

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 20.02.2025
Drucksachen-Nr. : 01811-2025

Betr.: Bauantrag zum Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 a)	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464) wird erteilt.

Begründung:

Der Antrag wurde ursprünglich als Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung (LBO) gestellt. Mit Schreiben vom 20.12.2024 hat die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, weil das geplante Vorhaben der Festsetzung 1.5.4 des Bebauungsplans zur Dachneigung der Gauben nicht entspricht. In der ersten Fassung der Unterlagen hat der Bauherr nicht zum Ausdruck gebracht, dass diese als Antrag weiterbehandelt werden sollen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dementsprechend wurden die Unterlagen nicht der Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet, sondern dem Bauherrn zurückgereicht. Infolgedessen hat der Bauherr die Unterlagen überarbeitet und mit einem Antrag auf Abweichung ergänzt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“, der an dieser Stelle ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Obwohl die Adresse „Fränzenbergstraße 21“ lautet, wird das Haus über die Straßen Am Hundacker und Morgenstraße erschlossen. Geplant ist die Errichtung einer breiten Gaube (Schleppgaube) und einer ca. 10 m² Dachterrasse, sowie die Schaffung zweier Fenster in den giebelseitigen Hausfassaden.

Laut der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 1.5.4 müssen Schleppgauben mindestens eine Neigung gegen die Horizontale von 20° haben. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wurde die geplante Neigung des Gaubendachs auf 10° erhöht. Die Neigung entspricht weiterhin nicht dem festgesetzten Mindestwert. Es liegt dazu einen Antrag auf Abweichung vor.

Die beantragte Abweichung kann nach § 69 LBO befürwortet werden. Öffentliche Belange werden von der abweichenden Dachneigung nicht betroffen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der Sinn der Festsetzung eines Mindestwerts für die Dachneigung der Schleppegauen nicht erklärt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Festsetzung nicht zu den Grundzügen der Planung gehört. Die beantragte Dachneigung berücksichtigt dem Zweck der Festsetzung, weil sie der erwünschten harmonischen Dachlandschaft nicht entgegenwirkt. Nachbarliche Interesse sind nicht betroffen.

Es ist anzumerken, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Schleppegauen mit Flachdach nach Inkrafttreten des Bebauungsplans genehmigt wurden. Dazu zählen u. A.:

- Georg-Büchner-Straße 1 (Baugenehmigung AZ 61-611-21 / 0066/91-B-200 vom 17.07.1992)
- Am Hundacker 8 (Baugenehmigung AZ 61-611-21 / 005/92-B-200 vom 21.10.1993)
- Am Hundacker 6 (Erklärung der Gemeinde vom 12.02.1992 im Freistellungsverfahren)

In diesen drei Fällen wurde keinen Antrag auf Abweichung gestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es liegt einen Stellplatznachweis vor. Entgegen der Angabe auf dem EG-Grundriss ist nach den Vorschriften der GarStellVO in der Zufahrt zur Garage nicht genügend Platz für 2 Stellplätze vorhanden. Das zeigt eine Nachmessung des Freiflächenplans (anbei). Es sind trotzdem, wie angegeben, vier Stellplätze vorhanden, weil die Garage mit 5,50 m Breite eindeutig eine Doppelgarage ist und weil vor und hinter der Garage zwei Stellplätze nachgewiesen sind. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Insgesamt kann das beantragte Vorhaben planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:

Liegenschaftskarte

Antrag auf Abweichung mit Anlage

Berechnungen

Freiflächenplan mit Nachmessung der Stellplätze

Grundrisse

Schnitte

Ansichten

Präzedenzfälle Georg-Büchner-Str. 1, Am Hundacker 6 und Am Hundacker 8:

Ansichten aus den Bauunterlagen.

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



(Menjoulet)
Sachbearbeiter



(Kapp)
Fachbereichsleiter



(Hinz)
Bürgermeister

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

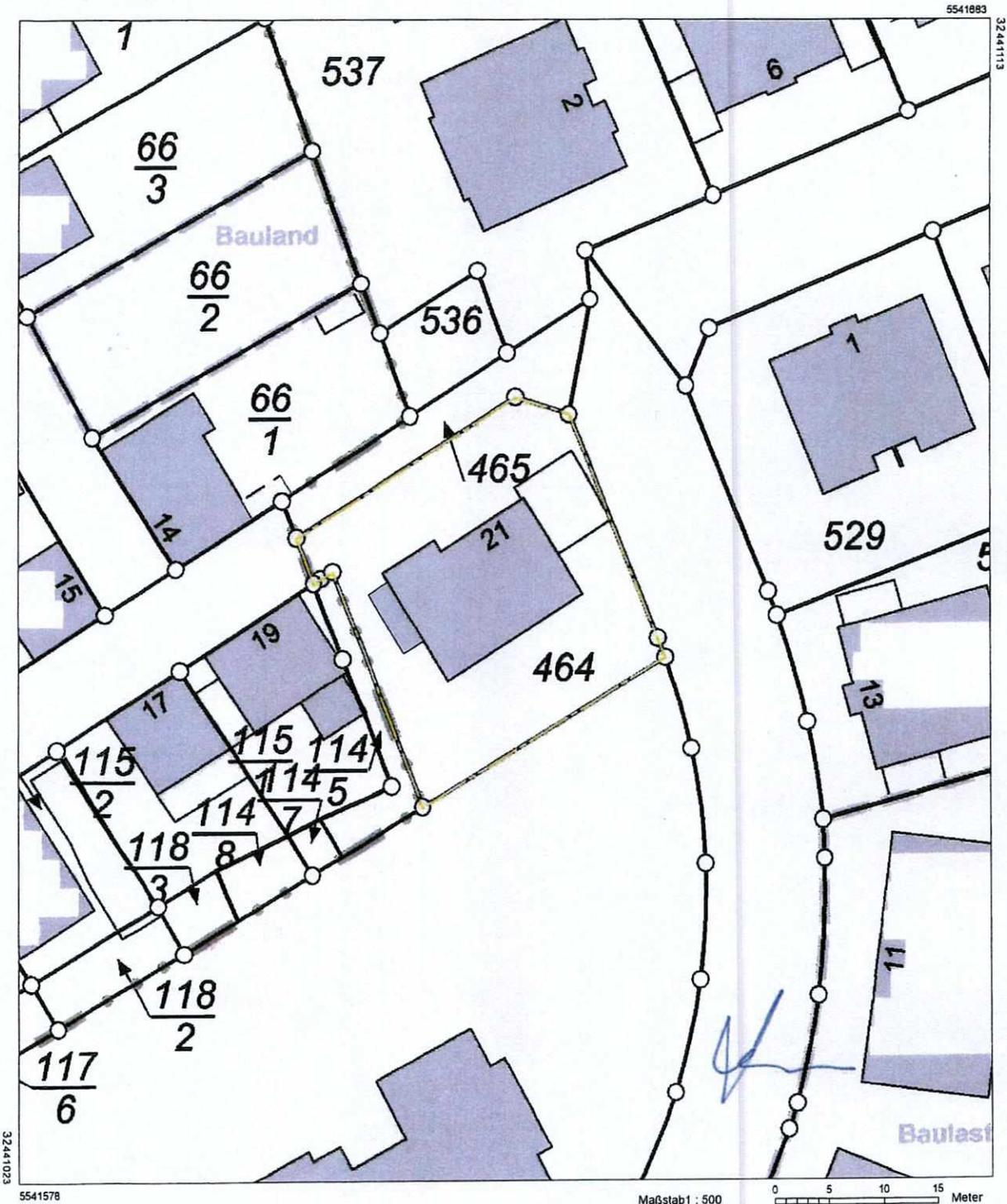
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 25.09.2024

Flurstück: 464
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541578

Maßstab 1 : 500

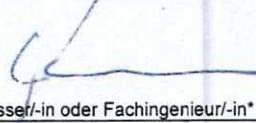
0 5 10 15 Meter

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 eingeräumt am 14.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
<input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		
Bauherr/-in 		
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Niels Leineweber Mobil: 0179 4747728 E-Mail: nl@leineweberarchitekten.de Eaubonner Str. 35 55257 Budenheim		
(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Fränzenbergstraße 21, 55257 Budenheim	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Flur 6 Flurstück 464	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) DACHGESCHOSSAUSBAU ERRICHTUNG EINER GAUBE		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:		
<input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:	<input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: geneigte Dächer mind. 20 Grad	
(Vorschrift/Paragraph/Absatz)	(Lfd.-Nr. Festsetzung)	
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).		
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.		
Begründung:		
Abgewichen wird von der Vorgabe des B-Plan 'SIEBENMORGENGEBIET' von 1989 und der Festlegung: 1.5.4 Schleppegauben müssen mind. eine Neigung gegen die Horizontale von 20 Grad haben. Die geplante Schleppegaupe weist eine Neigung von 10 Grad auf. Im Einzugsgebiet des B-Plans sind Beispiele(anbei) aufgelistet, die die Mindestneigung von 20 Grad nicht erfüllen und offensichtlich nach 1989 erbaut wurden. Beispiele wären: Am Hundacker 4/6 17 und 8. + 6 Budenheimer Str.		
Somit steht einer Abweichung der Dachneigung nichts entgegen.		
Anlagen: Fotos		
Budenheim Ort, Datum 10.01.2025	Budenheim Ort, Datum 09.01.2025	
		
Bauherr/-in	Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

BAUANTRAG
BVH BUDENHEIM

FRÄNZENBERGSTR. 21

1.

Baugrundstück (Str. HsNr.) : . Fränzenbergstr.21

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Grundstücksgröße:	711,00	m ²	
(I) Grundfläche Bestand:	171,76	m ²	
	<hr/>		
Summe aller Grundflächen (I):	171,76	m²	
GRZ (I)	laut B-Plan	0.4	
	Summe aller Grundflächen (I):	171,76 m ²	
	Grundstücksgröße:	711,00 m ²	0,24
	<hr/>		
(II) Grundfläche Garage:	41,76	m ²	
(II) Grundfläche Zuwegung/Versiegelung:	133,21	m ²	
	<hr/>		
Summe aller Grundflächen (II):	174,97	m²	
	<hr/> <hr/>		
Summe aller Grundflächen (I+II):	346,73	m²	
	<hr/> <hr/>		
GRZ(II)	laut B-Plan	0.6	
	Summe aller Grundflächen (I+II):	346,73 m ²	
	Grundstücksgröße:	711,00 m ²	0,49
	<hr/>		

BAUANTRAG
BVH BUDENHEIM
2.

FRÄNZENBERGSTR. 21

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO 1968/1977

laut B-Plan 0.7

Grundstücksgröße:		711,00	m ²
Kellergeschoss	Aufenthaltsräume, siehe Plan UG	111,22	m ²
Erdgeschoss	mit CAD ermittelt	171,76	m ²
Dachgeschoss	mit CAD ermittelt	151,04	m ²
Geschossfläche gesamt		434,02	m ²

GFZ Bau NVO §20

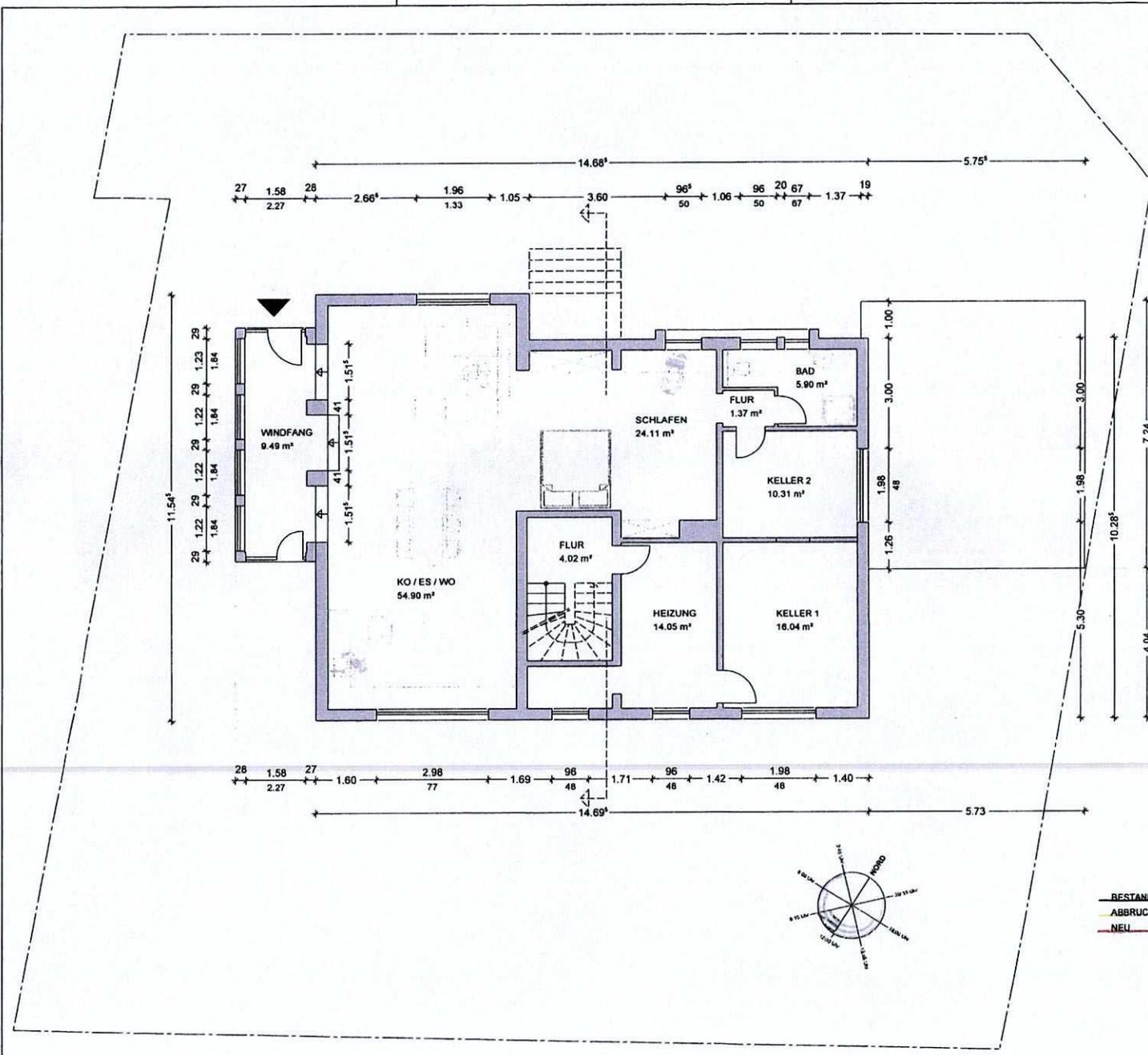
434,02 m²
711,00 m²

0,61

3.

Berechnung der Baukosten

Wohn- und Nutzfläche	Planung 295,92 m ³ x 450,00€/m ³	133.164,00	EURO
----------------------	---	------------	------



BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

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

**LEINWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

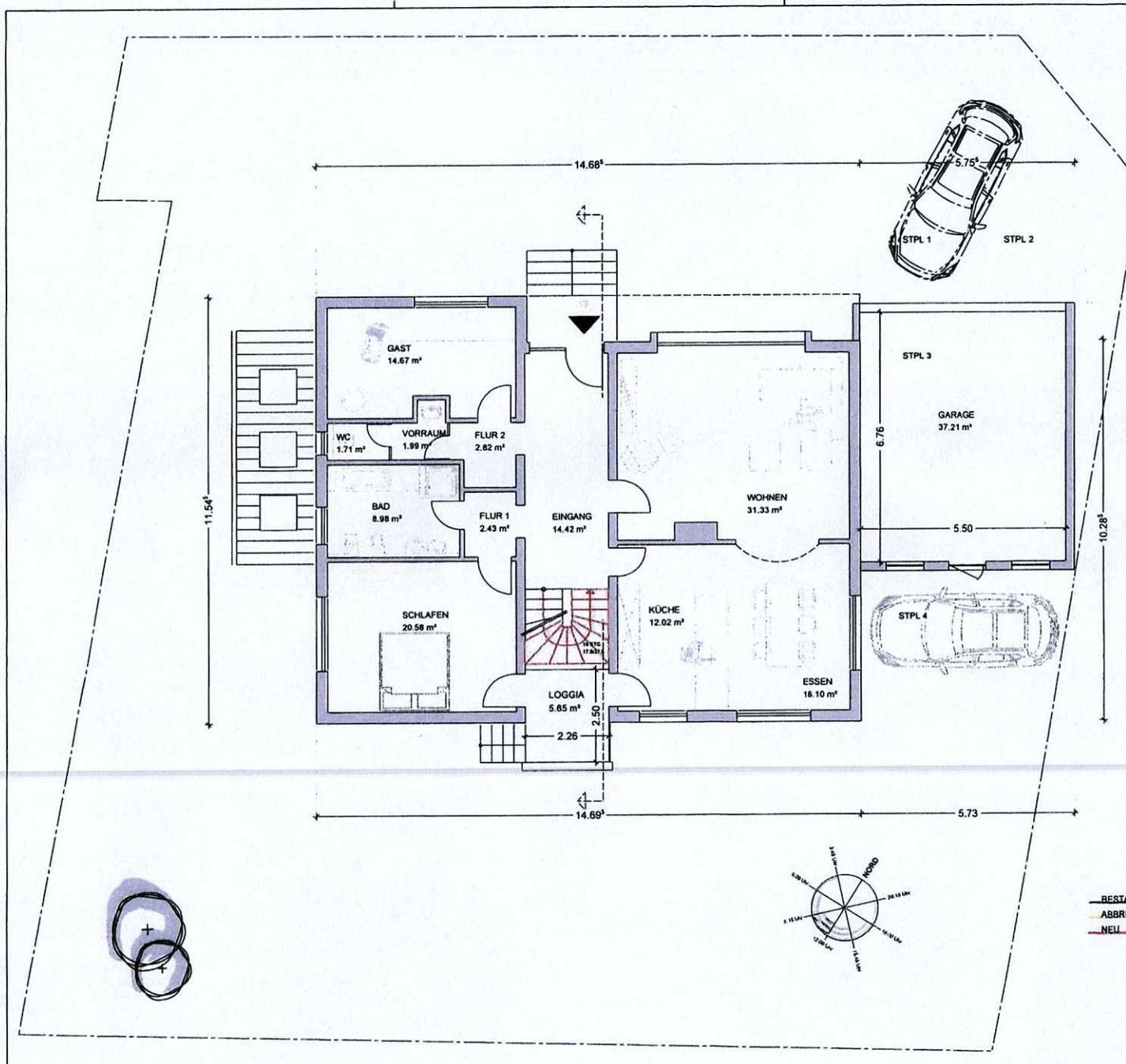
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch resaniert werden, auch durch Änderungen, auch in Details, an Dritte Personen gemacht werden. © | vom 13.01.2001 + § 18 vom 1.6.1988 Urheberrecht.



PLANINHALT:
KELLERGESCHOSS

— BESTAND
 — ABRUCH
 — NEU

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/In:	Projektnummer:	Plannummer:
13.11.2024	-	02



BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITEKT:
 Niels Leineweber M.A.
 Eaubonner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**

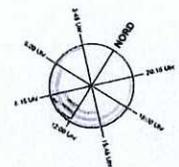
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder sonstwie weitergegeben werden, noch Dritten mitgeteilt werden, auch in Teilen, an einer Person gemacht werden (§ 1 vom 18.8.1901 + § 18 vom 7.6.1909 UrhGgesetz).

