

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 : 14.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03111-2025

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (4 WE), Baugebiet Wäldchenloch, Ecke Planstraße B / Planstraße F (Flur 6, Nr. 612 und 613)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 a)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (4 WE), Baugebiet Wäldchenloch, Planstraße B (Flur 6, Nr. 612 und 613) wird nicht erteilt. Die gestellte Frage wird mit nein beantwortet.

Begründung:

Fragestellung: ist die dargestellte mögliche Planung hinsichtlich der in dem Bebauungsplan „Wäldchenloch“ festgelegten Anzahl der Wohneinheiten um eine Abweichung von 2 Wohneinheiten (2 erlaubt – 4 angefragt für Grundstück 612 & 613) zulässig?

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle das allgemeine Wohngebiet (WA) 4 festsetzt. Nach der Festsetzung 1.6 „Anzahl der Wohnungen“ gilt, dass für diesen Bereich „bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig“ sind. Die vorliegende Planung wonach 2 Häuser mit jeweils 4 Wohneinheiten gebaut werden sollen, entspricht dieser Festsetzung nicht. Ein Antrag auf Befreiung liegt vor.

Die Grundzüge der Planung wären von dieser Befreiung berührt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen ist in der Begründung erhalten; hier steht, dass sie „einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes dient, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz-Verkehr.“ Die beabsichtigte Einschränkung der Bau- und Einwohnerdichte wird an mehreren anderen Stellen der Begründung ausgeführt. Mehrere andere Festsetzungen, wie z. b. zur GFZ oder zur Bauweise, wurden aus dem gleichen Grund

getroffen. Somit ist es eindeutig, dass sie zum Planerischen Grundkonzept gehört. Eine Befreiung würde tief in das Interessengeflecht der Planung eingreifen.

Außerdem darf eine Befreiung – jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend waren – nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen lassen. Hier würde durch eine Befreiung ein Präzedenzfall gelten, die für die drei Baugebiete des Bebauungsplans gelten würde, wo die Anzahl der Wohnungen eingeschränkt ist; dadurch wäre die Festsetzung funktionslos. Erwähnenswert ist auch, dass nach Ansage der Gemeindewerke die geplanten Wasser- und Stromleitungen für das Baugebiet für die festgesetzte maximale Anzahl an Wohneinheiten angelegt werden; für eine höhere Anzahl würde insbesondere die Stromversorgung nicht mehr gesichert sein.

Der Antragsteller argumentiert, dass eine höhere Dichte an Wohnungen dem Wohl der Allgemeinheit dienen würde, indem mehr Wohnraum in einer gut geeigneten Stelle geschaffen wäre. Außerdem wären das gesunde Wohnklima und die Verkehrssituation durch vier zusätzliche Wohnungen kaum beeinträchtigt. Diese Argumente sind u. E. durchaus nachvollziehbar, allerdings dürfen sie nach § 31 BauGB keine Befreiung begründen, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Durch Befreiungen darf kein neues Baurecht geschaffen werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre dafür erforderlich.

Anlage

Liegenschaftskarte

Informelle Beschreibung und Fragestellung

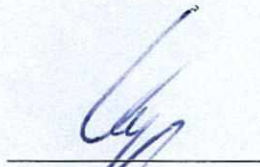
Abweichungsantrag

Ansichten

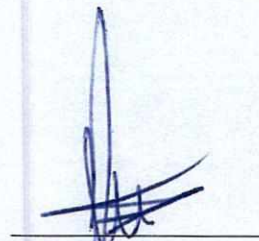
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

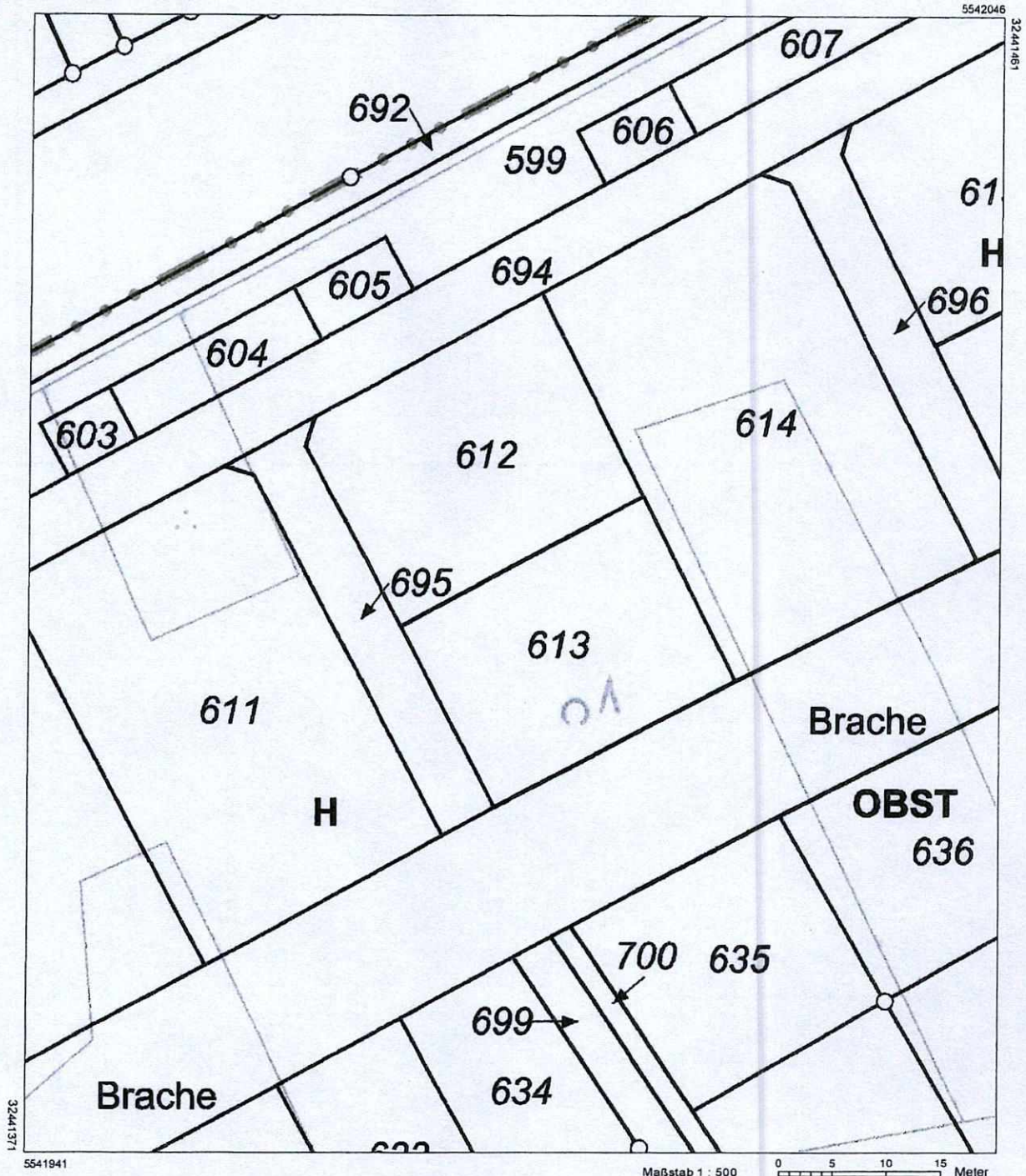


Rheinland-Pfalz

Landesamt für
Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 10.03.2025

Flurstück:	613	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	6	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		



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.

LEINWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

BESCHREIBUNG :

Auf dem Grundstück '612 & 613 sollen zwei Mehrfamilienhäuser nach den Vorgaben des Bebauungsplans "Wäldchenloch" errichtet werden. Grundlage der Bauvoranfrage ist die beigefügte Abweichung und hieraus resultierende Fragestellung.

Anforderungen an die
Baukörperhöhe / Dachform:

Festsetzungen der Nutzungsschablone des B-Plans
Bereich 4, WA, o, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Traufe 7,5m, First 10,5m

Abweichung der Festsetzung:

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die Bereiche 1, 2 und 4 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.

Abweichung:

Abgewichen werden soll von der Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 4 bei einem Einzelhaus für die Flurstücke 612 & 613, um altengerechtes und barrierefreies Wohnen bauen zu können.

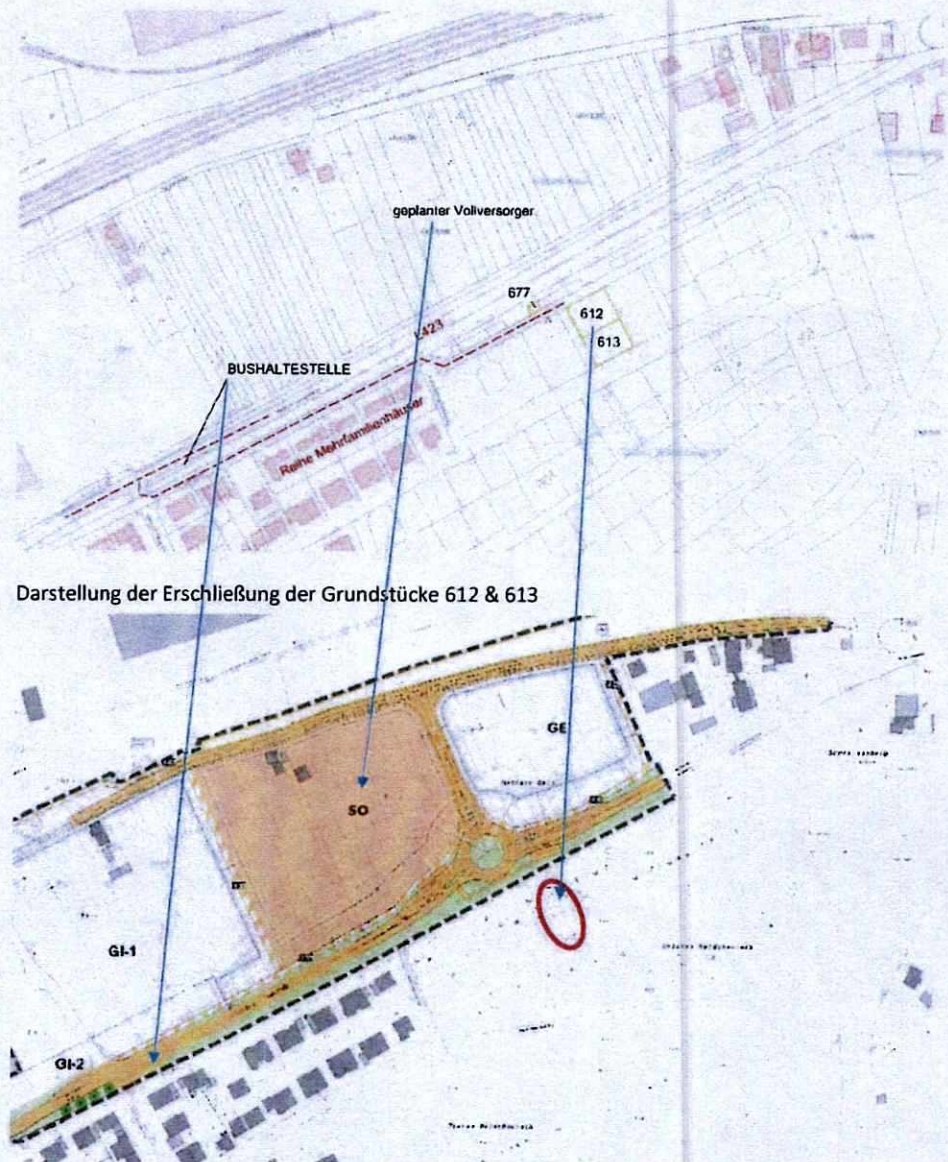
Grund der Abweichung:

Demographischer Wandel in den Baugebieten aus den 1980er Jahren. Wohnraum ist knapp, seniorengerechtes Wohnen auf einer Ebene sowieso. Gebäude mit Aufzug fußläufig an einem kommenden Vollversorger sowie öffentlicher Verkehrsmittelanbindung sind kaum, wenn überhaupt, vorhanden.

FRAGESTELLUNG :

Ist die dargestellte mögliche Planung hinsichtlich der in dem Bebauungsplan "Wäldchenloch" festgelegten Anzahl der Wohneinheiten um eine Abweichung von 2 Wohneinheiten (2 erlaubt – 4 angefragt für Grundstück 612 & 613) zulässig?

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

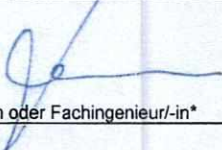


Darstellung der Erschließung der Grundstücke 612 & 613

Nicht rechtskräftiger B-Plan Gewerbegebiet 'Kirchstraße'

Erreichbar sind die Grundstück 612 & 613 über die L423 aus Richtung Mombach bzw. Gonsenheim. Eine Beeinträchtigung durch erhöhten Verkehr ist nicht zu erwarten. 2 Kfz-Stellplätze befinden sich an der Planstr. B auf dem Grundstück 677 – somit werden die Grundzüge der 'Beschränkung einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse' nicht ausgeschlossen.

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in  (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Niels Leineweber Eaubonner Str. 35 55257 Budenheim 0179 4747728 nl@leineweberarchitekten.de (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim, Planstra e B Ecke F	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim, 6, 612/613/677	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: (Vorschrift/Paragraph/Absatz) 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. B-Plan "Wäldchenloch" 1.6 Anzahl der Wohnungen (Lfd.-Nr. Festsetzung)		
Begründung: Im Bereich 4 sind nach: 1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für die Bereiche 1, 2 und 4 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig. Laut Begründung: "dient die Beschränkung einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Gesunde Wohnverhältnisse widersprechen nicht einer Bebauung auf 500m² mit einer GFZ 0.7 und 4 Wohneinheiten. Bei einer Mehrung durch 2 WE auf Flst 612 entsteht ein STPL-Bedarf von 4 x 1,5 KFZ-STPL(6) gegenüber 2 x 1,5 KFZ-STPL(3). Diese 2 sind auf dem Flurstück 677 untergebracht. Also entsteht ein Mehrbedarf von 3 Stellplätzen auf Flst. 613, die die Grundzüge der eines gesunden Wohnklimas des Baugebietes nicht einschränken, zumal bei einem kleinen Mehrfamilienhaus barrierefreie Wohnungen gebaut werden können, die an dieser Stelle äußerst dienlich wären. Der anstehenden Vollversorger gegenüber der Straße, die Bushaltestelle in der Nähe -in Gänze eine Bereicherung des demographischen Wandels der Gemeinde Budenheim(z.B. des 'Hesslergebietes').		
Anlagen:		
Budenheim, 14.03.2025 Ort, Datum		Budenheim, 14.03.2025 Ort, Datum
Bauherr/-in 		Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in* 

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE



mögliche Bebauung nach Einhaltung der B-Plan Nutzungsschablone

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 : 14.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03211-2025

Betr.: Bauantrag zur Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG, Lindenstraße 12 (Flur 4, Nr. 3/463)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3b)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG, Lindenstraße 12 (Flur 4, Nr. 3/463) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Beantragt ist, das bestehende Einfamilienhaus um ca. 70 cm aufzustocken, zwei Zwerchhäuser (Dachaufbauten) zu errichten und das Erdgeschoss um ca. 3,4 m nach Westen auszubauen. Es soll außerdem eine 12 m² große Terrasse im Garten angelegt werden. Durch die Erweiterung soll die Wohnfläche um ca. 69 m² zunehmen.

Die geplante Erweiterung fügt sich nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geplante neue EG-Fassade wird in einer Entfernung von ca. 10,5 m zur Waldgrenze stehen. Da das Nachbarhaus noch näher zum Wald steht, wird die hintere faktische Baugrenze nicht überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Forstamt im weiteren Genehmigungsverfahren eingebunden werden soll.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Keine neue Wohneinheit ist geplant. Die 2 bestehenden Stellplätze in der Doppelgarage entsprechen weiterhin den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Anlage

Lageplan

Formlose Beschreibung

Freiflächenplan

Grundrisse

Schnitt

Ansichten

Einfügnungsnachweis

Fotodokumentation

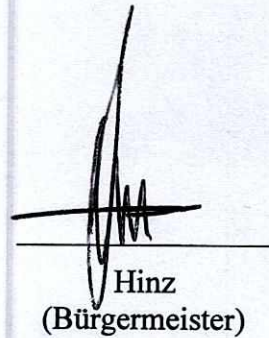
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



Lageplan - Maßstab 1:500 - Geschb. Nr. 22/2025

Gemeinde : Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 4 Flurstück: 3/463

Ausgefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen
und eigener örtlicher Aufnahmen.

Ingelheim, den 11.03.2025

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Das Bauvorhaben Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG
Bauherr [REDACTED]

wurde entsprechend der Angaben des Architekten
Adnan Mujic, Budenheim

Plan 220250206_AK_SAN_EFH_KARANTINAS_-Plan - BA-004 - Grundriss
1-Obergeschoss.dwg vom 24.02.2025

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

Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim

Objekt: Einfamilienhaus, Lindenstraße 12, 55257 Budenheim

Baumaßnahme:

Sanierung und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses durch Erweiterung des Wintergartens in beheizten Wohnraum, sowie Anhebung und Ausbau des Daches mit 2 Zwerrchhäusern.

