ggf. massive Einfahrtsrampe und Einfahrtbauten städtebaulich sehr prägend sein und zu einer erhöhten Baudichte führen könnten. Ob eine Tiefgarage nach § 34 zulässig ist, können wir letztendlich nur beurteilen, wenn konkrete Pläne vorliegen.

*Frage 4 - Sind Stellplätze zwischen Straße und Baugrenze zulässig?*

In der näheren Umgebung sind einige Vorgartenbereiche teilweise durch Zufahrten, Stellplätze oder Terrassen versiegelt. Allerdings ist in der Regel mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche als Grünfläche einzustufen. Stellplätze im Vorgartenbereich können sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, solange mindestens eine Hälfte der Vorgartenfläche grün bleibt.

*Frage 5 - Sind potenzielle Wohnräume im Untergeschoss zulässig?*

Unter der Bedingung, dass durch der Bau Souterrain-Wohnungen die Gebäudehöhe nicht höher als in der vorliegenden Planung wird, sind Wohnräume im Untergeschoss planungsrechtlich zulässig. Wohnräume im Untergeschoss sollen die Anforderung an gesunden Wohnverhältnisse entsprechen.

*Frage 6 - Gibt es eine Beschränkung der Wohneinheiten? (Nachweis der Stellplätze wird natürlich vorausgesetzt)*

Die Anzahl der Wohneinheiten zählt nicht zu den Einfügekriterien nach § 34 BauGB. Planungsrechtlich kann die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt werden.

**Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise:**

Das Einvernehmen zum Bauvorbescheid von Firma Feinbauten GmbH & Co. KG zum Neubau eines Mehrfamilienhauses, Schillerstraße 13, (Flur 4, Nr. 277/1) wird unter den oben ausgeführten Bedingungen erteilt.

**Hinweis:**

Zur Fristwahrung ist eine Aufschiebung bis zum nächsten Gremium nicht möglich. Der Bürgermeister entscheidet daher im Benehmen mit den Beigeordneten über den Bauantrag.

**Anlagen:** Bauvoranfrage, Lagepläne, Einfügnachweis mit Schnitten, Bildnachweis Nachbarbebauung



Menjoulet  
(Sachbearbeiter)



Kapp  
(Fachbereichsleiter)



Hinz  
(Bürgermeister)

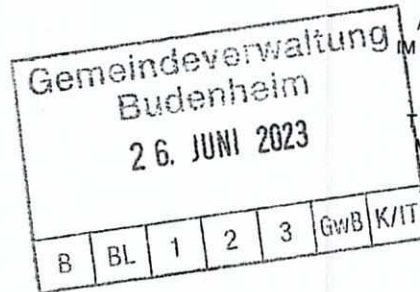
Benehmen der Beigeordneten:

Erster Beigeordneter Froschmeier:  
Beigeordneter Schmitt:  
Beigeordnete Laubscher:

} Einvernehmen steht! Ge

2) FB 3 WWL





**FORMAAT**  
Meyer Wachall Zepf  
Architekten PartGmbH  
IM NIEDERGARTEN 12A  
D 55124 MAINZ  
+49 (0)6131 629 19 0  
MAIL info@formaat.de  
WEB www.formaat.de

FORMAAT Im Niedergarten 12a D 55124 MAINZ

**Gemeindeverwaltung Budenheim**  
z.Hd. Herr Kind

Berliner Straße 3  
55257 Budenheim

Grundstück: Schillerstraße 13, 5527 Budenheim

Datum: 22.06.2023

Gemarkung: Budenheim (3596)

Flur: 4

Flurstück/-e: 277/1

## BAUVORANFRAGE

Vorhaben: **Neubau eines Mehrfamilienhauses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir stellen hiermit [REDACTED] einen Antrag auf Bauvorbescheid gemäß § 66 LBauO zur Abklärung der möglichen Bebauung des o.g. Grundstückes. Es liegt kein Bebauungsplan vor, d.h. das Bauvorhaben muss sich lt. §34 Abs. BauGB nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen.

[REDACTED] möchte das bestehende Einfamilienhaus auf dem o.g. Grundstück zurückbauen und ein Mehrfamilienhaus errichten.

Die Liegenschaft befindet sich in der Schillerstraße 13 in Budenheim. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Waldgrenze des Lennebergwald. Die so g. „Forstgrenze“ von 30 m zwischen Vorderkante Waldgebiet und Vorderkante Bebauung wird seitens Forstamt vorgeschrieben und ist lt. der zuständigen Bauaufsicht der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuhalten. Die vorgeschlagene Bebauung hält diese vorgeschriebene Baulinie, entgegen der genehmigten Nachbarbebauung in der Schillerstraße 11, ein.

Die angenommene Baugrenze Richtung Schillerstraße wurde über die direkte, umliegende Nachbarbebauung ermittelt und ist im Lageplan dargestellt. Die vorgeschlagene Bebauung hält diese angenommene Baulinie ein.

Durch die oben genannten Eingrenzungen ergibt sich eine Wohnbebauung, die sich in Ihrer Dimensionierung an die angrenzende Nachbarbebauung annähert. (Siehe Einfügenachweis)

Der Baukörper sieht zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss vor. Das Dach soll als Satteldach ausgeführt werden.

Die notwendigen Stellplätze könnten im vorderen Bereich zur Straße nachgewiesen werden, sowie über eine potenzielle Tiefgarage. Die Zufahrt ist im Lageplan angedeutet.

Die genaue Anzahl an Wohneinheiten ist noch nicht definiert, da diese natürlich abhängig ist von der Zulässigkeit der geplanten Baumasse und der Ausbildung einer Tiefgarage.

Die vorgesehene Gebäudemasse für die vorgesehene neue Bebauung überschreitet nicht die Grundfläche und GRZ & GFZ des Vergleichsgebäudes in der direkten Nachbarschaft, der Schillerstraße 14.  
Siehe Einfügenachweis mit Darstellung der Grundfläche, GRZ und GFZ-Verhältnisse zum o.g. Vergleichsgebäude.

**Zur Verdeutlichung erhalten Sie beiliegend folgende Unterlagen:**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Darstellung und Bemaßung der Neuplanung
- Einfügenachweis
- Darstellung Gebäudehöhen mit aufgenommener Straßenansicht seitens Vermessungsbüro ing-team
- Schnittdarstellung mit Gebäudehöhen

**Zum Bauvorbescheid stellen wir folgende Fragen:**

**Frage 1:**

**Ist die dargestellte Gebäudemasse mit der angegebenen Grundfläche, GRZ 0,174 und GFZ 0,348 bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig?**

**Frage 2:**

**Ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss wie dargestellt möglich?**

**Frage 3:**

**Ist der Bau einer Tiefgarage zulässig?**

**Frage 4:**

**Sind Stellplätze zwischen Straße und Baugrenze zulässig?**

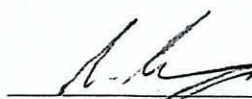
**Frage 4:**

**Sind potenzielle Wohnräume im Untergeschoss zulässig?**

**Frage 5:**

**Gibt es eine Beschränkung der Wohneinheiten? (Nachweis der Stellplätze wird natürlich vorausgesetzt)**

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen.

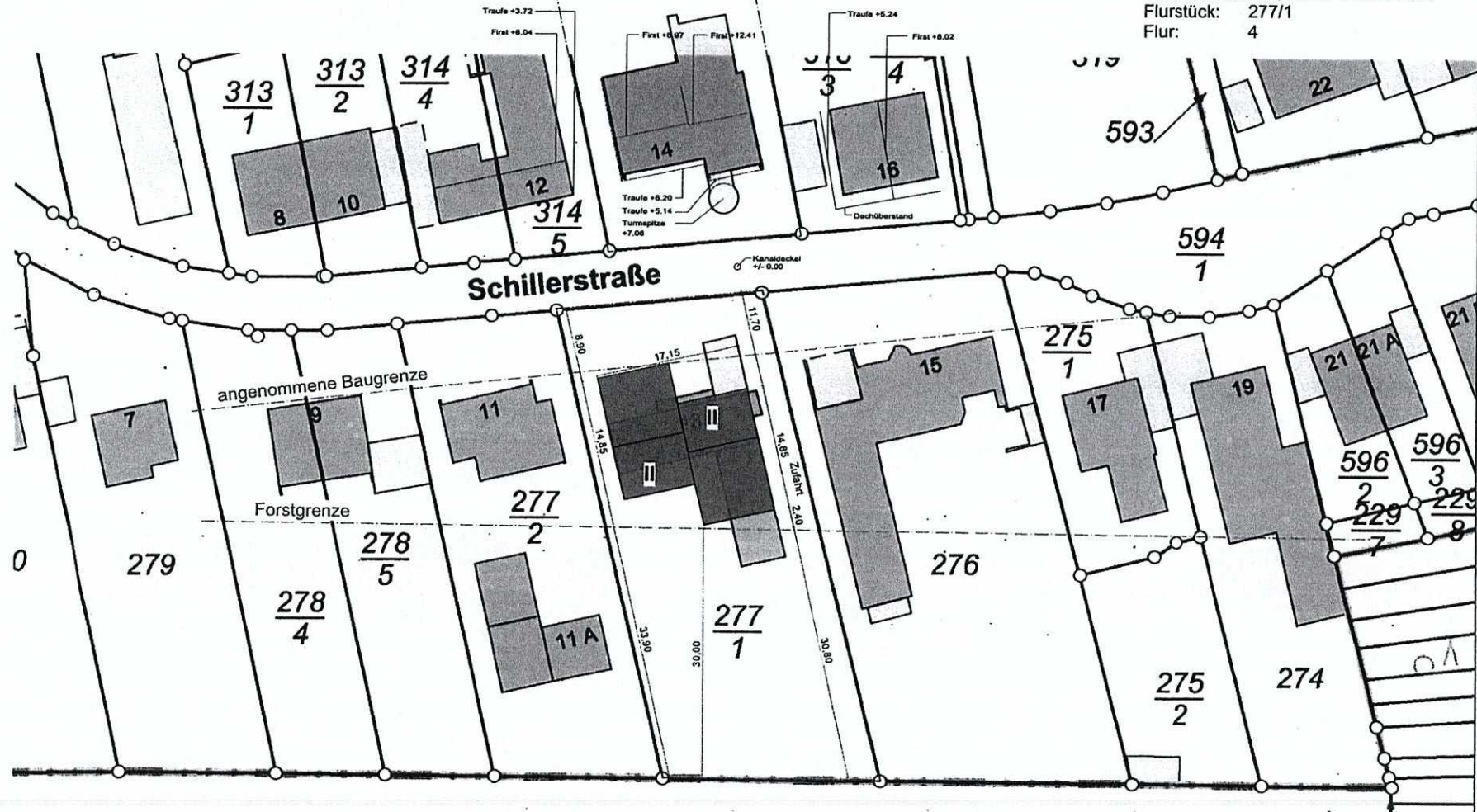


# Überprüfung einer möglichen Bebauung:

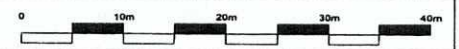
Schillerstraße 13, 55257 Budenheim

Flurstück: 277/1

Flur: 4



Die Traufhöhen wurden nicht in Flucht der Gebäudeaußenkante, sondern an der untersten Kante des ersten Ziegels erfasst.

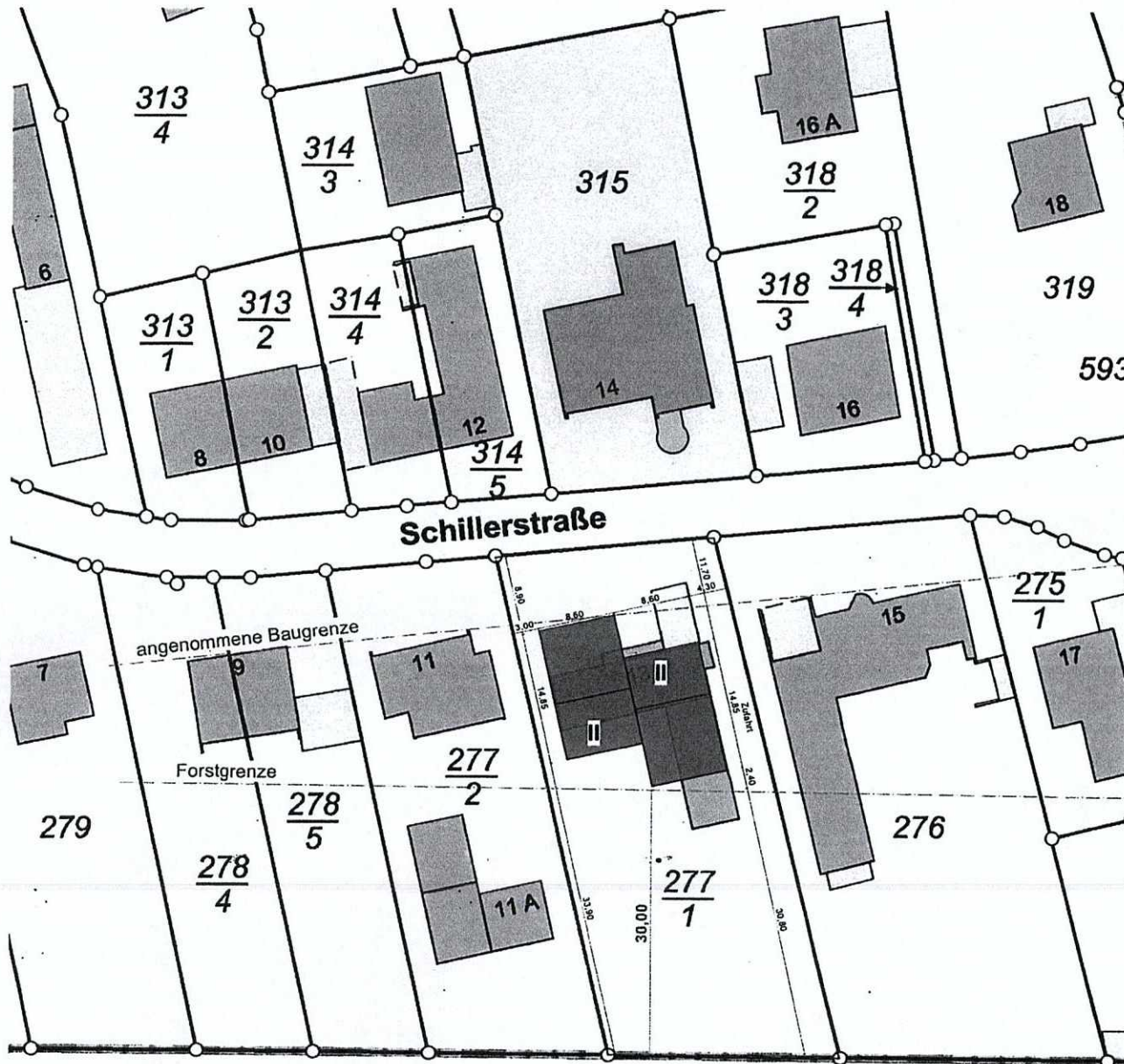


**Lageplan Vermesser - Trauf- und Firsthöhen Schillerstraße 14 M 1:500**  
 Grundlage Höhenpunkte seitens Vermessungsbüro "ing-team"