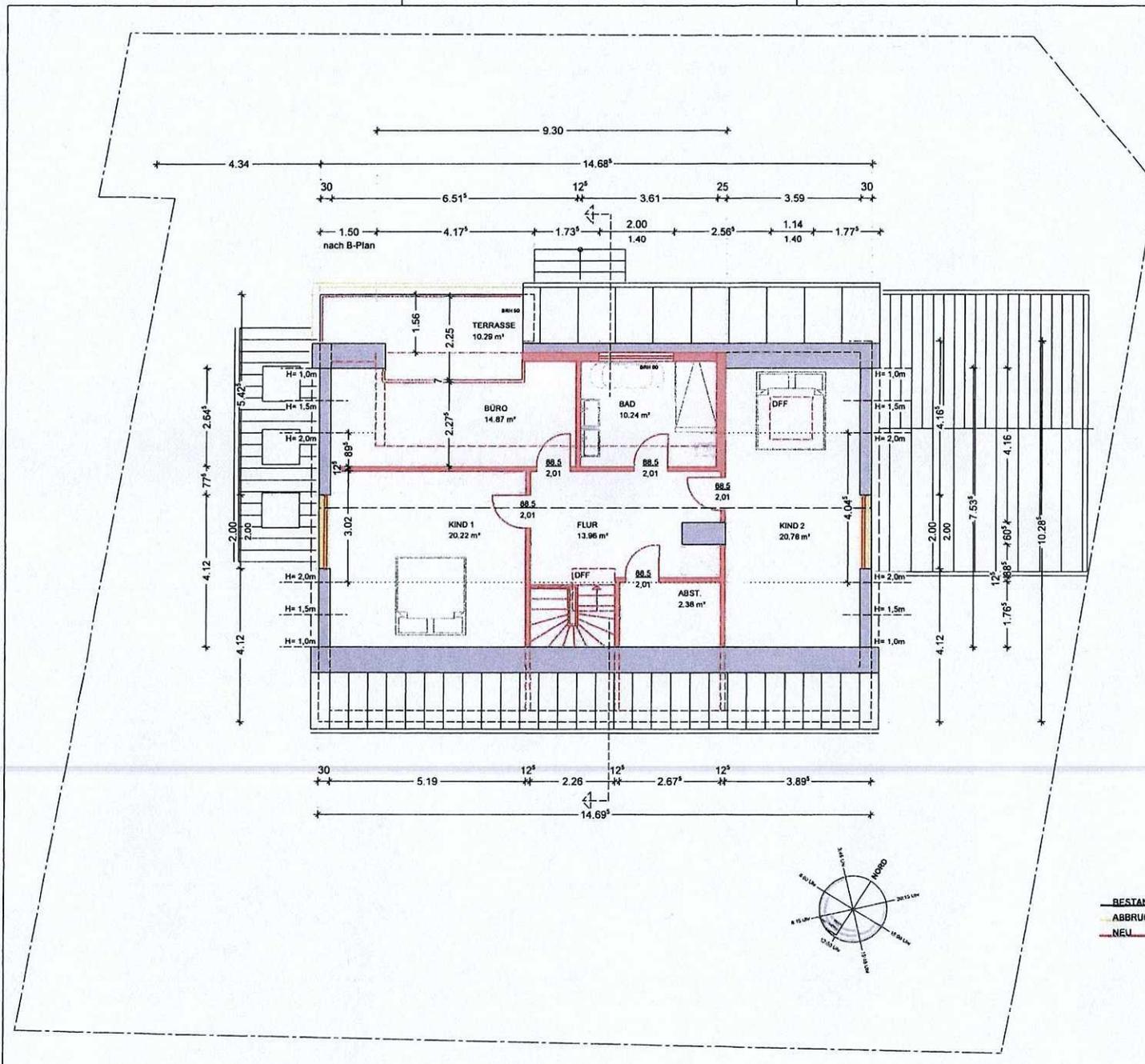


PLANINHALT
ERDGESCHOSS

GEZ.	Maßstab:	Platzgröße:
NL	1:100	A3
Datum/Von:	Projektnummer:	Planzuschnitt:
13.11.2024	-	03

— BESTAND
 — ABBRUCH
 — NEU





BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITEXT:
Nils Leinewer M.A.
 Eaubonner Str. 35
 55257 Budenheim
 nil@leinewerarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINEWER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**

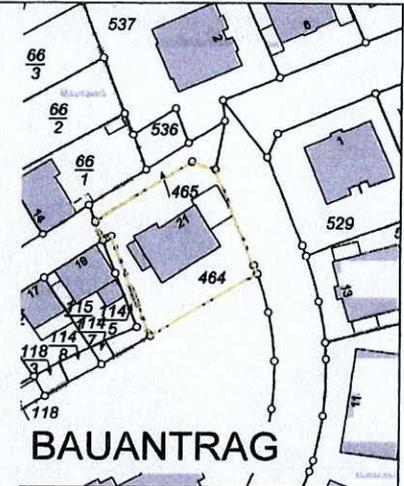
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch verändert werden, nach diesen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.8.1901 + § 14 vom 7.6.1929 Urheberrecht)



PLANEINHALT:
DACHGESCHOSS

GEZ. NL	Maßstab: 1:100	Planungsstufe: A3
Datum/Reise: 13.11.2024	Projektnummer: -	Plannummer: 04

— BESTAND
 — ABBRUCH
 — NEU



BAUANTRAG

PROJEKT
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITEKT
 Niels Leineweber M.A.
 Eaubonner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Genehmigung weder vervielfältigt oder sonstwie
 weiter, noch dürfen Änderungen, auch in Details,
 an dieser Planunterlagen gemacht werden (B 1 mm
 10 & 1000 - 5 10 mm 7 & 1000 Unterpunkt).

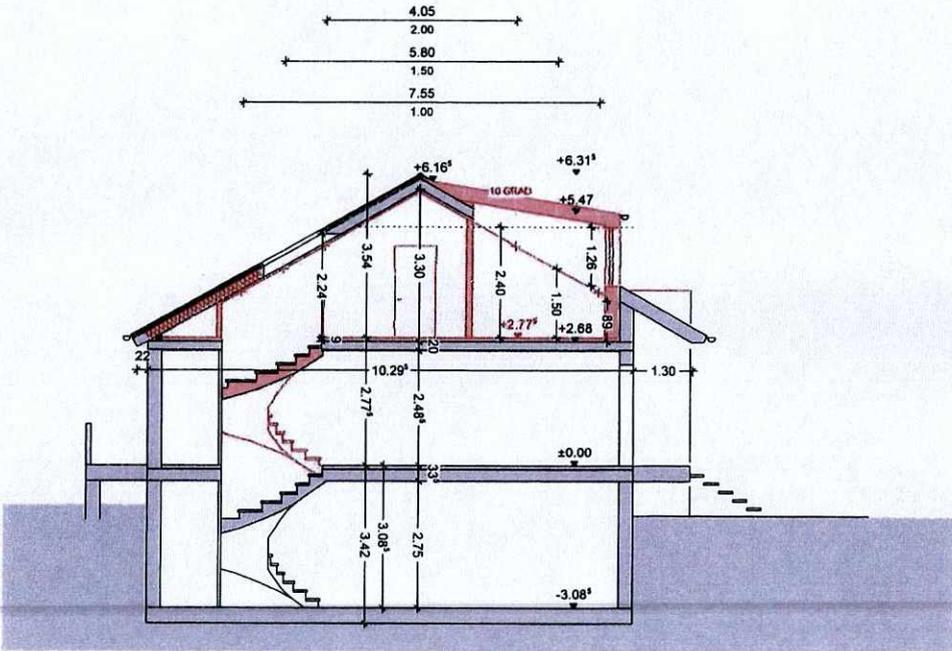
BAUHERREN:



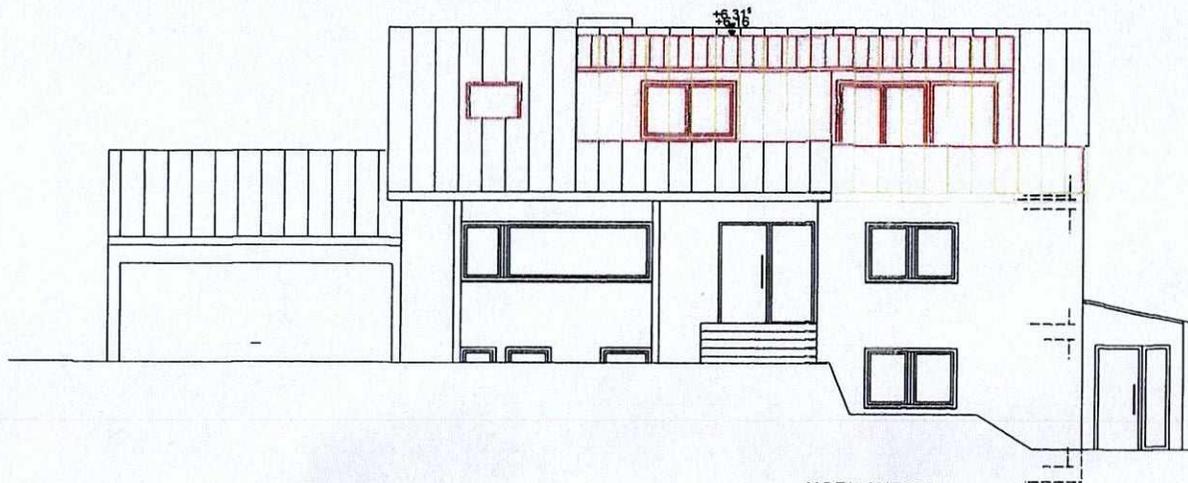
PLANINHALT

SCHNITT

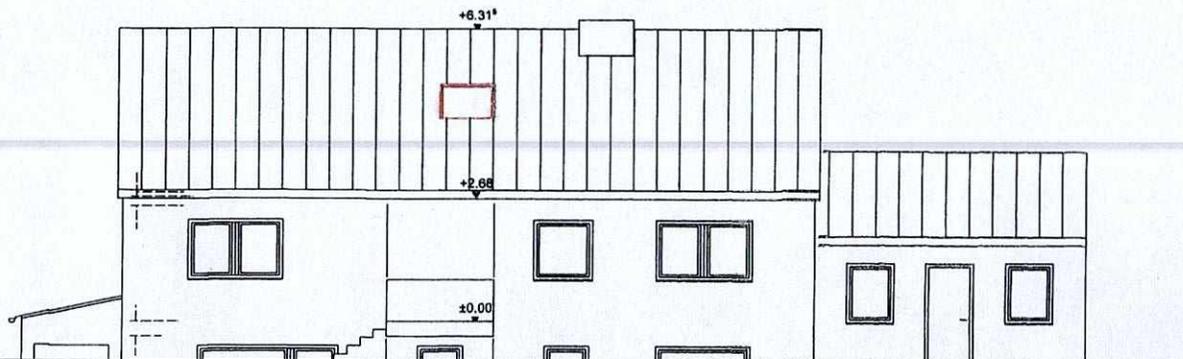
GEZ.	Maßstab	Plangröße
NL	1:100	A3
Datum/Verd.	Projektnummer	Plannummer
20.12.2024	-	05



- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



NORD-WEST



SÜD-OST

— BESTAND
— ABBRUCH
— NEU



BAUANTRAG

PROJEKT:

DACHGESCHOSSAUSBAU
ERRICHTUNG EINER GAUBE

Fränzenbergstraße 21

55257 Budenheim

Flurstück 464

Flur 6

ARCHITECT:

Nils Lohwöber M.A.

Eaubonner Str. 36

55257 Budenheim

nl@lohwoberarchitekten.de

0179 - 4747728

**LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
Genehmigung weder vervielfältigt noch
verleihen, noch Dritten mitgeteilt werden, auch in
aus dem Planraum gestrichelt werden (§ 1
14.8.1997 - § 18 vom 7.1.1998 (Urheberrecht))

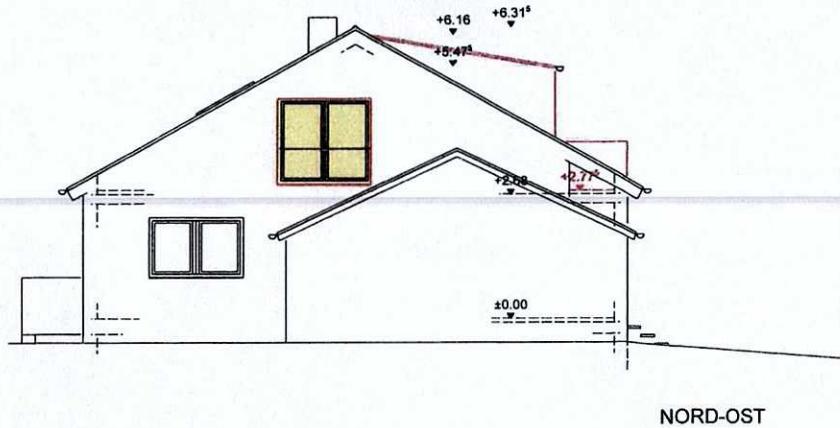
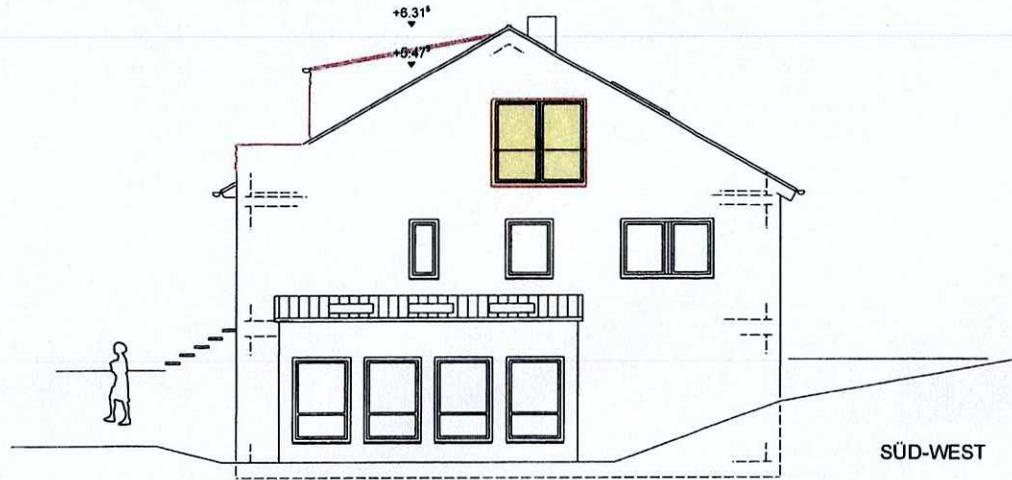
DAUERHAFT:



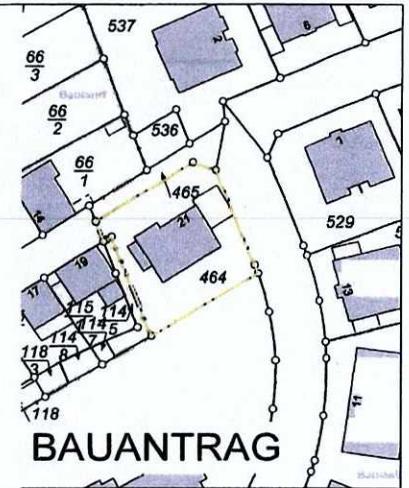
FLÄSSE:

ANSICHT NORD-WEST
ANSICHT SÜD-OST

GEZ.	Maßstab	Planung
NL	1:100	A3
Datum/Druck:	Projektname:	Plannummer:
20.12.2024	-	06



— RESTAND
 — ABRUCH
 — NEU



BAUANTRAG

PROJEKT:
 DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE

Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITEKT:
 Niels Leineweber M. A.
 Eaubonner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**

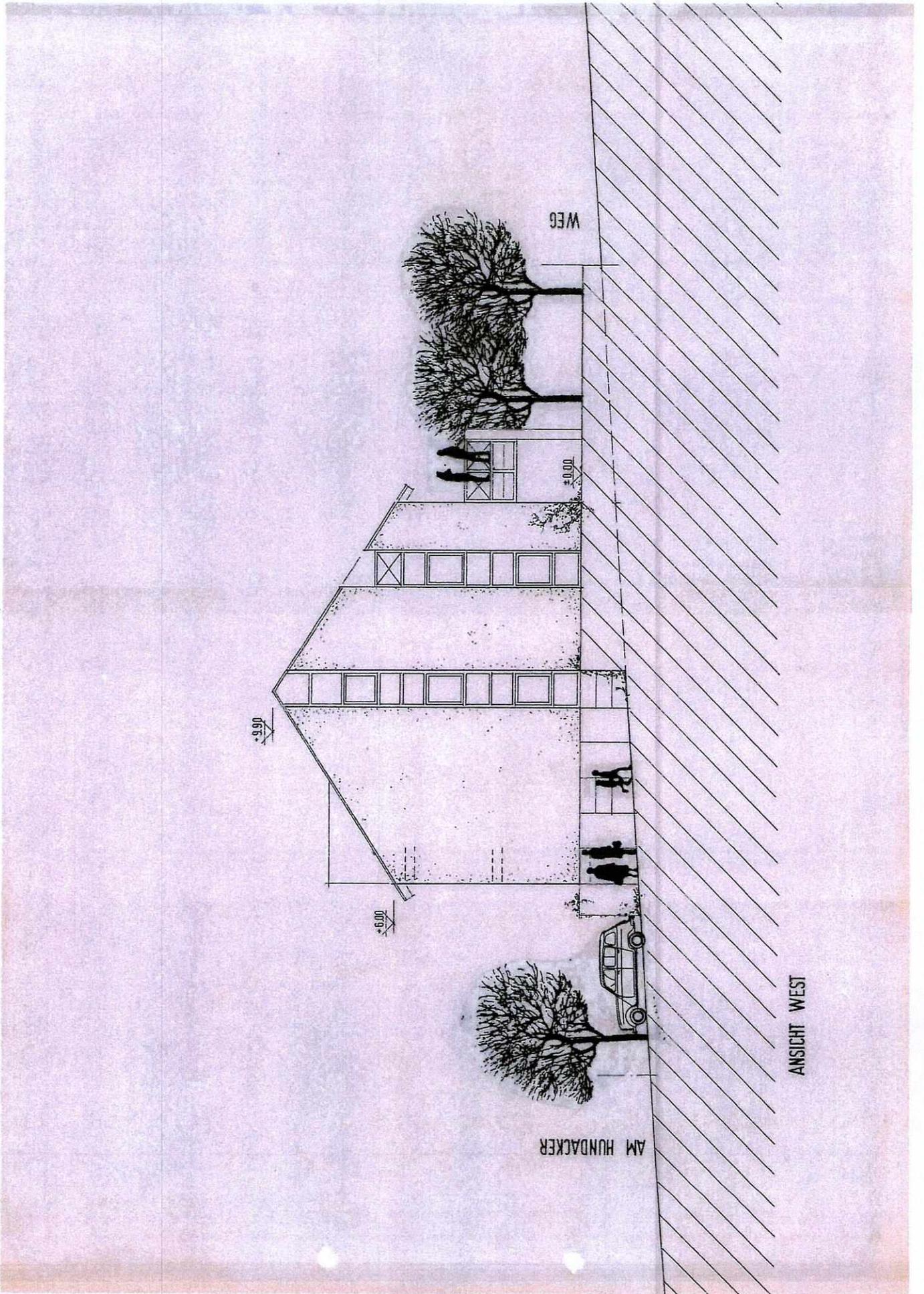
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Genehmigung weder ververvielfältigt oder verändert
 werden, noch Dritten Mitteilungen, auch in Druck,
 an einer Person oder öffentlich werden. © 1 von
 19.12.1051 - § 18 vom 7.2.1900 (Urheberrecht)

BALNHERRIN:



PLANINHALT:
 ANSICHT SÜD-WEST
 ANSICHT NORD-OST

GEZ.	Mäßstab	Plangröße
NL	1:100	A3
Datum/Mod.	Projekt/Nummer	Plan/Nummer
20.12.2024	-.-	07