Bauherr(in): [REDACTED]

Formlose Baubeschreibung

- **Allgemeine Beschreibung der Maßnahme** Das bestehende Einfamilienhaus in der Lindenstraße 12, 55257 Budenheim, wird umfassend saniert und modernisiert. Dabei werden verschiedene bauliche Maßnahmen zur energetischen Verbesserung sowie zur Erweiterung des Wohnraums umgesetzt.
- **Umwandlung des Wintergartens in beheizten Wohnraum** Der bestehende Wintergarten wird in eine vollwertige, beheizte Wohnraumerweiterung umgebaut. Hierzu werden entsprechende bauliche Anpassungen vorgenommen, darunter die Integration in das bestehende Heizsystem sowie eine energetisch effiziente Dämmung.
- **Dämmung der Gebäudehülle und Fassadenanstrich** Die gesamte Gebäudehülle wird gedämmt, um den energetischen Standard zu verbessern. Anschließend erfolgt ein neuer, heller Fassadenanstrich zur optischen Aufwertung des Gebäudes.
- **Dachanhebung und Errichtung von zwei Zwerrchhäusern** Das bestehende Dach wird um ca. 65 cm angehoben und vollständig erneuert. Zusätzlich werden zwei neue Zwerrchhäuser im Dachgeschoss errichtet, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Belichtung zu verbessern.
- **Austausch der Heizungsanlage** Die bestehende Ölheizung wird vollständig demontiert. Stattdessen wird eine moderne Luft-Wärmepumpe installiert, die eine nachhaltige und energieeffiziente Wärmeversorgung des Gebäudes sicherstellt.
- **Sonstige Maßnahmen** Die beschriebenen Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der geltenden bau- und energierechtlichen Vorschriften durchgeführt. Alle Arbeiten erfolgen fachgerecht gemäß den anerkannten Regeln der Technik. Nachbarschaftsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Hinweis: Diese formlose Baubeschreibung dient als Grundlage für Bauanträge, Förderanträge oder zur Information von Behörden und Fachplanern. Detaillierte technische Planungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

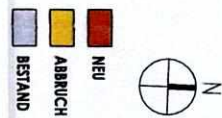
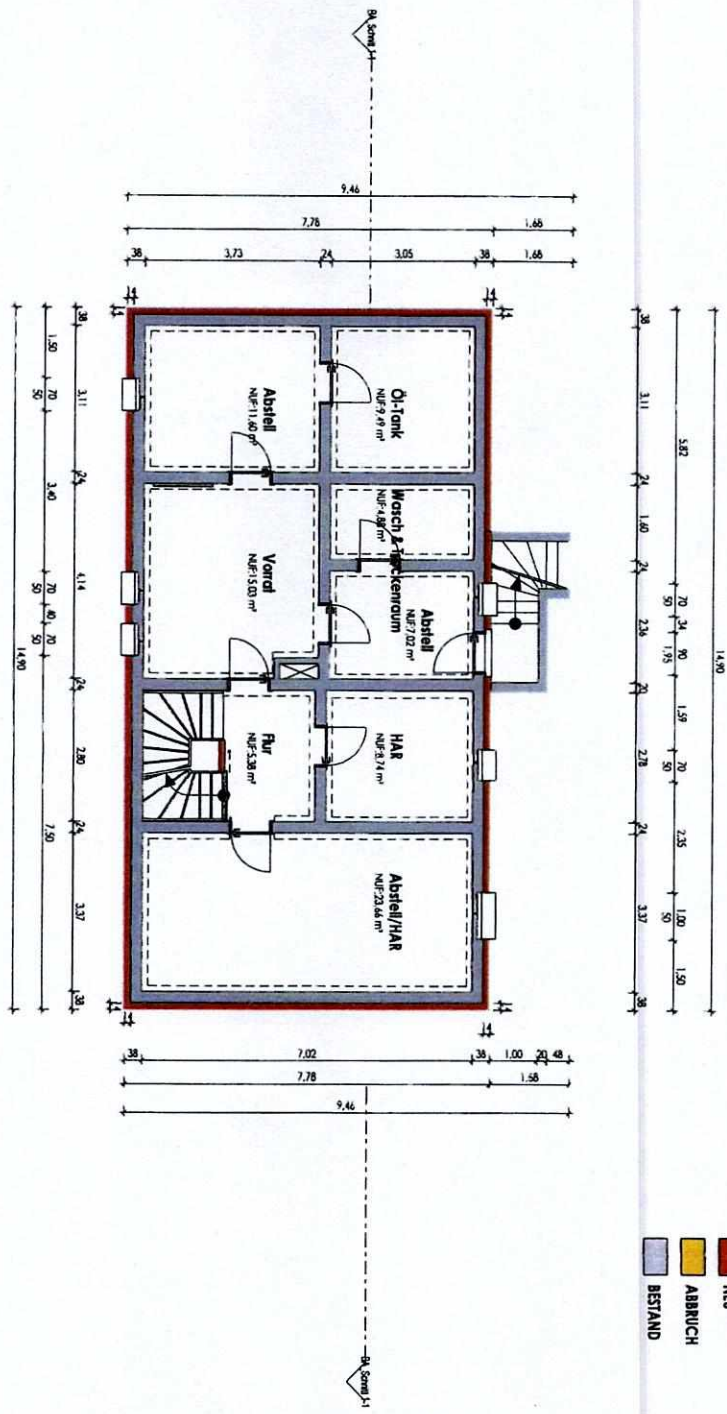
Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen aus Budenheim,

Architekt ADNAN MUJIC

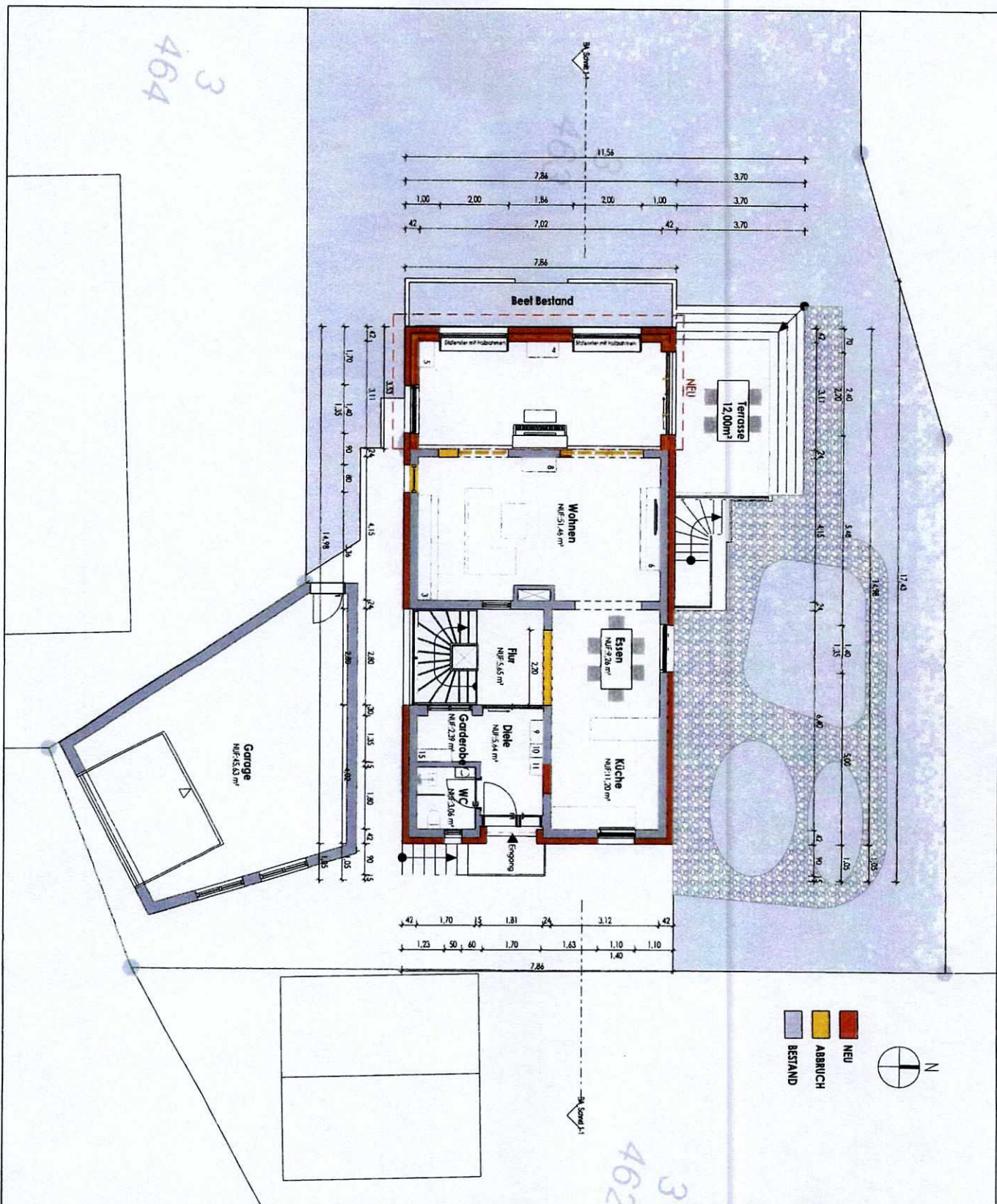


34



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG		Planverfasser Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com	Bauherrschaft
Bauort	Lindenstraße 12 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4 Flurstück: 3/463	
Plan	Grundriss Untergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter AM	
Plan-Nr.	BA-002	Ausgabedatum 24-02-2025	
		Unterschrift Planverfasser	
			 ARCHITEKTEN K + M ARCHITECT TALENT
			Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

462



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG

Bauort Lindenstraße 12
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 3/463

Plan Grundriss Erdgeschoss

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-003

Ausgabedatum 17-03-2025

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

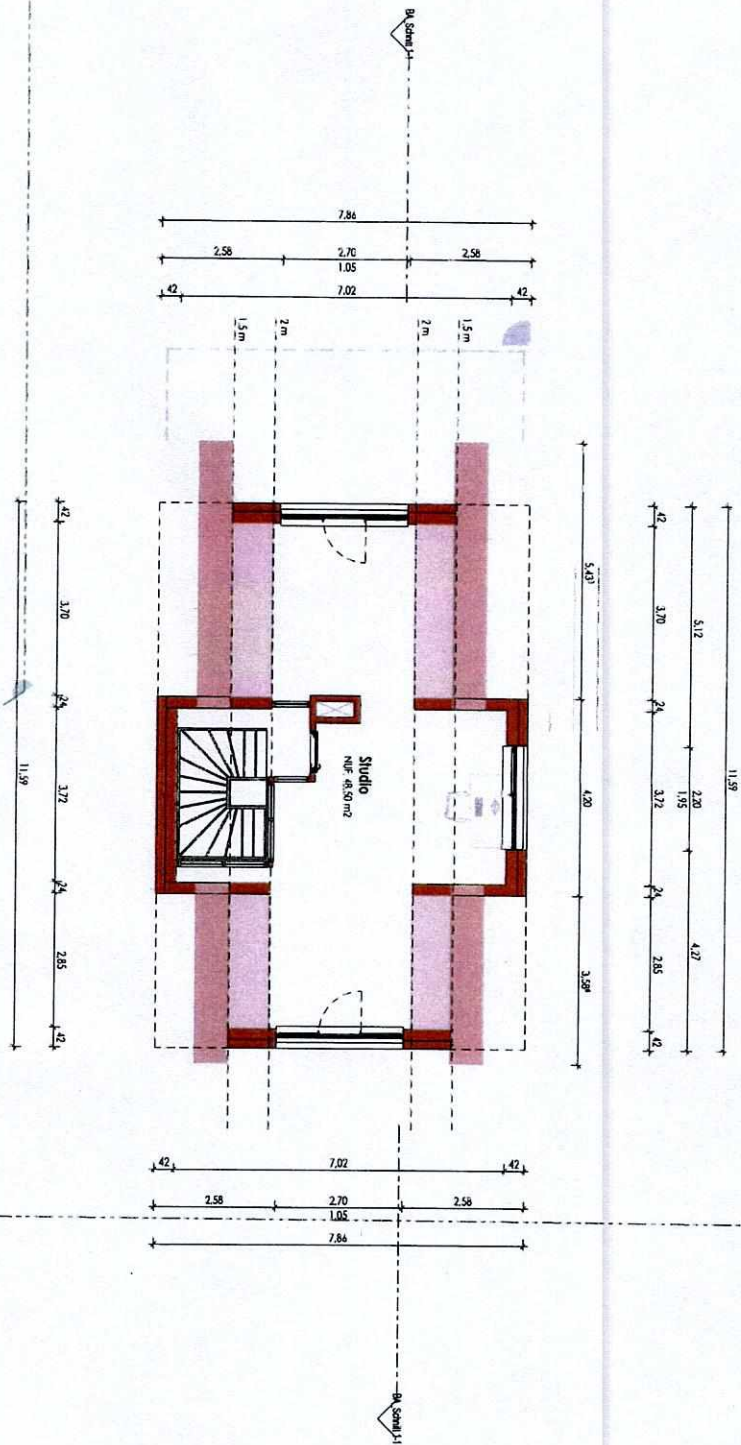


ARCHITEKTEN

www.architekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

464
3



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG

Bauort Lindenstraße 12
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 3/463

Plan Grundriss Dachgeschoss

Maßstab 1:100 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-008 Ausgabedatum 17-03-2025

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

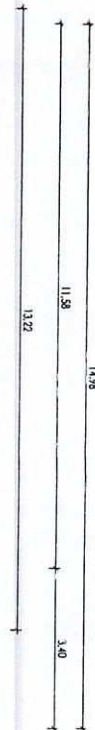
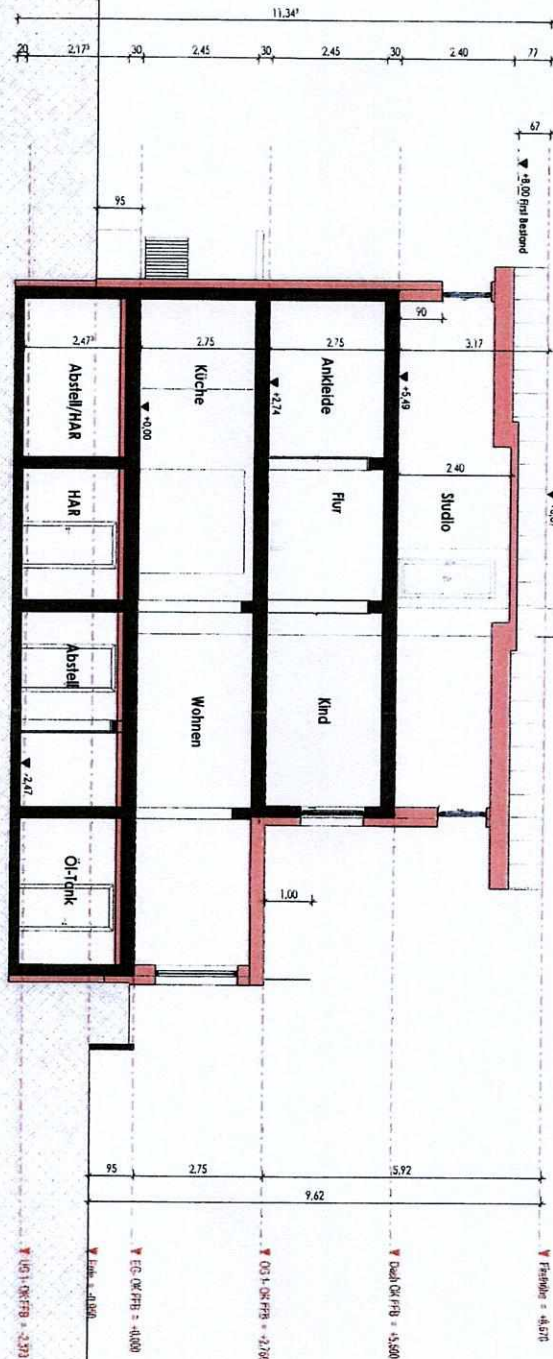
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
DIE ARCHITEKTEN FÜR SIE

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

17.03.2025 15:04:41



NEU
ABRUCH
BESTAND

Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG

Bauort Lindenstraße 12
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 3/463

Plan Schnitt 1-1

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-021

Ausgabedatum 17-03-2025

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

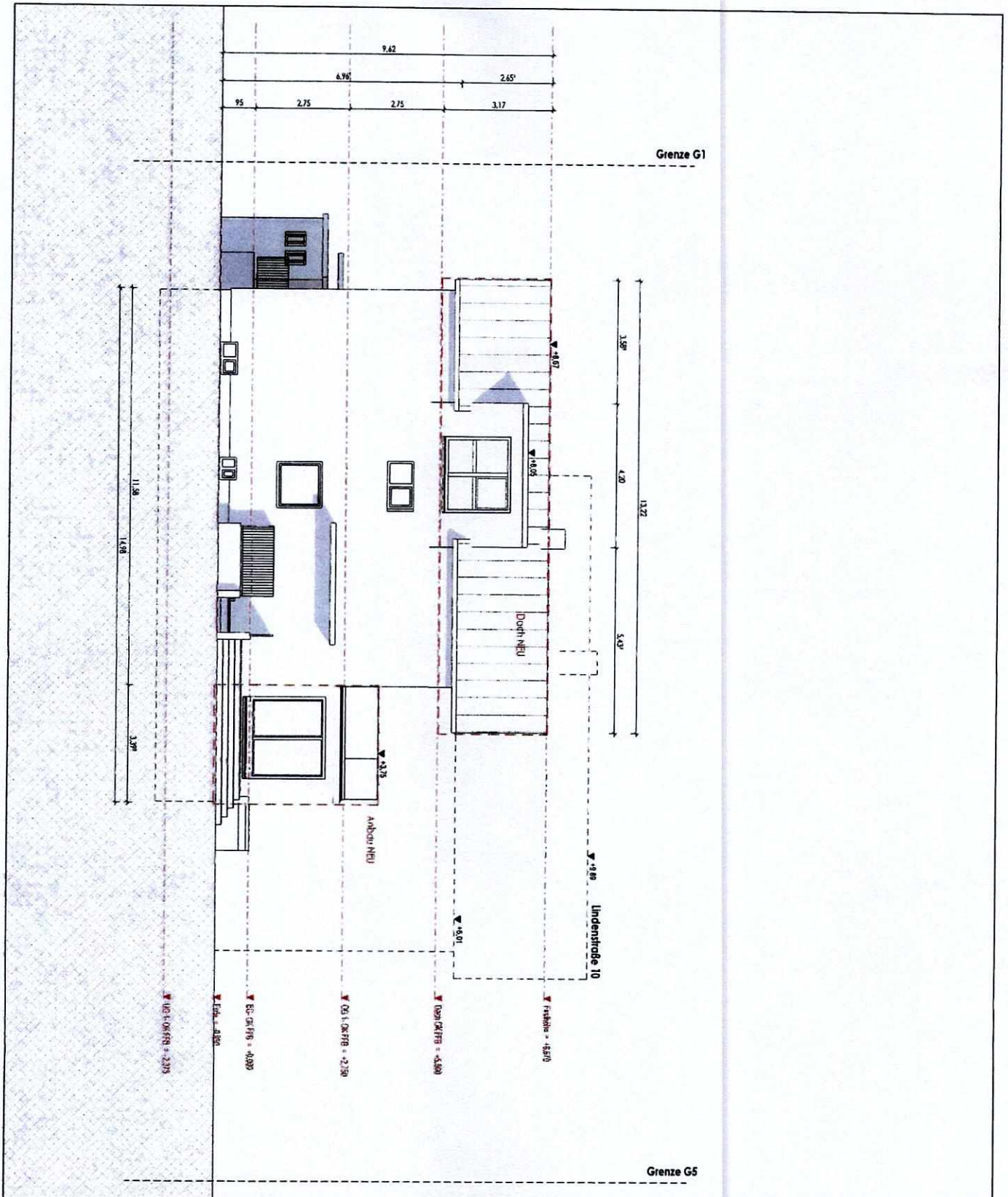


Unterschrift Bauherrin

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

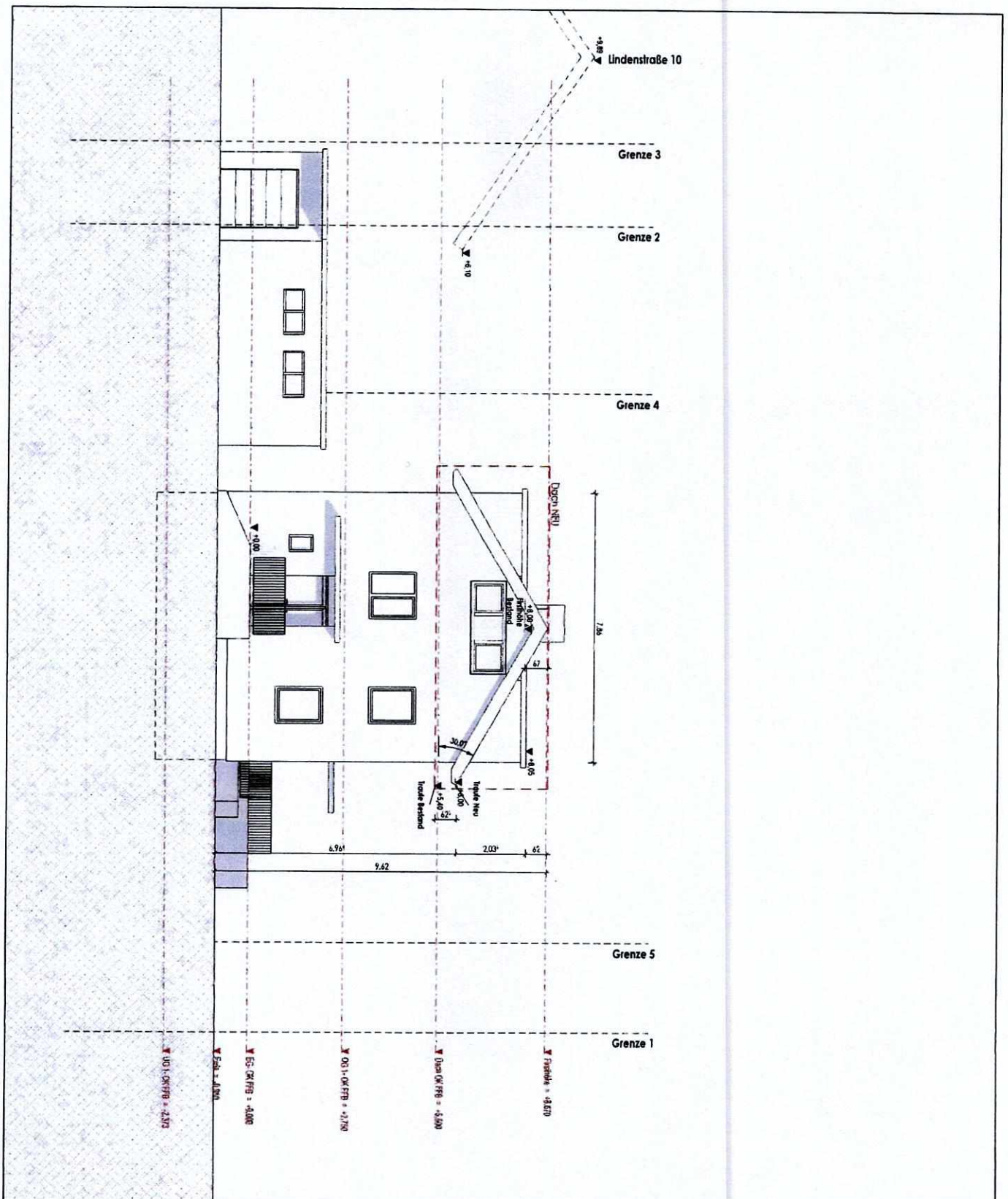
Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

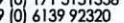
KS 1911/2025/1



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG			Planverfasser Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com	Bauherrschaft
Bauort	Lindenstraße 12 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstück: 3/463	 ARCHITEKTEN www.amarchitekten.com
Plan	Ansicht Nord			
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter AM		
Plan-Nr.	BA-011	Ausgabedatum 17-03-2025		
			Unterschrift Planverfasser	Unterschrift Bauherrin

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen.