<b>AUFTRAGGEBER</b> Formast Meyer Wachal Zepf Architekten PartGmbH Im Niedergarten 12 55124 Mainz		<b>OBJEKT</b> Wohnhaus Schillerstr. 13 Budenheim		<b>PLANERSTELLUNG</b> <b>ingteam</b> ingteam gmbh mainzer strasse 1 55124 mainz 06131 46 516-0 info@ingteam.de www.ingteam.de	
<b>OBER</b>		<b>PLANINHALT</b> Ausschnitt Liegenschaftskarte Höhen Nachbarbebauung			

GEZ.	ms	GEÄND.	MASZst.	1:500	PLAN NR.	02-LP
DATUM	17.08.22	DATUM	INDEX		DATEI	A_22_413_Formast_Schillerstr13

Anlage 2



**Einfügenachweis M 1:500**

Quelle: Liegenschaftskarte - Auszug aus den Geobasisinformationen vom 02.05.2022

### Überprüfung einer möglichen Bebauung:

Schillerstraße 13, 55257 Budenheim

Flurstück: 277/1

Flur: 4

### Baurechtliche Vorgaben:

1. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO 1968 / 1977

2. Bebauung nach 34§ BauGB;

D.h. die Bebauung muss sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügen. (Kein Bebauungsplan vorhanden)

3. Vorderkante Gebäude muss min. 30m Abstand von Forstgrenze einhalten! (via CAD ermittelt)

4. Vorderkante Gebäude zur Straße ist mit Bauaufsicht zu definieren! Aktuelle Baulinie entspricht der Flucht der umliegenden Gebäude!

### Parameter Grundstück:

Grundstücksgröße: ca. 1465qm (via CAD ermittelt)

Hanglage ist bei der Planung zu beachten!

### Parameter Bebauung Umgebung:

1. keine Grenzbebauung
2. Dachformen: gleichwertige Mischung zwischen traufständigen Satteldächern und Flachdächern
3. überwiegend 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss
4. überwiegend freistehende Bebauung mit Vorgarten und großem Garten.

**FORMAAT**

FORMAAT  
Meyer Wachall Zepf  
Architekten PartGmbB  
Im Mädergeren 12a  
50124 Meerl  
www.formaat.de  
info@formaat.de  
Tel. 04131 62019-0

DATUM:  
12.05.2023

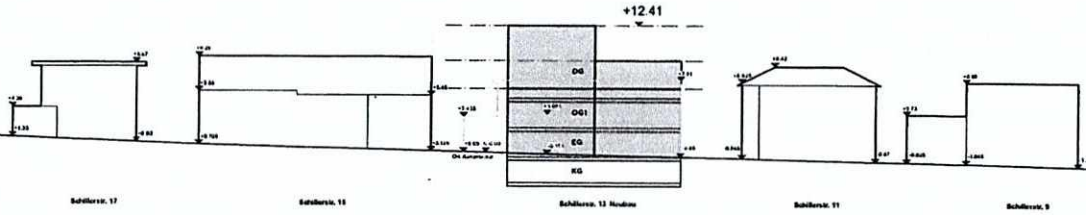
PLANINHALT:  
Blatt 3

MASSSTAB: M 1:500

GEZ: FF

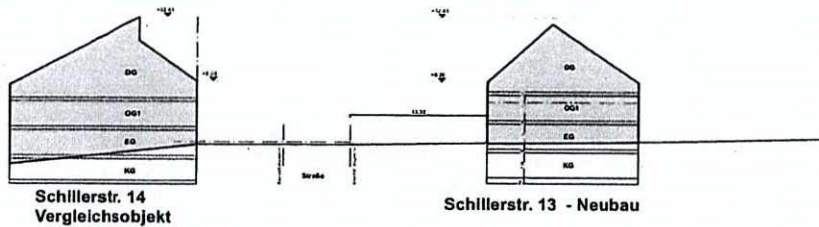
# Einfügenachweis M 1:500

Quelle: Liegenschaftskarte - Auszug aus den Geobasisinformationen vom 02.05.2022

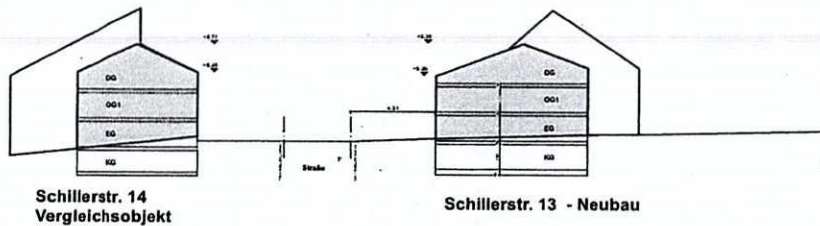


## Straßenabwicklung M 1:500

Grundlage Höhenpunkte seitens Vermessungsbüro "ing-team"



## Schema-Schnitt A - A M 1:500



## Schema-Schnitt B - B M 1:500

## Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücke der Umgebung, Straße + Nummer	Grundstücksfläche	GR	GRZ	GFZ	VG
14 Schillerstraße 14 (Vergleichsobjekt)	1178,8qm	255,0qm	0,216	0,432	II
13 Baugrundstück Schillerstraße 13 (Neubau)	1465qm	255,0qm	0,174	0,348	II
13 Baugrundstück Schlüsselstraße 13	1405qm	225,2qm	0,152	0,304	II

## GRZ Berechnung Bebauung:

Grundfläche Bebauung : ca. 255,00qm

Grundstück (via CAD ermittelt) : ca. 1465qm

GRZ: 255,00qm / 1465qm  
= 0,174 < 0,216 (Schillerstraße 14)

## GFZ Berechnung:

Geschossfläche: 255,00qm x 2 = 510,00qm

GFZ: 889,2qm / 1465qm  
= 0,348 < 0,432 (Schillerstraße 14)

## Vorgeschlagene Bebauung

Ein Baukörper innerhalb des baurechtlich möglichen Baufelds.

- GF (Grundfläche): ca. 255,00qm
- BGF: ca. 798,00qm
- Wohnfläche: ca. 638qm (Schlüssel 0,80)
- 2 Vollgeschosse plus optionale Aufenthaltsräume im Untergeschoss (ca. 100qm) und Dachgeschoss (2/3 der Grundfläche im OG 1)

- Potentielle Nutzung: Mehrfamilienhaus / Doppelhäuser / Maisonettewohnungen
- Abmessungen: siehe Planung;
- Baufeldvorgabe ergibt sich durch angegebene Begrenzungen im Vorgarten und Forstgrenze im Garten

- Die notwendigen Stellplätze für PKW und Fahrrad werden in einer möglichen Tiefgaragen auf dem Grundstück untergebracht.

*[Handwritten signature]*

**FORMAAT**  
 FORMAAT  
 Meyer Wechell Zepf  
 Architekten PartGmbH  
 Im Badegarten 12A  
 55124 Mainz  
 www.formaat.de  
 info@formaat.de  
 Tel. 06131 62918-0

DATE: 12.05.2023  
 PLANINHALT: Blatt 4  
 MASSSTAB: M 1:500 GEZ: FF

Frage 5



Foto 10 - Straßenansicht Schillerstraße 14

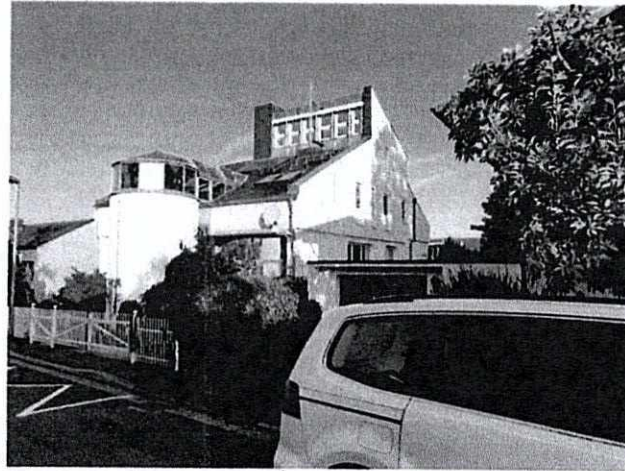


Foto11 - Straßenansicht Schillerstraße 14



Foto 12 - Straßenansicht Schillerstraße 12b;

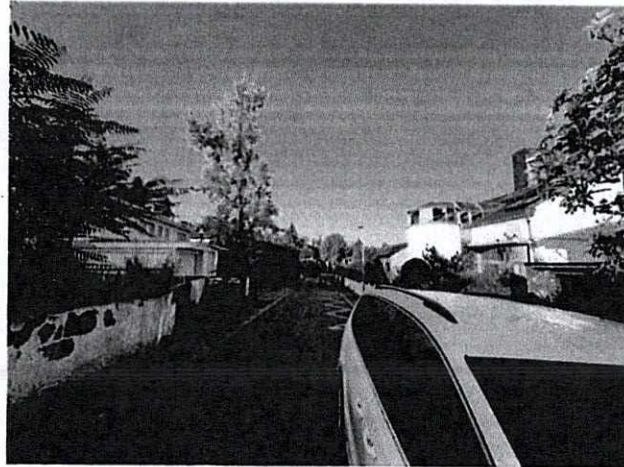


Foto 13 - Straßenansicht Schillerstraße 13 und 14

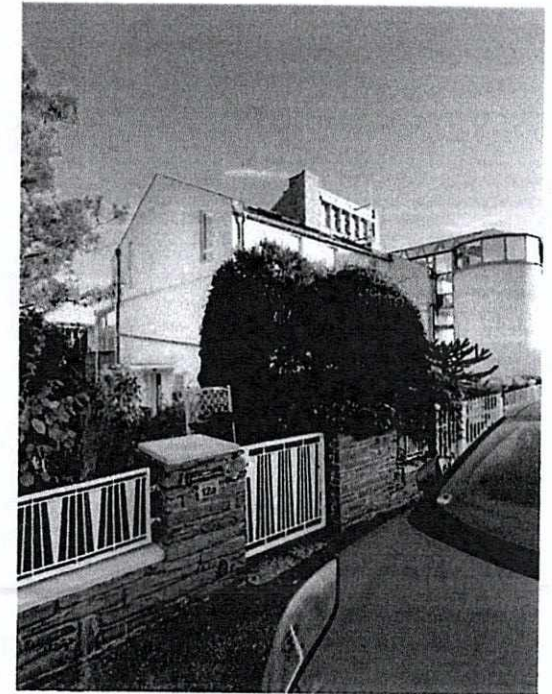


Foto 14 - Straßenansicht Schillerstraße 14

**Überprüfung einer möglichen Bebauung:**  
Schillerstraße 13, 55257 Budenheim

Bildnachweis Nachbarbebauung

**FORMAAT**

FORMAAT  
Meyer Wachall Zapf  
Architekten PartGmbH  
Im Madelgarten 12a,  
55124 Mainz  
www.formaat.de  
info@formaat.de  
Tel. 04131 42619-0

DATUM:  
12.05.2023

PLANINHALT:  
Blatt 5

MASSSTAB: M 1:500

GEZ:  
FF

*Handwritten:* 4. Lage 4

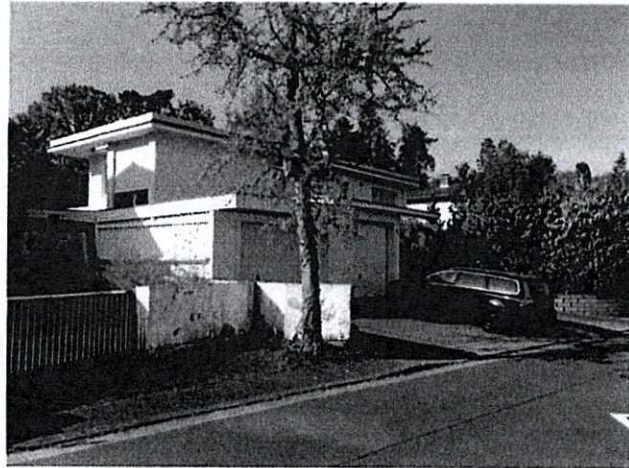


Foto 1 - Straßenansicht Liegenschaft Schillerstraße 13



Foto 2 - Gartenansicht Liegenschaft Schillerstraße 13

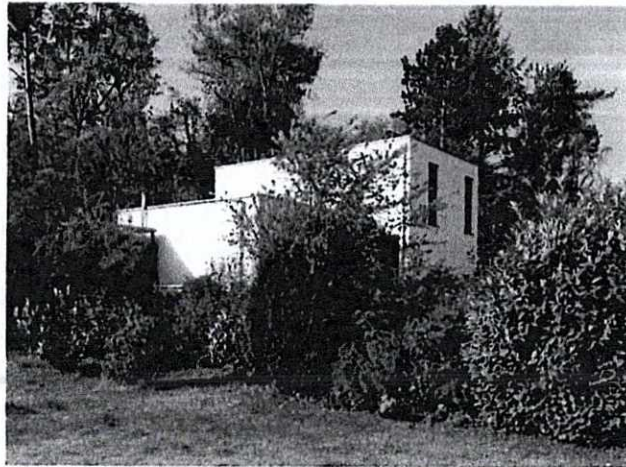


Foto 3 - Liegenschaft Schillerstraße 11 und 11a;  
Nachverdichtung rechter Nachbar;



Foto 4 - Liegenschaft Schillerstraße 13 und 15

**Info:**

Lt. Frau Scheffler, Bauaufsicht Kreisverwaltung Ingelheim, ist die in dem Foto 3 gezeigte Nachverdichtung des rechten Nachbarn aktuell nicht mehr genehmigungsfähig. Damalige fehlerhafte Beurteilung seitens dem Forstamt. 30m Abstandsgrenze von Waldgrenze bis zur Vorderkante erste Bebauung ist einzuhalten.