AM HUNDACKER

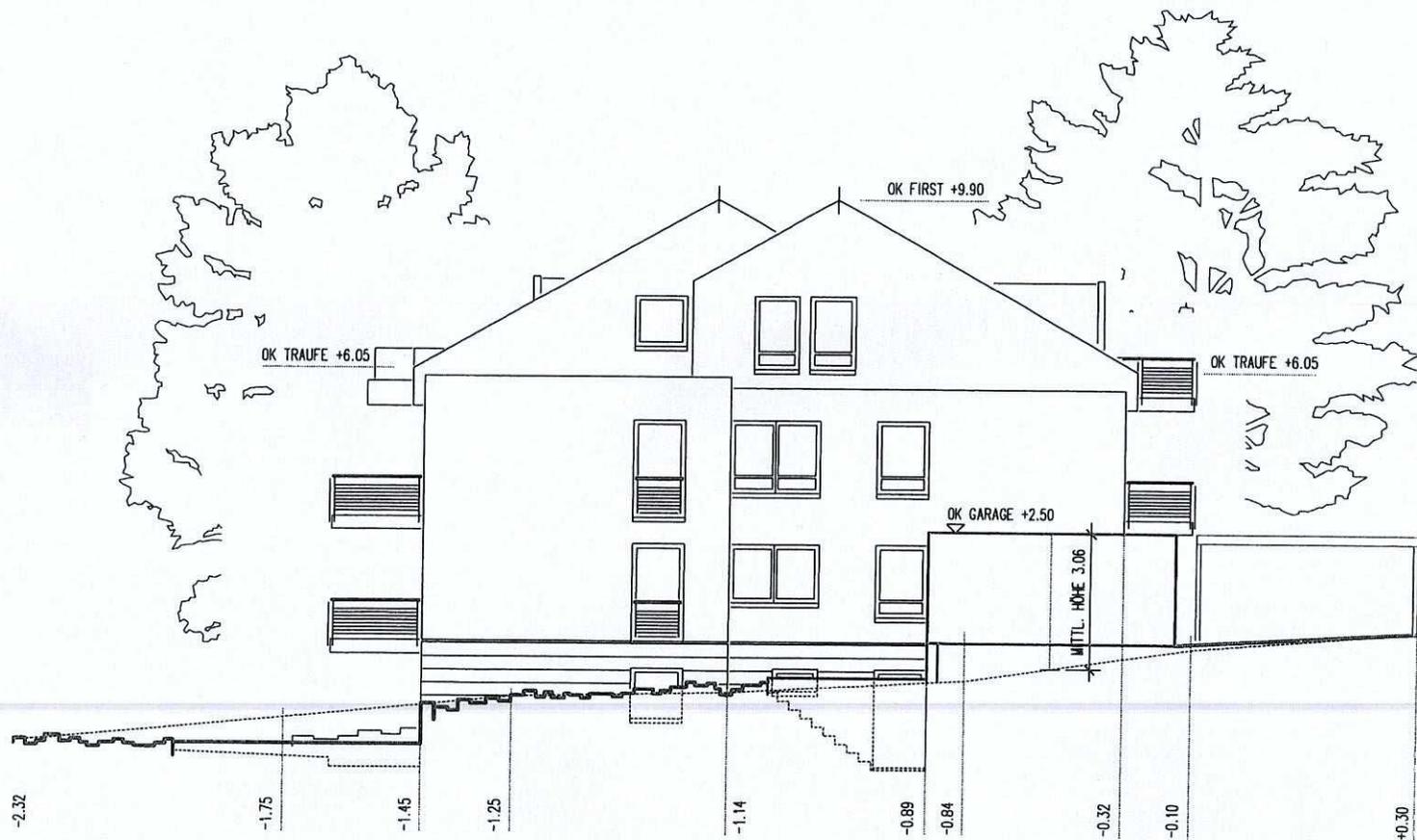
WEG

ANSICHT WEST

9.99

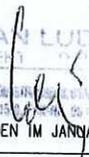
6.00

0.00



WESTEN

BAUANTRAG

	 <p>HILL Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH Flechtenhain 12 • 55257 Budenheim Tel. 0 61 39 - 96 22 12 - Fax 96 22 42 • info@bauunternehmen-hill.de</p>
DER BAUHERR	BUDENHEIM IM JANUAR 2012
DER ARCHITEKT	 STEFAN LUDWIG ARCHITECT ELBA-SMARTSTRASSE 10 • 65203 WIESBADEN TEL. 0611 / 60 915 0 • FAX 0611 / 60 915 11 WIESBADEN IM JANUAR 2012
PROJEKT	NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 5 WE UND 2 GARAGEN AM HUNDACKER 6 55257 BUDENHEIM FL.6, FLST. 538
BAUHERR	
ARCHITEKT	STEFAN LUDWIG ELSA- BRÄNDSTRÖM- STR. 13 65203 WIESBADEN TEL.: 0611 - 60 915 0 FAX: 0611 - 60 915 11
GEGENSTAND	STAND 16.01.12 WESTEN MASSSTAB 1 : 100 BLATT 9

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 25.02.2025
Drucksachen-Nr. : 04911-2025

Betr.: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Weinstands am Radweg, Rheinstraße (Flur 1, Nr. 655/19; Flur 7, Nr. 230/8)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 26)	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Weinstands am Radweg, Rheinstraße (Flur 1, Nr. 655/19; Flur 7, Nr. 230/8) wird erteilt, unter den u. g. Bedingungen.

Begründung:

Anders als nach § 72 Landesbauordnung (LBauO) vorgesehen hat der Bauherr keine eindeutige Frage zu seinem geplanten Vorhaben gestellt. In den Unterlagen liegen keine Angabe zur genauen Lage oder zum Maß des geplanten Baus vor. Infolgedessen kann die Gemeinde Budenheim nur zu der Art der geplanten Nutzung ihr Einvernehmen geben.

Das Grundstück 1-655/19 gehört der Gemeinde; das Grundstück 7-230/8 gehört dem Land (Wasserwirtschaftsverwaltung). Nach dem vorliegenden Lageplan ist es unklar, auf welchem Grundstück der Weinstand stehen soll. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich. Ebenfalls erforderlich ist eine Nutzungsgenehmigung, die u. a. die Öffnungszeiten regelt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“, der an dieser Stelle eine „Straßenverkehrsfläche“ bzw. im Mündungsbereich des Radwegs Am Rhein eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Leinpfad / Radweg“ festsetzt. Das beantragte Vorhaben entspricht nicht der festgesetzten Nutzung.

Das geplante Vorhaben liegt außerdem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Es kann nur befürwortet werden, wenn keine Retentionskapazität verloren geht. Die Genehmigungsfähigkeit bezüglich Hochwasserschutz wird von der Kreisverwaltung abschließend geprüft.

Geplant ist, den bestehenden Biergarten durch einen Weinstand zwischen dem Sitzbereich und dem Radweg am Rhein zu ergänzen. Der Biergarten mit Container hat 2004 eine Baugenehmigung mit Befreiung erhalten, somit besteht ein Präzedenzfall.

Eine Befreiung für einen Weinstand kann planungsrechtlich befürwortet werden. Sie wäre städtebaulich vertretbar, solange der Weinstand nicht größer wird als der Biergarten-Container und die bestehenden Grünflächen nicht wesentlich verkleinert werden. Sie ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, da diese Fläche nicht als Verkehrsfläche benutzt wird und voraussichtlich in der Zukunft nicht benutzt werden soll.

Es liegt keinen Stellplatznachweis vor. Der beantragte Weinstand soll an dem bestehenden Biergarten errichtet werden. Nach Ansage des Bauherrn sollen zwei, maximal drei zusätzliche Stehtische Platz finden. Ohne einer präzisen Angabe zur zusätzlichen Fläche des Gastraums kann nicht abschließend geprüft werden, ob die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist. Der geplante Weinstand liegt neben dem Parkplatz auf dem Isola-della-Scala-Platz. Seit der Stilllegung der Fähre ist der Bedarf an Stellplätze an dieser Stelle gesunken. Eine Unterschreitung der erforderlichen Anzahl an Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 kann ggfs. von der Gemeinde Budenheim befürwortet werden.

Insgesamt kann die beantragte Art der Nutzung planungsrechtlich befürwortet werden, unter folgenden Bedingungen:

- Antrag auf Befreiung
- Nachweislich gesicherte Erfüllung der Stellplatzverpflichtung
- Zustimmung des Eigentümers, falls der Weinstand auf dem Grundstück des Landes errichtet werden soll.
- Kein Verlust an Wasserretentionskapazität

Anlage

Liegenschaftskarte

Bauvoranfrage

Luftbild

Bebauungsplan-Ausschnitt

Fotodokumentation

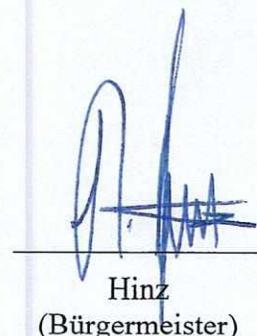
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



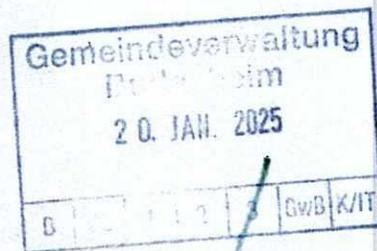
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



An die Gemeindeverwaltung Budenheim
Abteilung Bauamt (Bauausschuss)
Rathaus Budenheim
PER EINWURF

Mainz, am 20. Januar 2025

„Weinstand am Radweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie eine Bauvoranfrage für eine Erweiterung des bestehenden
Biergartens um einen Weinstand.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Bauvoranfrage

Die [REDACTED] möchte ihr gastronomisches Angebot mit einem Weinstand erweitern. Dort sollen verschiedene Weine, Winzersekt und Winzersecco regionaler Anbieter zum Ausschank kommen.

Standort

Der geplante Standort befindet sich auf dem Grünstreifen direkt am Radweg. Somit befindet er sich innerhalb der bereits gemieteten Fläche.

Ziel ist ein Verweilort, der Gemütlichkeit ausstrahlt adäquat zu den ausgeschenkten Getränken (verschiedene Weine, Winzersekt, Winzersecco).

Ausstattung

Vor dem Weinstand sollen zwei, maximal drei Stehtische Platz finden.

Im Bedarfsfall ist die Aufstellung von Sonnenschirmen vorgesehen.

Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

Gastronomisches Angebot

Wein von regionalen Erzeugern. Es ist eine Zusammenarbeit mit mehreren Winzern geplant.

Es gibt nicht-alkoholische Getränke wie am Ausschank des Biergartens.

Bezeichnung

„Weinstand am Radweg“

Öffnungszeiten

Abweichend vom Biergarten soll der Weinstand von Donnerstag bis Sonntag, jeweils 16.00 bis 22.00 Uhr, öffnen.

Infrastruktur

Wasser, Abwasser und Strom werden vom Kiosk zu- bzw. abgeleitet.

Toiletten befinden sich im Kiosk.

Öffnung und Schließung im Jahreslauf

Der „Weinstand am Radweg“ öffnet zwischen dem 1. April und 30. September eines Jahres. Bei schönem Wetter kann die UG – in Absprache mit der Gemeindeverwaltung – ein paar Tage früher öffnen bzw. später schließen.



Gemeinde Budenheim

Bereich Biergarten Rheinstraße

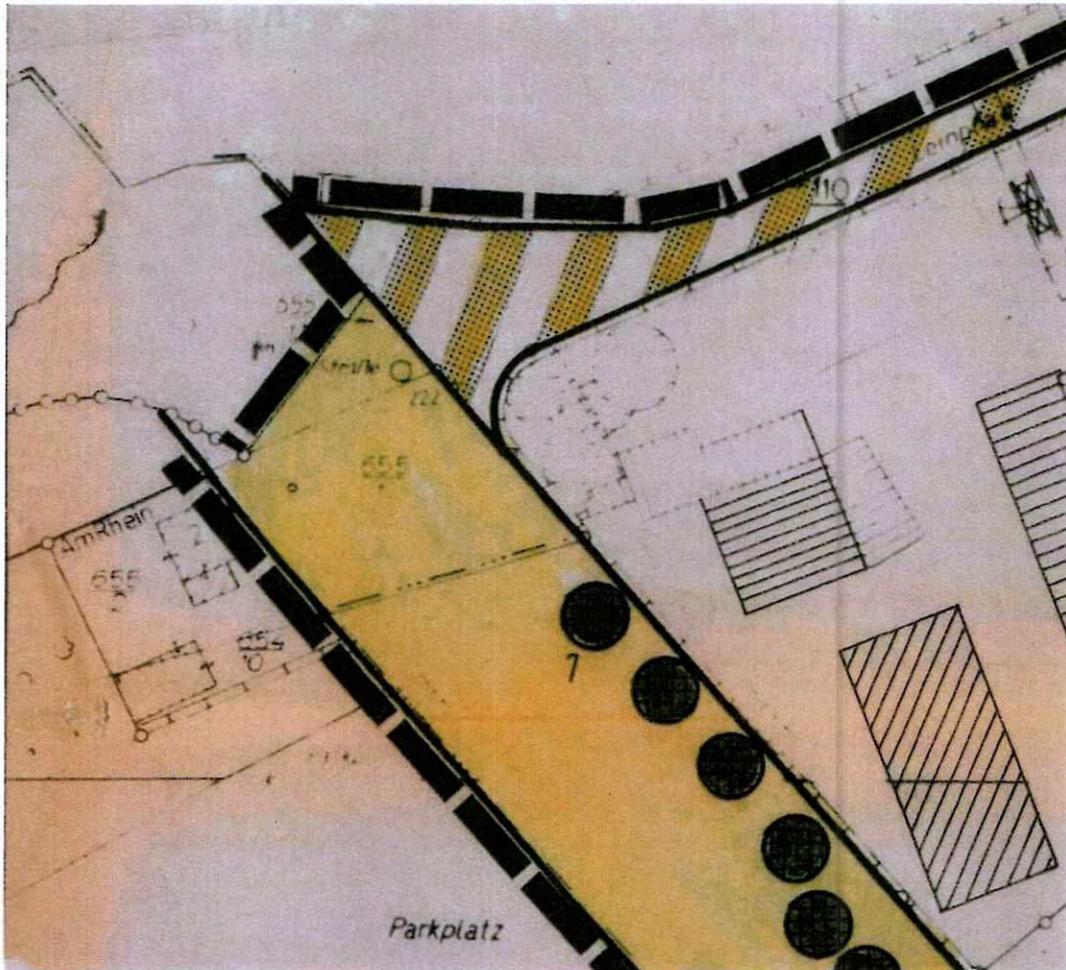
Datum: 20.02.2025

Maßstab: 1 : 500

Sachbearbeiter: David Menjoulet



Ausschnitt Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“



	ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE, GRÜNANLAGE § 9 (1) 15. BAU GB		VERKEHRSGRÜN § 9 (1) 11. BAU GB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11. BAU GB		
	VERKEHRSFLÄCHE, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG LEINPFAD/RADWEG, § 9 (1) 11. BAU GB		

Biergarten, Rheinstraße, 09.2020



Quelle: <https://lookmap.eu.pythonanywhere.com/>

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 27.02.2025

Drucksachen-Nr. : 02011-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau des Pfortnerhauses, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 287/3, 75/7)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2c)	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 des Pfortnerhauses, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 287/3, 75/7) wird unter der Bedingung erteilt, dass die Einhaltung der Baugrenze und der festgesetzten Pflanzung nachgewiesen wird.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“ (§ 30 BauGB), der an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) festsetzt.

Geplant ist der Abriss und Neubau des Pfortnerhauses am Tor 3 des Werkgeländes. Hintergrund ist die neue Werkzufahrt (Tor 12), die die bestehende Werkzufahrt (Tor 3) ergänzen wird. Die Gemeinde Budenheim hat bereits am 21.10.2024 ihr Einvernehmen zum Bauantrag zum neuen Tor 12 gegeben, das aus der Mainzer Straße erreicht werden soll. Der PKW-Verkehr soll durch das Tor 3 und der LKW-Verkehr durch das Tor 12 geführt werden. Der geplante Neubau soll beiden Toren dienen und neben der Pfortner-Tätigkeit Besuchern einen Platz für Sicherheitsanweisungen sowie Sanitäreinrichtungen bieten.

Die festgesetzte Baugrenze liegt 7 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Dazwischen ist eine mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Pflanzung wurde bis jetzt nur teilweise umgesetzt. Der angegebene Maßstab des vorliegenden Freiflächenplans und der Liegenschaftskarte stimmen eindeutig nicht. Nach einer groben Bemessung konnten wir feststellen, dass das geplante Haus höchstwahrscheinlich hinter der Baugrenze liegt. Ohne passendem Maßstab und ohne Maßangabe ist es allerdings nicht möglich, es abschließend zu prüfen. Es fehlen auch präzise Angaben zu Baum- und Strauchpflanzungen. Der Kreisverwaltung wird empfohlen, diesbezüglich einen Nachtrag anzufordern.

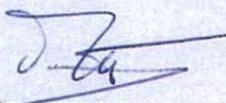
Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Das geplante Pfortnerhaus soll eine Nutzfläche von 45,5 m² aufweisen; zwei Personen sollen gleichzeitig beschäftigt sein. Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 sollen bei Handwerks- und Industriebetrieben 1 Stpl. je 50-70 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigten vorgehalten werden. Dementsprechend ist lediglich ein Stellplatz erforderlich, nicht zwei, wie im Stellplatznachweis angegeben. Nach Angabe des Bauherrn befindet sich auf dem eigenen Areal in mittelbarer Nähe (~50 m) ein Parkplatz mit 50 Stellplätzen, der aktuell eine Auslastung von unter 20 Beschäftigten hat. Somit ist die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert.

Das geplante Vorhaben entspricht allen sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Unter der Bedingung, dass die Einhaltung der Baugrenze und der festgesetzten Pflanzung nachgewiesen wird, kann der beantragte Neubau planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte
Bau- und Nutzungsbeschreibung
Nachweis Baumassenzahl und Grundflächenzahl
Stellplatznachweis
Freiflächenplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Fotodokumentation

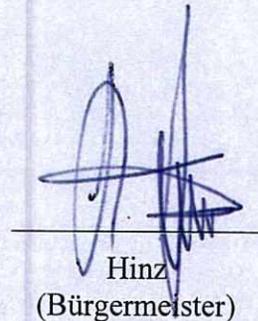
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

PROJEKT

Neubau Pförtnerhaus | In der Aue 5 | 55257 Budenheim

BAUHERR

ARCHITEKT

Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Bau- und Nutzungsbeschreibung

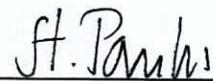
Auf dem Grundstück der [REDACTED] soll ein neues Pförtnerhaus entstehen. Hintergrund ist die neue Werkszufahrt (Tor 12), die die bestehende Werkszufahrt (Tor 3) ergänzt. Ziel der neuen Zufahrt ist es den Zugangsverkehr der chemischen Fabrik in PKWs und LKWs zu teilen. Um der Situation gerecht zu werden ist ein neues Pförtnerhaus notwendig, das zwei Pförtner beschäftigt, die gleichzeitig ein Tor koordinieren können. Der Neubau soll als Eingang zum Gelände dienen und neben der Pförtner-Tätigkeit, „Dritten“ einen Platz für Sicherheitseinweisungen sowie Sanitäreinrichtungen bieten.

Das neue Pförtnerhaus liegt als quadratischer Solitär mit umlaufendem Dachüberstand zwischen den Werkszufahrten Tor 3 und Tor 12. Dabei verfügt der spiegelsymmetrische Bau über zwei Eingänge in südlicher Richtung, die die „PKW-Fahrer“ entsprechen der Zufahrten von den „LKW-Fahrern“ trennen. Zwischen den Fluren spannt sich je ein Sanitärbereich auf. Dabei ist der Bau, bis auf den geschlossenen Kern, umlaufend von einem Bandfenster umgeben. Die Arbeitsplätze der Pförtner verfügen je über einen Blick auf ein Tor, einen Tresen und einen gemeinsamen Aufenthaltsbereich mit Kochnische. Der Pförtnerbereich verfügt im Norden über einen direkten Zugang zum Werksgelände. Weitere Zugänge/Ausgänge sind in westlicher sowie östlicher Richtung an die Flure angeordnet.

Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen.

Der Baukörper soll in Skelettbauweise konstruiert werden. Die Wände sollen in Holzständerbauweise elementiert werden. Das Dach samt Dachüberstand sowie dessen Stützen sollen aus Stahl hergestellt werden. Die Dachfläche soll extensiv begrünt werden und anteilig mit PV-Modulen belegt werden.

Die eingereichten Unterlagen beziehen sich auf den Neubau des Pförtnergebäudes und dessen unmittelbare Umgebung. Die im Übersichtsplan dargestellte Pufferzone wurde in einem separaten Bauantrag beantragt (AZ. 0020/24-B-200 vom 30.08.24). In dieser Maßnahme werden Zu- und Abfahrten, Parkierungsflächen und die Gestaltung der Grünfläche thematisiert.