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG			Planverfasser	Bauherrschaft	
Bauort Lindenstraße 12 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 3/463			Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com	 ARCHITEKTEN www.amarchitekten.com	
Plan Ansicht Ost					
Maßstab 1 : 100	Bearbeiter AM		Unterschrift Planverfasser		Unterschrift Bauherrin
Plan-Nr. BA-012	Ausgabedatum 17-03-2025		Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!		

14.03.2025 11:00:03

WALD

Mittelwert = $0,20 + 0,35 + 0,28 + 0,28 + 0,17 + 0,28 = 1,54 / 6 = 0,25$

Lindenstr. 8
GRZ=0,17

Lindenstr. 5
GRZ=0,28

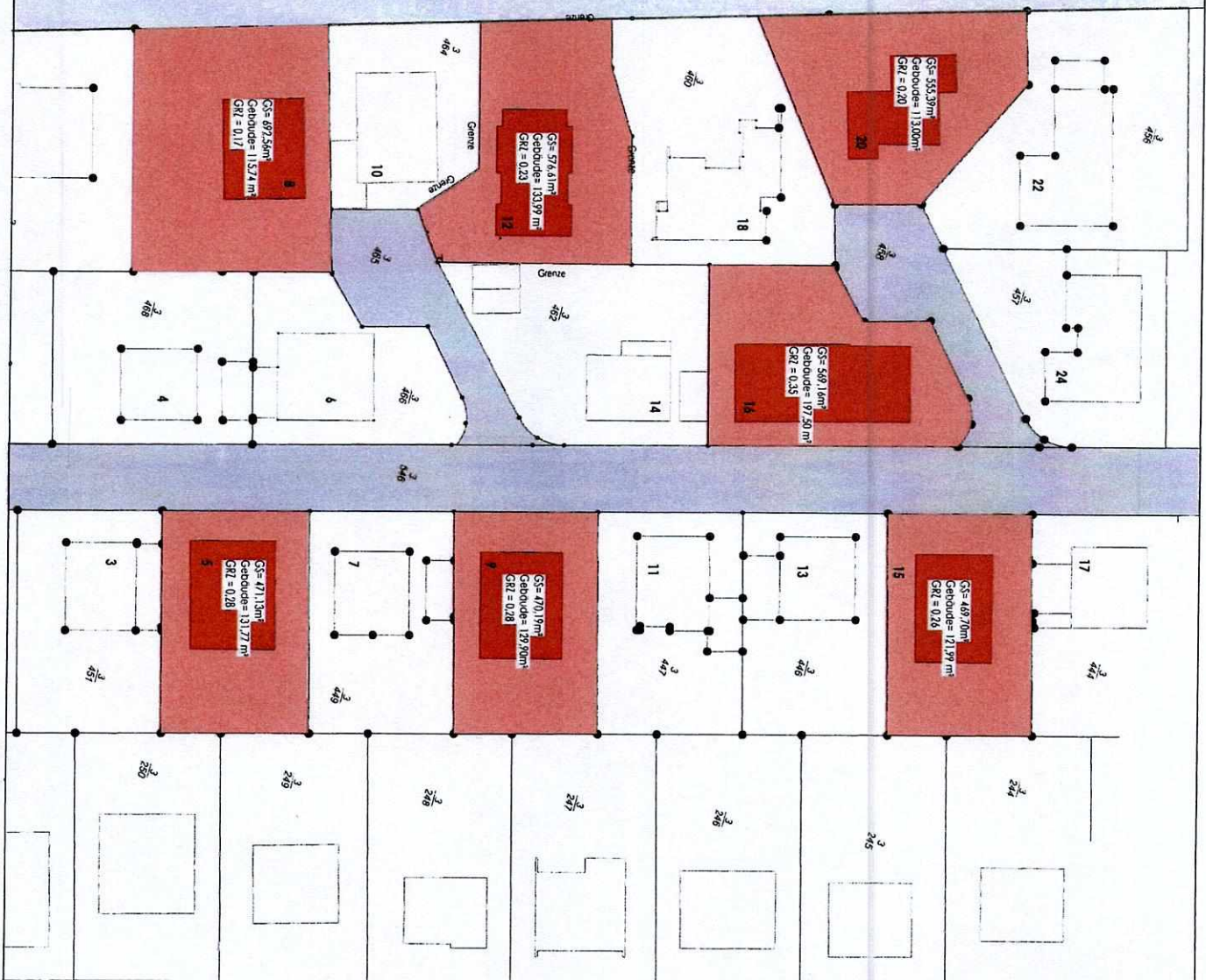
Lindenstr. 12
GRZ=0,23

Lindenstr. 9
GRZ=0,28

Lindenstr. 15
GRZ=0,26

Lindenstr. 16
GRZ=0,35

Lindenstr. 20
GRZ=0,20



Projekt Erweiterung über Anbau im EG und Ausbau DG

Bauort Lindenstraße 12
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 3/463

Plan Nachweis GRZ

Maßstab 1 : 500 Bearbeiter AM

Plan-Nr. 11.2 - RLP Ausgabedatum 17-03-2025

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

Unterschrift Bauherrin

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Luftbild 2024



<https://duckduckgo.com/>

Stand 2020



Apple Look Around Viewer, <https://lookmap.eu.pythonanywhere.com/>

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 : 14.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03311-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften, 1 Carport und 3 Stellplätzen, Jahnstraße 46 (Flur 4, Nr. 1/166)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3c)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 von 2 Doppelhaushälften, 1 Carport und 3 Stellplätzen, Jahnstraße 46 (Flur 4, Nr. 1/166) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist der Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und der Neubau eines Doppelhauses (zwei Doppelhaushälften).

Nach Art und Maß der Baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Allerdings überschreitet es eindeutig die faktische vordere Baugrenze zur Schäferstraße. Die vier anderen Häuser an dieser Seite der Schäferstraße stehen mit unterschiedlichen Abständen zur Straße; die Mindesttiefe des Vorgartens beträgt dabei ca. 2,7 m. Das geplante Doppelhaus soll hingegen mit einem Abstand von 0,3 bis 1 m zur Schäferstraße stehen. Somit fügt es sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. U. E. ist ein Abstand des Hauptgebäudes von mind. 2,7 m zur Schäferstraße erforderlich.

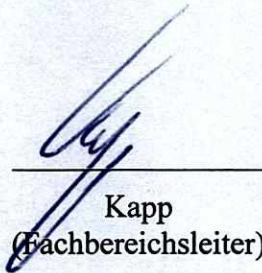
Anlage

Liegenschaftskarte
Einfügenachweis
Übersichtsplan
Grundrisse
Schnitt
Ansichten
Fotodokumentation

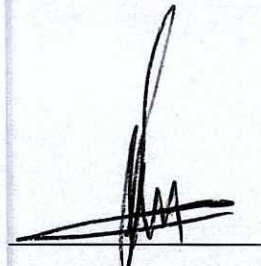
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



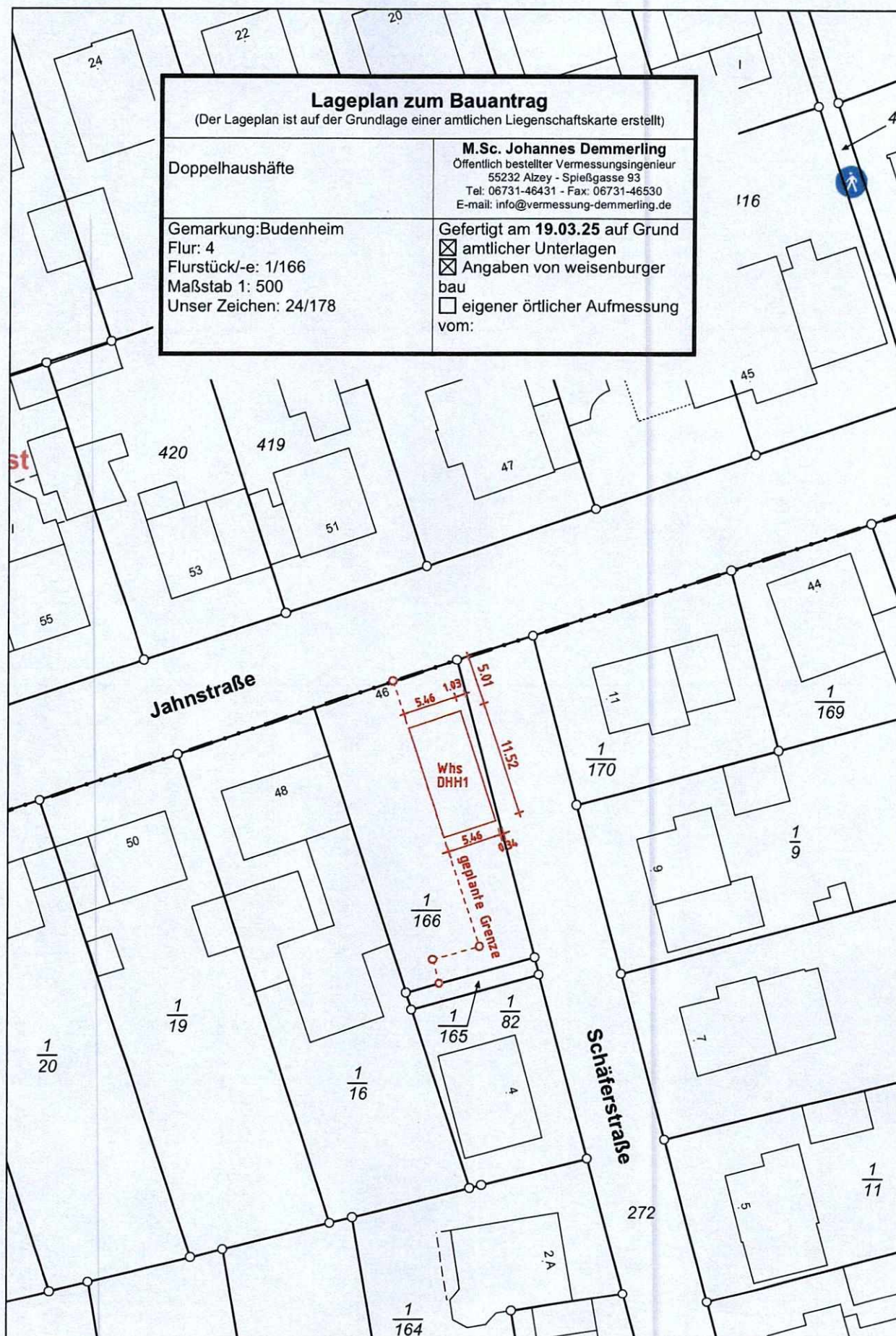
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



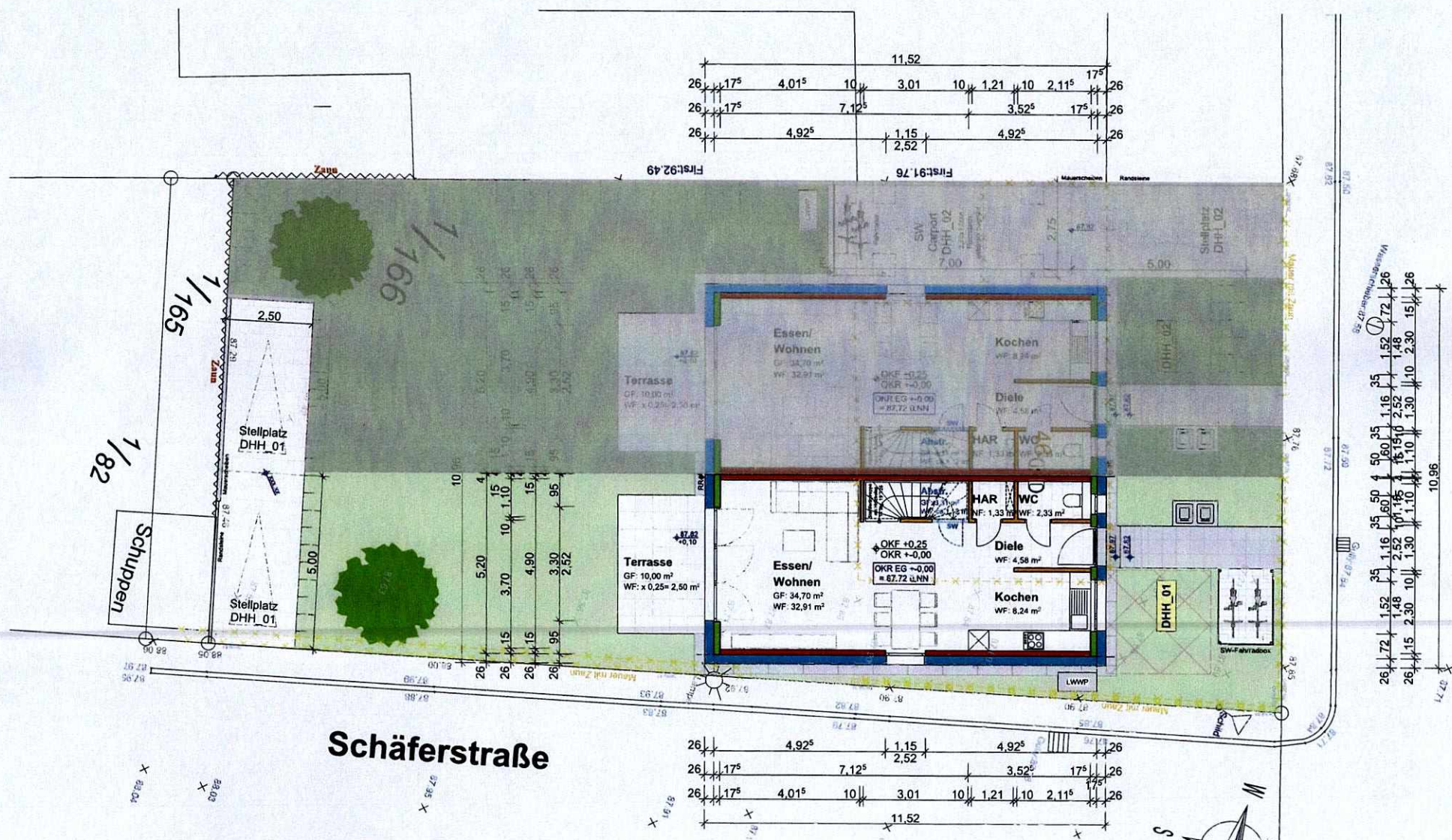
Hinz
(Bürgermeister)



Einfügenachweis Bauvorhaben Budenheim, Jahnstraße 46

Grundstück	Flst. 418, Jahnstraße 47	Flst. 1/169, Jahnstraße 44	Flst. 1/166, Jahnstraße 46 (geplante Bebauung)
Grundstücksfläche in m ²	561,76	304,00	438,88
BGF Haus	176,16	94,00	126,26
GRZ I	0,31	0,31	0,29
Firsthöhe in m (Bezugspunkt Straße)	10,46	10,73	10,38
Traufhöhe in m (Bezugspunkt Straße)	7,36	6,93	5,88

Sowohl die absolute Trauf- und Firsthöhe als auch die GRZ liegt bei den Vergleichsgrundstücken unter der geplanten Bebauung der DHH in der Jahnstraße 46. Die Trauf- und Firsthöhe der Vergleichsgrundstücke sind auch in den Ansichten dargestellt.