**Überprüfung einer möglichen Bebauung:**  
Schillerstraße 13, 55257 Budenheim

Bildnachweis Nachbarbebauung

*J. H.*

<b>FORMAAT</b>	
FORMAAT Meyer Wachall Zepf Architekten PartGmbH Im Heidegarten 12a, 55124 Mainz www.formaat.de info@formaat.de Tel. 06131 62919-0	
DATUM: 12.05.2023	
PLANINHALT: Blatt 6	
MASSSTAB: M 1:500	GEZ: FF



Foto 5 - Straßenansicht Schillerstraße 15

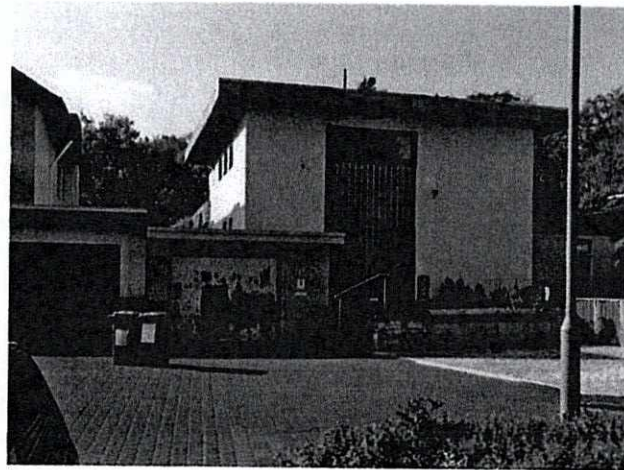


Foto 6 - Straßenansicht Schillerstraße 17

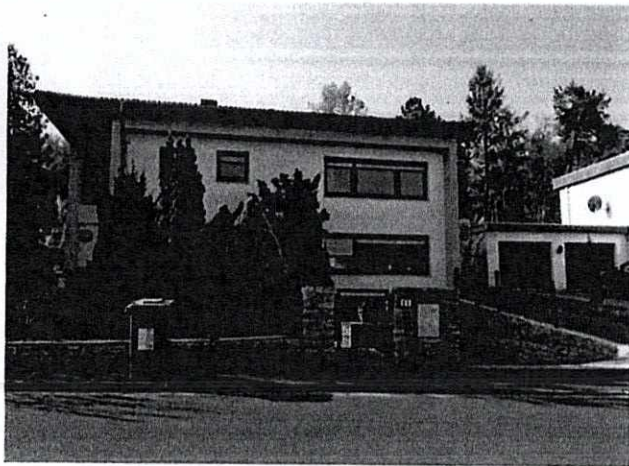


Foto 7 - Straßenansicht Schillerstraße 11;

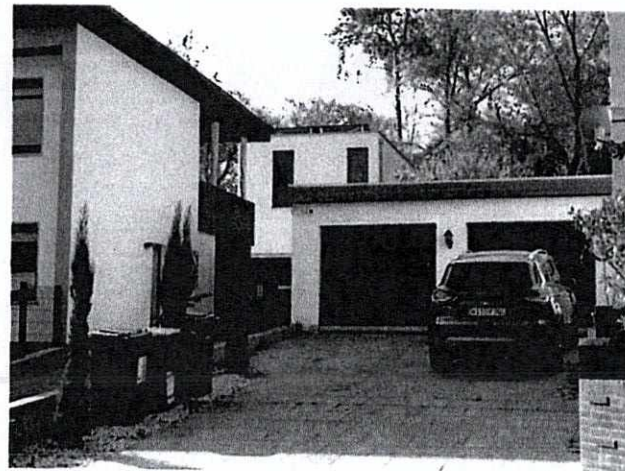


Foto 8 - Liegenschaft Schillerstraße 11 und 11a;  
Nachverdichtung rechter Nachbar;

**Info:**

Lt. Frau Scheffler, Bauaufsicht Kreisverwaltung Ingelheim, ist die in dem Foto 8 gezeigte Nachverdichtung des rechten Nachbars aktuell nicht mehr genehmigungsfähig. Damalige fehlerhafte Beurteilung seitens dem Forstamt.  
30m Abstandsgrenze von Waldgrenze bis zur Vorderkante erste Bebauung ist einzuhalten.



Foto 9 - Liegenschaft Schillerstraße 9

**Überprüfung einer möglichen Bebauung:**  
Schillerstraße 13, 55257 Budenheim

**Bildnachweis Nachbarbebauung**

*A. Sch*

**FORMAAT**  
ARCHITECTEN

FORMAAT  
Meyer Wachall Zapf  
Architekten PartGmbH  
Im Neudorf 12a  
55124 Mainz  
www.formaat.de  
info@formaat.de  
Tel. 06131 42919 0

DATUM:  
12.05.2023

PLANINHALT:  
Blatt 7

MASSSTAB: M 1:500	GEZ: FF
----------------------	------------



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom

Fachbereich : FB 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30

Anlage GR vom	zur Niederschrift
------------------	-------------------

Datum : 28.08.2023

Drucksachen-Nr. : 06811-2023

**Betr.: Bauantrag zur Errichtung Zwerchhaus / Balkon / Treppenhaus an 2 WE, Finther Straße 26 (Flur 4, Nr. 493)**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 b)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung Zwerchhaus / Balkon / Treppenhaus an 2 WE, Finther Straße 26 (Flur 4, Nr. 493) sowie zur Abweichung nach § 69 LBO von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 4. und 5. des Bebauungsplans „Heßlergebiet“ wird erteilt.

### Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heßlergebiet“. Es ist eine Teilaufstockung des Split-Level-Wohnhaus sowie der Anbau eines Treppenhauses vorgesehen. Die Wohnfläche soll um ca. 42 m<sup>2</sup> erhöht werden; es sind wie im Bestand 2 Wohneinheiten (WE) im Haus vorgesehen.

An dieser Stelle ist nach den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 4. und 5. ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. In der vorliegenden Planung ist hingegen auf dem Treppenhaus sowie auf der Teilaufstockung eine 4°-Dachneigung vorgesehen. Dadurch würden die flachgeneigten Dachflächen sich über ca. 68 m<sup>2</sup> erstrecken, was ca. 36% der gesamten Dachfläche ausmachen würde. Es liegt einen Antrag auf Abweichung vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mindestens ein Präzedenzfall nachgewiesen: auf der Liegenschaft Gonsenheimer Straße 55 wurde 2009 eine Hauserweiterung mit flachgeneigtem Dach genehmigt, obwohl an dieser Stelle ein geneigtes Dach festgesetzt ist. Dadurch ist ca. eine Hälfte dieses Gebäudes mit flachgeneigtem Dach versehen. In Anbetracht dieses Präzedenzfalls kann eine Abweichung befürwortet werden. Nachbarliche Interesse und öffentliche Belangen sind nicht tangiert. Dem Zweck der Festsetzung wird trotz der Abweichung entsprochen, da im geplanten Vorhaben die flachgeneigten Dachflächen deutlich untergeordnet sind.

Das geplante Vorhaben entspricht allen anderen Festsetzungen und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Hinweis:

---

Anlagen:

1. Lageplan
2. Antrag auf Abweichung
3. Grundriss OG/DG
4. Schnitt
5. Ansichten

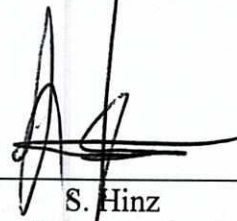
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Stellungnahme bezüglich Gleichstellungsfragen: erforderlich / nicht erforderlich



D. Menjoulet  
(Sachbearbeiter)

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz  
(Bürgermeister)

Anlage 1

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



## Rheinland-Pfalz

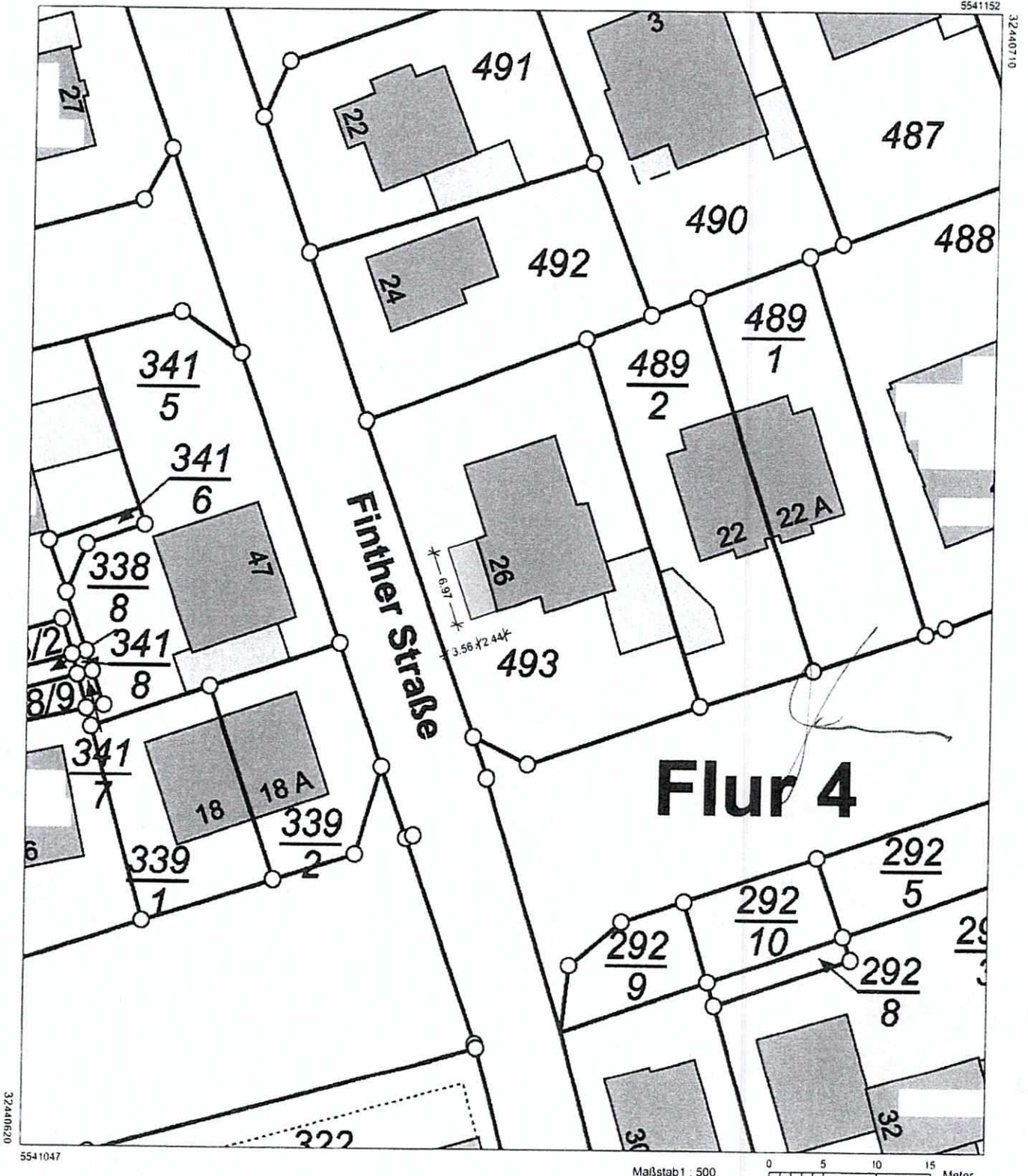
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 16.05.2023