Unterschrift Architekt

PROJEKT Neubau Pfortnerhaus | In der Aue 5 | 55257 Budenheim
BAUHERR [REDACTED]
ARCHITEKT Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Baumassenzahl (BMZ) gemäß BauNVO 1977

Grundstücksgröße:	Flurstück 287/3	45874,0 m ²	
	Flurstück 75/7	879,0 m ²	
	gesamt	46753,0 m²	
Baumasse (BM):	BM - Neubau	516,6 m ³	
	BM - Bestand	104750,0 m ³	
	gesamt	105266,6 m³	
Baumassenzahl (BMZ):	Summe aller Baumassen	105266,6 m ³	
	Grundstücksgröße	46753,0 m ²	2,25

Bebauungsplan "SBU-1 Industrie am Rhein" schreibt für Gebiet 9.1 eine BMZ ≤ 9,0 vor.

PROJEKT

Neubau Pfortnerhaus | In der Aue 5 | 55257 Budenheim

BAUHERR

ARCHITEKT

Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß BauNVO 1977

Grundstücksgröße:	Flurstück 287/3	45874,0 m ²	
	Flurstück 75/7	879,0 m ²	
	gesamt	46753,0 m²	
bauliche (Haupt-)Anlagen:	Grundfläche Pfortnerhaus:	114,8 m ²	
	Grundfläche Bestand (Halle):	20950,0 m ²	
	gesamt	21064,8 m²	
Grundflächenzahl (GRZ):	Summe aller baulichen Anlagen	21064,8 m ²	
	Grundstücksgröße	46753,0 m ²	0,45

Bebauungsplan "SBU-1 Industrie am Rhein" schreibt für Gebiet 9.1 eine GRZ ≤ 0,8 vor.

PROJEKT

Neubau Pförtnerhaus | In der Aue 5 | 55257 Budenheim

BAUHERR

ARCHITEKT

Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Stellplatznachweis

KFZ-Stellplatz

Nach §47 LBauO sind notwendige Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe herzustellen.

Anzahl Beschäftigte: 2 Stk

Stellplätze 2 Stk.

Auf dem Areal der [REDACTED] befindet sich in mittelbarer Nähe (- 50 m) ein Parkplatz mit 50 Stellplätzen, der aktuell eine Auslastung von unter 20 Beschäftigten hat.

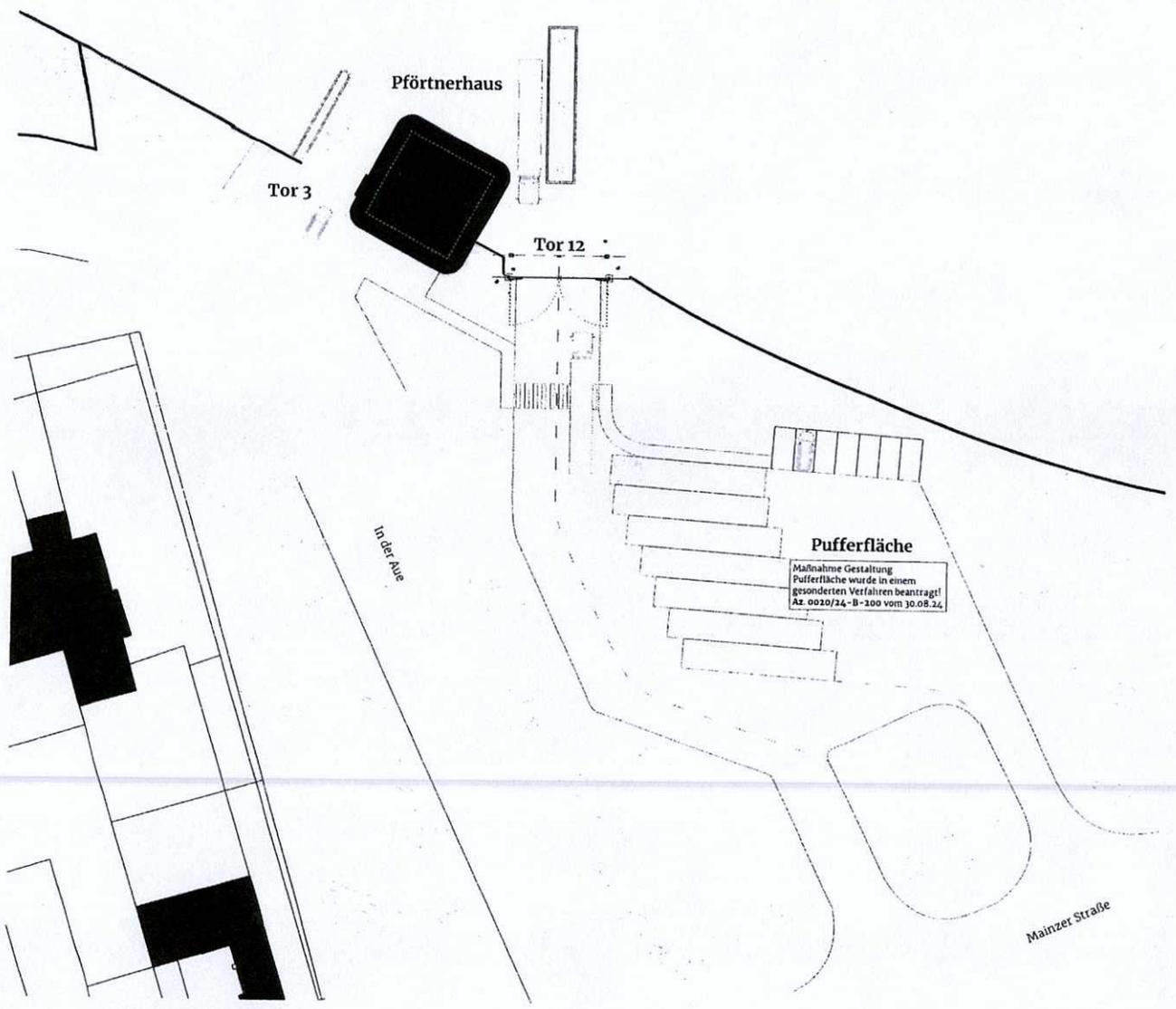
Die notwendigen Stellplätze des Neubaus werden entsprechend auf dem bestehenden Parkplatz nachgewiesen.

Besucher Stellplatz

Die benötigten Stellplätze für den Besucherverkehr werden auf der Pufferfläche, des separat beantragten Bebauungsplan, vor dem Gebäude nachgewiesen.

Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind nicht explizit gefordert, können aber in ausreichender Zahl vor dem Gebäude erstellt werden.



Pförtnerhaus

Tor 3

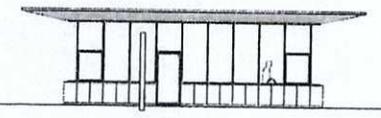
Tor 12

In der Aue

Pufferfläche

Maßnahme Gestaltung
Pufferfläche wurde in einem
gesonderten Verfahren beantragt!
Az. 0020/24-B-100 vom 30.08.24

Mainzer Straße



198 Neubau Pförtnerhaus

In der Aue 5 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

Planungsstand **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

Planinhalt **Freiflächenplan**

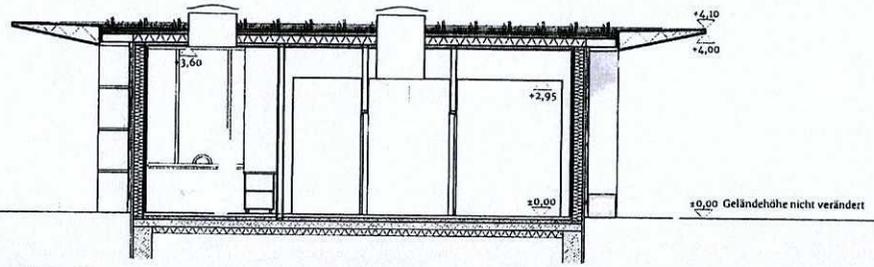
gezeichnet: pl Maßstab: 1:100
bearbeitet: pl, sp Format: DIN A3
Datum: 30.01.25

Bauherr

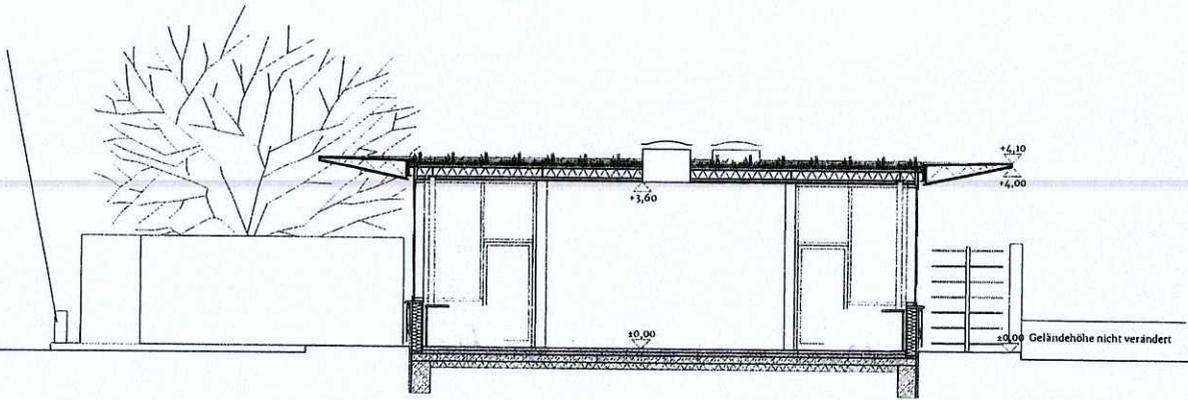


Heinrich Lessing Architekten PartGmbH
Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
T: 06131 683056
E: kontakt@heinrich-lessing.de

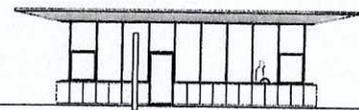
H. Panzer



Schnitt AA



Schnitt BB



198 Neubau Pförtnerhaus

In der Aue 5 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

Planungsstand **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

Planinhalt **Schnitt**

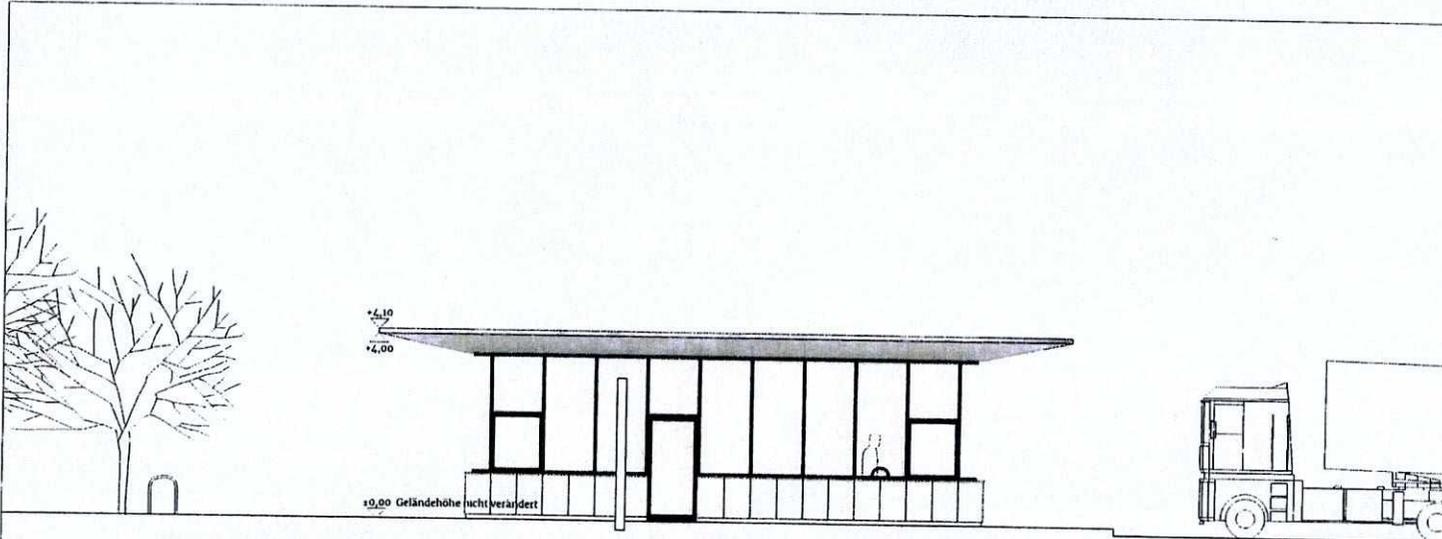
gezeichnet: pl Maßstab: 1:100
 bearbeitet: pl, sp Format: DIN A3
 Datum: 30.01.25

Bauherr

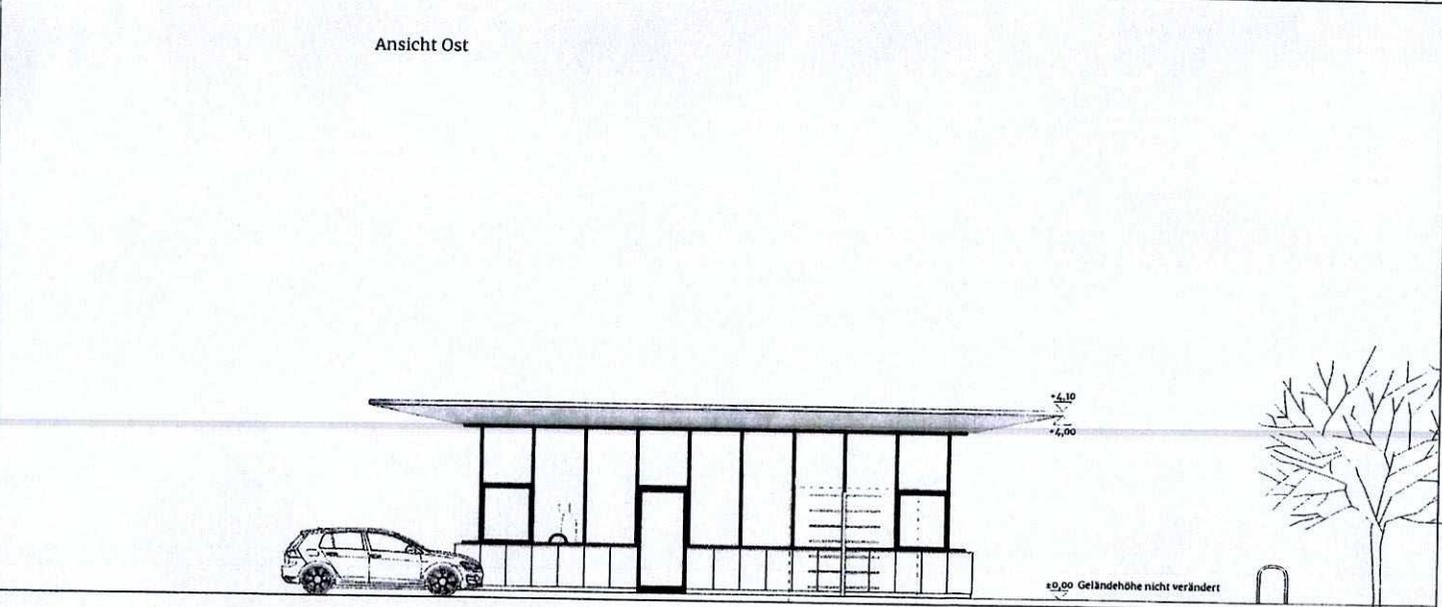


Heinrich Lessing Architekten PartGmbH
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T 06131 683056
 E kontakt@heinrich-lessing.de

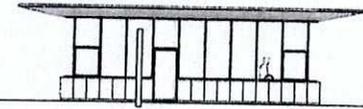
H. Panth



Ansicht Ost



Ansicht West



198 Neubau Pförtnerhaus

In der Aue 5 | 55257 Budenheim

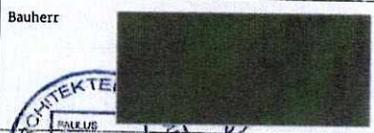
Datum	Änderung	Index

Legende

Planungsstand **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

Planinhalt **Ansicht 1**

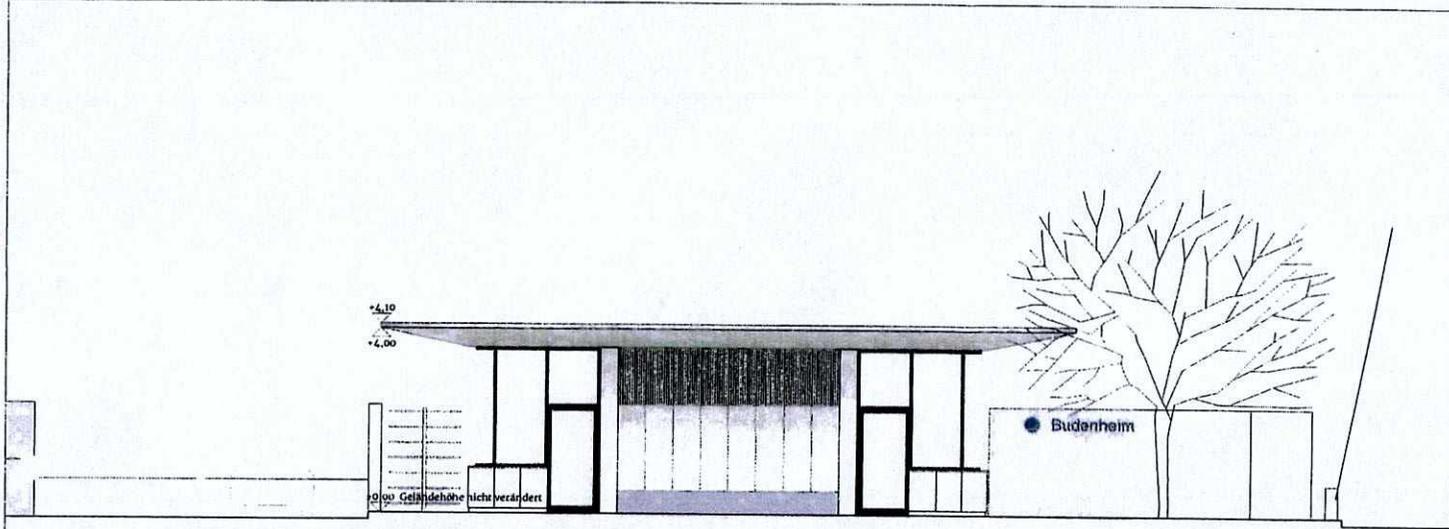
gezeichnet: pl Maßstab: 1:100
 bearbeitet: pl, sp Format: DIN A3
 Datum: 30.01.25



Architekten
Heinrich Lessing Architekten PartGmbH
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06331 683056
 kontakt@heinrich-lessing.de