Jahnstraße

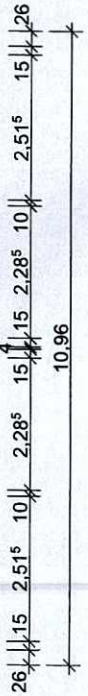
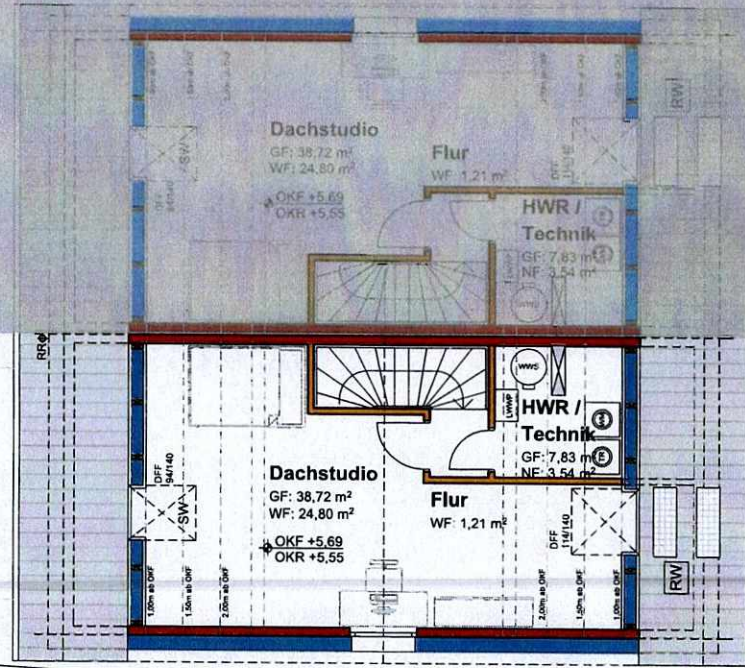
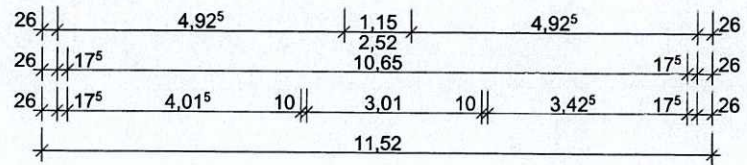
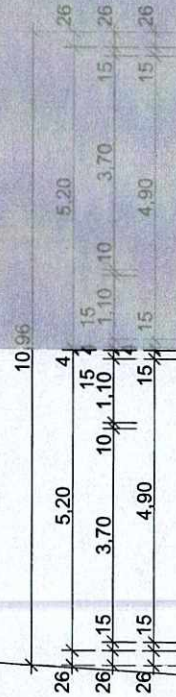
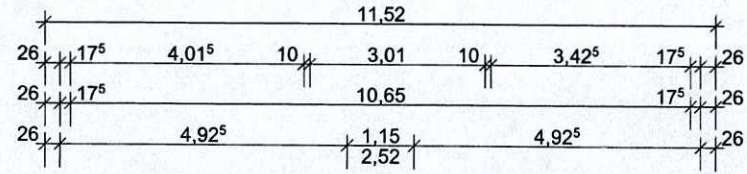
x 87.52

+

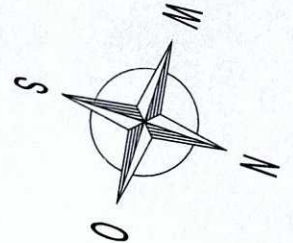
18

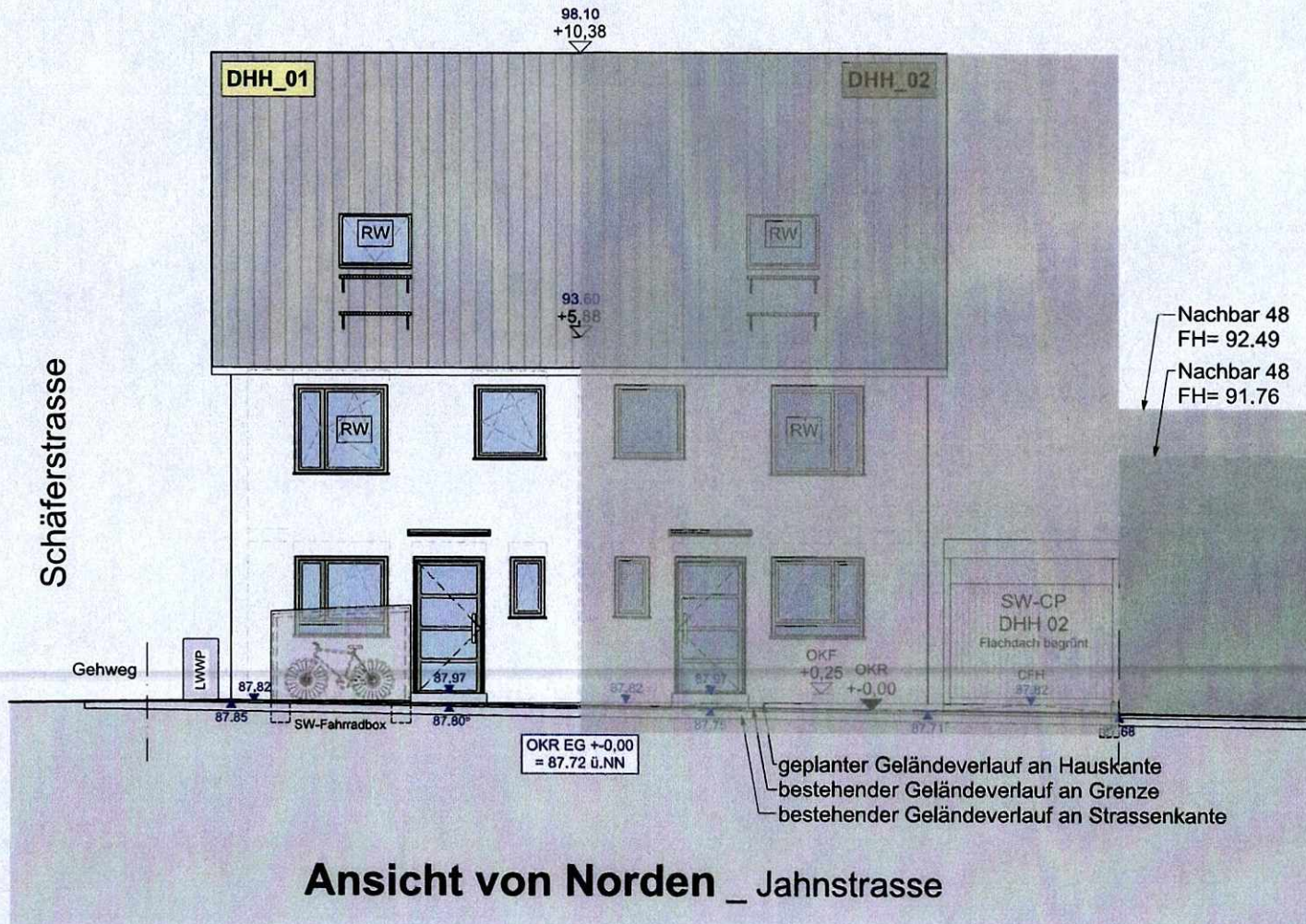


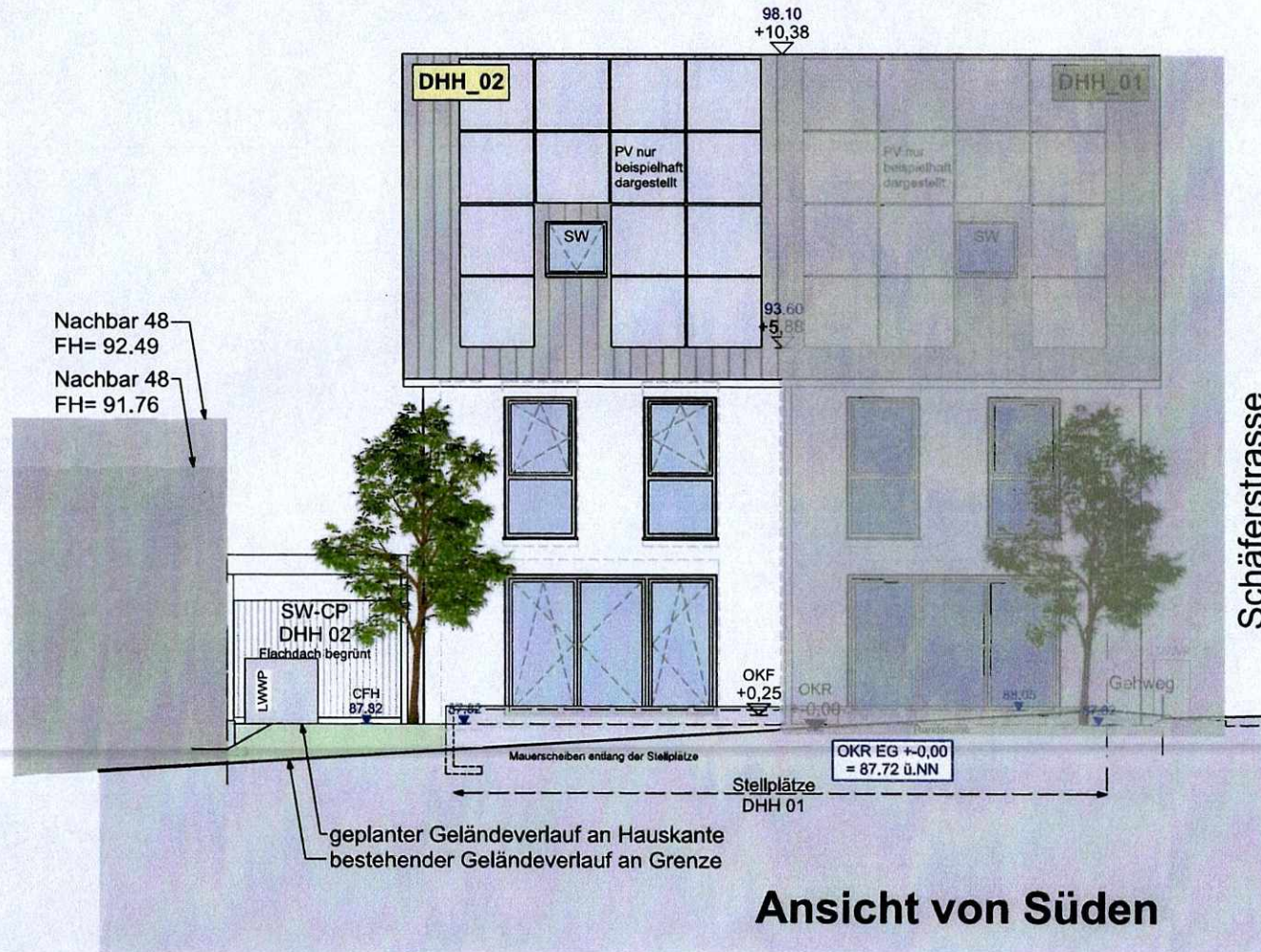
Schäferstraße

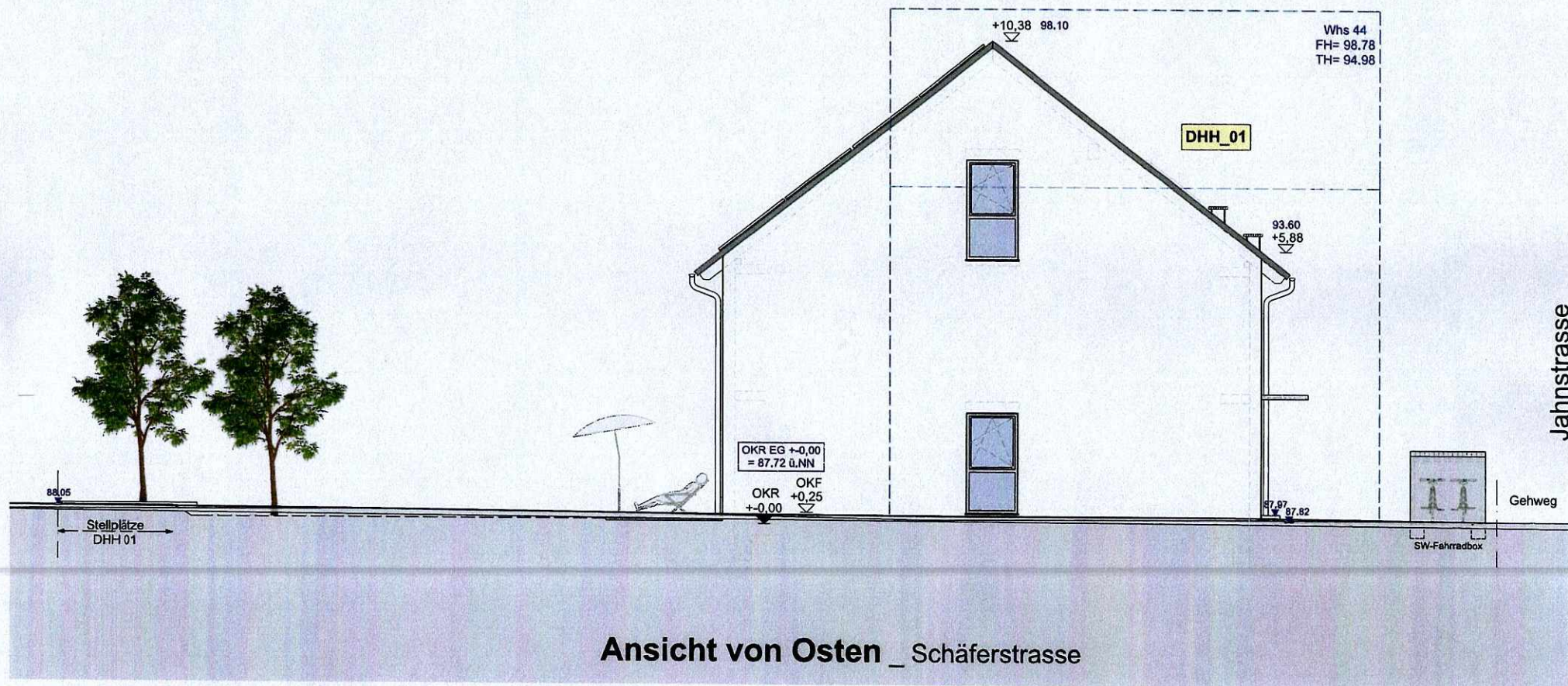


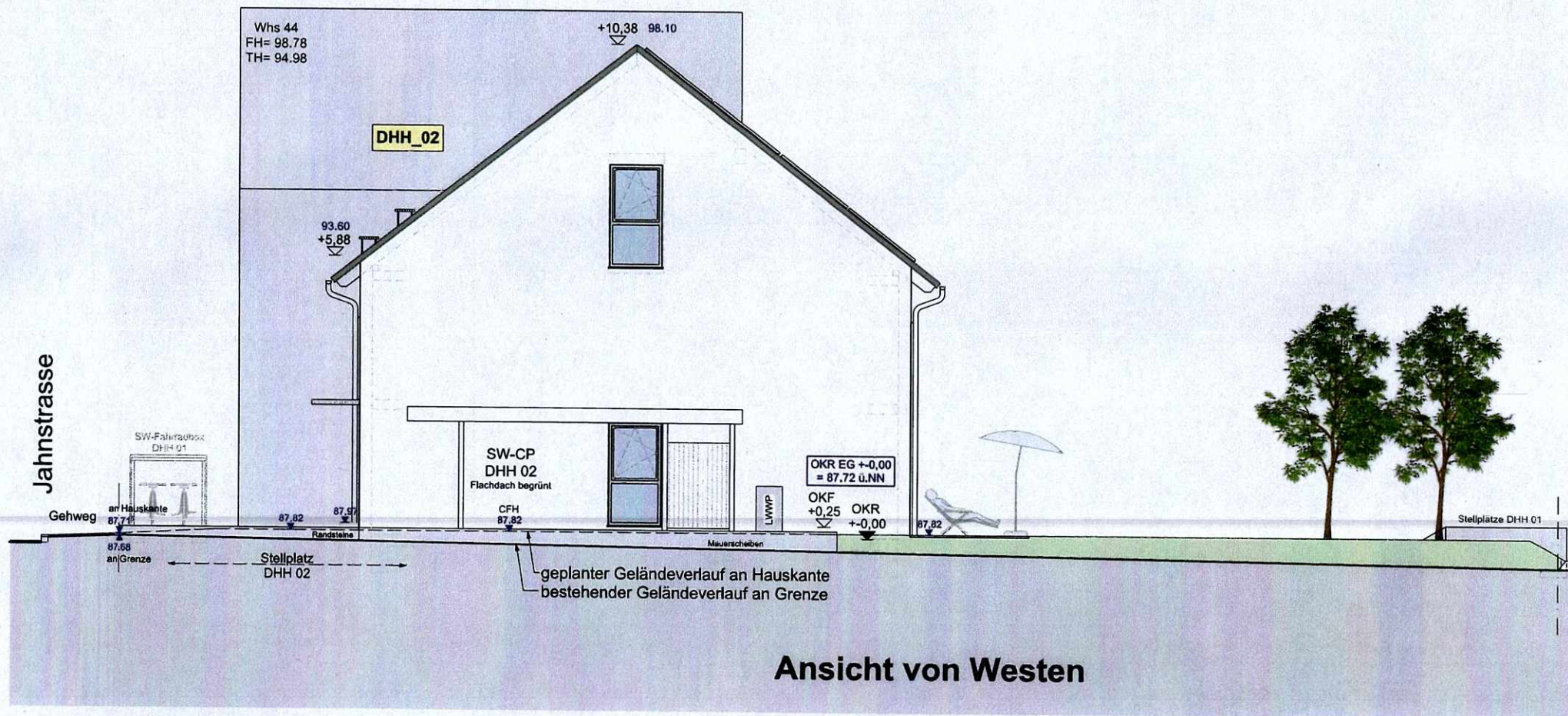
Jahnstraße

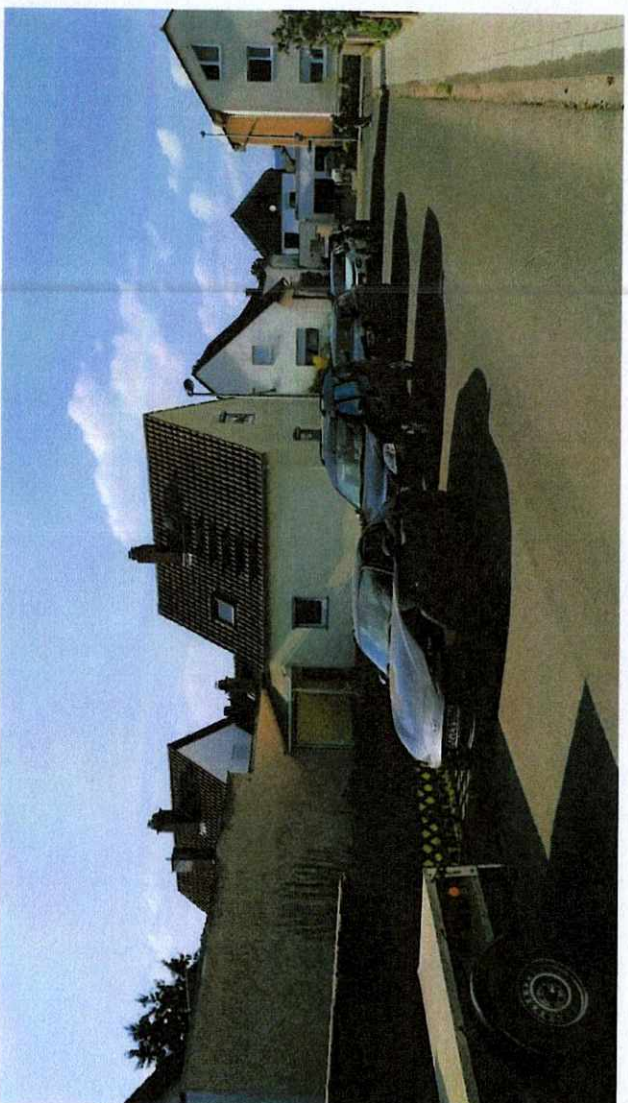














GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03411-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau einer Werkstraße, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1, 293)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 d)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 Werkstraße, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1, 293) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“. Der Bauherr plant die Errichtung einer Werkstraße als LKW-Verbindungsstraße zwischen der bestehenden Werkstraße 2 und der neuen Werkzufahrt an Tor 3 und Tor 12. Zusätzlich wird an der Straße In der Aue eine bereits versiegelte Fläche entsiegelt und gemäß Bebauungsplan begrünt.