Flurstück: 493  
Flur: 4  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

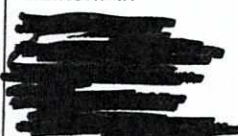


Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



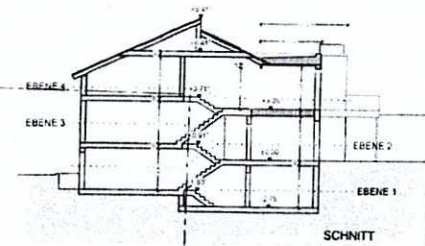
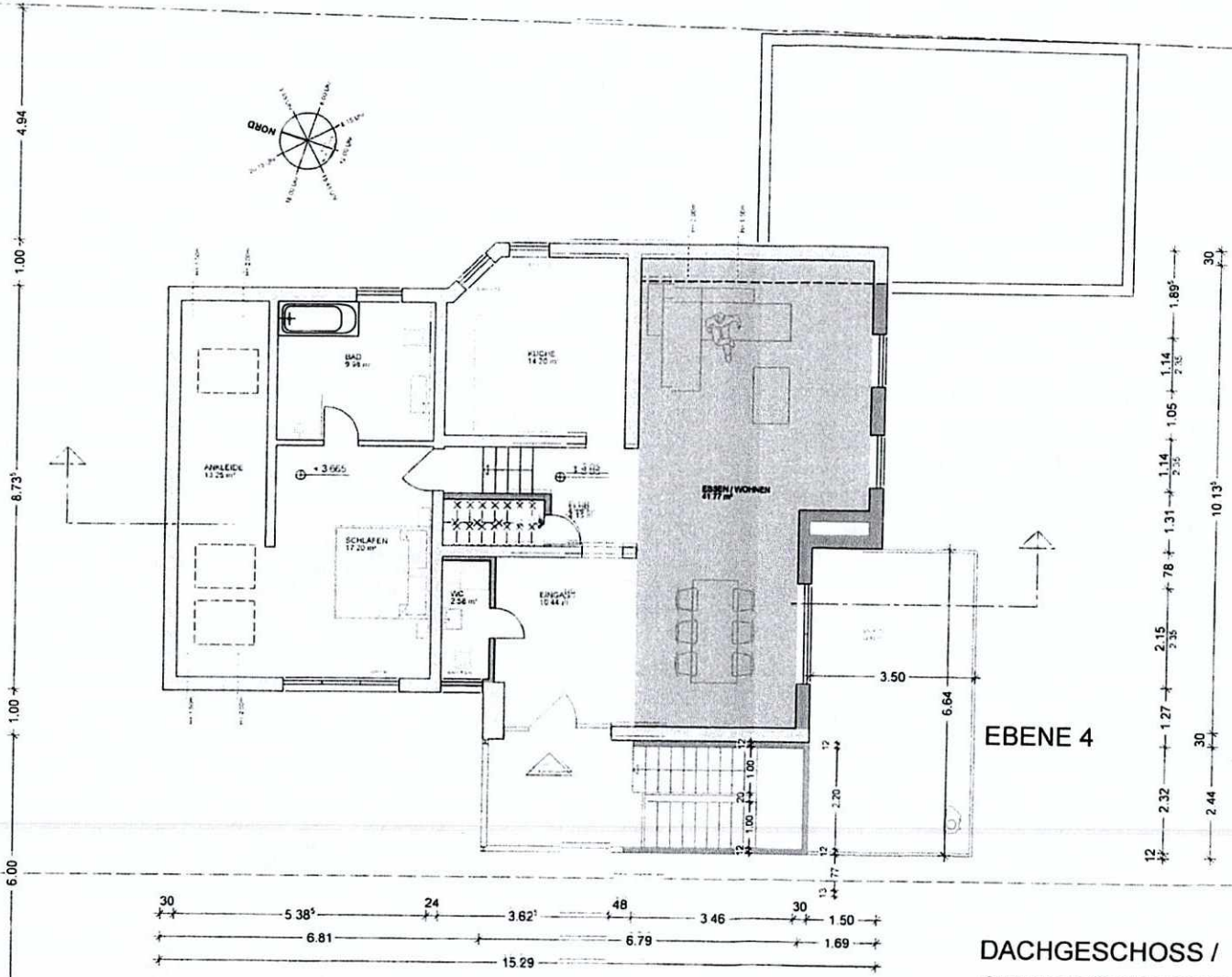
Maßstab 1 : 500  
0 5 10 15 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
 Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer  
 Befugnis eingeraumt am 14.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Zutreffendes ankreuzen  bzw. ausfüllen

<b>Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen</b> <input type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in  <small>(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)</small>		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Niels Leineweber Mobil: 0179_4747728 E-Mail: nl@leineweberarchitekten.de Eaubonner Str. 35 55257 Budenheim <small>(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)</small>		
<b>Grundstück</b>	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Finther Str. 26, 55257 Budenheim	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Flur 4 Flurstück 493	
<b>Art des Bauvorhabens</b> (Genau Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) <b>ERRICHTUNG ZWERCHHAUS / BALKON / TREPPENHAUS AN 2 WE</b>		
<b>Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:</b> <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: <div style="text-align: right; margin-right: 100px;">geneigte Dächer 20-30 Grad</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <span><small>(Vorschrift/Paragraph/Absatz)</small></span> <span><small>(Lfd.-Nr. Festsetzung)</small></span> </div> <p>Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).</p> <p>Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p>Abgewichen wird von der Vorgabe des B-Plan '1. Änderung des Bebauungsplanes Heßlergebiet' und der festgelegten geneigten Dachform von 20-30 Grad in einem Verhältnis von ca. 36% flach geneigtes Dach zu 67 % geneigtes Dach. Das flach geneigte Dach ordnet sich dem geneigten Dach unter. Im Einzugsgebiet des B-Plans sind Beispiele(anbei) aufgelistet, die dem Verhältnis entsprechen, oder dieses sogar übersteigen. Gonsenheimer Str. 55(die 4 Grad der Genehmigung werden aufgegriffen) und 57 sind im Verhältnis 50/50 anzunehmen.</p>		
<b>Anlagen:</b> Einfügung in Lage und Foto vorhandener Bebauungen im B-Plangebiet		
Budenheim, 17.07.2023 <small>Ort, Datum</small>	Budenheim, 17.07.2023 <small>Ort, Datum</small>	
 <small>Bauherr/-in</small>	 <small>Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*</small>	

\*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO



# BAUANTRAG

PROJEKT  
**ERRICHTUNG ZWERCHHAUS / BALKON /  
 TREPPENHAUS AN 2WE**  
 Finther Str. 26  
 55257 Budenheim  
 Flurstück 493  
 Flur 4

ARCHITEKT  
**Niels Leineweber MA**  
 Eaubonner Str. 35  
 55257 Budenheim  
 ni@leineweberarchitekten.de  
 0179 - 4747728  
**LEINWEBER  
 ARCHITECTEN  
 PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
 Genehmigung weder vervielfältigt, noch weiter  
 weiter nach außen weitergegeben. Nachdruck  
 ist ohne Erlaubnis gemächlich verboten. § 1  
 18-1801-1, 18 vom 18.10.2002 Urheberrecht.

Bauherrin

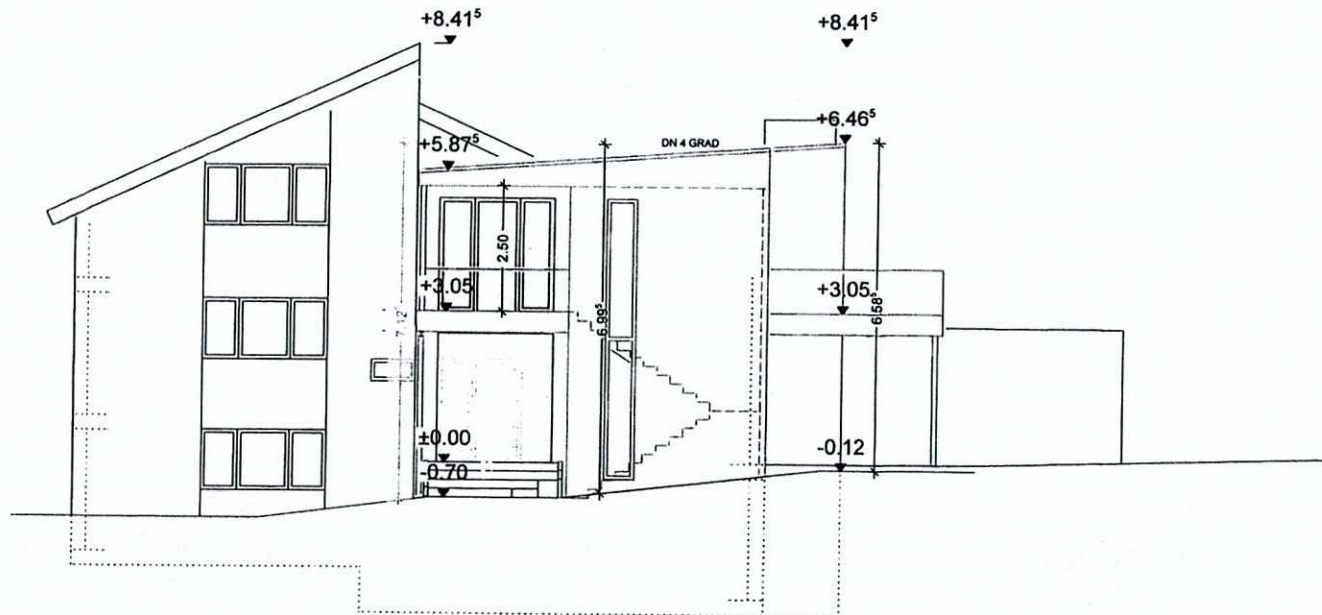
PLANNUMMER  
**DACHGESCHOSS /  
 OBERGESCHOSS 2**

GEZ <b>NL</b>	Maßstab <b>1:100</b>	Plangröße <b>A3</b>
Datum/Index <b>14.06.2023</b>	Plan/Index <b>04</b>	

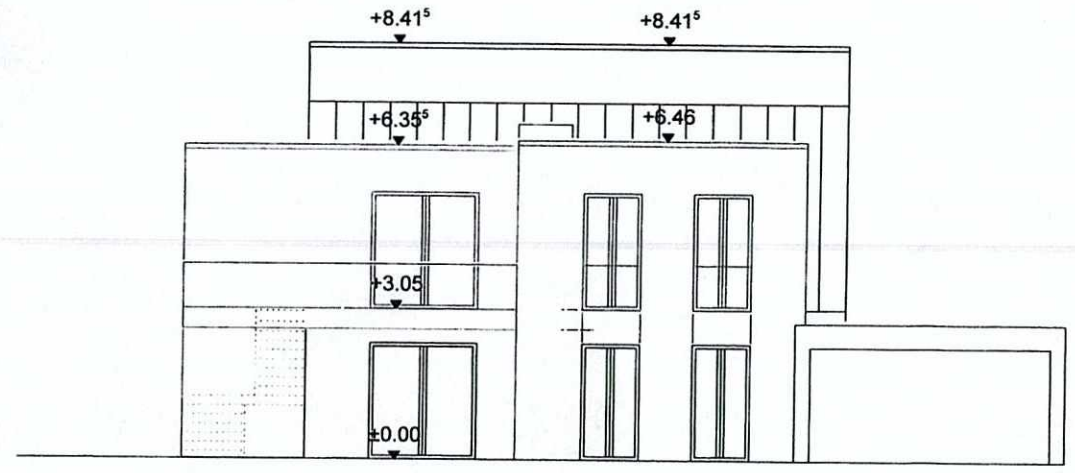
**BESTAND**  
**ABBRUCH**  
**NEU**

*Arbeits 3*





ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

# BAUANTRAG

PROJEKT:  
 ERRICHTUNG ZWERCHHAUS / BALKON /  
 TREPPENHAUS AN 2WE  
 Finther Str. 26  
 55257 Budenheim  
 Flurstück 493  
 Flur 4

ARCHITEKT:  
 Niels Leinweber M.A.  
 Eaubonner Str. 35  
 55257 Budenheim  
 ni@leinweberarchitekten.de  
 0179 - 4747728  
**LEINWEBER  
 ARCHITEKTEN  
 PUNKT DE**  

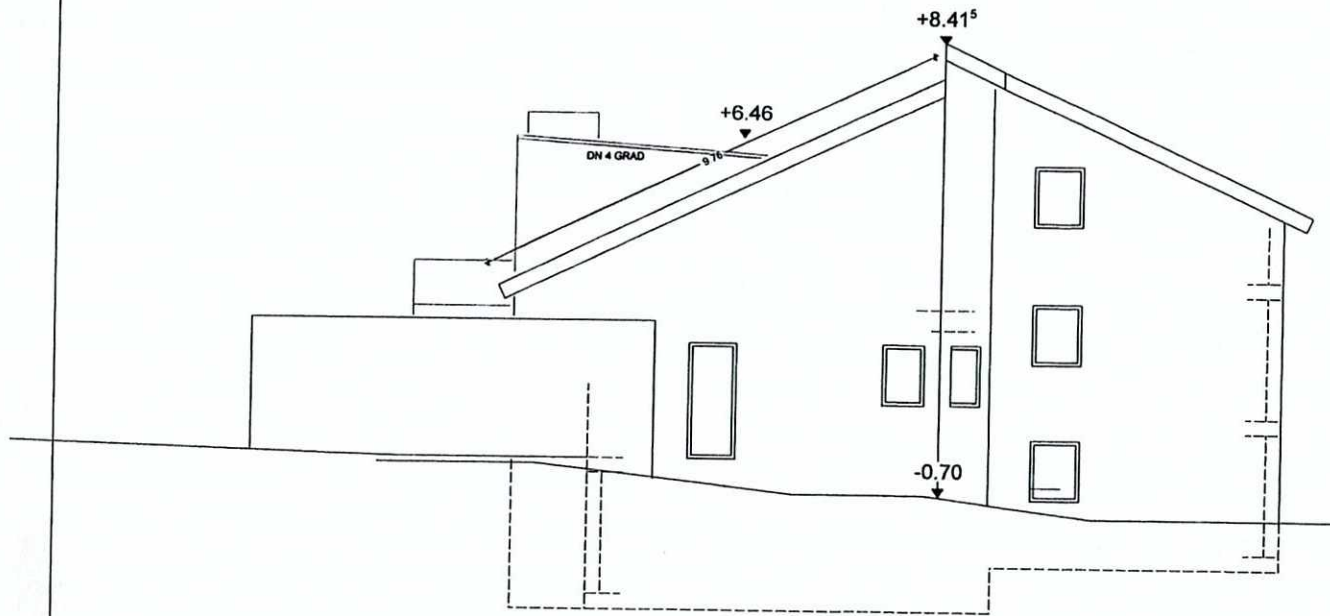
 Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
 Genehmigung weder vervielfältigt oder reproduziert  
 werden, noch Dritten mitzuteilen, auch in ausz.  
 An Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom  
 18.6.1901 + § 18 vom 7.6.1902 Urhebergesetz)

BAUHERRIN  
 [Redacted]  
 [Redacted]  
 [Redacted]

PLANKONTENT:  
 ANSICHT  
 WEST & SÜD

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Anlage:	Projektnummer:	Plannummer:
17.07.2023	-	06

Anlage 5



ANSICHT OST



ANSICHT NORD

-  BESTAND
-  ABRBRUCH
-  NEU

# BAUANTRAG

PROJEKT

ERRICHTUNG ZWERCHHAUS / BALKON /  
TREPPENHAUS AN 2WE

Finther Str. 26  
55257 Budenheim  
Flurstück 493  
Flur 4

ARCHITEKT

Niels Leinweber M.A.  
Eaubonner Str. 35  
55257 Budenheim  
nl@leinweberarchitekten.de  
0179 - 4747728

**LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt oder sonstwie  
verwendet werden. Nach diesen Maßangaben, auch in Details,  
an Dritte Passanten gemacht werden (§ 1 vom  
19.8.1901 + § 18 vom 7.6.1908 Urhebergesetz)

BAUHERRIN



PLANINHALT:

ANSICHT  
OST & NORD

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Verd:	Projektnummer:	Plannummer:
17.07.2023	-	07



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : Fachbereich 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30  
Datum : 28.08.2023  
Drucksachen-Nr. : 06911-2023

**Betr.: Bauantrag zum Neubau einer Dachgaube, zwei Dachflächenfenster und Kamin in einem bestehenden Einfamilienhaus, Römerstr. 22 (Flur 4, Nr. 3/265)**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 c)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau einer Dachgaube, zwei Dachflächenfenster und Kamin in einem bestehenden Einfamilienhaus, Römerstr. 22 (Flur 4, Nr. 3/265) wird erteilt.