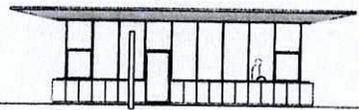
H. Paulus



Ansicht Süd



Ansicht Nord



198 Neubau Pförtnerhaus

In der Aue 5 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

Planungsstand **GENEHMIGUNGSPLANUNG**

Planinhalt **Ansicht 2**

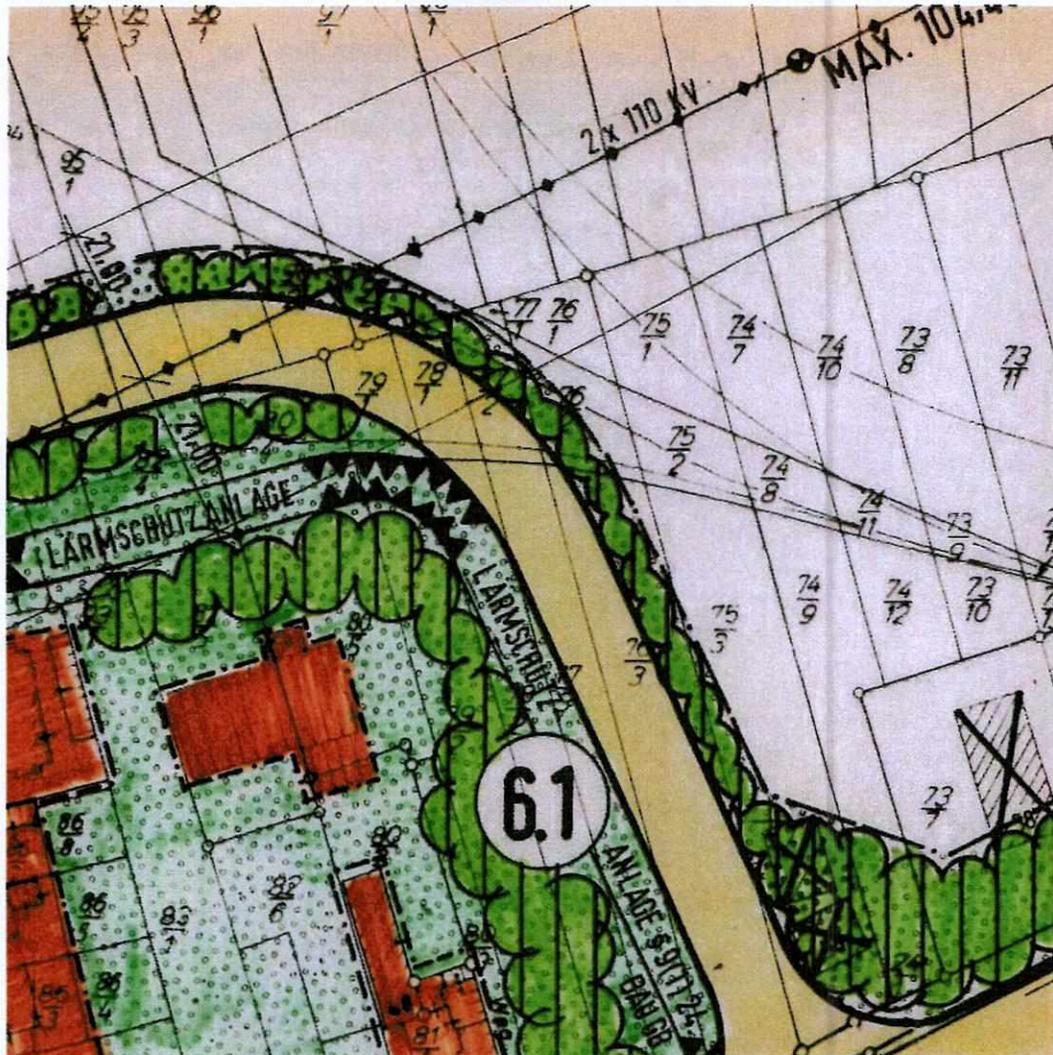
gezeichnet: pl Maßstab: 1:100
 bearbeitet: pl, sp Format: DIN A3
 Datum: 30.01.25

Bauherr




 HEINRICH LESSING
 STEFAN
 ARCHITEKTEN
 FRIEDRICH
 ARCHITEKT
 HEINRICH LESSING
 PARTGMBH
 HAUPTSTRASSE 17-19 | 55120 MAINZ
 T. 06331 683056
 E. kontakt@heinrich-lessing.de
 St. Pankratius

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“



MEHREIHINGE PFLANZUNG AUS STANDORTGERECHTEN LAUBBÄUMEN UND STRÄUCHERN
LAUBBÄUME: ESCHEN, ERLE, HAINBUCHEN, SILBERWEIDEN, STIELEICHEN

LAUBSTRÄUCHER: GEMEINER SCHNEEBALL, HARTRIEGEL, HOLUNDER, HUNDSROSE
SCHLEHEN, WEISSDORN, ALS ABSCHIRMUNG DER SCHUTZWÜRDIGEN
BEREICHE SOWIE DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN.



Quelle: Google Street View / 2022

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 27.02.2025
Drucksachen-Nr. : 02111-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau einer 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage, Budenheimer Parkallee 11 (Flur 5, Nr. 322, 323 und 324)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 d)	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage, Budenheimer Parkallee 11 (Flur 5, Nr. 322, 323 und 324) wird erteilt, unter der Bedingung, dass das Gebäude mit einem Gründach versehen wird.

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Freizeit-, Sport- und Erholungspark Lenneberg, Teil 1“ (§ 30 BauGB), welcher an dieser Stelle ein Sondergebiet „Freizeit-, Sport- und Erholungspark“ festsetzt.

Ein Rück- und Neubau der Driving Range wurde bereits 2021 genehmigt. (AZ 21/611-21/0031/20-B-200). Damals war ein 3-stöckiger Neubau geplant. 2023 wurde ein neuer Antrag eingereicht, indem, ähnlich wie in den vorliegenden Unterlagen, ein 2-stöckiger Neubau geplant war. Am 24.01.2023 hat die Gemeinde Budenheim ihr Einvernehmen dazu erteilt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20° mit einer extensiven Dachbegrünung, Schichtaufbau mind. 8 cm zu begrünen sind. Es ist keine Ausnahme für Dächer mit PV-Anlage vorgesehen. Nach dem vorliegenden Bauantrag soll hingegen die Dachhaut aus Trapezblech mit PV-Anlage bestehen. Die Dachneigung soll 13° betragen. Es liegt kein Antrag auf Abweichung vor. Die geplante Dacheindeckung kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Ansonsten entspricht das geplante Vorhaben allen Festsetzungen des Bebauungsplans.

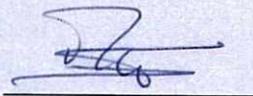
Es liegt ein Stellplatznachweis vor, in dem argumentiert wird, dass kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich ist, da durch den Neubau der Driving Range sich keine Veränderung in der Mitgliederstruktur ergibt. Es kann ergänzt werden, dass eine geringere Belegung vorgesehen ist als nach der Baugenehmigung vom 2021, da die jetzt geplante Driving Range lediglich 2-stöckig anstatt 3-stöckig werden soll. Dementsprechend soll der durch das beantragte Vorhaben verursachte Stellplatzbedarf geringer werden als beim genehmigten Zustand. Es ist aus diesem Grund kein neuer Stellplatz notwendig.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben planungsrechtlich nur unter der Bedingung, dass das Gebäude mit einem Gründach versehen wird, befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte
Ausschnitt aus der Baubeschreibung
Freiflächenplanung
Grundrisse, Schnitte und Ansichten
Schnitt, vergrößert

Stellungnahme der Kämmerei: **erforderlich** / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

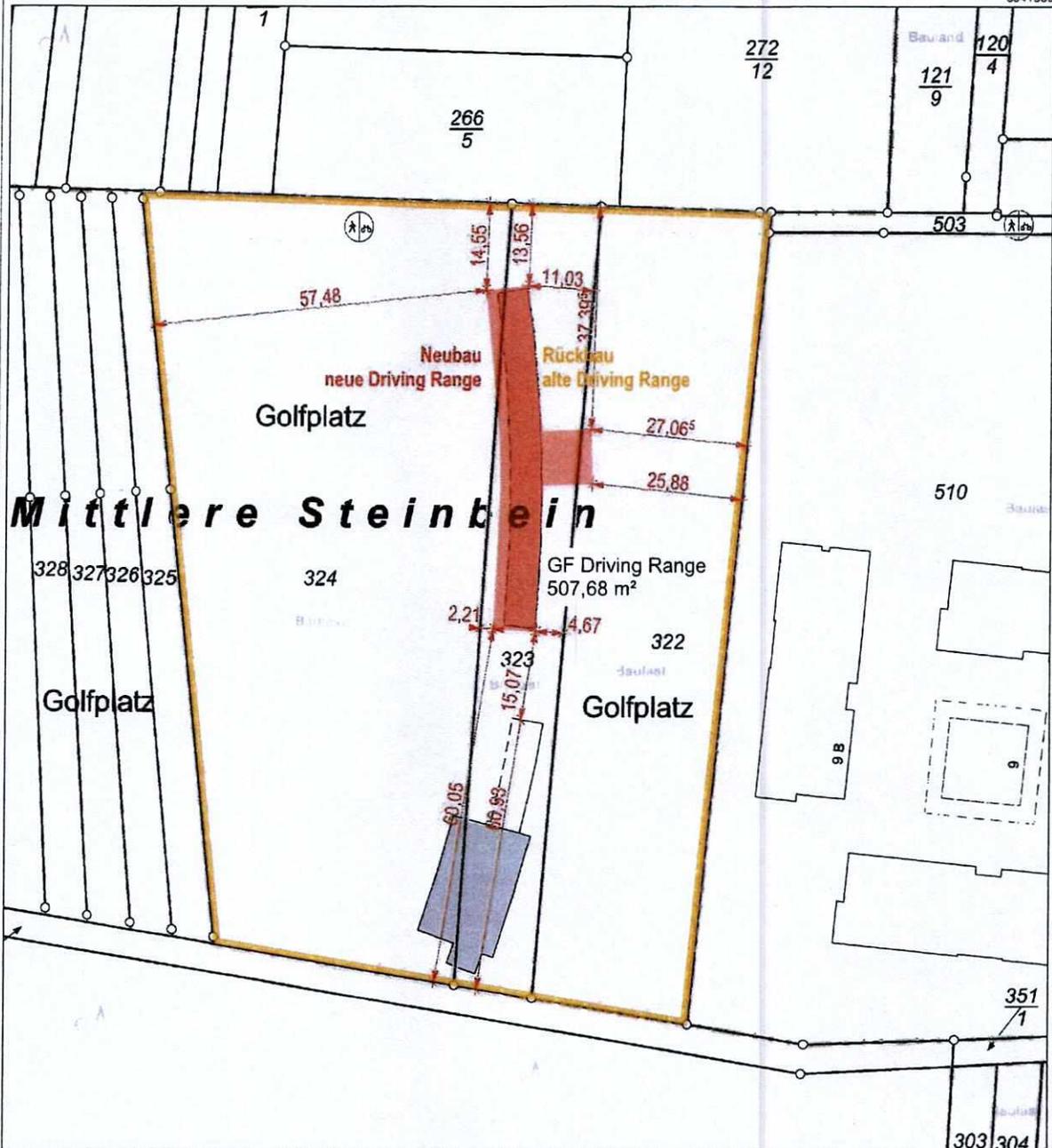
Hergestellt am 08.01.2025

Flurstück: 323
Flur: 5
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5541939



Bauherr / Bauher:
Golfanlage am Lenneberg GmbH & Co. KG

Budenheimer Parkallee 11
55257 Budenheim

**Golfanlage
am
Lenneberg
GmbH & Co. KG**
GAL
Budenheimer Parkallee II
55257 Budenheim

Entwerfer:
Karl Gemünden GmbH & Co. KG
vertreten durch:
Dipl. Ing. (FH) Astrid Weinz-Mössinger
Rheinstraße 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
06132 / 99550



Projektbezeichnung:
Driving Range - Mainzer Golfclub
Budenheimer Parkallee 11, 55257 Budenheim



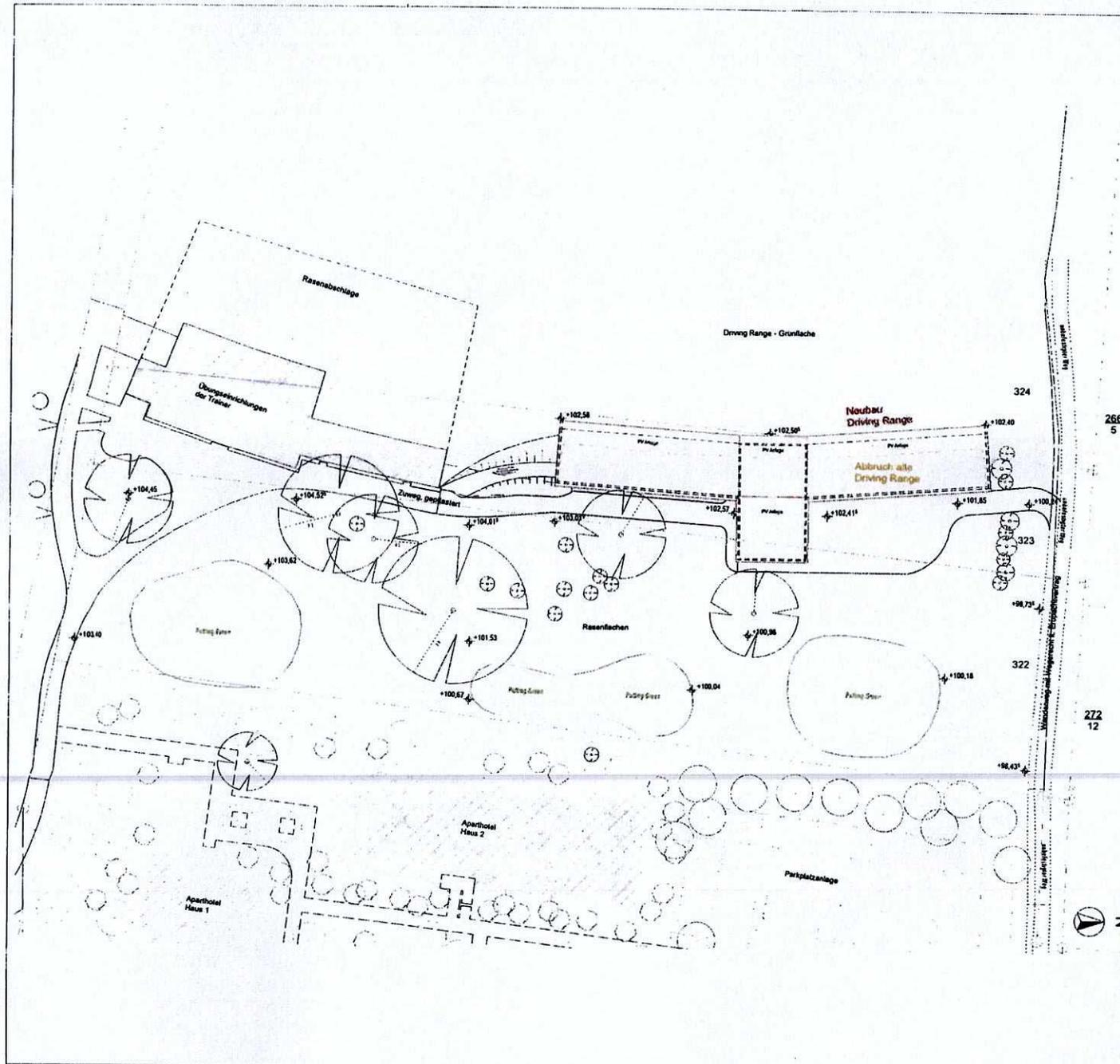
**BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG**

Rheinstraße 194b
55218 Ingelheim am Rhein
Telefon: (06132) 99 55 0
Telefax: (06132) 99 55 99
e-mail: info@gemuenden-bau.de

Plan-Nr.:	Bauantrag	Projekt-Nr.:	20-0205	Datum:	08.01.2025
Maßstab:	1:1000	Blattgröße:	A4		
Flurstück:	322; 323; 324				
Gest. Nr.:	sboe				

Lageplan
Abbruch/Neubau

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs. 2 LBauO)
2.6 Decken (§ 31 LBauO)				
2.6.1	Decke über Keller- geschoss			
2.6.2	Decken über sonstigen Geschossen	Stahlbeton		A
2.6.3	Decke über Dach- geschoss			
2.7 Dächer (§ 32 LBauO)				
2.7.1	Tragwerk, System	BSH-Träger mit BSH-Pfetten, Holz		B2
2.7.2	Dachschalung	Trapezblech		
2.7.3	Dämmstoff			
2.7.4	Dachhaut	Trapezblech mit PV-Anlage		A
2.8 Treppen (§ 33 LBauO)				
		Stahlbetontreppe		
2.9 Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)				
2.9.1	Wände	Stahlbeton		A
2.9.2	Bekleidungen, Dämm- stoffe, Unterdecken, Einbauten			
2.9.3	Bodenbeläge	Beton		A
2.9.4	zu öffnende Fenster je Geschoss, Öffnungen zur Rauchableitung	Größe der Fenster: Größe der Öffnung/en zur Rauchableitung:.....		
2.9.5	Türen zu notwendigen Fluren			
2.9.6	Türen zum Kellerge- geschoss oder nicht aus- gebauten Dachraum			
2.9.7	Türen zu Wohnungen, anderen Nutzungsein- heiten oder Räumen			
2.10 Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO)				
2.10.1	Wände			
2.10.2	Bekleidungen, Dämm- stoffe, Unterdecken			
2.10.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:		
2.11 Aufzüge (§ 36 LBauO)				
2.11.1	Wände des Fahrschachts			
2.11.2	Fahrkorbabmessungen			
2.11.3	lichte Zugangsbreite			
2.11.4	Größe der Rauchabzugs- öffnung			
2.12 Installationsschächte u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)				



266
5

272
12

Driving Range - Mainzer Golfclub
 Budenheimer Parkallee 11, 55257 Budenheim



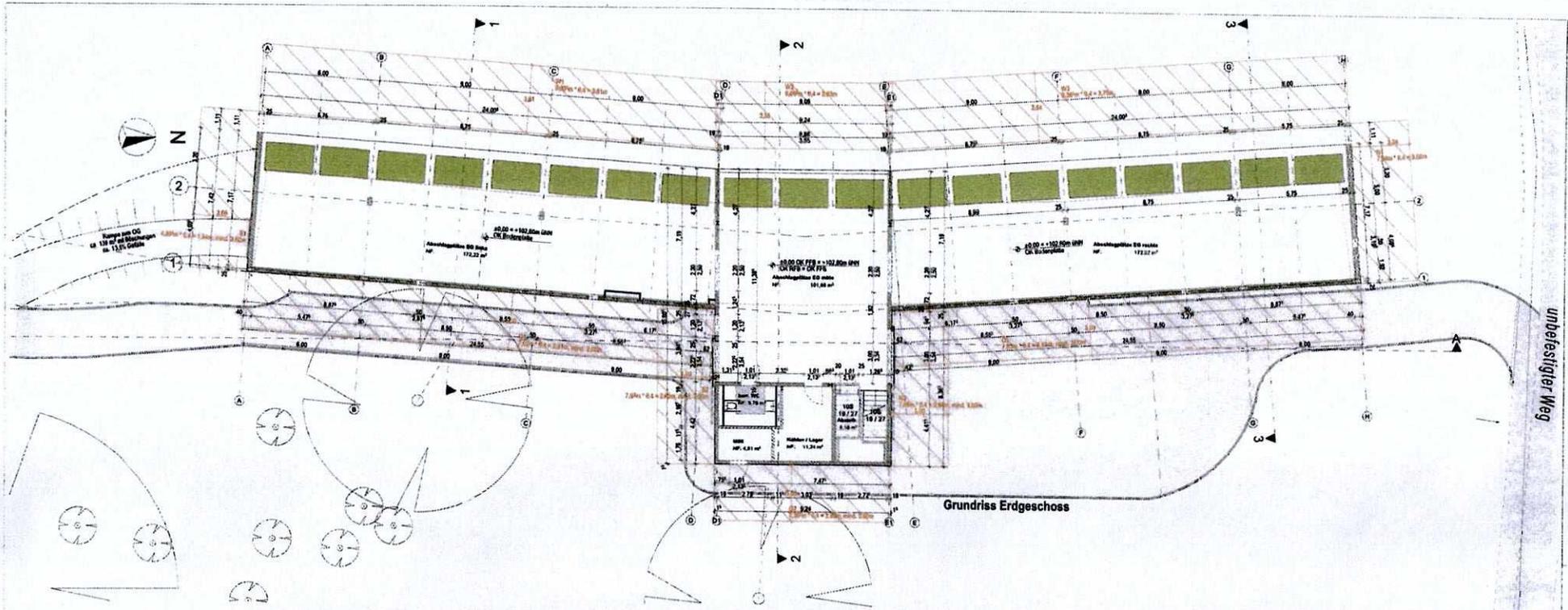
**BAUUNTERNEHMUNG
 KARL GEMÜNDEN
 GmbH & Co. KG**

Rheinstraße 194b
 55218 Ingelheim am Rhein
 Telefon: (06132) 99 55 0
 Telefax: (06132) 99 55 09
 e-mail: info@gemuenden-bau.de