Die geplante Werkstraße entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

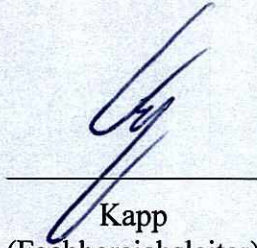
Informelle Beschreibung

Freiflächenplan

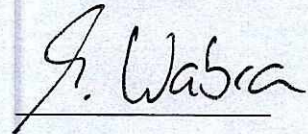
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



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

Hergestellt am 06.03.2025

Flurstück: 292/1
Flur: 7
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Maßstab 1 : 2 000 0 20 40 60 Meter

LEGENDE:

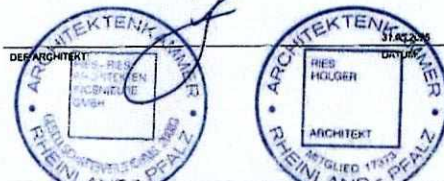
- Baugrundstückgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUANTRAG

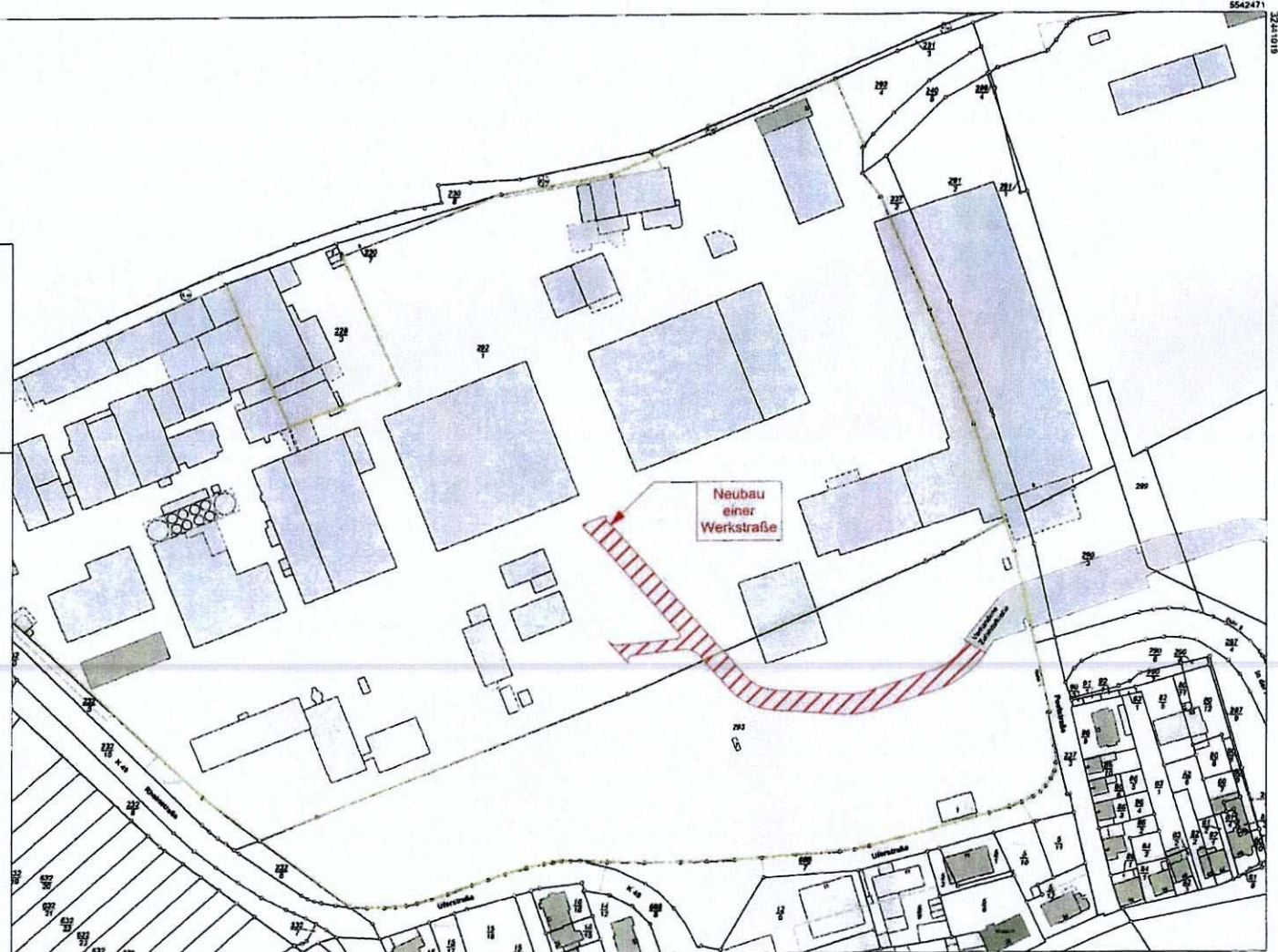
DER AUFTRAGGEBER:

31.03.2025
DATUM:

DES ARCHITECTEN:



ries+ries Architekten Ingenieure Rheinstraße 2 D-55237 Budenheim bei Mainz Telefon +49 6138 9229 0 Telefax +49 6138 9229 49 info@ries-ries.de www.ries-ries.de	BAUVERFAHREN:	CFB - Neubau einer Werkstraße Rheinstraße 27 55237 Budenheim
	AUFTRAGGEBER:	Chemische Werke Budenheim AG Rheinstraße 27 55237 Budenheim vert. durch Herrn Christoph Klein
	PROJEKT-NR.:	001-101
		G00-1 Liegenschaftskarte



Bau- und Betriebsbeschreibung

Proj.-Nr.: 589.34

Bauvorhaben: Neubau einer Werkstraße
Rheinstraße 27, 55257 Budenheim

Bauherr: Chemische Fabrik Budenheim KG
Rheinstraße 27, 55257 Budenheim
Vertr. durch Herrn Christoph Klein

Baubeschreibung Bestand:

Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Werksgelände der Chemischen Fabrik Budenheim (Gemarkung: Budenheim, Flur: 7, Flurstück: 292/1, 293) im Geltungsbereich des am 11.07.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplans „SBU-1 mit integriertem Grünordnungsplan „Industriegebiet am Rhein“ der Gemeinde Budenheim“ mit 1. Änderung, in Kraft getreten am 19.02.2004 („Gebiet 9.1“).

Vorhandene Bebauung:

Das Grundstück ist teilweise mit verschiedenen Gebäuden bebaut.
Der zu beplanende Bereich ist derzeit eine Freifläche. Die neue Werkstraße führt über zwei Grundstücke.

Bau- und Betriebsbeschreibung:

Der Bauherr plant die Errichtung einer Werkstraße auf den Flurstücken 292/1 und 293 in Ergänzung zu dem Bauantrag mit dem Aktenzeichen AZ 20/24-B-200. Diese Werkstraße dient als Verbindungsstraße zwischen der bestehenden Werkstraße 2 und der neuen Werkzufahrt an Tor 3 und Tor 12.

Im Verlauf der Verbindungsstrecke zur Werkstraße 2 wird eine Abzweigung zur Lagerhalle 803 sowie zu den Silos 804 geschaffen, um die Entladevorgänge für den LKW-Verkehr effizienter zu gestalten. Diese Abzweigung ist als Einbahnstraße ausgelegt. Die gesamte neue asphaltierte Werkstraße wird nur für LKWs mit Begegnungsverkehr ausgelegt. Fußgängerverkehr ist auf der geplanten Werkstraße nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers erfolgt über Straßeneinläufe in das bestehende werkseigene Kanalsystem. Entlang der neuen Fahrbahn sowie an der Abzweigung zu den Tanklagern werden Mastleuchten mit ausreichender Ausleuchtung installiert.

Zusätzlich wird an der alten Baustellenzufahrt der ehemaligen Baustelle ProNext eine bereits versiegelte Fläche entsiegelt und gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans mit geeigneten Pflanzen wieder hergestellt und begrünt.

Mit der Werkstraße wird die betriebliche Infrastruktur verbessert, der innerbetriebliche Verkehr entzerrt und optimiert und die logistischen Abläufe insbesondere im Bereich der Lagerhalle 803 und der Silos 804 vereinfacht. Die Fläche neben der Werkstraße bleibt unversiegelt- teilweise begrünt, teilweise geschottert.

aufgestellt: Budenheim, den 31.03.2025

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure



Architectural site plan of a residential development. The plan shows several buildings, including a large rectangular one on the left and a curved one on the right. A central area is labeled "Pflanzengarten" (plant garden) and contains a circular feature. A road or path is labeled "In der Höhe 287/4". A small box labeled "Top 3" is near the center. The plan includes various annotations, dimensions, and a scale bar at the bottom left.

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 : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03511-2025

Betr.: Bauantrag zur Nachgenehmigung eines Dachgeschossausbaus, Pankratiusstraße 14 (Flur 1, Nr. 603/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 e)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 zur Nachgenehmigung eines Dachgeschossausbaus, Pankratiusstraße 14 (Flur 1, Nr. 603/1) wird erteilt.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es handelt sich hier um einen Antrag auf nachträgliche Genehmigung, die beantragte Aufstockung wurde bereits vor Jahrzehnten errichtet.

Durch die nichtgenehmigte Aufstockung beträgt die Traufhöhe 7,84 m und die Firsthöhe 9,57 m (Höhe über Straßenniveau). Höhere Werte sind laut den Baugenehmigungen bei mehreren Gebäuden der direkten Umgebung zu finden:

Liegenschaft	Traufhöhe	Firsthöhe
Pankratiusstr. 8	Gartenseite: 9,7 bis 10,4 m Straßenseite: 6,5 m, Schleppgaube: 9,4 m	11,4 m
Richard-Wagner-Str. 13	6,6 m, Schleppgaube: 9,1 m	10,2 m
Stefanstr. 29	8,1 m	12,5 m

Die beantragte Aufstockung fügt sich nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Die Kreisverwaltung wird darauf hingewiesen, dass für die durch die Aufstockung entstandene Wohnung kein Stellplatz nachgewiesen wird. Nach den Grundrissen stehen auf dem Grundstück für 3 Wohneinheiten drei hintereinanderliegende Stellplätze zu Verfügung. Die Prüfung der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist Aufgabe der Unteren Bauaufsicht.

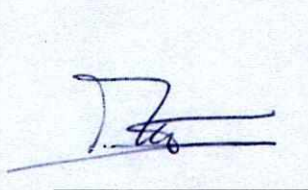
Anlage

Liegenschaftskarte

Grundrisse

Ansichten

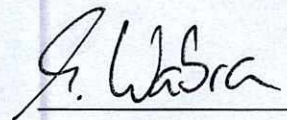
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

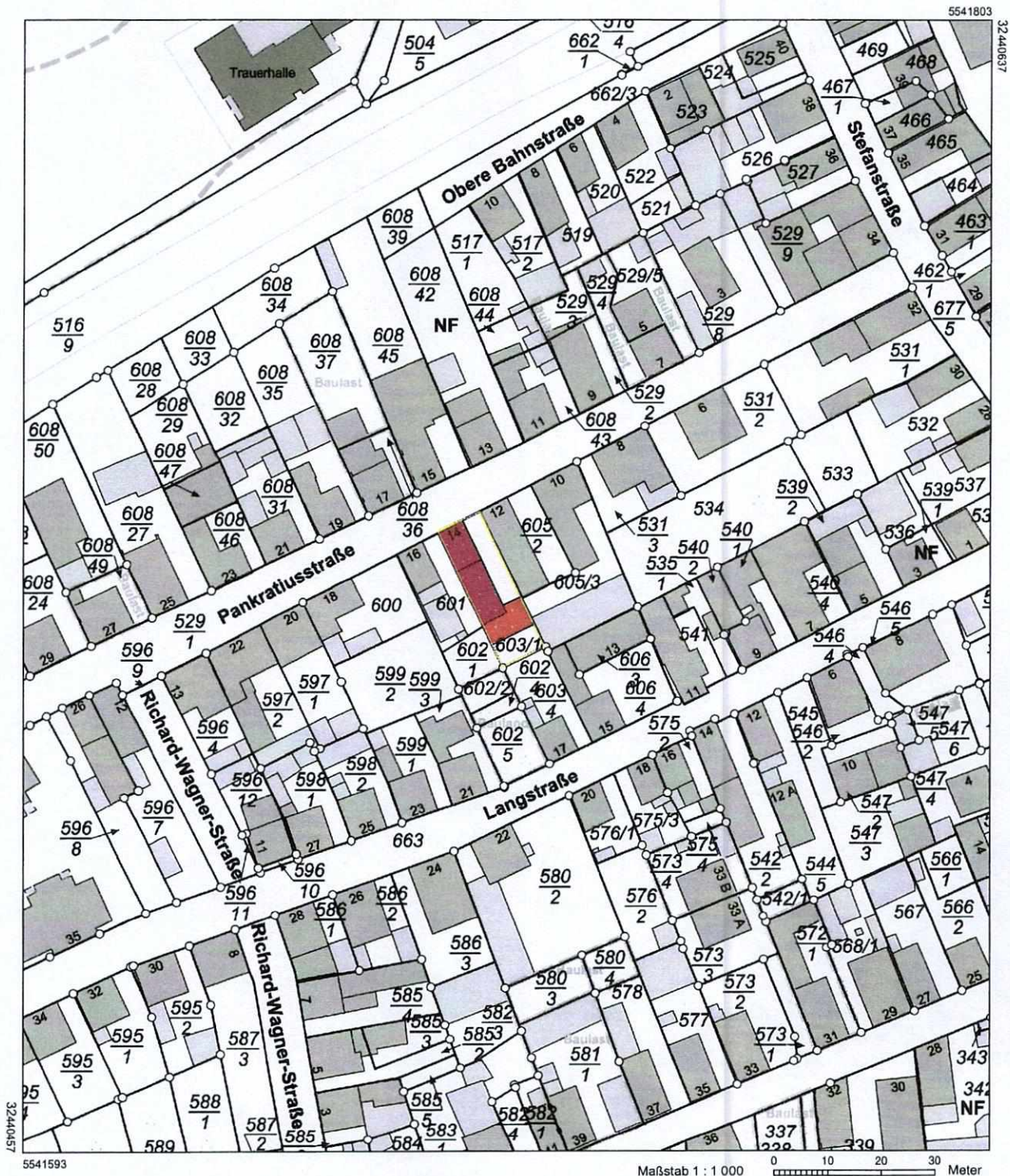
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 21.02.2025

Flurstück: 603/1
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541593

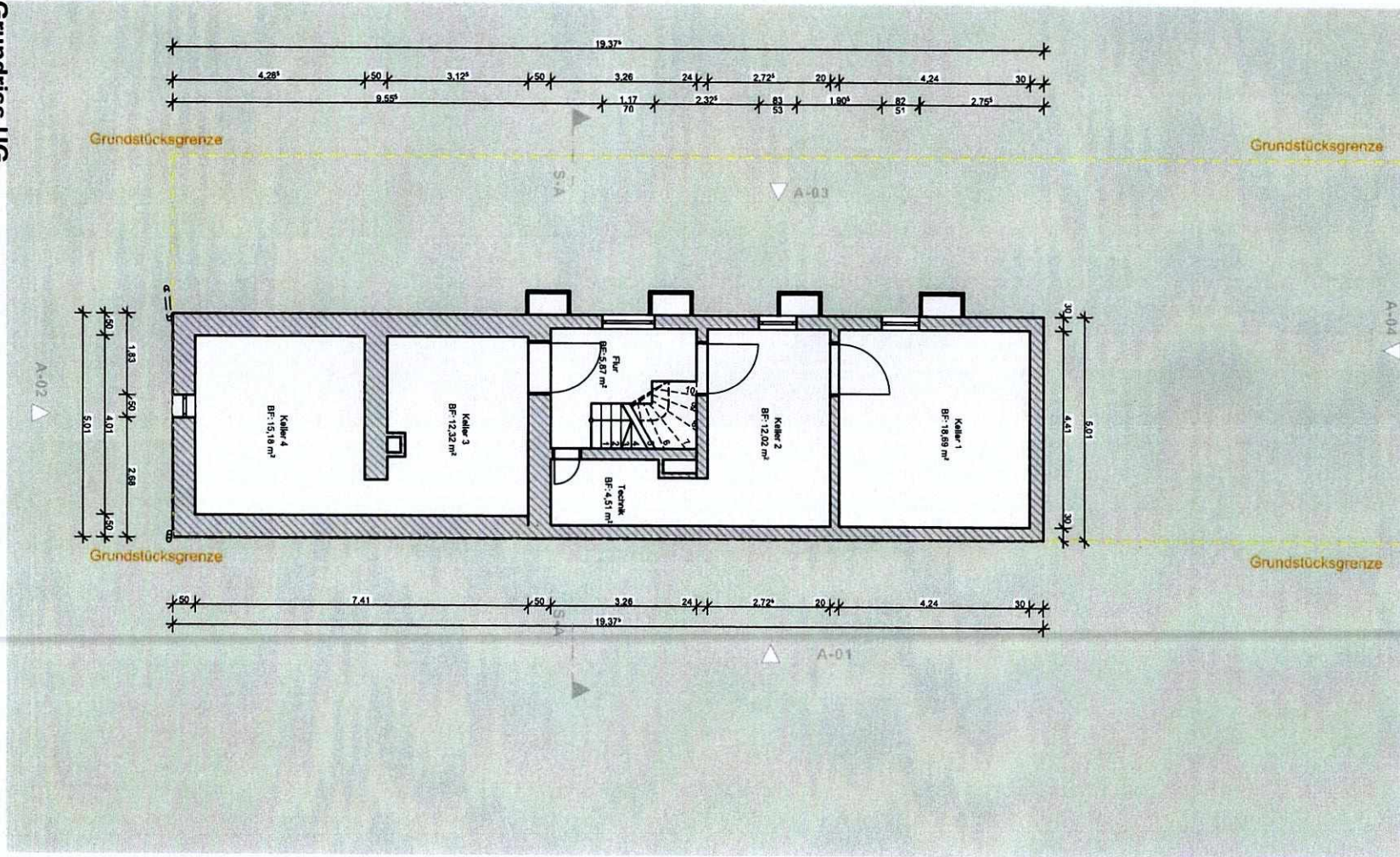
Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