### Begründung:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Zwerchhaus, im Antrag als „Dachgaube“ bezeichnet, zweier Dachfenster und eines Kamins. Es sollen laut den vorliegenden Unterlagen auch Änderungen im Gebäudeinneren ausgeführt, zwei Stellplätze im Vorgarten und einen neuen Zufahrt mit Tor hingelegt werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann nach § 34 BauGB planungsrechtlich befürwortet werden.

### Anlagen:

1. Lageplan
2. Baubeschreibung
3. Grundriss EG/OG/DG
4. Schnitt
5. Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / ~~nicht erforderlich~~

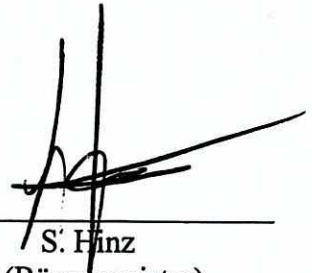


---

D. Menjoulet  
(Sachgebietsleiter)

---

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



---

S. Hinz  
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

Anlage 1



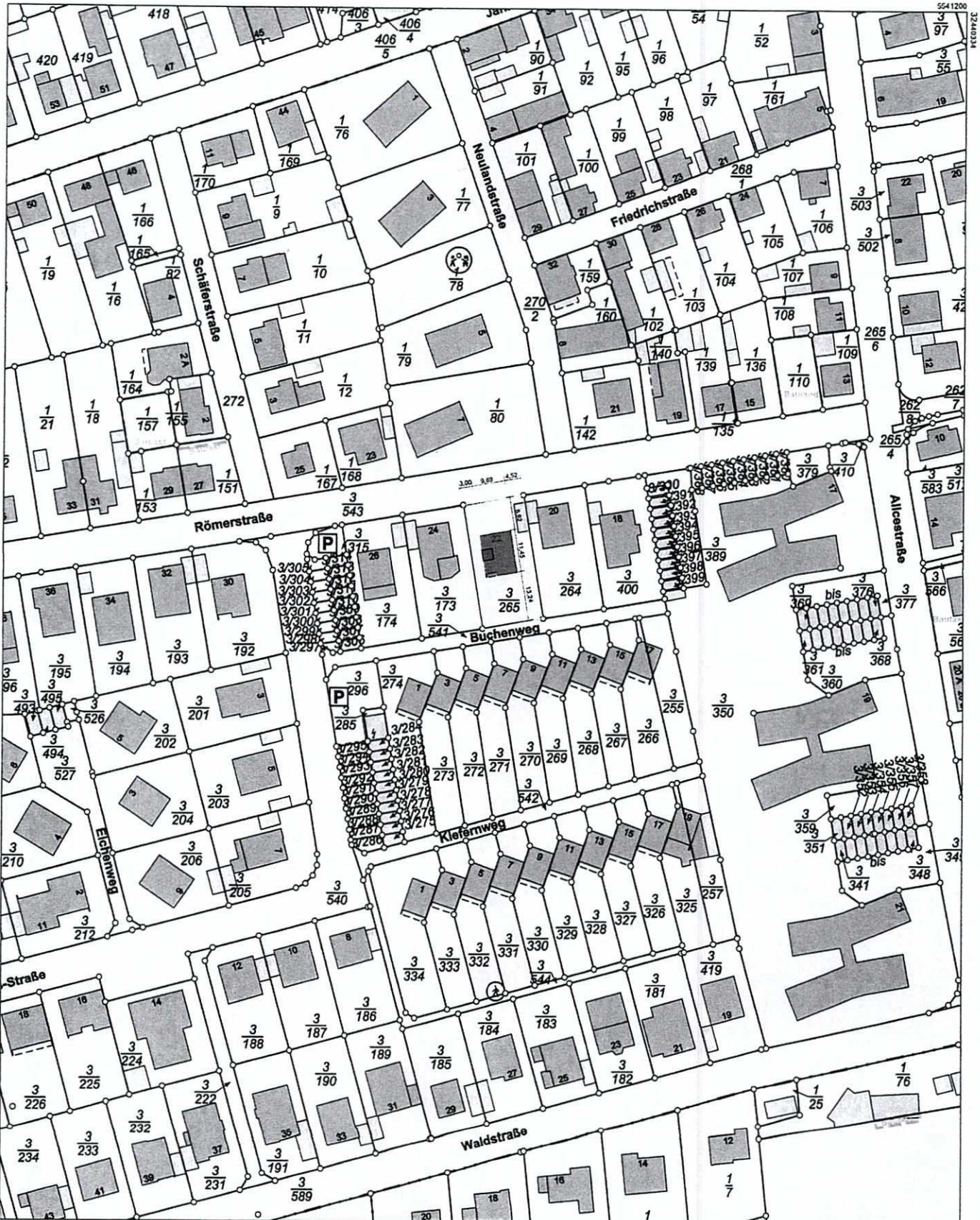
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINLICHEN-NAHE

Hergestellt am 19.06.2023

Flurstück: 3/255  
Flur: 4  
Gemarkung: Budenheim  
Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Oldeutsche Straße 28  
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarkung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Eimar Neuroth.  
Befugnis eingetragen am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter



## Baubeschreibung

**Neubau einer Dachgaube, zwei Dachflächenfenster und Kamin  
in einem bestehenden Einfamilienhaus  
Römerstr. 22, 55257 Budenheim  
Auftraggeber: [REDACTED]**

### Standort und Gebäude

**Römerstr. 22, 55257 Budenheim  
Flur 4, Flurstück 3/265**

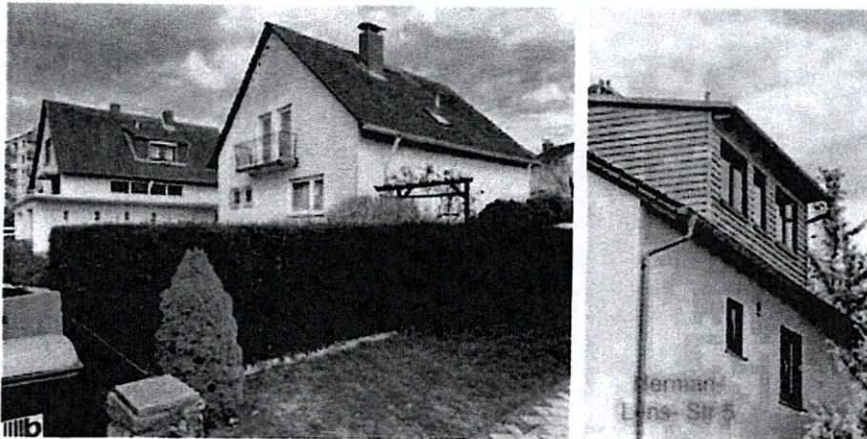
Die Grundstückseigentümer planen im Dachgeschoss eines Bestands-Einfamilienwohnhaus die Wohnfläche durch eine Dachgaube und zwei Dachflächenfenster zu erweitern.

In diesem Zuge wird auch der vorhandene Kamin abgebrochen und an anderer Stelle neu gebaut.

Die geplante Gaube hat eine lichte Höhe von 2,55m und wird 2,99m breit.  
Mit der Maßnahme der neuen Dachgaube ist im Dachgeschoss weiterhin die Nichtvollgeschossigkeit gegeben.

Das Grundstück liegt nicht in einem rechtsgültigen Bebauungsplan und wird somit nach §34 BauGB behandelt:

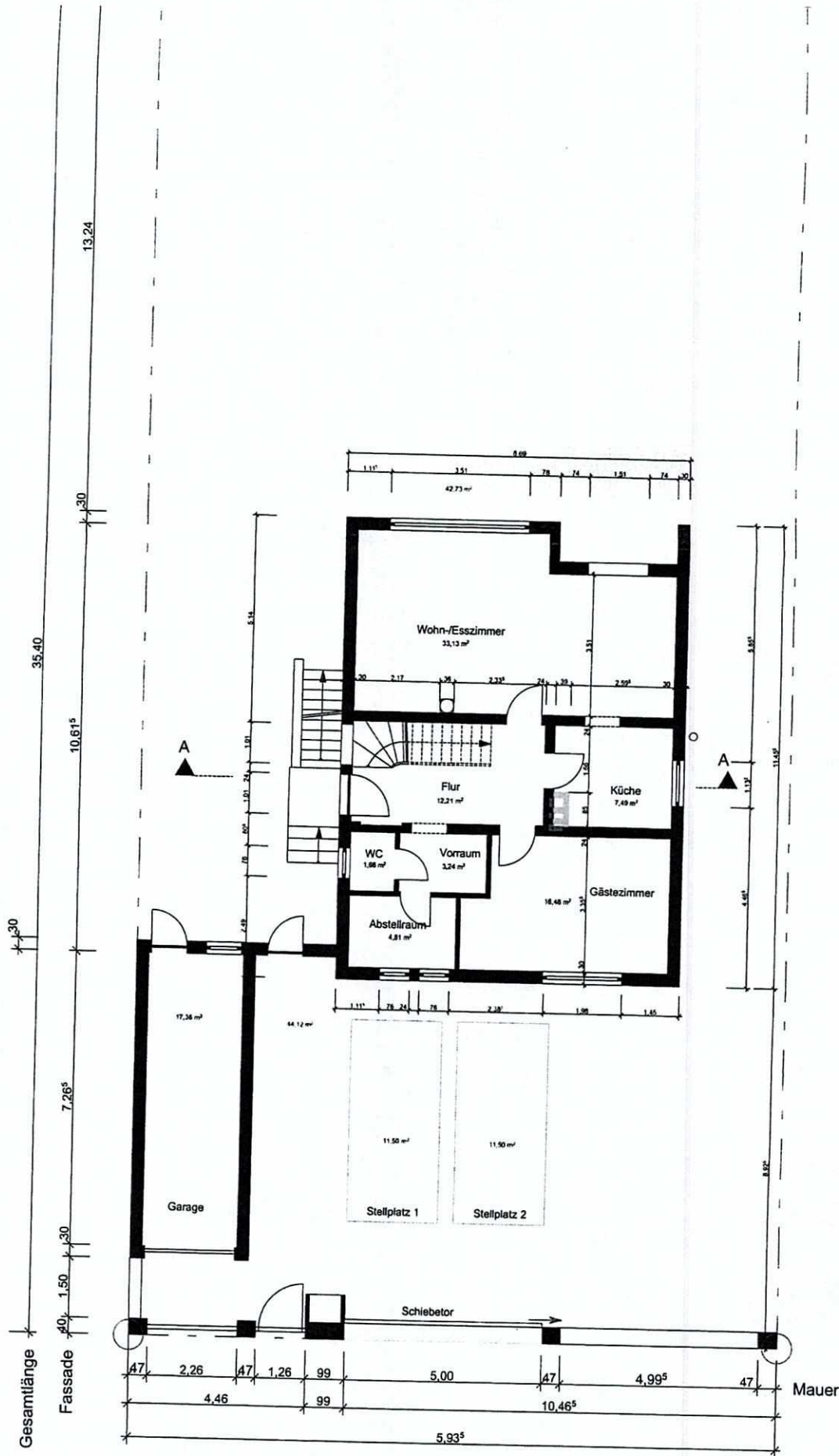
(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



(Umgebungsbilder von schon vorhandenen Gauben)