Kaufvertrag / Auftraggeber	Kaufvertragspartner
Golfanlage am Lennenberg GmbH & Co. KG Budenheimer Parkallee 11 55257 Budenheim am Rhein	Karl Gemünden GmbH & Co. KG vertreten durch: Dipl.-Ing. (FH) Astrid Wanz-Mössinger Rheinstraße 194 b 55218 Ingelheim am Rhein
GA Lennenberg GmbH & Co. KG	GA Lennenberg GmbH & Co. KG
Budenheimer Parkallee II 55257 Budenheim	

Planart	Bezeichnung	Datum	Gezeichnet
Freiflächen	Bauantrag	20-0205	08.01.2025
Maßstab	Blattgröße		
1:500	A3		
Flurstück			
322; 323; 324			
Gezeichnet			
sboe			

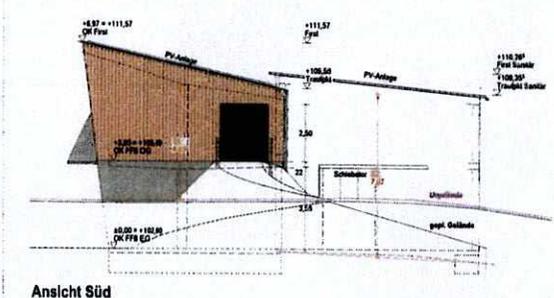
Freiflächenplanung



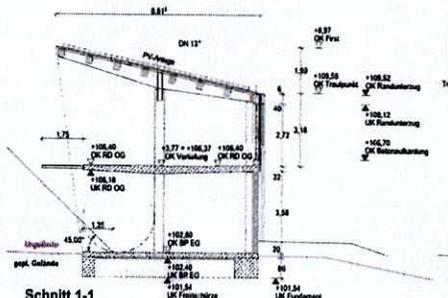
Grundriss Erdgeschoss



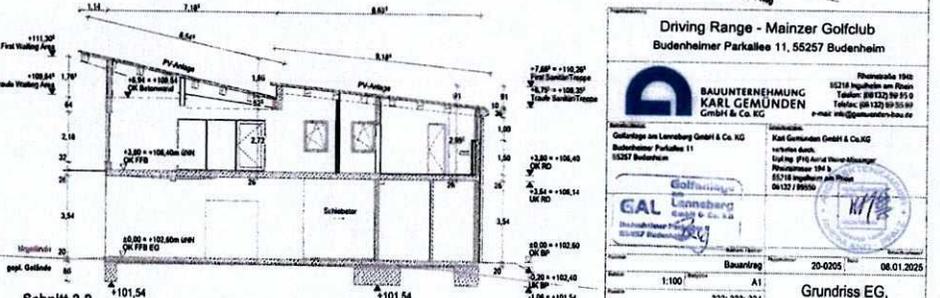
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

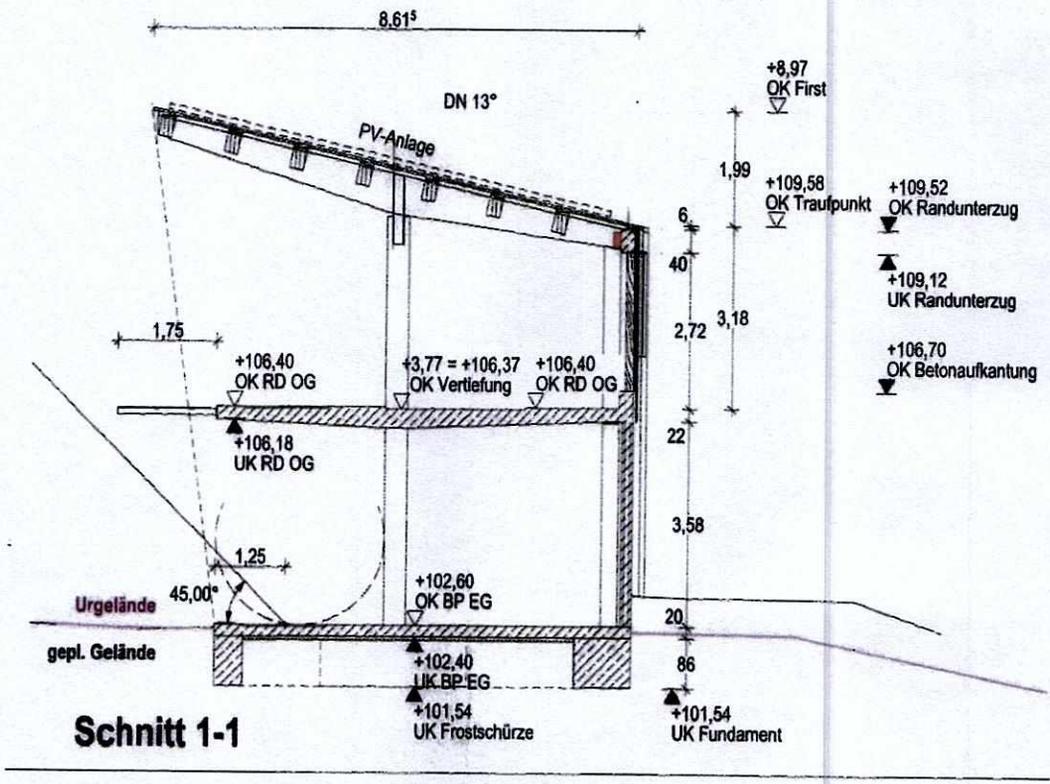
Driving Range - Mainzer Golfclub
 Budenheimer Parkallee 11, 55257 Budenheim

BAUUNTERNEHMUNG KARL GEMÜNDEN GmbH & Co. KG

Planstelle 190
 55218 Ingelheim am Rhein
 Telefon: (06132) 99 55 0
 Telefax: (06132) 99 55 99
 e-mail: info@gemundenbau.de

Geplante Ausführung: 20-0205
 06.01.2025

Scale: 1:100
 Blatt: A1
 Grundriss EG, Schnitt 1-1, Ansichten



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 28.02.2025

Drucksachen-Nr. : 02211-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 244/A)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2el	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 244/A) wird unter den in der Begründung ausgeführten Bedingungen erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ (§ 30 BauGB), der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Das beantragte Vorhaben entspricht allen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Eingrünung. Die Einhaltung der Festsetzungen zu Lärmschutz soll von der Kreisverwaltung überprüft werden.

Die geplanten Gebäude befinden sich im festgesetzten Baufenster. Zur Mainzer Landstraße ist eine Baulinie festgesetzt, dementsprechend soll auf dieser Linie gebaut werden. Laut Bebauungsplan ist das Zurückspringen von der Baulinie um 1,6 m auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Insgesamt sind Rücksprünge bis zu einem Anteil von 20% der Gebäudelänge zulässig. Mit einer gesamten Fassadenlänge von 132,65 m sind infolgedessen Rücksprünge über insgesamt 26,53 m zulässig. Nach §23 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann außerdem ein Vor- oder Zurücktretan von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Nach den vorliegenden Plänen soll die Fassadenfront an 4 Stellen um 1,5 m über eine Breite von jeweils 3,7 m zurückspringen; außerdem soll sie an 4 weiteren Stellen um 0,5 m über eine Breite von jeweils 8,9 m zurückspringen. Insgesamt erstrecken sich die Rücksprünge über 50,4 m, was

die festgesetzte maximale Länge der Rücksprünge eindeutig überschreitet. Es kann nicht als Zurücktretten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gelten, da nach der gängigen Rechtsprechung die „Gebäudeteile“ nicht ein wesentlicher Gebäudeteil sein können, sondern kleinere Bauteile wie z. B. Erker, Schornsteine, Balkone etc...

U. E. ist eine Befreiung erforderlich. Eine Befreiung kann planungsrechtlich befürwortet werden.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. In der Begründung zum Bebauungsplan steht keine Erklärung zur Notwendigkeit der Baulinie. Die ungewöhnliche Länge des Gebäudes ist „aus Gründen des Lärmschutzes notwendig“. Es ist anzunehmen, dass die Einhaltung der Baulinie ebenfalls nur aus Gründen des Lärmschutzes festgesetzt wurde. Die beantragten Rücksprünge hätten keine Wirkung auf Schallschutz, da das Dach durchgängig an der Baulinie liegen soll: über den Abschnitten, wo die Fassade hinter der Baulinie steht, springt das Dach vor. Somit wirkt die geplante Fassade schallschutztechnisch genauso, wie wenn sie an der Baulinie gebaut wäre.
- Die beantragte Fassadengestaltung ist städtebaulich vertretbar und sogar erwünscht. In der Begründung werden die erlaubten Gebäuderücksprünge als aus städtebaulicher Sicht notwendig bezeichnet, da sie sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild eines ca. 130 m langen Gebäudes auswirken. Durch längere Rücksprünge wird diese positive Wirkung noch gestärkt.
- Kein Nachbarliches Interesse oder öffentliche Belange sind berührt, da der Schallschutz gesichert ist.

Am westlichen Rand des Vorhabens, zwischen dem geplanten Haus 11 und dem künftigen Geh- und Radweg, außerhalb des Baufensters, soll eine bis zu 6,35 m hohe Stützmauer errichtet werden. Das ursprüngliche Gelände soll um bis zu 7,4 m aufgeschüttet werden. Die Stützmauer kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden. Außerhalb des Baufensters dürfen lediglich Nebengebäude bzw. bauliche Anlagen errichtet werden, die in den Abstandsflächen zulässig sind. Nach § 8 (8) Landesbauordnung (LBauO) sind nur Stützmauern bis 2 m Höhe in den Abstandsflächen zulässig. Stützmauern über 2 m dürfen nur innerhalb des Baufensters errichtet werden.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan steht, dass im Teilbaugebiet WA 1, wo das beantragte Vorhaben sich befindet, je Wohnung auf dem Baugrundstück 1,0 Stellplatz nachzuweisen ist. Nach den vorliegenden Unterlagen sind dementsprechend für 158 Wohnungen 158 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Auf dem Grundriss Tiefgarage sind diese Stellplätze dargestellt.

Die Zufahrt aus der Mainzer Landstraße in die Tiefgarage befindet sich im Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Auf dem Plan „Freianlagen/Grundriss“ ist der Zufahrtbereich auf dem Geh- und Radweg um ca. 2 m versetzt, mit dem Bereich, der auf dem Baugrundstück liegt. Die Kreisverwaltung wird darauf hingewiesen

Insgesamt kann das beantragte Vorhaben planungsrechtlich befürwortet werden, unter folgenden Bedingungen:

- Einreichung eines Antrags auf Befreiung der Baulinie.
- Änderung der Gestaltung des Geländeunterschied am westlichen Rand: keine Stützmauer außerhalb des Baufensters darf höher als 2 m sein.

Anlage

Liegenschaftskarte

Ausschnitt Baubeschreibung

Nachweise GRZ, GFZ, Vollgeschoss, Stellplatz

Freiflächenplan

Perspektivansichten

Grundrisse KG und EG und 4. OG

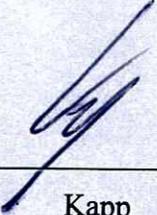
Schnitte

Ansichten

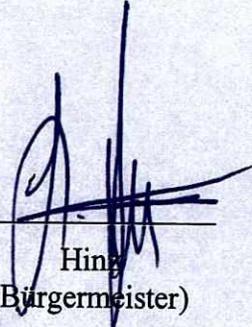
Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hing
(Bürgermeister)

	Bauteil	Bauprodukte, Bauart/konstruktiver Aufbau	Feuerwiderstandsfähigkeit (§ 15 Abs. 3 LBauO)	Brandverhalten der Baustoffe (§ 15 Abs.2 LBauO)
2.6 Decken (§ 31 LBauO)				
2.6.1	Decke über Keller-geschoss	Stahlbetondecken, intensiv begrünt	F 90	AB
2.6.2	Decken über sonstigen Geschossen	Stahlbetondecken	F 90	AB
2.6.3	Decke über Dach-geschoss	Stahlbetondecken	F 90	AB
2.7 Dächer (§ 32 LBauO)				
2.7.1	Tragwerk, System	Flachdach, Stahlbeton	F 90	AB
2.7.2	Dachschalung			
2.7.3	Dämmstoff	Polystyrolämmung		
2.7.4	Dachhaut	Flachdachabdichtung, extensiv begrünt		
2.8 Treppen (§ 33 LBauO)				
2.9 Notwendige Treppenräume und Ausgänge (§ 34 LBauO)				
2.9.1	Wände	Stahlbeton beidseitig verputz	F 90	AB
2.9.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten			
2.9.3	Bodenbeläge	Naturstein		B1
2.9.4	zu öffnende Fenster je Geschoss, Öffnungen zur Rauchableitung	Größe der Fenster: 5,00m ² Größe der Öffnung/en zur Rauchableitung: 1,40 m ²		
2.9.5	Türen zu notwendigen Fluren			
2.9.6	Türen zum Keller-geschoss oder nicht ausgebauten Dachraum	T 30 RS		
2.9.7	Türen zu Wohnungen, anderen Nutzungseinheiten oder Räumen	T 30 RS		
2.10 Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO)				
2.10.1	Wände			
2.10.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken			
2.10.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschnitte:		
2.11 Aufzüge (§ 36 LBauO)				
2.11.1	Wände des Fahr-schachts	Stahlbeton	F 60	BW
2.11.2	Fahrkorbabmessungen	innen 1,60 x 1,75m und 2,50m x 1,80m (nutzbare Grundfläche)		
2.11.3	lichte Zugangsbreite	90cm		
2.11.4	Größe der Rauchabzugs-öffnung	mind. 0,1m ²		
2.12 Installationsschächte u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)				

BAUVORHABEN:

Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern
mit insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 244/A
Grundstücksgröße: 9266m²

BAUHERR:**Nachweise GRZ I und II**

B. Plan : "Dyckerhoff-Gelände"

Grundstücksgröße	9.266,00
GRZ I gemäß B.-Plan	0,40
GRZ II gemäß B.-Plan	0,85

GRZ I m²

Bebaute Fläche gemäß Bau NVO 1990 inkl. Balkone/Terrassen/Loggien

H01	299,80
H02	320,00
H03	320,00
H04	320,00
H05	320,00
H06	299,80
H07	430,00
H08	310,30
H09	310,30
H10	310,30
H11	430,00

		Kontrolle	Grdst.	GRZ I
Fläche berechnet	3.670,50		9.266,00	
GRZ I zul. max	3.706,40	Flächen Div.	35,90	0,40
GRZ I berechnet < GRZ I max.				0,396

GRZ II m²

Bebaute Fläche Tiefgarage	6.718,65	
Loggien Balkone Nordfassade H1	7,81	ausserhalb der TG
Loggien Balkone Nordfassade H2	10,00	ausserhalb der TG
Loggien Balkone Nordfassade H3	10,00	ausserhalb der TG
Loggien Balkone Nordfassade H4	10,00	ausserhalb der TG
Loggien Balkone Nordfassade H5	10,00	ausserhalb der TG
Loggien Balkone Nordfassade H6	7,81	ausserhalb der TG
Fläche Zugang/Wege/Treppen EG Nordenfassde	326,00	ausserhalb der TG
Zufahrt TG	17,90	
Zugang TG Westen	17,90	
Wertsoffe Süd/West	29,59	
Wertsoffe II Süd/Osten	41,29	
Bebaute Fläche Feuerwehruzufahrt	651,00	

		Kontrolle	Grdst.	GRZII
Fläche berechnet	7.857,95		9.266,00	
GRZ II max zulässig	7.876,10	Flächen Div.	18,15	0,8500
GRZ II berechnet < GRZII max.				0,8480

Die ermittelten Flächen sind zeichnersich im Nachweis GRZ dargestellt

kleinarchitekten

Aufgestellt: Budenheim 08.02.2025

Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein

BAUVORHABEN:

Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern
mit insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 244/A
Grundstücksgröße: 9266m²

BAUHERR:**Nachweise GFZ**

B. Plan : "Dyckerhoff-Gelände"

Grundstücksgröße **9.266,00**
GFZ gemäß B.-Plan 1,40

GFZ Bebaute Fläche gemäß Bau NVO 1990 "ohne Balkone/Terrassen/Loggien"

	EG	1.OG	2.OG	3.OG
H01	252,50	252,50	252,50	252,50
H02	285,10	285,10	285,10	285,10
H03	285,10	285,10	285,10	285,10
H04	285,10	285,10	285,10	285,10
H05	285,10	285,10	285,10	285,10
H06	252,50	252,50	252,50	252,50
H 07	374,30	374,30	374,30	374,30
H 08	282,90	282,90	282,90	282,90
H 09	282,90	282,90	282,90	282,90
H 10	282,90	282,90	282,90	282,90
H 11	374,30	374,30	374,30	374,30
	3.242,70	3.242,70	3.242,70	3.242,70
Flächen berechnet				12.970,80
GFZ max zulässig				12.972,40
GFZ berechnet < GFZ max.				1,3998
	Kontrolle	Grdst.	GFZ	
		9.266,00	1,40	
	Flächen Div.	1,60		

Die ermittelten Flächen sind zeichnersich im Nachweis GFZ dargestellt

kleinarchitekten

Aufgestellt: Budenheim 08.02.2025
Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein

BAUVORHABEN:

Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern
mit insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 244/A
Grundstücksgröße: 9266m²

BAUHERR:**Vollgeschoßnachweis Haus 1 - Haus 6****LBauO § 2**

Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen."

Grundfläche Dachgesch0ß (Flachdach)		m²
H1		218,16
H2		190,12
H3		190,12
H4		190,12
H5		190,12
H6		218,16
geplant		1.196,80
Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschoßes		1.804,61
zulässig	2/3	1.201,87
1201,46m² > 1196,80m²		<i>somit zulässig</i>

Die ermittelten Flächen sind zeichnersich im Nachweis Vollgeschoß dargestellt

kleinarchitekten

Aufgestellt: Budenheim 08.02.2025
Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein

BAUVORHABEN:

Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern
mit insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 244/A
Grundstücksgröße: 9266m²

BAUHERR:



Nachweis Stellplatz PKW

B. Plan : "Dyckerhoff-Gelände" Absatz 1.5

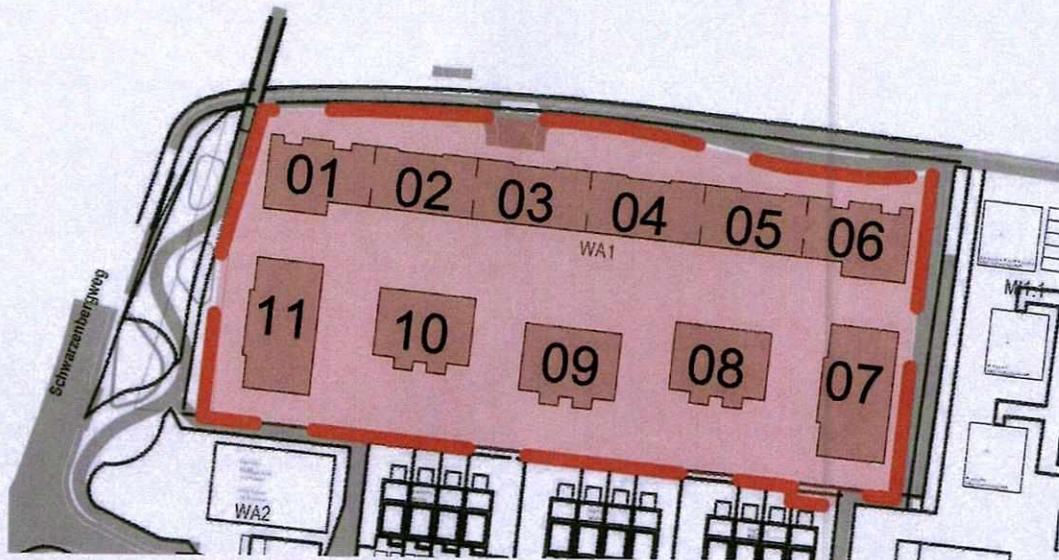
"Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
In den Teilbaugebieten WA 1, WA 5 und WA 7 sowie MI 1.1-MI 3 sind je Wohnung auf dem
Baugrundstück oder auf dem Baugrundstück zugeordneten Flächen 1,0 Stellplätze nachzuweisen."