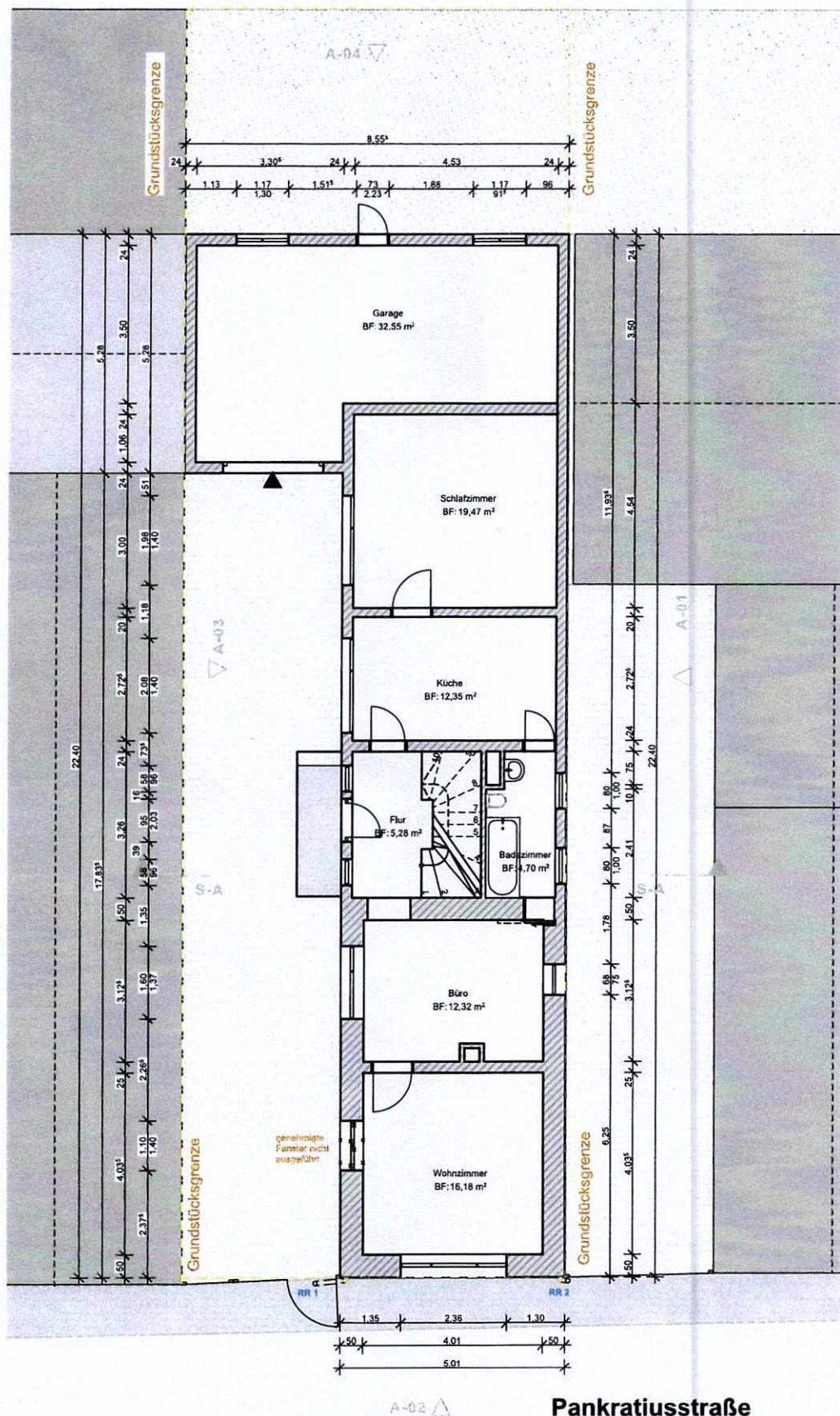
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

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

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

Grundriss UG

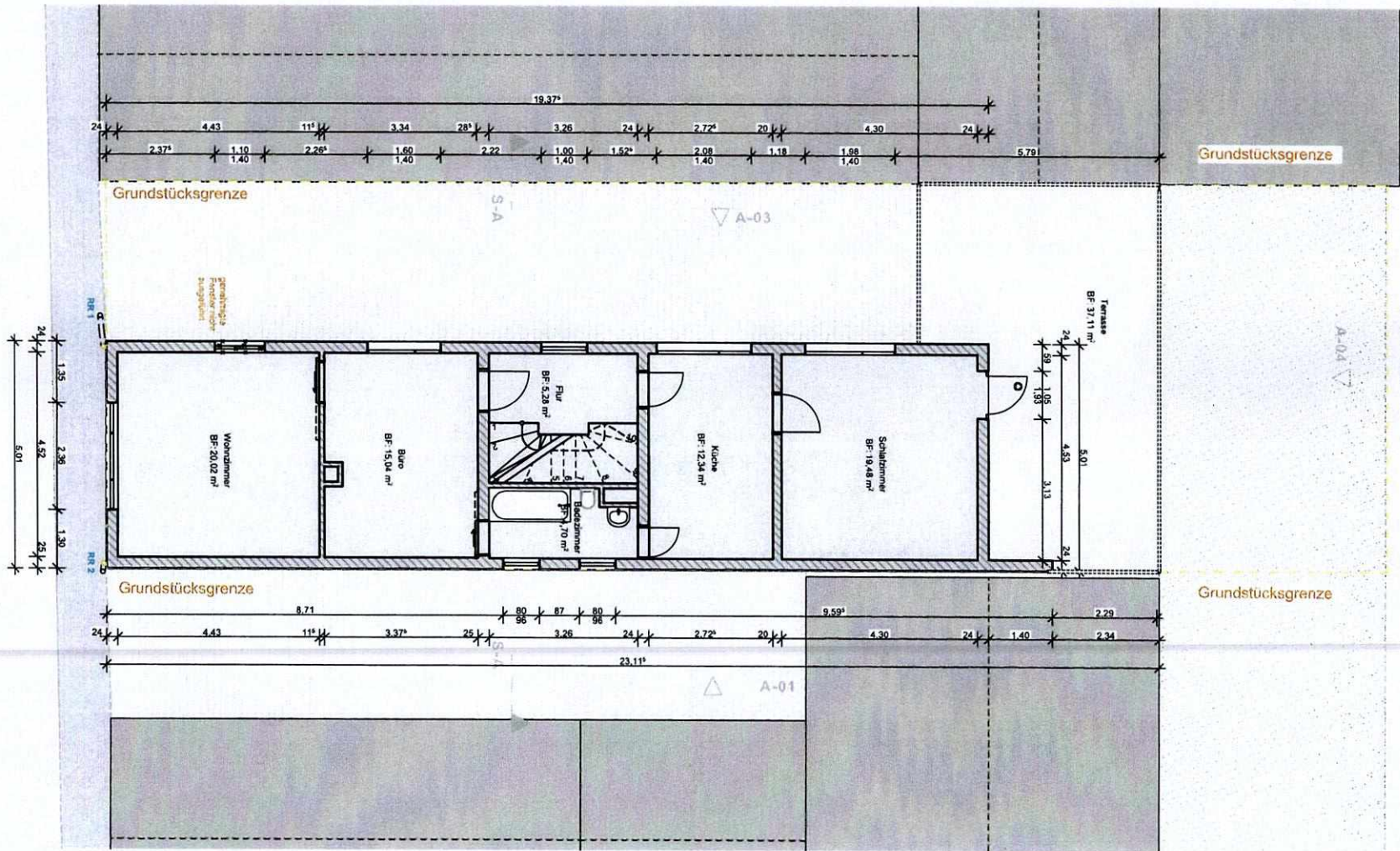




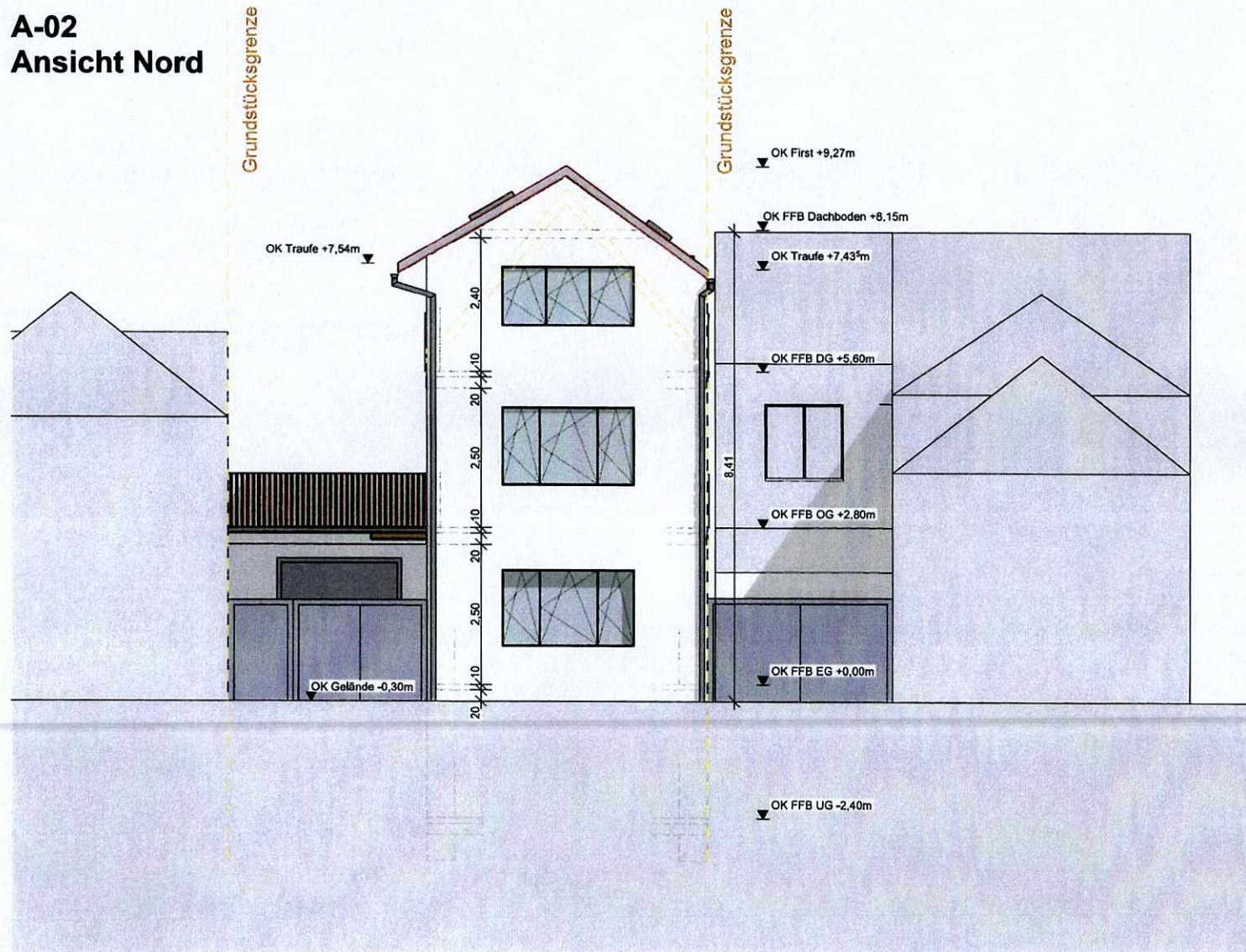
Pankratiusstraße

Grundriss EG
M: 1:100

Pankratiusstraße



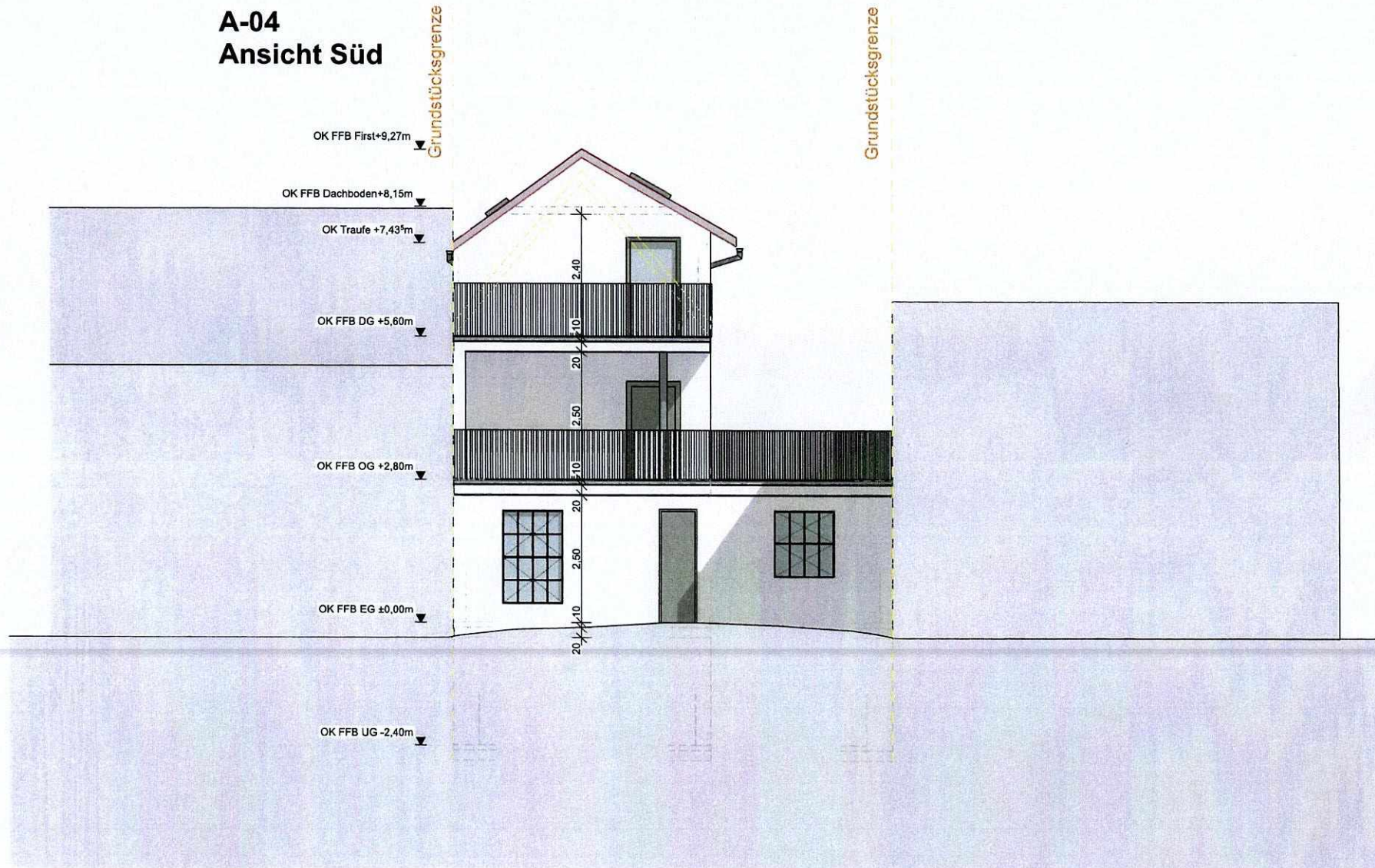
A-02 Ansicht Nord



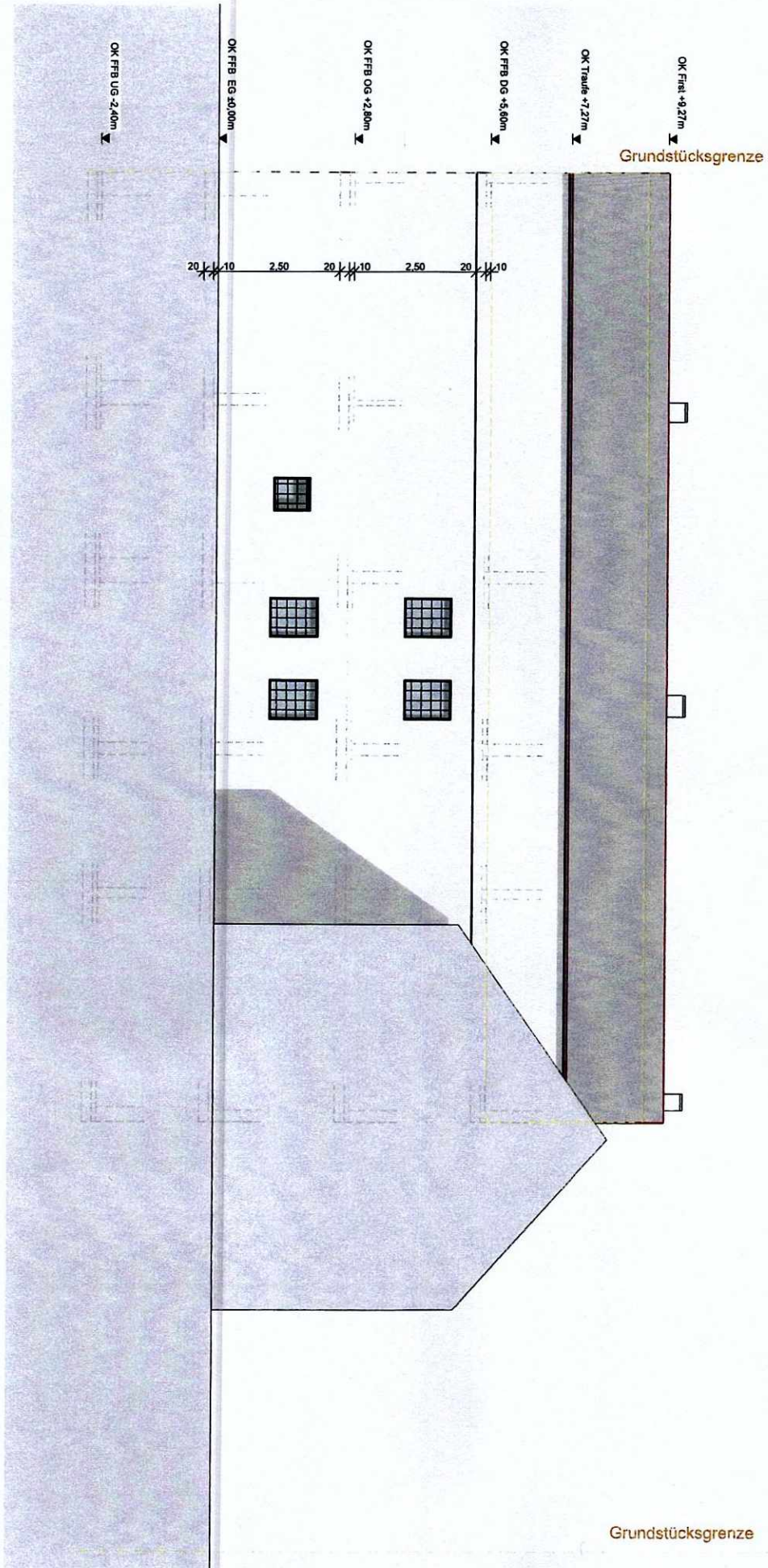
A-03 Ansicht Ost



A-04 Ansicht Süd



A-01
Ansicht West



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 : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03611-2025

Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer Schallschutzmauer zur Straße, Auf der Bein 15 (Flur 1, Nr. 1/39)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 f)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 zur Errichtung einer Schallschutzmauer zur Straße, Auf der Bein 15 (Flur 1, Nr. 1/39) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebenmorgen-gebiet“, der an dieser Stelle ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Geplant ist, zur Straße hin eine 2,3 m hohe Mauer zum Lärm- und Sichtschutz über ca. 25 m, die Hälfte der Grundstücksgrenze, zu errichten. Mauern mit einer Höhe über 2 m sind gem. § 62 LBauO genehmigungspflichtig.

Die geplante Mauer soll außerhalb des festgesetzten Baufensters stehen. Nach § 23 BauNVO können untergeordnete Nebenanlagen an dieser Stelle zugelassen werden. Die Höhe der geplanten Mauer ist relativ gering im Vergleich zur zulässigen Höhe der Hauptgebäude. Mauern als Einfriedung gehören zu den normalen Merkmalen eines Mischgebiets. Aus diesen Gründen handelt es sich hier sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich betrachtet um eine untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO.

Das Vorhaben entspricht nicht der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 5.1, wonach die Einfriedung der Vorgärten bis zu 0,50 m massiv und als Zäune bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden darf. Ein Antrag auf Abweichung liegt vor. Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nach anderen Kriterien erteilt als Befreiungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Abweichungen sind gem. § 69 LBauO, möglich, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Nach Einschätzung des Bauamts wäre der Zweck der Festsetzung von einer Abweichung in diesem Fall nicht verletzt. Die Festsetzung wurde für das gesamte Plangebiet getroffen, obwohl wir davon ausgehen, dass sie eher für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) als für das Mischgebiet (MI) und das Gewerbegebiet (GE) gemeint war. Ein Ausschluss von Mauern ist in Allgemeinen Wohngebieten Standard, in Gewerbe- und Mischgebieten dagegen unüblich. In Mischgebieten sind Mauern als Einfriedung sinnvoll, um die Wohnungen von dem zulässigen Gewerbe- und Verkehrslärm zu schützen und um Sichtschutz zu ermöglichen.