Aufgestellt: CW  
Budenheim, den 03.07.2023

Ries+Ries  
Architekten  
Ingenieure



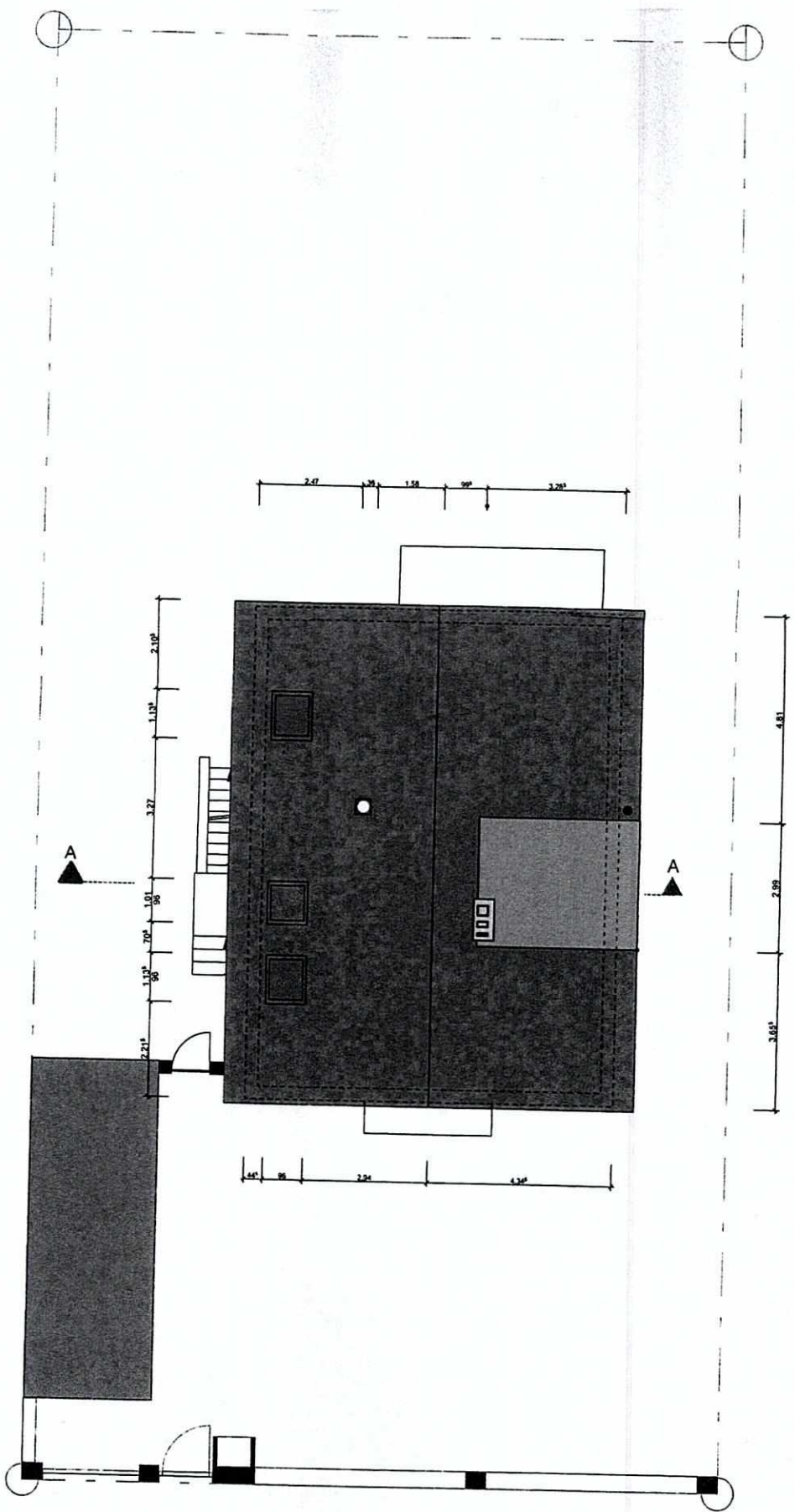
Erdgeschoss



35.40

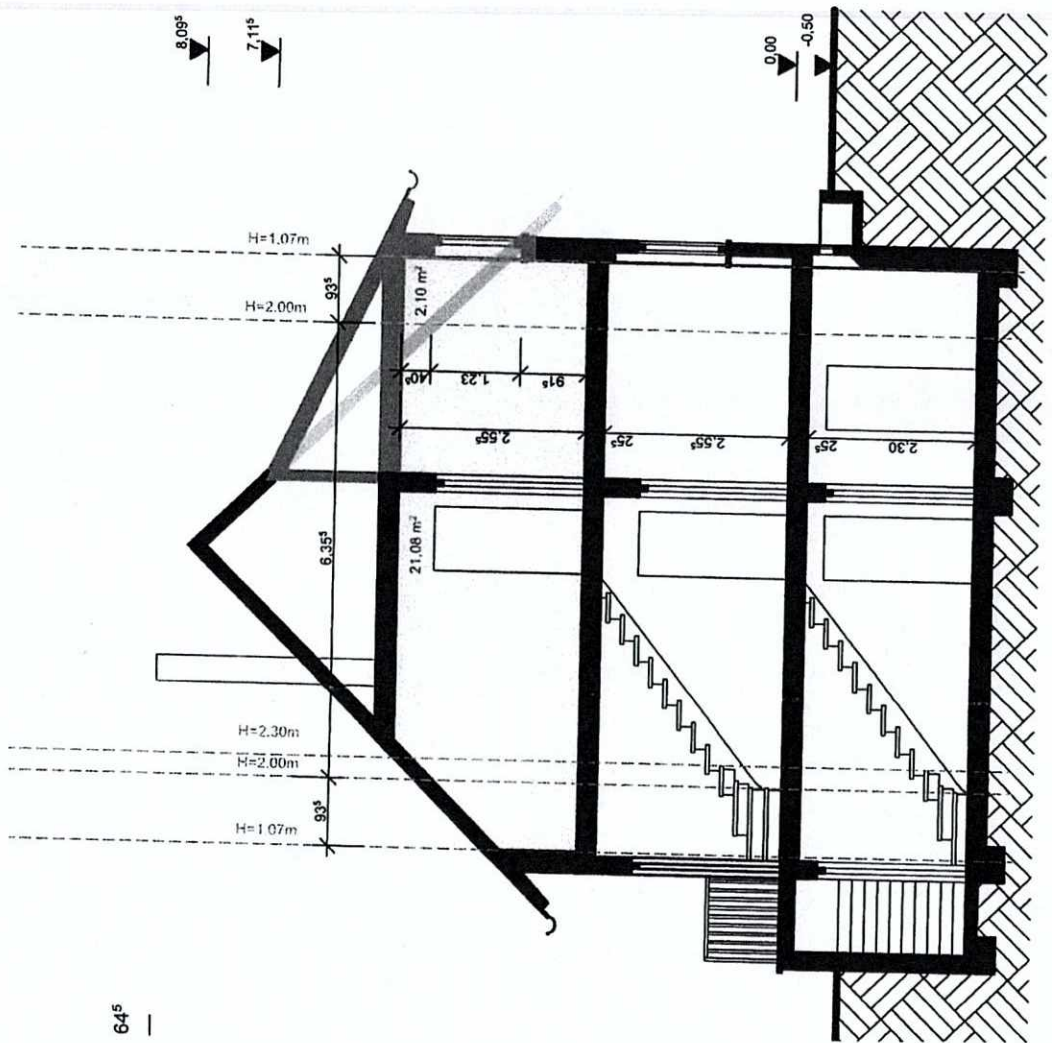
1.30

Sammlerinne



Dachaufsicht

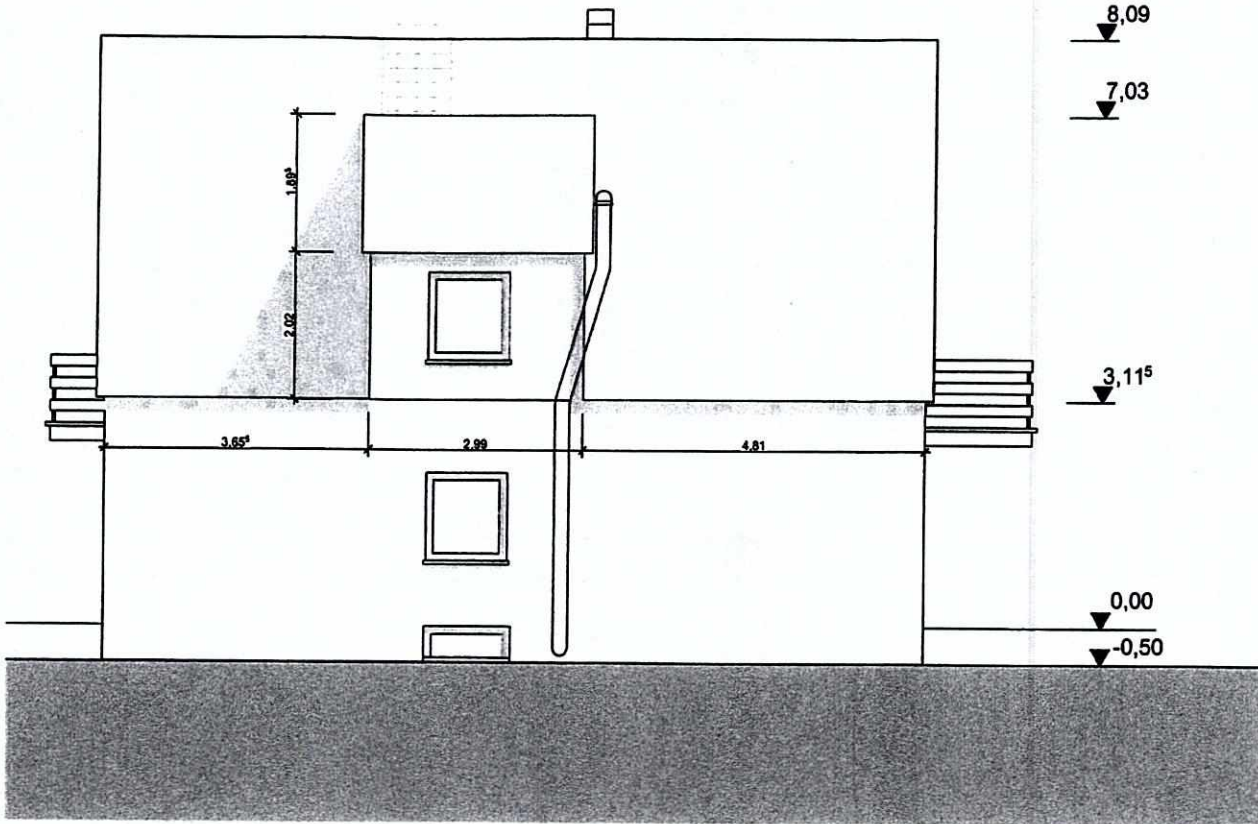
Hulaga 4



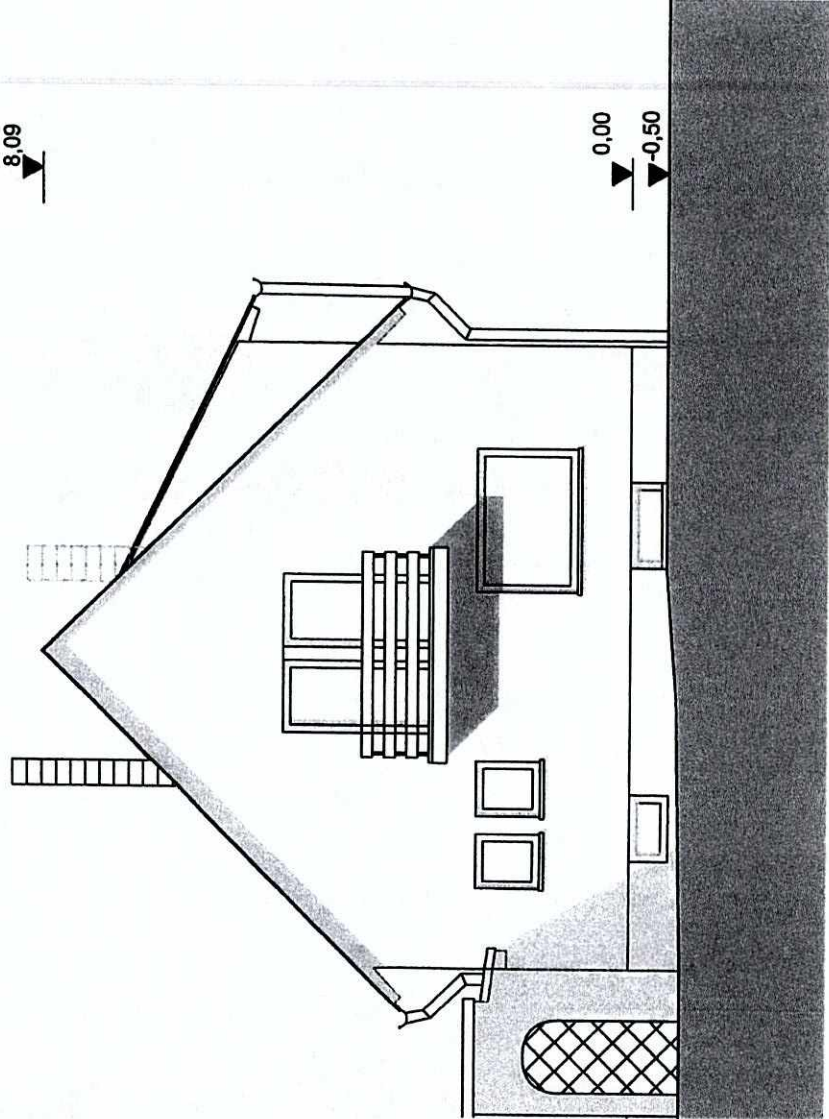
64°

t A-A

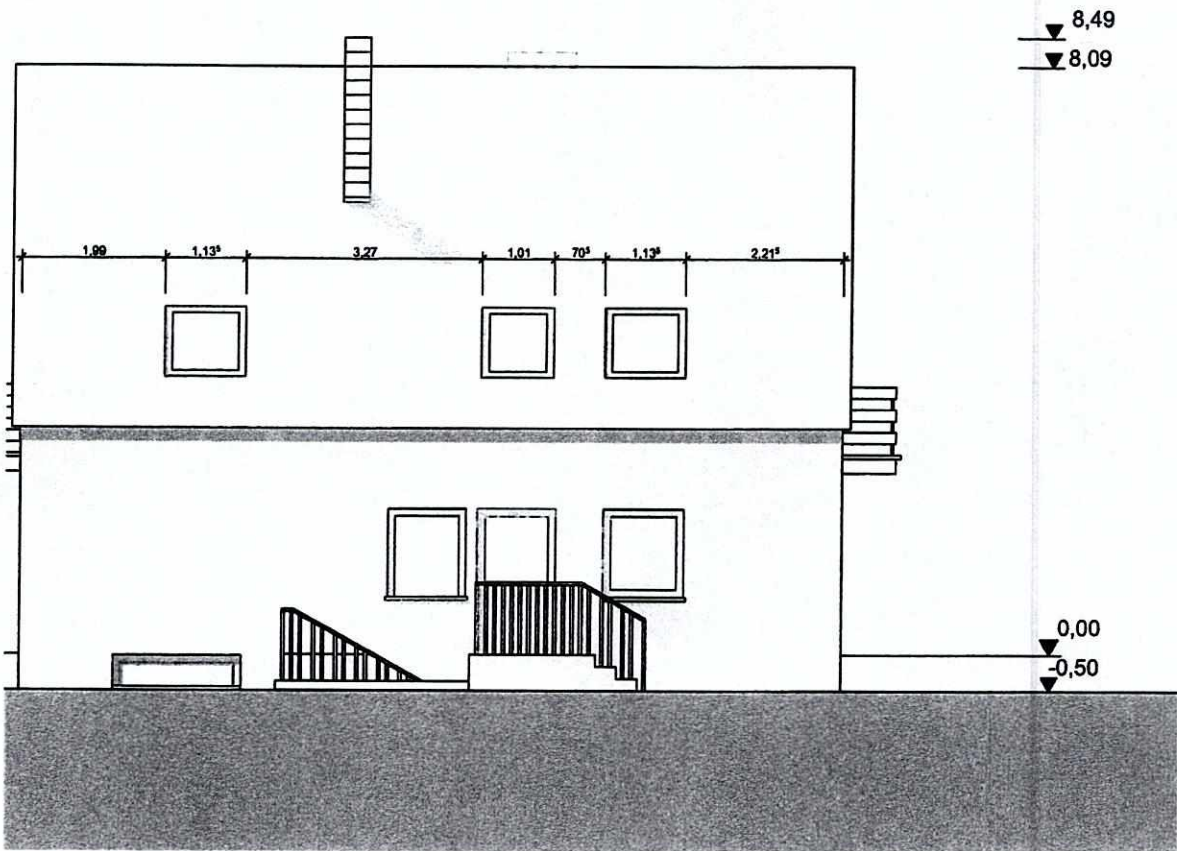




West



rd



Ost

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : FB 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30  
Datum : 24.08.2023  
Drucksachen-Nr. : 07011-2023

### **Betr.: Bauantrag zu Temporäre Containeranlage der Kita Kunterbunt in Budenheim**

#### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3a)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag zu temporäre Containeranlage der Kita Kunterbunt, Jahnstraße 71 (Flur 4, Nr. 386 und 3/500) wird erteilt.