Geplantes Wohnhaus mit 158 Wohneinheiten

158 WHG 1,00 158,00

davon sind 13 Stellplätze für Rollstuhlfahrer "R"

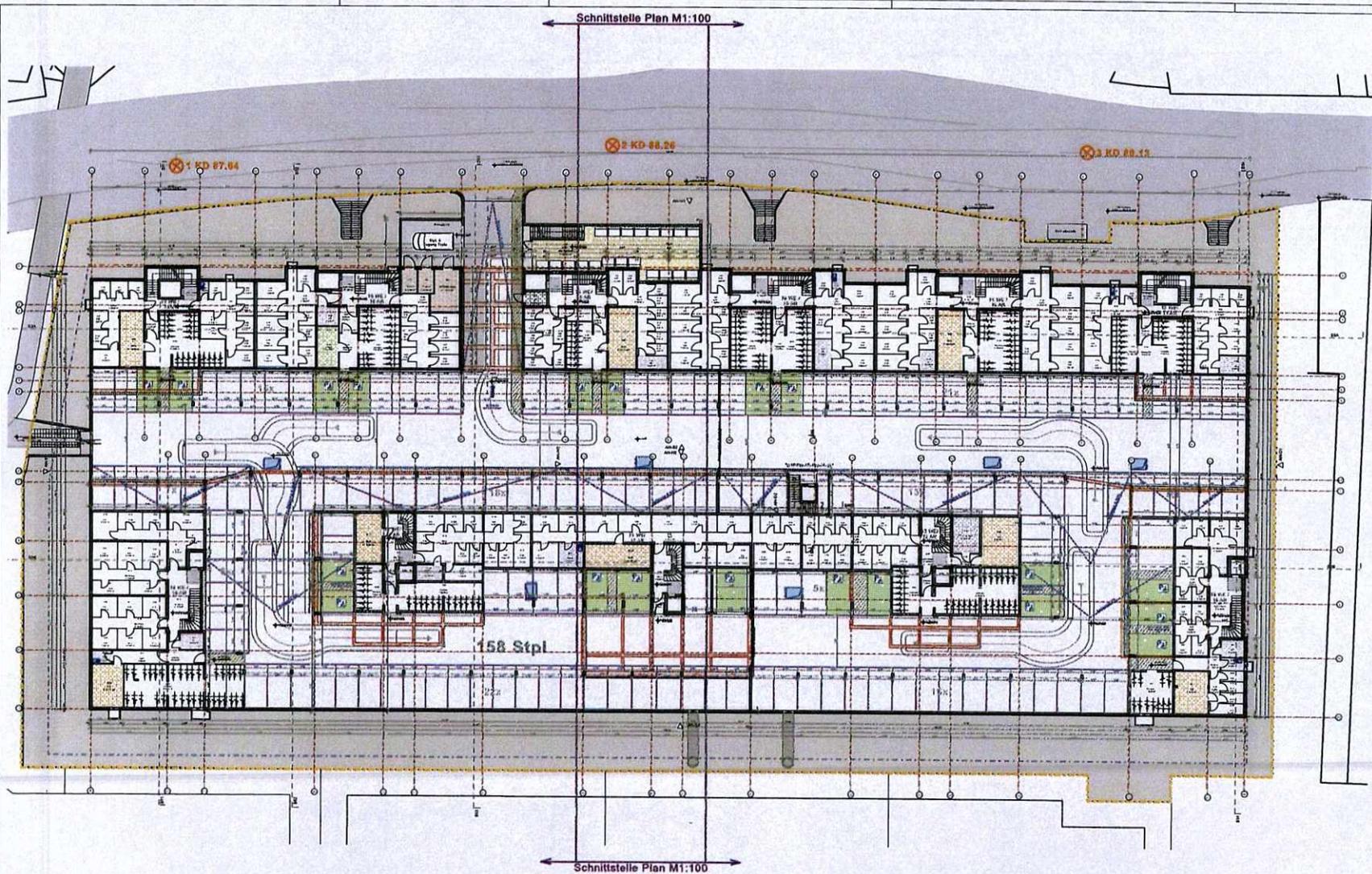
Nachweise erfolgt zeichnerisch in GR Tiefgarage



Perspektivansicht aus Südwest: Geb. 01 (links) und 11 (rechts)



Perspektivansicht aus Nordwest: Geb. 01 bis 06 (links) und 11 (rechts)



- - - Grundstücksgrenze
- - - Baugrenze
- - - Baulinie

BAUANTRAG

Tiefgarage M1:200 BA 0.-1

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage

Meinzer Landstraße
55257 Budenheim

Flur: 6
Flurstück: 244/A



± 0.00 = 91.07 mNN = OK PFB EG (Niveau 1-6)

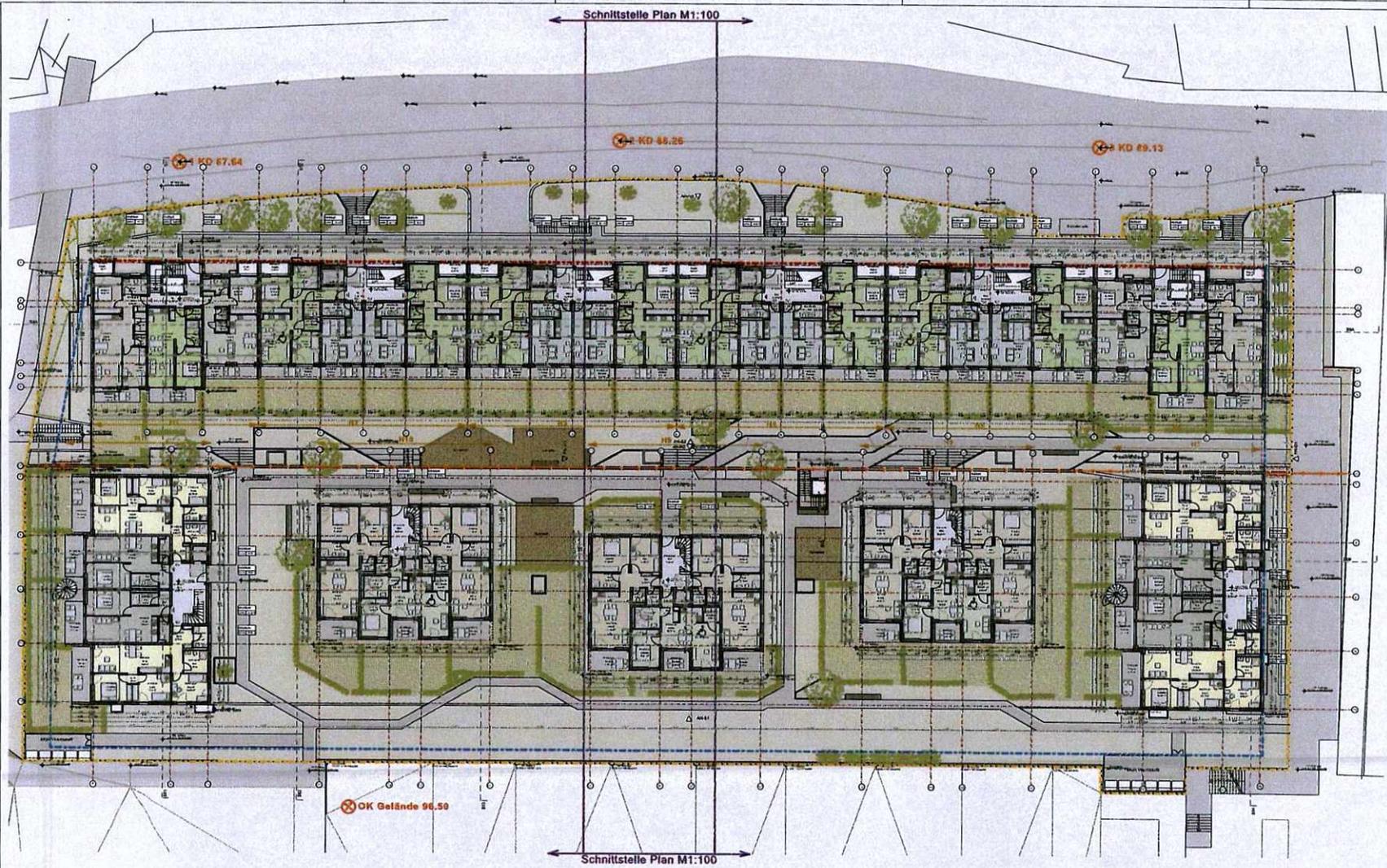
BAUHERR



ARCHITEKT **KiHo**architekten
Dipl.-Ing. FH Architekt Winfried Klein
Am dem Erben 2
55277 Budenheim
Tel: 06130962324
E-Mail: info@kiho-architekten.com
Web: kiho-architekten.com

Nr.	Blattgröße	Datum	Planstatus
1/00	91x60	16.01.2023	HSP 7 rev

Grundriss Tiefgarage - M1:200



- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Baulinie

BAUANTRAG

Erdgeschoss
M1:200

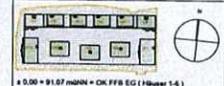
BA 0.0

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Mainzer Landstraße
55257 Buderheim

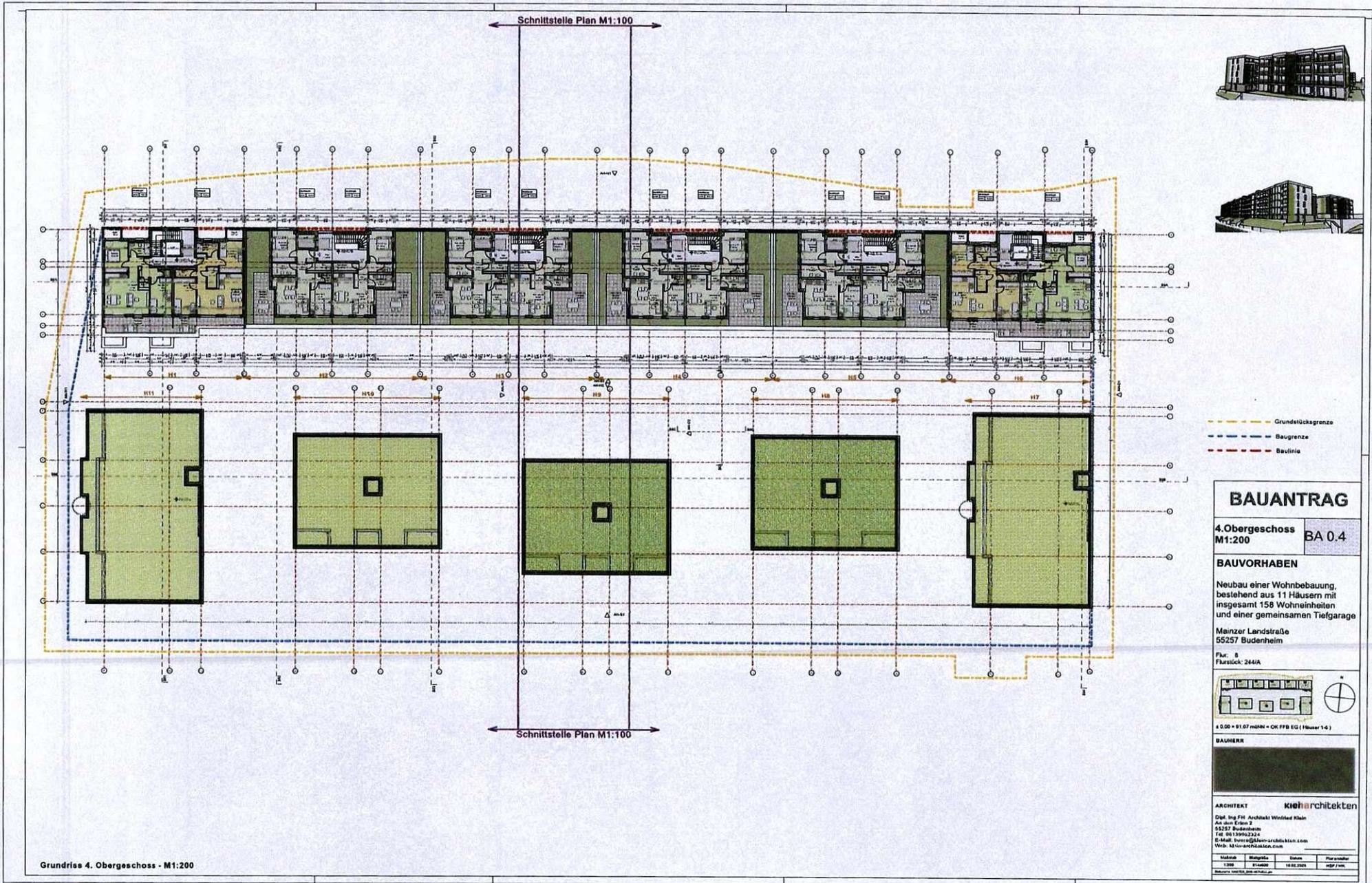
Flz: 6
Flurabck: 24/6A



ARCHITEKT **kieharchitekten**
Dipl.-Ing. FH Architekt Winfried Klein
A4-Dun-Str. 2
63257 Buderheim
Tel: 06130/923224
E-Mail: klein@kieharchitekten.com
Web: kieharchitekten.com

Datum	Blattgröße	Blatt	Planenreferenz
1.09.2023	81x400	18.01.2023	HSP / WK

Grundriss Erdgeschoss - M1:200



- - - Grundstücksgrenze
- - - Baugrenze
- - - Baulinie

BAUANTRAG

4.Obergeschoss
M1:200 BA 0.4

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Meinzer Landstraße
55257 Budenheim

Flur: 6
Flurstück: 244A



± 0.00 = 91.07 mNN = OK PFB EG (Höhen 1:0)

BAUHERR

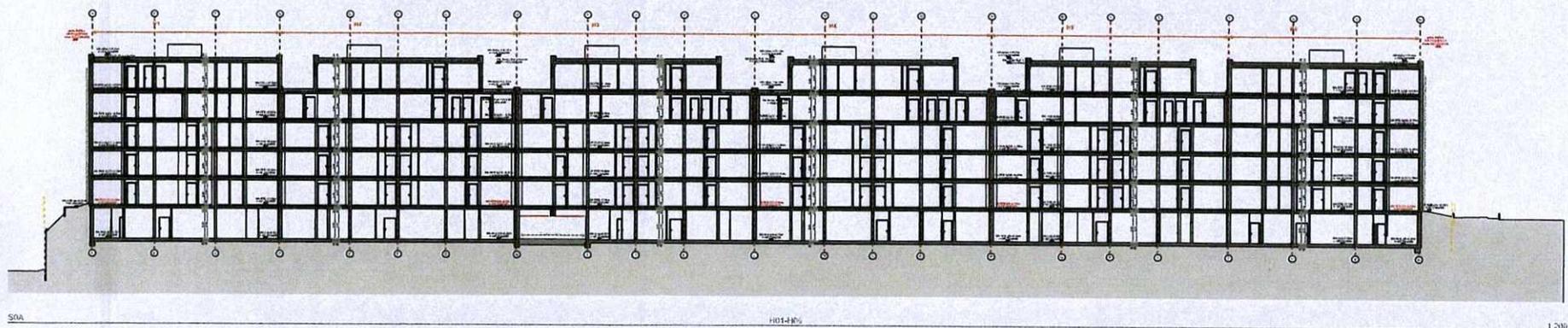


ARCHITEKT

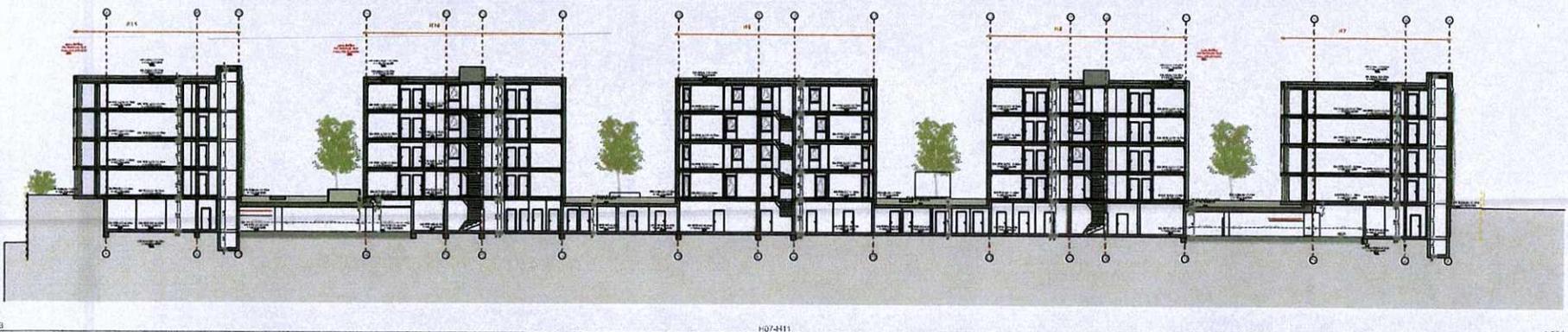
kieharchitekten
Dipl.-Ing. Fritsch Architekten Winfried Kieh
Am Stein Erben 2
55257 Budenheim
Tel: 06139992324
E-Mail: kieh@kieharchitekten.com
Web: kieharchitekten.com

Meldung	Baugenau	Datum	Plannummer
1.000	01.04.2020	16.02.2021	MBP / sm

Grundriss 4. Obergeschoss - M1:200



Schnitt A-A - Haus 1 - 6, M 1:200



Schnitt B-B - Haus 7 - 11, M 1:200

BAUANTRAG

Schnitt A-A uB-B
M1:200 BA 1.0

BAUVORHABEN

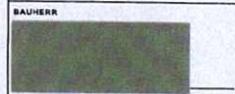
Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Mainzer Landstraße
55257 Budenheim

Flzr: 8
Flzrdick: 244/A

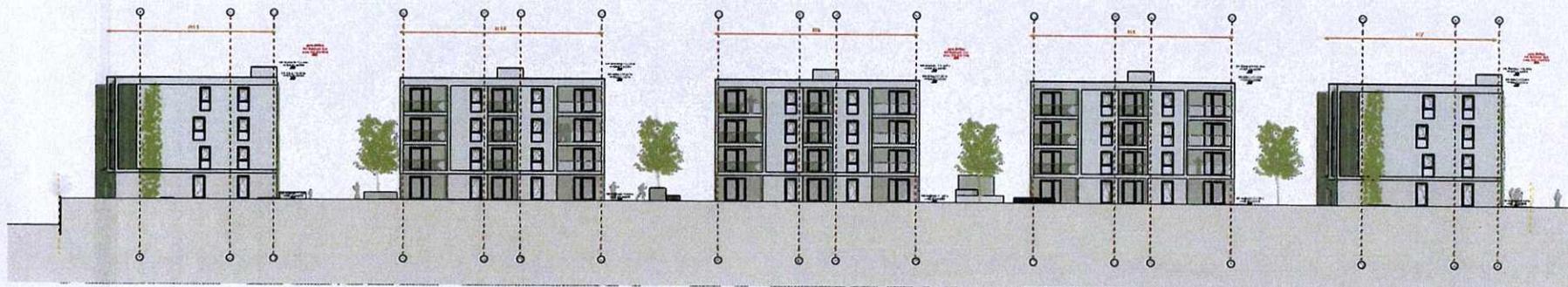


± 0,00 = ± 1,07 mNN = OK FFB EG (Höuser 1-4)



ARCHITEKT **WIBERSCHNEIDER**
Dipl.-Ing.Fr. Architekt Winfried Klein
Am Gän Erden 2
55257 Budenheim
Tel. 0613982324
E-Mail: buro@main-architekten.com
Web: main-architekten.com

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planverstoß
1:200	A1 (entw.)	18.02.2023	100% / 100%
Autoren: www.mdb100.com/office/46			