Städtebaulich sind Einfriedungsmauern zwar kritisch zu bewerten, insbesondere zur öffentlichen Straße hin. An heißen Tagen verursachen sie einen Temperaturanstieg und verhindern, dass die Vorgärten den Straßenraum abkühlen. Sie können einen leicht erdrückenden Eindruck bewirken. Demgegenüber muss der Anspruch jeder Bewohner auf ein ruhiges Wohnumfeld beachtet werden. Im Antrag wird zurecht aufgeführt, wie die Lärmimmissionen der Landesstraße und des Bericap-Werks auf die Liegenschaft einwirken. Durch die geplante Mauer werden die Wohnräume und die Aufenthaltsflächen im Garten geschützt. Dadurch sind u. E. nachbarliche Interessen und öffentliche Belange nicht verletzt.

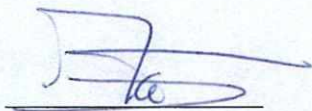
In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Festsetzung nicht erklärt. U. E. ist die Festsetzung für die Planung nicht tragend und gehört nicht zu den Grundzügen der Planung. In diesem Fall ist es nicht problematisch, wenn durch die Abweichung ein Präzedenzfall entsteht, wodurch weitere Mauern im Mischgebiet an der Landesstraße zulässig werden.

Insgesamt kann das Vorhaben und die beantragte Abweichung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich befürwortet werden.

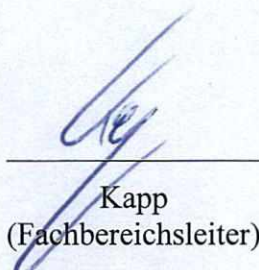
Anlage

Liegenschaftskarte
Informelle Baubeschreibung
Antrag auf Abweichung
Grundriss
Ansicht
Fotodokumentation

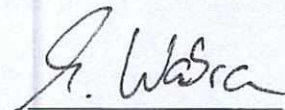
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

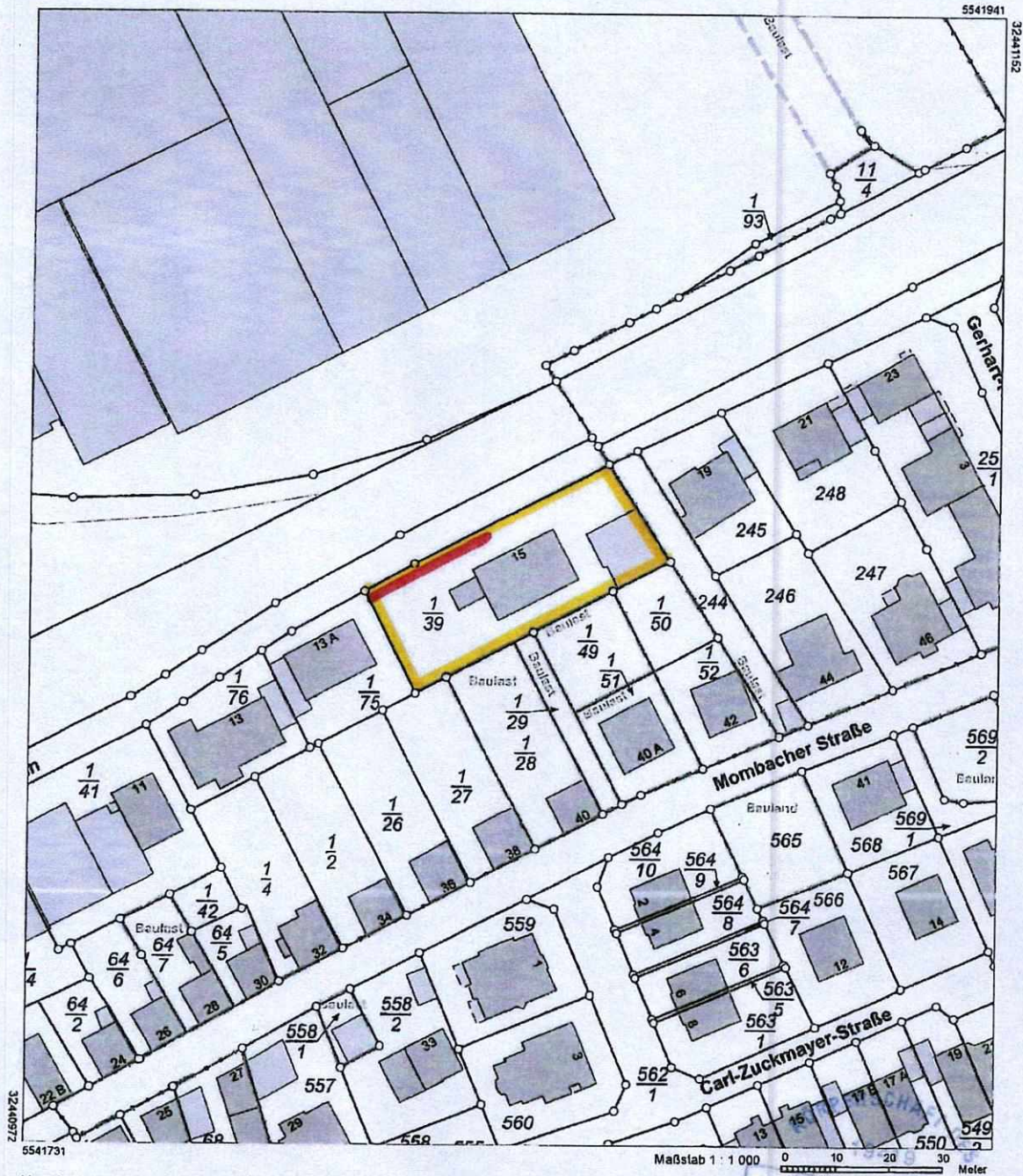
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 18.05.2022

Flurstück: 1/39
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

[Handwritten signature]
ÖFFENTLICHES RECHT

Auf der Bein 15, in 55257 Budenheim,
Errichtung einer Schallschutzmauer zur Straße auf Höhe 2,30 Meter straßenseitig als Schallschutz wegen
der starken Verkehrslärmbelästigung der direkt parallel verlaufenden Landesstrasse L423.

BAUBESCHREIBUNG

Das Grundstück grenzt direkt in erster Linie zu stark befahrenen Landesstrasse L423. Die hier
erheblichen Verkehrslärmbelästigung soll mittels einer Schallschutzmauer verringert werden. Auf der
gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die bis zu 20 Meter neuen hohen Fabrikhallen der Bericap
GmbH & Co KG die auch noch diesen Verkehrslärm zurück auf das Grundstück Auf der Bein 15 werfen.
Die Hallen sind nicht Schall absorbierend gebaut worden. Die Geschwindigkeit der L423 ist auf 50km/h
begrenzt, aber auch hier entsteht erheblicher Verkehrslärm.

Die momentanen 3.00m hohen angepflanzten Thujas sind am Absterben und bilden keinen Schutz mehr.

Da es einen Rechtsanspruch * auf Lärmvorsorge gibt, möchte der Bauherr hier eine Lärmschutzwand in
Eigenleistung erstellen, die mind. eine Schalldämmung von 25 dB erreicht.

Zur Ausführung kommt Firma EHL, System Planomur, Gartenbauelemente aus Beton „anthrazit“. Diese
Elemente sind im Rahmen der gültigen Technischen Regeln zur Herstellung im Außenbereich als
freistehende Mauer geeignet.

Rechtsgrundlage bei Lärmvorsorge (Rechtsanspruch):

§41 ff. Bundes-Immissionsgesetz (BImSchG)
Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV)
Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24.BImSchV)
Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97)
Rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss

KÖRPERSCHAFT DES
19419 9.4.25
Architekten- und
Stadtplanerkammer Hess.
Der Entwurfsverfasser
Wiesbaden den
ÖFFENTLICHEN RECHTS

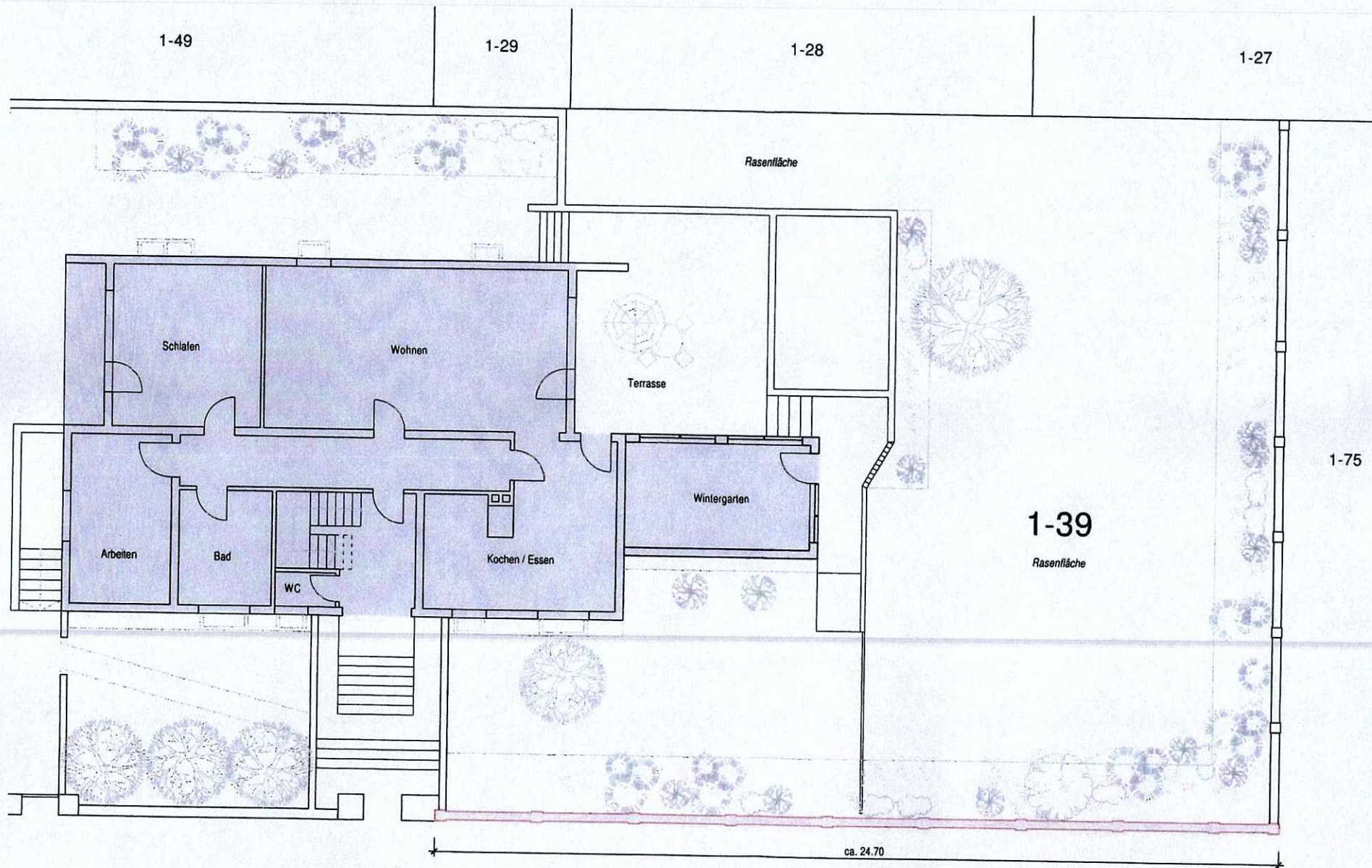
Der Bauherr
Budenheim den

9.4.25

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

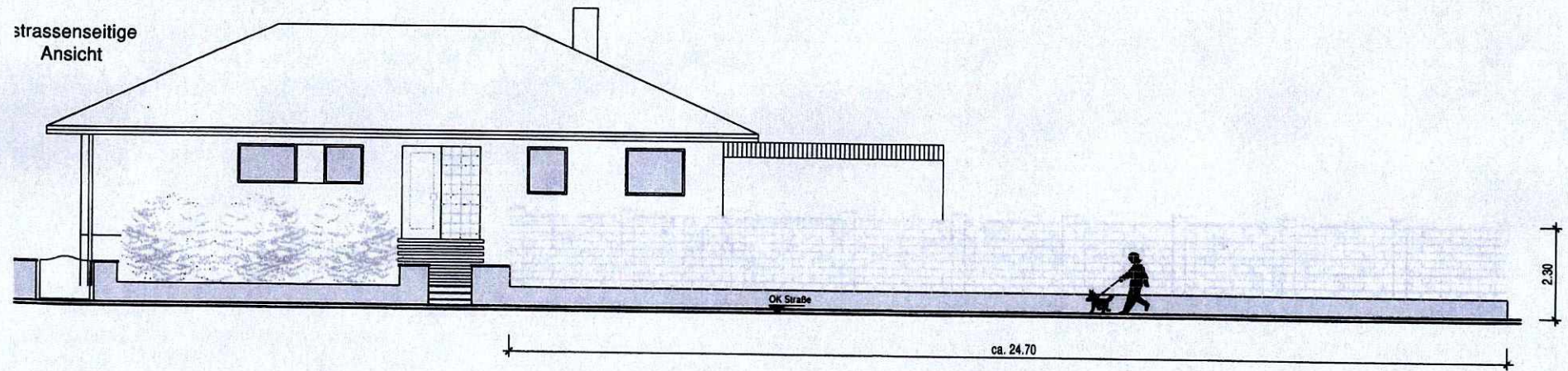
Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in Berg Erika, Auf der Bein 15, 55257 Budenheim Tel. 0170/3588148 Email: berg.m@zdf.de (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Dipl.-Ing. Faust, Jörg, Architekt, Rheingaustrasse 99, 65203 Wiesbaden 0611 9459612 E-mail: joerg.faust@ksp-ing-ges.de E-mail: joergfaust.KS@gmx.de (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim, Auf der Bein 15	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim (3596) Flur 1 Flurstück 1/39	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Errichten einer Schallschutzwand zur Landesstrasse L423		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: Einfriedung 5.1 und 5.2 (Vorschrift/Paragraph/Absatz) 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. (Lfd.-Nr. Festsetzung)		
Begründung: Befreiung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan Siebenmorgengebiet vorgegebenen Höhen der Einfriedungen Punkt 5.1 und 5.2 Das Grundstück grenzt direkt in erster Linie zu stark befahrenen Landesstrasse L423. Die hier erheblichen Verkehrslärmbelästigung soll mittels einer Schallschutzwand verringert werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die bis zu 20 Meter hohen Fabrikhallen der Bericap GmbH & Co KG die auch noch diesen Verkehrslärm zurück auf das Grundstück Auf der Bein 15 werfen. Die Hallen sind nicht Schall absorbierend gebaut worden. Die Geschwindigkeit der L423 ist auf 50km/h begrenzt, aber auch hier entsteht erheblicher Verkehrslärm.		
Anlagen: Lärmschutzwände Rechtsgrundlagen		
Budenheim Ort, Datum	Budenheim Ort, Datum	
	9.4.25  Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO



Auf der Bein 15

Auf der Bein 15



Ansicht aus der L 422



www.google.com/maps

Luftbild 2024



maps.rlp.de/viewer/

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 : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 03711-2025

Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube, Ausbau der 2 Speicherräume im Dachgeschoss (innerhalb einer WE) zu Wohnzwecken in einem 4-Familienhaus, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Flur 4, Nr. 517)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 39)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 zur Errichtung einer Dachgaube, Ausbau der 2 Speicherräume im Dachgeschoss (innerhalb einer WE) zu Wohnzwecken in einem 4-Familienhaus, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Flur 4, Nr. 517) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Hesslergebiet“. Geplant ist, durch die Errichtung einer Gaube und die Umnutzung eines Speichers in einen Arbeitsraum, eine bestehende Wohnung im Dachgeschoss zu vergrößern.

Wegen dieser Erweiterung der Aufenthaltsräume soll die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,82 liegen. Damit übertrifft sie den maximal festgesetzten Wert von 0,8 um 0,02. Dabei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan 1989 in Kraft getreten ist, demensprechend gilt die BauNVO in der Fassung von 1977. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vom 2004, bei der die BauNVO in der Fassung von 1992 gilt. Nach der BauNVO 1977 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen in die Geschossflächenzahl (GFZ) mitzurechnen. In den späteren Fassungen der BauNVO ist es nicht mehr der Fall. Wäre die GFZ nach der BauNVO 1992 berechnet, würde sie 0,61 betragen.

Ein Antrag auf Befreiung liegt vor. U. E. kann eine Befreiung befürwortet werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und weil sie städtebaulich vertretbar ist. Es soll beachtet werden, dass die Überschreitung sehr gering ist: es geht um 2% der Grundstücksfläche bzw. um ca. 7,5 m². Laut den Erläuterungen zum Bebauungsplan wurde das Maß der baulichen

Nutzung „auf das maximal zulässige Maß bei höchstens zwei Vollgeschossen, GRZ 0,4, GFZ 0,8 festgesetzt“. Dadurch sollte „die Anzahl der Wohneinheiten auf den dem Gebiet angepasstes Maß“ beschränkt werden. Es steht nicht, dass die Wohnfläche begrenzt werden sollte; im Gegenteil wurde sie auf das damals maximal zulässige Maß gebracht. In der aktuellen Fassung der BauNVO liegt der Orientierungswert für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten bei 1,2. Nach der Erläuterung ist davon auszugehen, dass dieser Wert gewählt worden wäre, hätte es zu dieser Zeit die Möglichkeit gegeben. Mit der geplanten Gaube entspricht das Gebäude weiterhin allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans und fügt sich gut in die Nachbarschaft ein.

Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Durch das beantragte Bauvorhaben soll die Wohnfläche lediglich um ca. 9 m² erweitert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll unverändert bleiben. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen.