#### **Begründung:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Gemeinde Budenheim beabsichtigt, während der Sanierung und Aufstockung der Kita Kunterbunt eine temporäre Containeranlage für eine Gruppe von ca. 15-20 Kindern unter 2 Jahren zu errichten. Die Anlage wird voraussichtlich bis Januar 2024 genutzt. Das Gebäude steht auf dem Grundstück der Wohnbau Budenheim (Flur 4, Nr. 386) sowie auf dem Außengelände der Kita Kunterbunt (Flur 4, Nr. 3/500), das Gelände wird entsprechend gesichert und eingezäunt. Der Zugang zu den Containern erfolgt über das Außengelände der Kita Kunterbunt.

Die temporäre Containeranlage fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

#### Anlagen:

1. Lageplan
2. Betriebsbeschreibung
3. Grundriss / Lageplan
4. Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Stellungnahme bezüglich Gleichstellungsfragen: erforderlich / nicht erforderlich



---

D. Menjoulet  
(Sachbearbeiter)

---

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



---

S. Hinz  
(Bürgermeister)

Anlage 1

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



## Rheinland-Pfalz

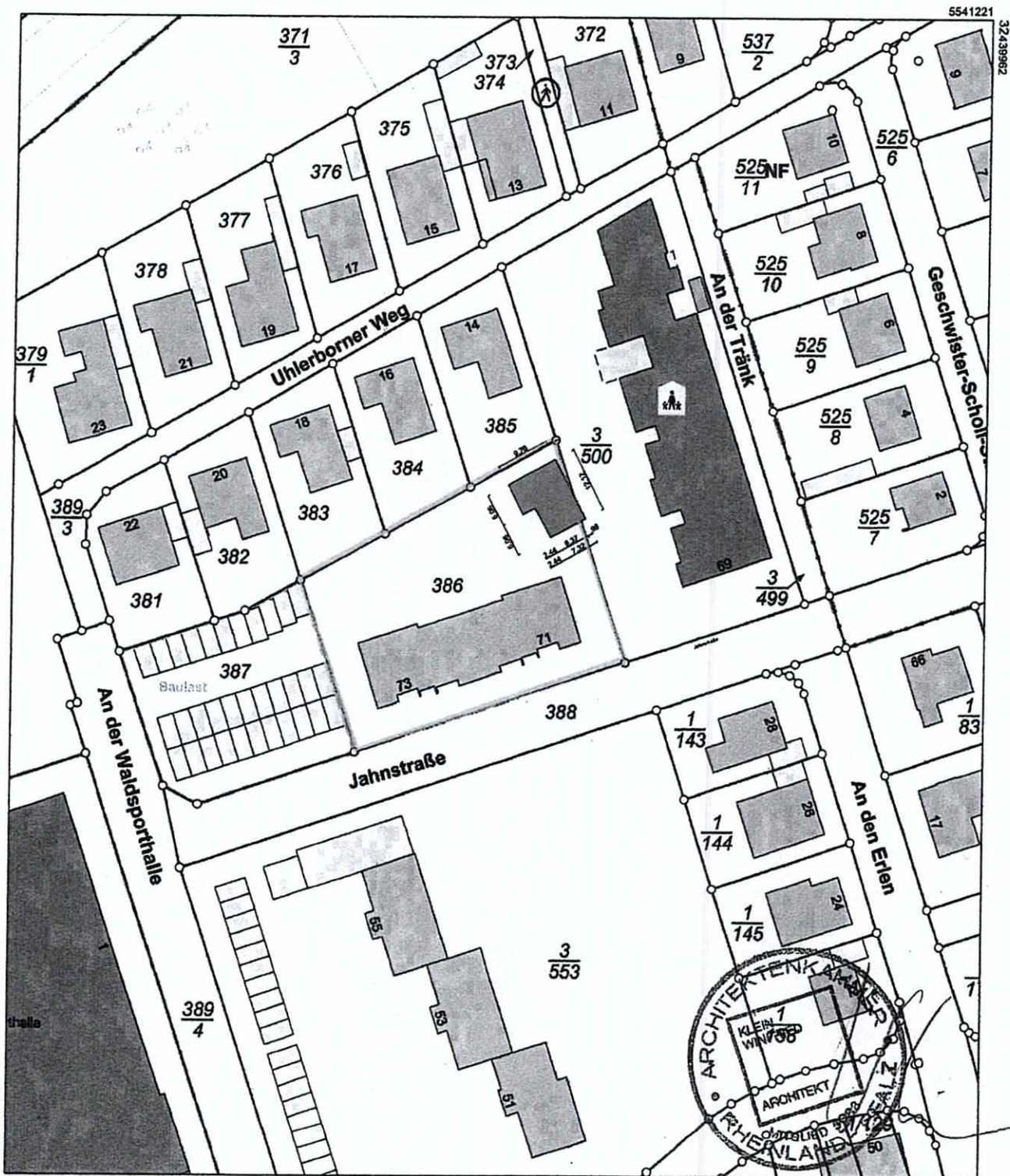
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 03.08.2023

Flurstück: 386  
Flur: 4  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



5541011

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
 Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth,  
 Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLLEN 2 | 55257 BUDENHEIM

**Betriebsbeschreibung**

**Projekt**            Bau einer temporären Containeranlage zur Nutzung als Kindergarten  
                           Jahnstraße 71  
                           55257 Budenheim

**Bauherr**              
                             
                           

**Art und Funktion des Betriebes**

Während der Sanierung und Aufstockung der Kita Kunterbunt wird eine temporäre Containeranlage für eine Gruppe von ca. 15-20 Kindern unter 2 Jahren erforderlich. Die Anlage wird voraussichtlich bis Januar 2024 genutzt.

Das Gebäude steht auf dem Grundstück der Wohnbau Budenheim sowie auf dem Außengelände der Kita Kunterbunt, das Grundstück wird entsprechend gesichert und eingezäunt. Der Zugang zu den Containern erfolgt über das Außengelände der Kita Kunterbunt.

**Bauweise des Gebäudes**

Das Gebäude wird eingeschossig in Containerbauweise errichtet. Die Container werden gemäß der technischen Beschreibung der Firma Algeco ausgebaut, angeliefert und „schlüsselfertig“ aufgebaut, in der Anlage die technische Beschreibung des Herstellers. Die Anschlüsse für Abwasser, Wasser- und Stromversorgung erfolgen durch den örtlichen Versorger.

Die Öffnungszeiten der Einrichtung sind von Montag bis Freitag von 7.00 UHR bis 17.00UHR.

**Betriebliche Einrichtung, Lagerung**

Die eingebaute Teeküche dient zur Versorgung der angestellten Erzieher-innen sowie zur Zubereitung kleinerer Snacks und warmer Getränke für die Kinder, es ist eine Spülmaschine eingeplant. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler, die Beheizung erfolgt über dezentrale Elektroheizkörper.

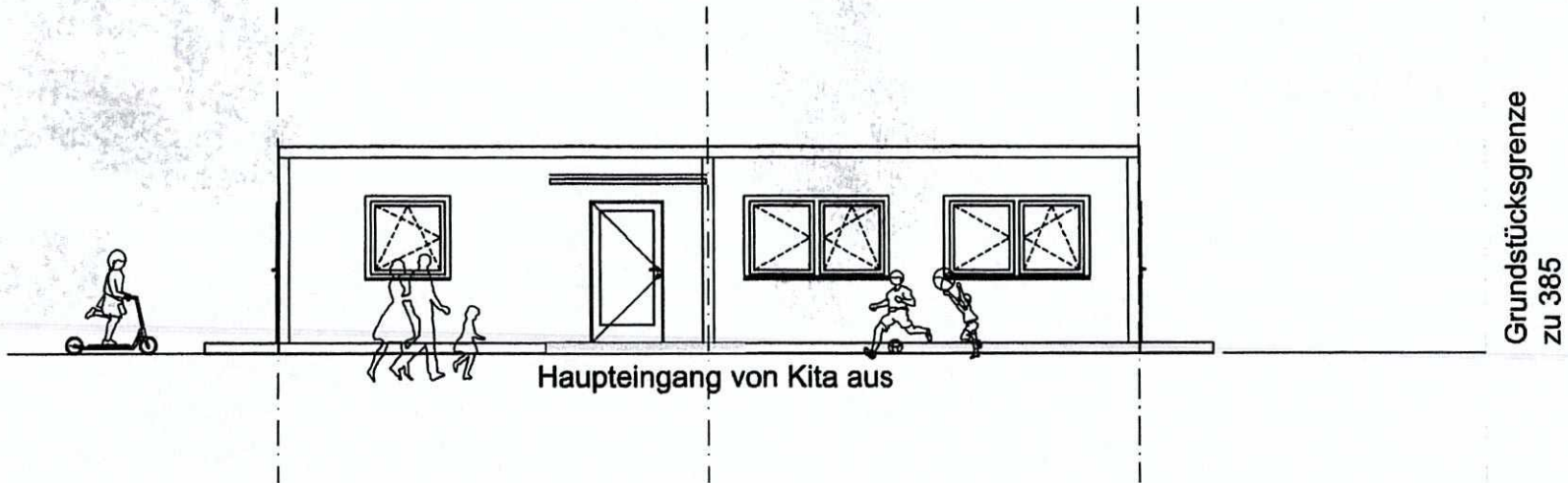
**Personal:**

Der Kindergarten wird mit 4-5 Erzieher-innen betrieben. Die entsprechenden sanitären Einrichtungen sowie ein Wickelraum werden hergerichtet, während der Sanierung stehen zusätzlich zur Containeranlage 3 Toiletten im Bestand für die Kinder zur Verfügung, die bestehende Toilettenanlage für die Erzieher-innen im Bestand wird durch die Sanierung nicht eingeschränkt.