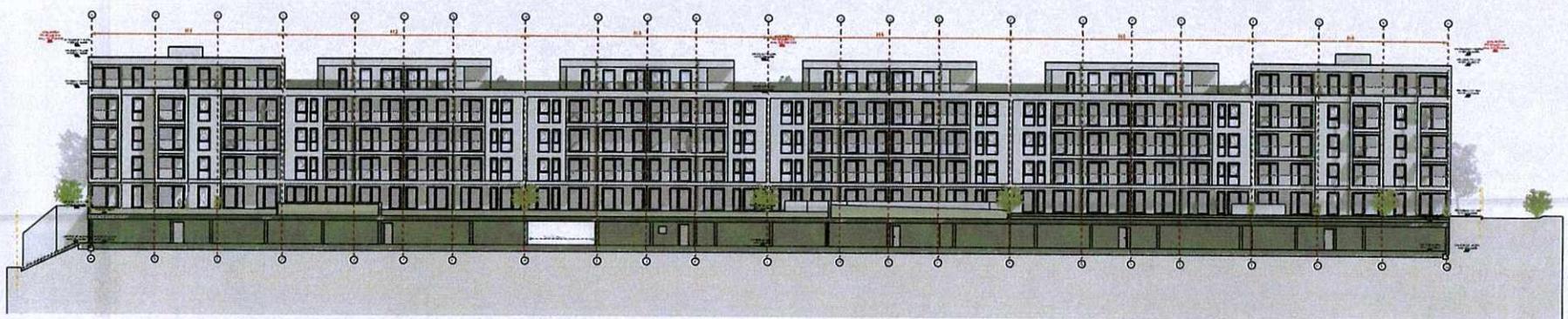


Abst.1

Ansicht Süd Haus 7-11

1:200

Ansicht Süd - Haus 7 - 11 - M1:200



Abst.2

Ansicht Süd Haus 1-6

1:200

Ansicht Süd - Haus 1 - 6 - M1:200

BAUANTRAG

Ansicht Süd
M1:200

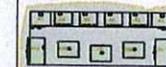
BA 2.1

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Mainzer Landstraße
55257 Budenheim

Flur: 8
Flurstück: 244/A



± 0,00 = 91,07 mNN = OK FFB EG (Häuser 1-6)

BAUHERR

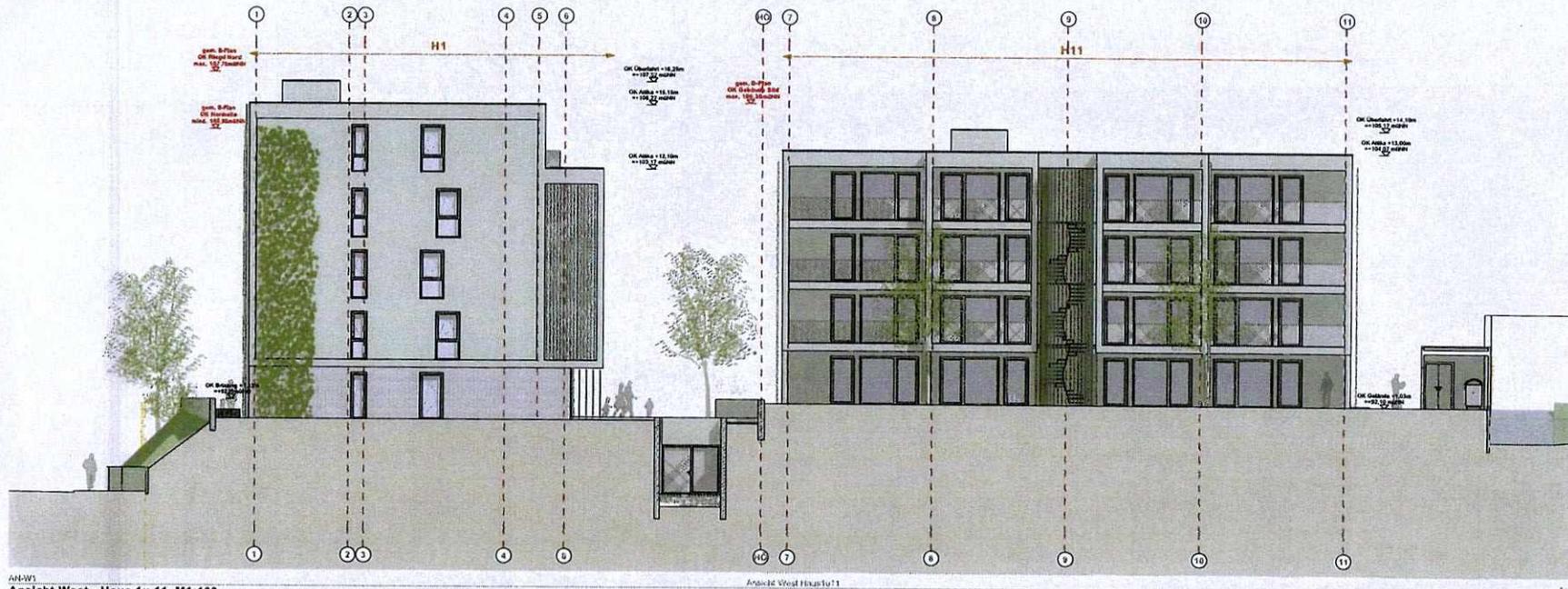


ARCHITEKT KIGIarchitekten

Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein
An den Erlen 2
55257 Budenheim
Tel: 06 39882224
E-Mail: buero@kigi-architekten.com
Web: kigi-architekten.com

Meldung	Wegleitung	Datum	Plannummer
1:200	21.06.08	10.02.2025	107 / 06

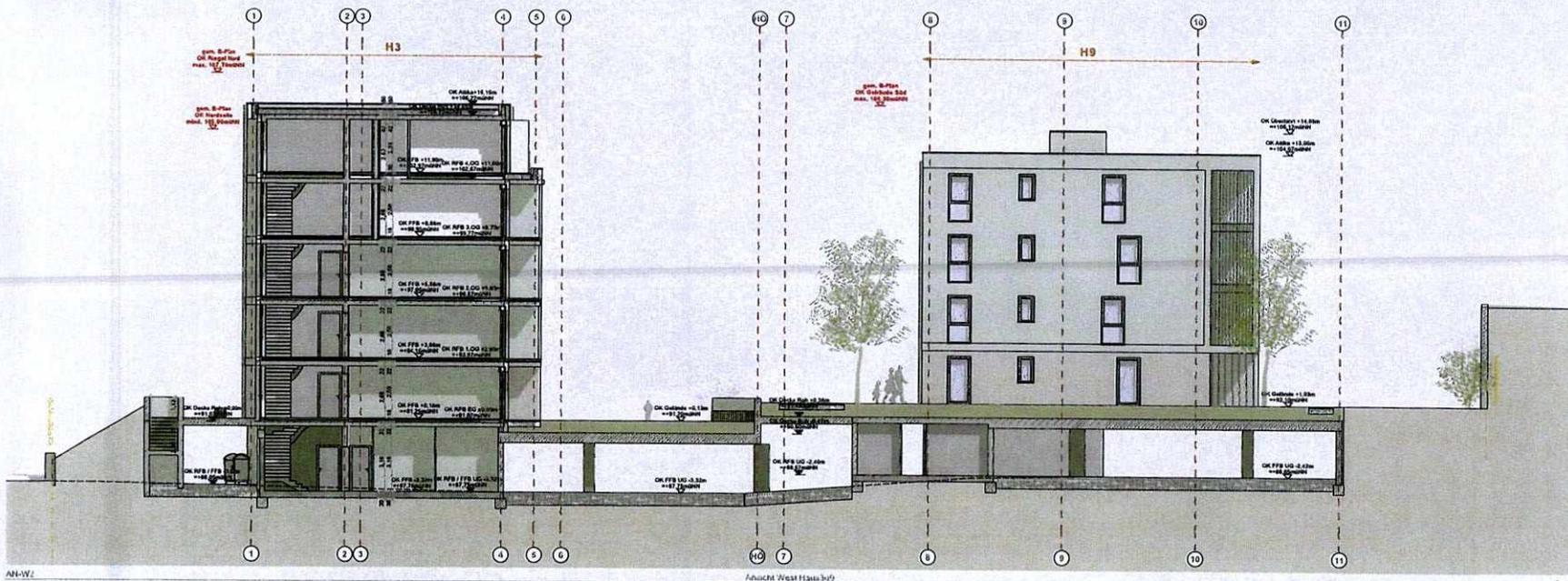
Bestand: 10.02.2025



AN-W1
Ansicht West - Haus 1u,11, M1:100

Ansicht West Haus 1u11

1:100



AN-W2
Ansicht West - Haus 3u,9, M1:100

Ansicht West Haus 3u9

1:100



BAUANTRAG

Ansicht West
Haus 1u11 u.
Haus 3u9 M1:100

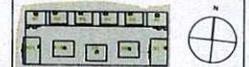
BA 2.7

BAUVORHABEN

Neubau einer Wohnbebauung,
bestehend aus 11 Häusern mit
insgesamt 158 Wohneinheiten
und einer gemeinsamen Tiefgarage

Mainzer Landstraße
55257 Budenheim

Flur: 6
Flurstück: 244/A



± 0,00 = 91,07 mNN = OK FFB EG (Häuser 1-6)

BAUHERR

ARCHITEKT Kie|architekten

Diät. Ing.FH Architekt Winfried Klein
An den Erlen 2
55257 Budenheim
Tel: 0613965324
E-Mail: buerog@klein-architekten.com
Web: klein-architekten.com

Meldung	Gepl. Datum	Gepl. Datum	Plannummer
1:100	31.03.2025	16.03.2025	WSP 1.001

Schumann, Weidner, Pflüger & Partner

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 28.02.2025
Drucksachen-Nr. : 02311-2025

Betr.: Bauantrag zum Einbau von unterirdischen Löschwasserbehältern, Im Wald 1 (Flur 18, Nr. 1/21)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 28)	Sitzungstermin: 10.03.2025	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 Einbau von unterirdischen Löschwasserbehältern, Im Wald 1 (Flur 18, Nr. 1/21) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen qualifizierten 2. Änderung des Bebauungsplans „Schloss Waldthausen“, die an dieser Stelle ein Sondergebiet (SO) „Bildungs- und Verwaltungszentrum“ festsetzt.

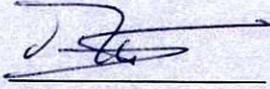
Geplant ist das Einbringen vierer unterirdischen Löschwasserzisternen unter der Allee, die zum Schloss Waldthausen führt. Diese Maßnahme ist für die anstehende Sanierung des Bildungs- und Tagungszentrums erforderlich. Die Zisternen sollen außerhalb des Baufensters angelegt werden. Unterirdische Nebenanlagen sind außerhalb eines Baufensters zulässig. Das beantragte Vorhaben kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Die Kreisverwaltung wird darauf hingewiesen, dass das Wurzelwerk der Alleebäume möglicherweise vom Vorhaben beschädigt werden könnte. Laut Bebauungsplan ist der Baumbestand grundsätzlich zu erhalten.

Anlage

Liegenschaftskarte
Ausschnitt aus dem Lageplan
Schnitte

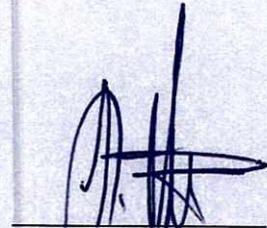
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



Lageplan - Maßstab 1:1000 - Geschb. Nr. 143/2024

Gemeinde : **Budenheim**

Gemarkung: **Budenheim**

Flur: **18** Flurstück: **1/21**

Ausgefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen
und eigener örtlicher Aufnahmen.

Ingelheim, den 09.01.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



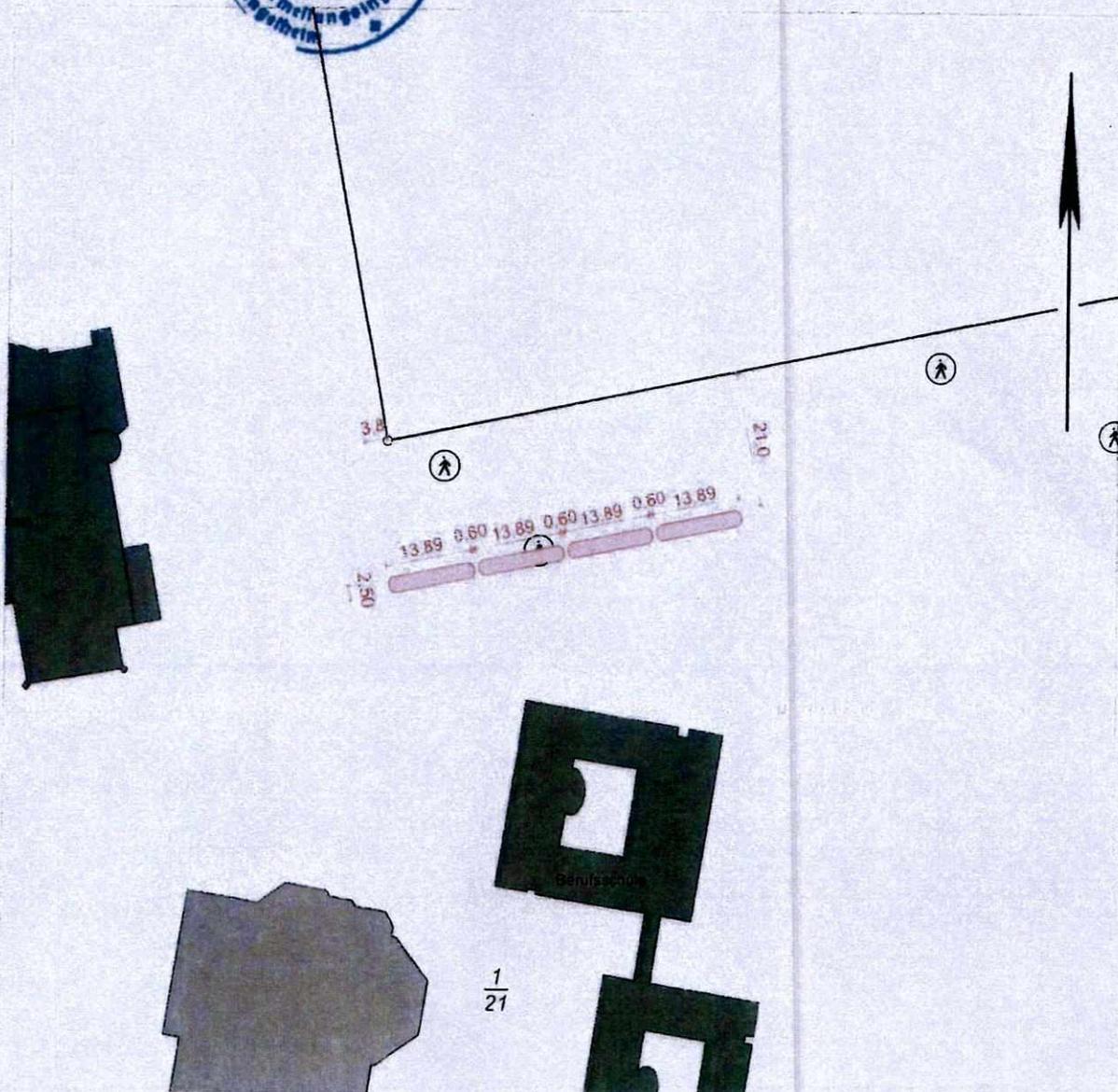
Das Bauvorhaben **Löschwasserzisterne,
Sanierung Schloss Waldthausen**

Bauherr

wurde entsprechend der Angaben der Architekten
TKS Engineering GmbH, Borken

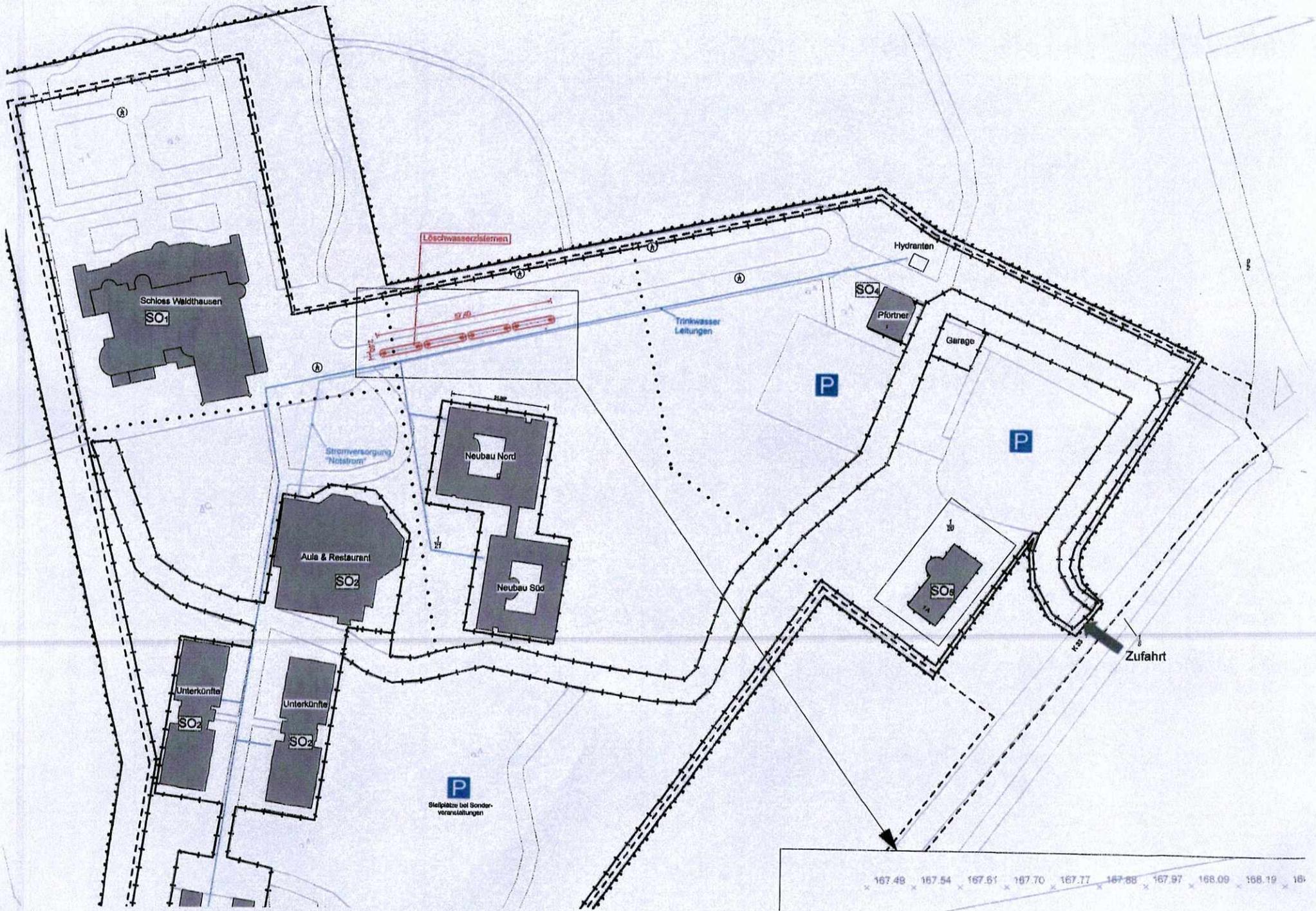
Pläne 250106 Lageplan (DWG) vom 06.01.2025 und
SWL_4_ARC_LP_00_241217_00 (PDF) vom 17.12.2024

im vorliegenden amtlichen Lageplan eingetragen



Zeichenerklärung

- Flurstücksgrenze, — Umrisslinie von Gebäuden, Fahrbahnkante u. dgl.
- vermarkter Grenzpunkt
- schwarz = vorgefundene Grenzmarken, alte Grenzen
- rot = neu gesetzte Grenzmarken, neue Grenzen, rot gekreuzt = wegfallende Grenzen und Grenzmarken



Löschwasserzisternen

Schloss Waldthausen
SO₁

Stromversorgung
"Notstrom"

Neubau Nord

Aule & Restaurant
SO₂

Neubau Süd

Unterkünfte
SO₂

Unterkünfte
SO₂

P

Stellplätze bei Sonder-
veranstaltungen

Hydranten

SO₄

Pförtner

Garage

P

P

SO₂

Zufahrt

167.48 x 167.54 x 167.61 x 167.70 x 167.77 x 167.88 x 167.97 x 168.09 x 168.19 x 168