Budenheim, 11.08.202







**Osten**  
Ansicht zum Außengelände der Kita

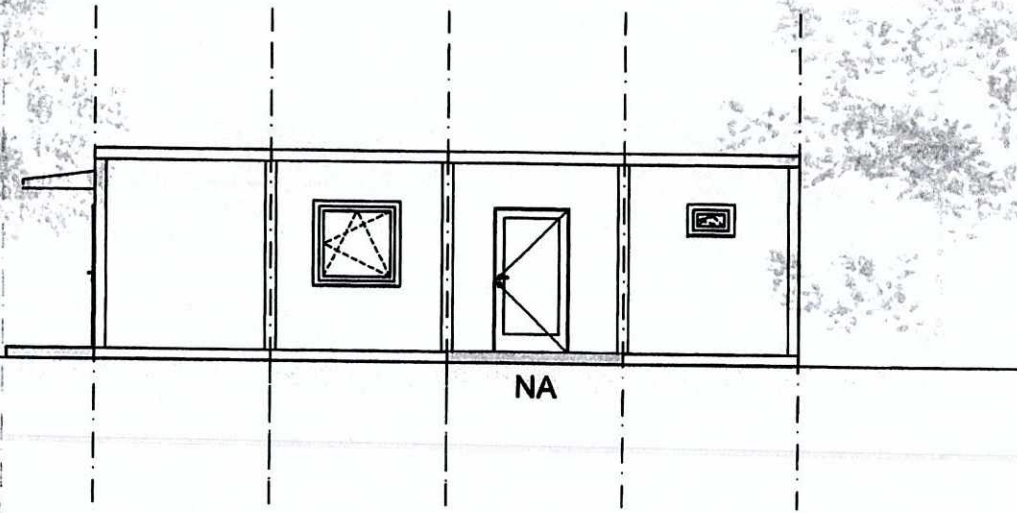
14. Seite 4



Außengelände Kita

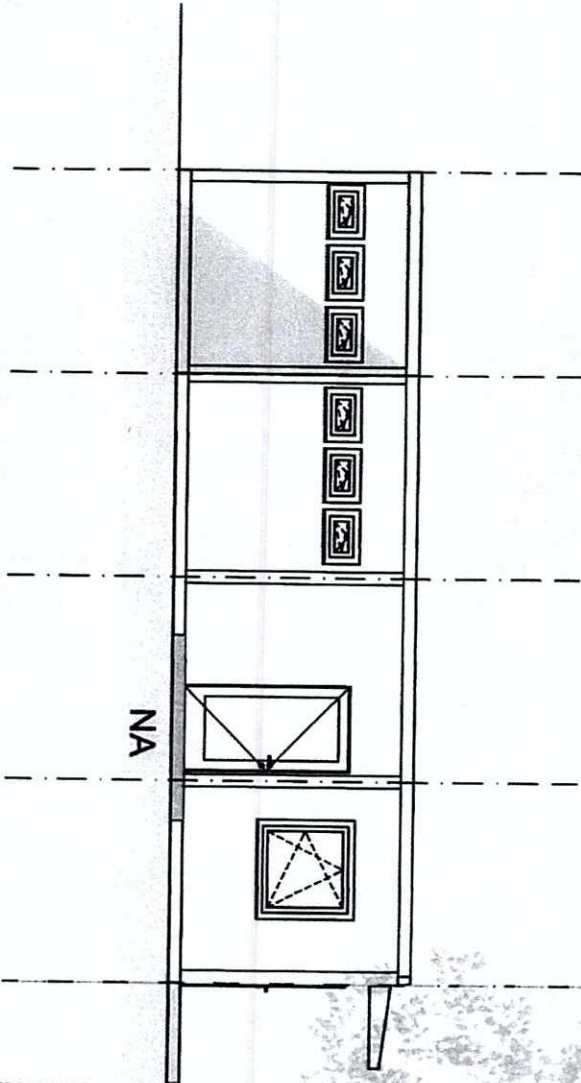
**Norden**

Grundstücksgrenze  
zu 3/500



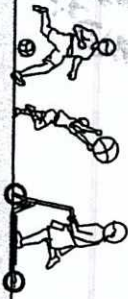
411 3003

**Süden**



Grundstücksgrenze:  
zu 3/5f

Außengelände Kita



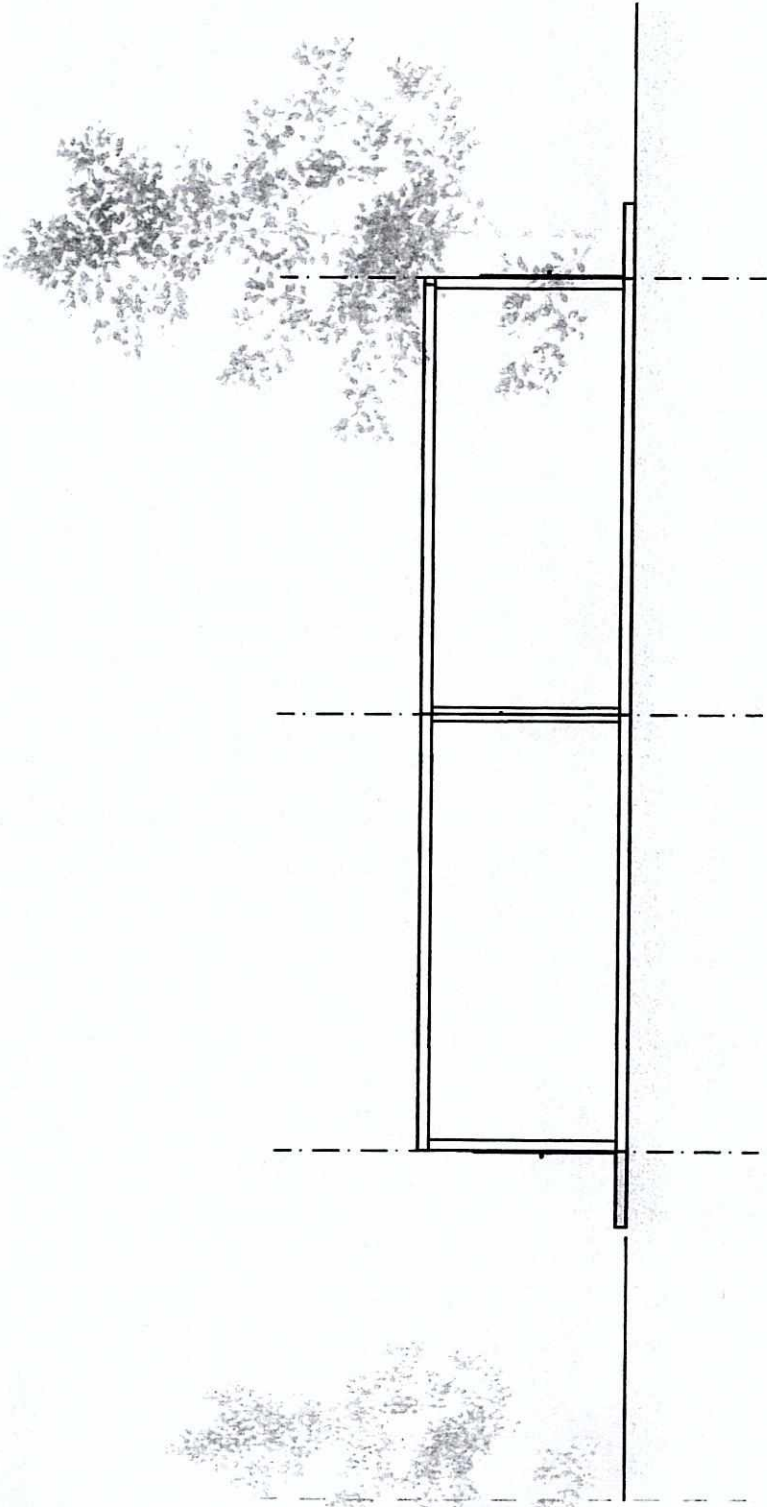
Grundstücksgrenze  
zu 385

8.20

Maßstab  
1:500

**Westen**

Grundstücksgrenze



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : FB 3  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30  
Datum : 28.08.2023  
Drucksachen-Nr. : 07111-2023

### **Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer Eigenverbrauchstankstelle und Erneuerung Waschplatz**

#### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 e)	Sitzungstermin: 04.09.2023	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung einer Eigenverbrauchstankstelle und Erneuerung Waschplatz wird erteilt.

#### **Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“, der an dieser Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser festsetzt. Die bestehende Nutzung durch die Deichmeisterei entspricht der festgesetzten Art der Nutzung.

Geplant ist die vollständige Erneuerung des Waschplatzes und des Leichtflüssigkeitsabscheiders sowie die Aufstellung der vorhandene Eigenverbrauchstankstelle in neuer Lage. Am Bestandsgebäude sollen keine baulichen Eingriffe vorgenommen werden. Die festgesetzten mehrreihige Pflanzung an der Straße sowie die Pflanzbindung des flächigen Bestandes aus Bäumen und Sträuchern an den Grundstücksgrenzen bleiben unberührt.

Das vorgesehene Vorhaben entspricht allen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

#### Anlagen:

1. Lageplan
2. Anschreiben
3. Zusammenfassung
4. Ausschnitt aus dem Grundriss

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich

Stellungnahme bezüglich Gleichstellungsfragen: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



---

D. Menjoulet  
(Sachgebietsleiter)



---

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



---

S. Hanz  
(Bürgermeister)

Anlage 1

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



## Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 24.07.2023

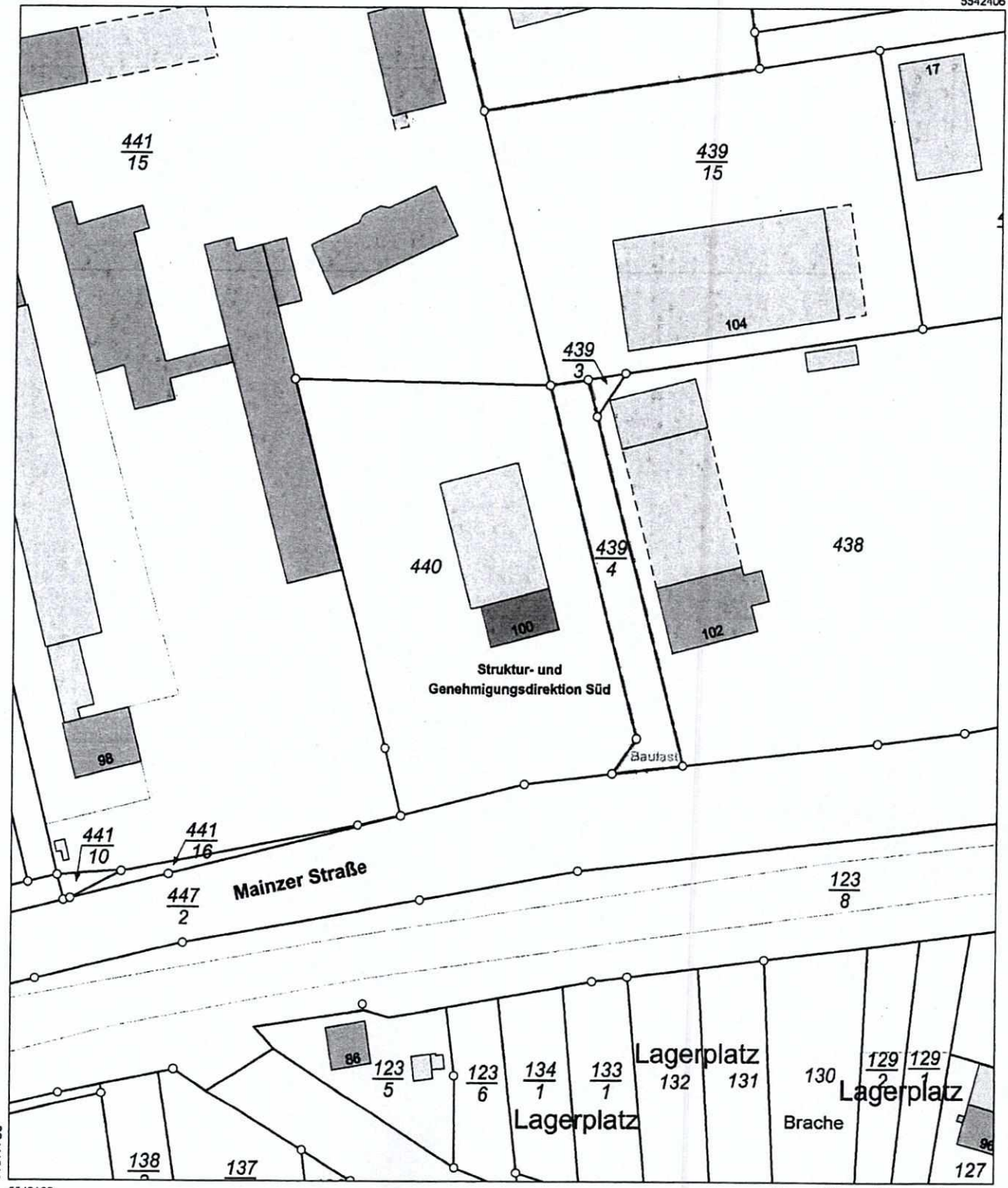
Flurstück: 440  
Flur: 8  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

5542406

32441594



32441514

5542196

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.

Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Attelage 2



ARCHITEKTEN

www.muarchitekten.com

Architekt ADNAN MUJKIC | Rheingaustraße 14 | 55257 Budenheim

Gemeindeverwaltung Budenheim  
Berliner Straße 3  
55257 Budenheim

Gemeindeverwaltung Budenheim						
21. AUG. 2023						
B	BL	1	2	3	GwB	K/IT

Projekt **SGD\_TAN\_Budenheim**  
**Errichtung einer Eigenverbrauchstankstelle und Erneuerung Waschplatz**

Mainzer Straße 100  
55257 Budenheim  
Gemarkung: Budenheim  
Flur: 8  
Flurstück: 440

Datum 21-08-2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie die Bauantragsunterlagen für das o.g. Bauvorhaben zu Ihrer weiteren Verwendung.

Bei dem o.g. Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Eigenverbrauchstankstelle und die Erneuerung eines Waschplatzes. Am Bestandsgebäude der Deichmeisterei werden keine baulichen Eingriffe vorgenommen. Die Größe und Nutzung bleibt unverändert.

Die Genehmigung des Neubaus der Deichmeisterei vom 17.05.1982 (vgl. Entscheidung vom 17.05.1982, AZ: 37/421-346-B 5/82) beinhaltet die Errichtung eines Waschplatzes und zwei Leichtflüssigkeitsabscheider (Waschplatz und Werkstatt).

Eine weitere Genehmigung beinhaltet die Lagerhalle für Gartenbau- bzw. landwirtschaftliche Geräte, als Erweiterung der vorh. Gerätehalle der Deichmeisterei Budenheim (Bauakte: 0001/10-Z-200).

Die Eigenverbrauchstankstelle löst nach LBauO § 8, Abs. 8 und Abs. 9 keine Abstandsflächen aus. Zudem ist die Anlage 4,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt und liegt unter dem Mindestabstand von 3,00 m.

Wir bitten im Namen der Bauherrschaft um Bearbeitung des Antrages und positiven Bescheid.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen aus Budenheim,

Architekt ADNAN MUJKIC  
21-08-2023



## ZUSAMMENFASSUNG

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd betreibt die Deichmeisterei in Budenheim. Die Liegenschaft ist im Besitz des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung. Die SGD Süd betreibt die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen selbst und rechnet nach Fertigstellung mit dem LBB ab.

Aufgrund des Alters der Anlagen und den damit einhergehenden Mängeln sollen ein Leichtflüssigkeitsabscheider und der Waschplatz erneuert werden.

Das Gelände der Deichmeisterei entwässert im modifizierten Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz in der Mainzer Straße. Der dort vorhandene Entwässerungskanal DN 900 SB (Tiefe > 6,5 m) liegt aufgrund einer oben liegenden Rückhaltung und dem Anschluss an ein Pumpwerk nicht im Rückstaubereich. Das Gelände der Deichmeisterei war seit dem Neubau im Jahr 1983 nicht von Rückstauereignissen aus der öffentlichen Kanalisation betroffen.

Die bestehende Schmutzwasserkanalisation besitzt Wurzeleinwüchse, die im Zuge der geplanten Maßnahmen beseitigt werden. Die Kanäle werden sodann mit Inlinern saniert und die Dichtigkeit nachgewiesen.

Ein Leichtflüssigkeitsabscheider in der Werkstatt wird stillgelegt. Der Leichtflüssigkeitsabscheider im Bereich des Waschplatzes wird vollständig erneuert. Es wird eine Kombination aus Schlammfang (3.000 l) und Koaleszenzabscheider (Nenngröße 15) eingebaut. Dem Abscheider wird ein Probenahmeschacht nachgeschaltet. Die neue Anlage wird in die bestehende Schmutzwasserkanalisation integriert.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird der Waschplatz vollständig zurückgebaut und durch ein Ableitflächendichtsystem ersetzt, das den Auflagen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und dem Aufstellen einer Eigenverbrauchstankstelle genügt.

Die bereits vorhandene Eigenverbrauchstankstelle soll in neuer Lage auf dem Ableitflächendichtsystem aufgestellt und betrieben werden.

Die für den Betrieb notwendigen Überwachungs- und Prüfpflichten werden durchgeführt und dokumentiert. Für die vorgeschriebenen Prüfungen werden Sachverständige beauftragt.

Die Ausführung der geplanten Maßnahmen soll baldmöglichst erfolgen. Die Kosten wurden mit rund 268.000 € einschließlich Mehrwertsteuer ermittelt.