Insgesamt kann das beantragte Vorhaben sowie die beantragte Befreiung bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

Berechnungen

Antrag auf Befreiung

Grundriss Dachgeschoss

Schnitt

Ansichten

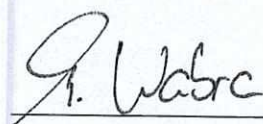
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

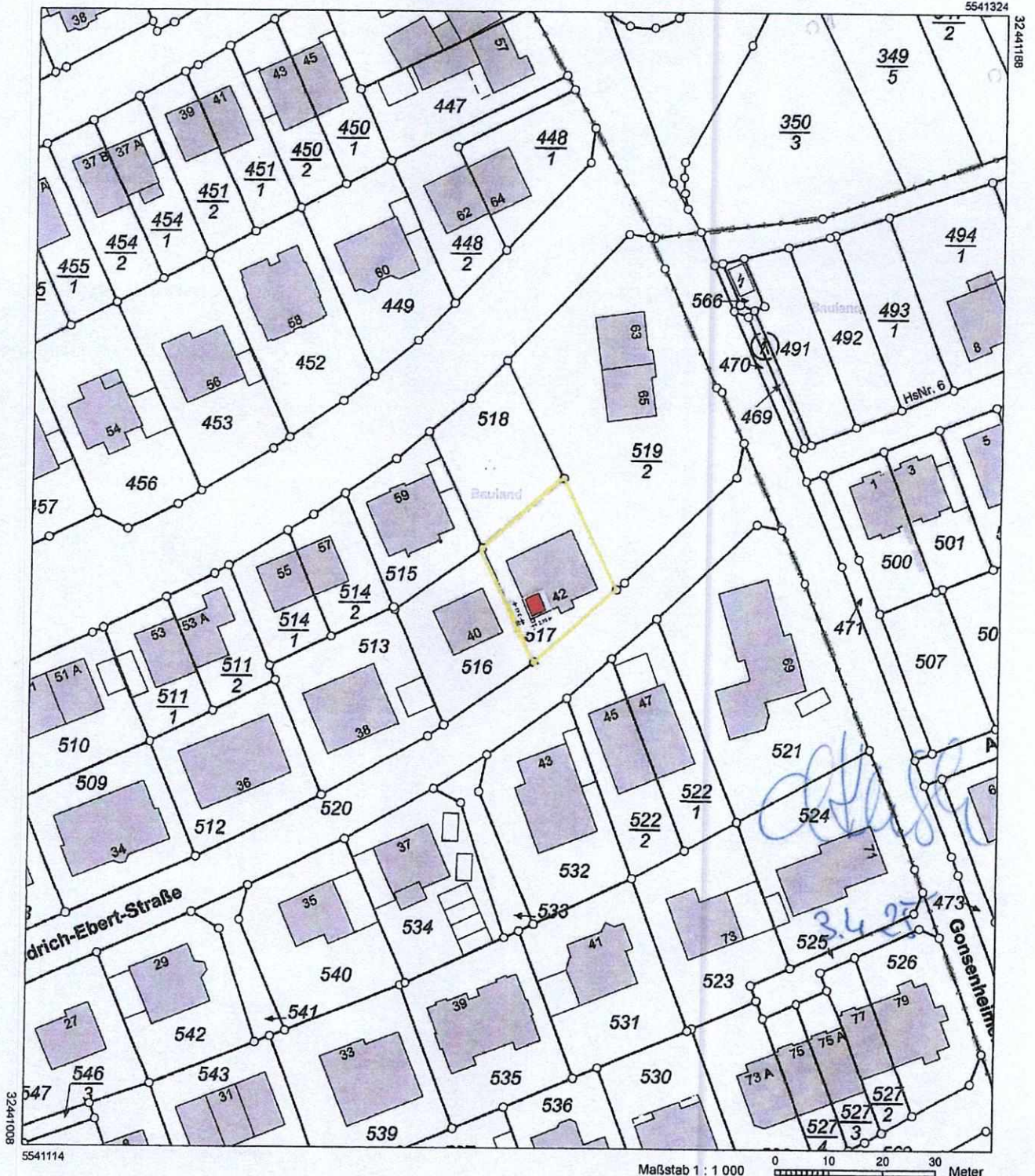
Hergestellt am 01.04.2025

NEUPLANUNG

Flurstück: 517
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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.

Berechnung Bruttorauminhalt nach DIN 277

BRI - A – hier das Arbeitszimmer (Ausbau) + die neue Dachgaube

$$\begin{aligned} \text{Speicher 2} \quad & 0,375 \text{ m} \times 4,01 \text{ m} \times 3,34 \text{ m} = 5,02 \text{ m}^3 \\ & + (3,215 \text{ m} \times 4,015) / 2 \times 3,34 \text{ m} = 21,56 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Dachgaube} \quad + \quad 1,99 \text{ m} \times 3,40 \text{ m} / 2 \times 2,75 \text{ m} = \quad 9,30 \text{ m}^3$$

$$\text{BRI (UMBAU, ERWEITERUNG)} \quad \quad \quad \mathbf{35,88 \text{ m}^3}$$

Berechnung der Abstandsflächen

Hier seitliche Abstandsfläche der Gaube (liegt weniger als 1,50 m von der Giebelwand entfernt)

Die Höhe vom OK Gelände bis OK Dach der Gaube (Mittig) beträgt
 $(8,645 \text{ m} + 8,415 \text{ m}) / 2 = 8,53 \text{ m}$

$$8,53 \text{ m} \times 0,4 = 3,41 \text{ m}$$

Abstand der Gaubenwand von der Grundstücksgrenze beträgt
 $3,00 \text{ m} + 0,52 \text{ m} = 3,52 \text{ m}$

$$\mathbf{3,41 \text{ m} < 3,52 \text{ m}}$$

Die Abstandsfläche liegt auf dem Grundstück.

Nachweis der Aufenthaltsräume im Dachgeschoss

1.) ehem. SPEICHER 1 → Kinderzimmer
--

Raumhöhe

Fläche mit der LH von mindestens 1,50 m vom OKFF – UK Dachhaut
s. Computerberechnung - $7,685 \text{ m}^2$

Fläche mit der LH von mindestens 2,20 m vom OKFF – UK Dachhaut
s. Computerberechnung - $7,38 \text{ m}^2$

$$\mathbf{7,38 \text{ m}^2 > 7,685 \text{ m}^2 / 2 = 3,84 \text{ m}^2}$$

Kinderzimmer im DG ist ein Aufenthaltsraum

Belichtung

$$\text{Fenstergröße } 2,15 \text{ m} \times 0,90 \text{ m} = 1,935 \text{ m}^2$$

Grundfläche Kinderzimmer (s. Computerberechnung) $7,96 \text{ m}^2$,
davon 10 % - $0,80 \text{ m}^2$

$$\mathbf{1,95 \text{ m}^2 > 0,80 \text{ m}^2 - \text{die Belichtung vom Kinderzimmer ist ausreichend}}$$

Errichtung einer Dachgaube, Ausbau der 2 Speicherräume im Dachgeschoß
innerhalb einer Wohneinheit zur Wohnzwecken in einem 4- Familienhaus
Friedrich-Ebert- Str. 42 in 55257 Budenheim;
Gemarkung Budenheim; Flur 4; Flurstück 517

1.) ehem. SPEICHER 2 → **Arbeiten**

Raumhöhe

Fläche mit der LH von mindestens 1,50 m vom OKFF – UK Dachhaut
s. Computerberechnung - 10,10 m²

Fläche mit der LH von mindestens 2,20 m vom OKFF – UK Dachhaut
s. Computerberechnung - 6,05 m²

$$6,05 \text{ m}^2 > 10,10 \text{ m}^2 / 2 = 5,05 \text{ m}^2$$

Arbeitszimmer im DG ist ein Aufenthaltsraum

Belichtung

Fenstergröße 0,94 m x 1,20 m = 1,13 m²

Grundfläche Arbeitszimmer (s. Computerberechnung) 11,15 m²,
davon 10 % - 1,12 m²

1,13 m² > 1,12 m² - die Belichtung vom Kinderzimmer ist ausreichend

DG als Nichtvollgeschoss

Grundfläche DG- s. Nachtragsgenehmigung 137,32 m²

Max. zulässige Fläche mit der Höhe ab 2,30 M vom OKFF-OKDH

$$137,32 \text{ m}^2 \times 0,75 = 102,99 \text{ m}^2$$

Fläche mit der Höhe ab 2,30 m vom OKFF – OKDH beträgt nach dem Neubau
der Gaube 84,55 m² s. Computerberechnung

85,44 m² < 102,99 m² - Dachgeschoss ist nach wie vor kein Vollgeschoss

BERECHNUNG DER AUSNUTZUNG

GRZ

Grundstücksgröße 449 m²

Grundfläche – 137,32 m²

$$\text{GRZ bleibt unverändert } \text{GRZ} = 137,37 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,31$$

GFZ – s. 1. Änderung vom 9.12.2004 zum B-Plan „ Heßlergebiet “

Grundstücksgröße 449 m²

Grundfläche – 137,32 m², II Vollgeschoße

Nach der BauNVO vom 23.01.90

$$2 \times 137,32 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 274,44 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,61, \text{ GFZ} = 0,61 < 0,8$$

Errichtung einer Dachgaube, Ausbau der 2 Speicherräume im Dachgeschoß
innerhalb einer Wohneinheit zur Wohnzwecken in einem 4- Familienhaus
Friedrich-Ebert- Str. 42 in 55257 Budenheim;
Gemarkung Budenheim; Flur 4; Flurstück 517

GFZ II Nach der alten BauNVO 1962

Grundstücksgröße 449 m²

- II Vollgeschoße $2 \times 137,32 \text{ m}^2 = \underline{274,44 \text{ m}^2}$
- Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen + Erschließungswege
s. Nachtragsgenehmigung vom 11.02.93
KG - 40,94 m²
DG - 42,12 m² 83,06 m²
- Neubau Gaube
 $2,75 \text{ m} \times 3,305 \text{ m} = 9,09 \text{ m}^2$ 9,09 m²

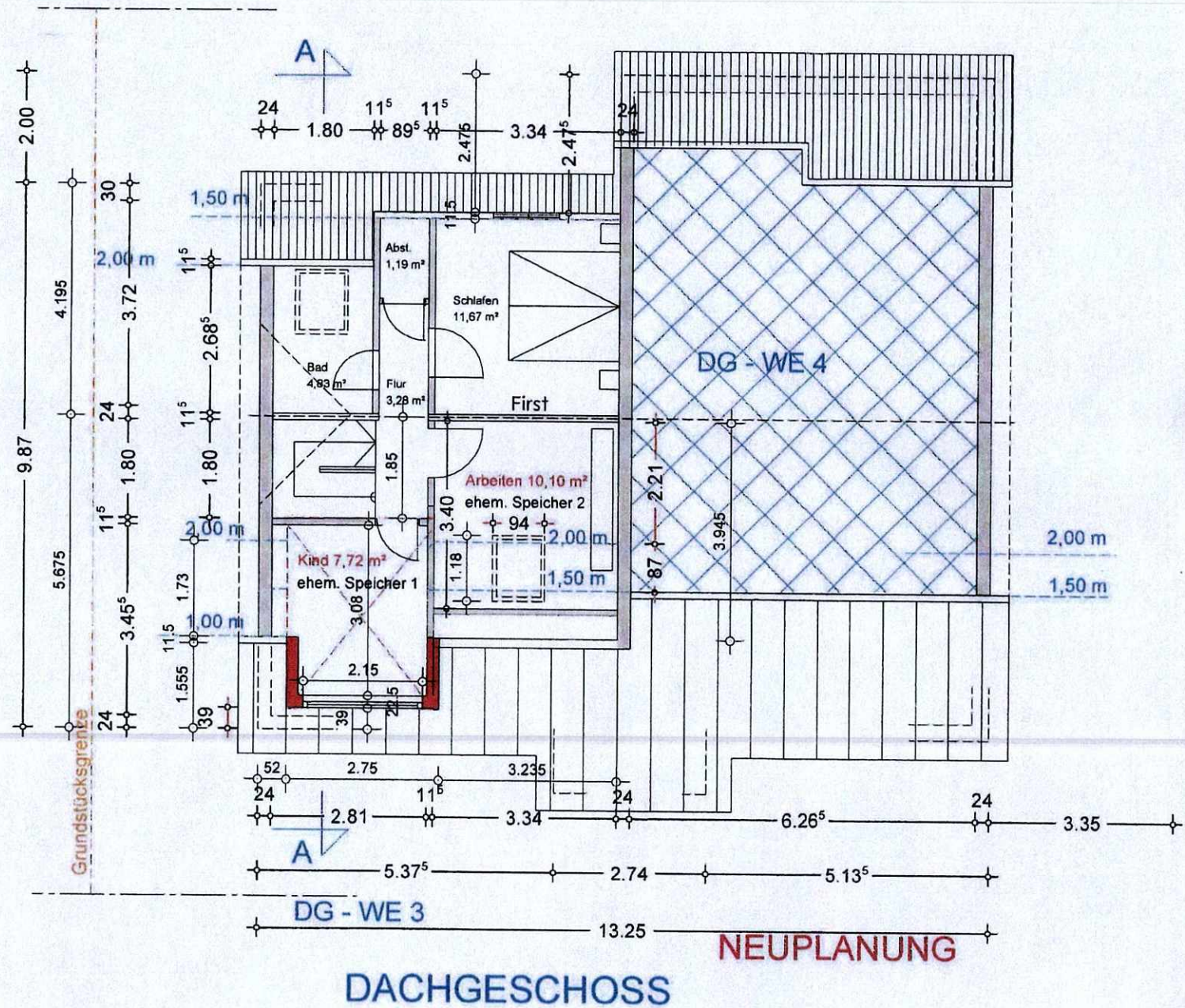
GESCHOSSFLÄCHE II GESAMT 366,59 m²

$366,59 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,82$, GFZ II = 0,82 > 0,8 Überschreitung von 0,02

Dazu wird, falls erforderlich, ein Abweichungsantrag gestellt

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in Frau Petra Jagodschinski Am Wiesbein 27a 55268 Nieder-Olm, Tel.: 06136 / 92 46 36 E-Mail: Jagodschinski@freenet.de (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Dipl.- Ing. freie Architektin Yvonne Kubina-Schneider Am Römertor 20, 55116 Mainz Tel.- 0172 66 47 402 E-Mail: y.kubina-schneider@architekten-mainz.com (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim, Friedrich-Ebert-Str. 42	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim, Flur 4, Flst. 517	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Errichtung einer Dachgaube, Ausbau der 2 Speicherräume im DG innerhalb einer WE zu Wohnzwecken		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: Heßlergebiet (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: In der 1. Änderung zu dem B-Plan "Heßlergebiet" vom 9.12.2004 wurde als Basis die BauNVO vom 23.01.90 genannt, d.h. die Berechnung der GFZ wird über die Geschossflächen in Nichtvollgeschossen ermittelt. Demnach beträgt die GFZ $0,61 < 0,8$. Das Grundstück Friedrich - Ebert - Str. 42 befindet sich im Bereich 1 vom B-Plan. Sollte hier die GFZ- Berechnung trotz der 1. Änderung immer noch nach BauNVO 1962 erfolgen, dh. incl. der Aufenthaltsräume in NVG mit Erschießungswegen und Umfassungswänden, so beträgt die GFZ 0,82. Bitte um Zustimmung zur Abweichung von 0,02.		
Anlagen: s. Bauantrag		
Budenheim 08.04.25 Ort, Datum		Mainz, 03.04.25 Ort, Datum 
P. Jagodschinski Bauherr/-in		
		Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

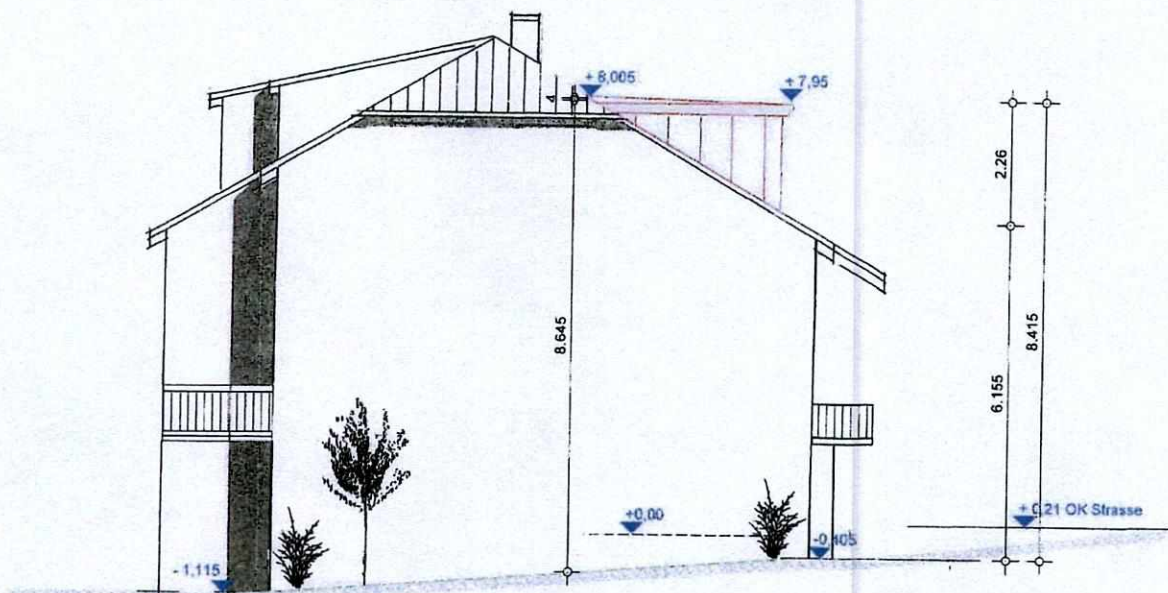




SCHNITT A-A NEUPLANUNG



STRASSENANSICHT



ANSICHT WESTEN

Ansicht, 2022



www.google.com/maps

Luftbild 2024



Maps.rlp.de

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 : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 038 / 1-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Mombacher Straße 26 und 28 (Flur 1, Nr. 64/6 und 64/7)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 w)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage, Mombacher Straße 26 und 28 (Flur 1, Nr. 64/6 und 64/7) wird nicht erteilt.

Begründung:

Der vorliegende Antrag wurde bereits am 25.07.2024 eingereicht. Zur Fristwahrung war eine Aufschiebung bis zur nächsten B/UA-Sitzung nicht möglich. Der Bürgermeister hat daher im Benehmen mit den Beigeordneten über den Bauantrag entschieden. Mit Schreiben vom 24.09.2024 hat die Gemeinde das Einvernehmen versagt. Bei einer Besprechung am 11.04.2025 ist der Bürgermeister der Bitte des Entwurfsverfasser nachgekommen, dass dem Bau- und Umweltausschuss die Möglichkeit gegeben wird, über das Einvernehmen zu beschließen. An dem Antrag von 2024 hat der Bauherr nichts geändert.

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den o.g. Grundstücken. Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zu den zwei Grundstücken wurden dem Bauherrn am 19.04.2021 und am 26.05.2021 zwei Baugenehmigungen erteilt. Genehmigt sind zwei Zweifamilienhäuser mit jeweils ca. 110 m² Grundfläche.

Der Bauherr hat am 17.03.2022 einen neuen Bauantrag für ein einzelnes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten eingereicht. Das geplante Gebäude sollte sich nach Norden hin teilweise über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“ erstrecken. Da in diesem Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt ist, wurde ein Befreiungsantrag für die Errichtung von Wohnraum gestellt. Die Gemeinde hat am 23.05.2022 und am 24.11.2022 (zu einer ergänzten

Fassung des Bauantrags) ihr Einvernehmen versagt, mit dem Hinweis, dass der vordere Teil des geplanten Vorhabens, der sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstreckt, genehmigungsfähig wäre. Mit Schreiben vom 06.02.2024 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde den Befreiungsantrag und somit den gesamten Bauantrag abgelehnt.

Infolgedessen hat der Bauherr am 25.07.2024 den vorliegenden Bauantrag eingereicht, nach dem die geplante Bebauung gänzlich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB stehen und sich bis zur Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erstrecken soll. Die geplanten Stellplätze erstrecken sich teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Vergleich mit dem Bauantrag vom 17.03.2022 ist eine Gebäudebreite von insgesamt 15,67 m anstatt 14,9 m geplant.

Nach § 34 BauGB 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.

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude soll zu einem Teil mit einem Flachdach und zum anderen Teil mit einem Satteldach versehen. Die im Antrag angegebenen Gebäudemaße stimmen nur teilweise. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Höhe der bergauf liegenden Straße benutzt. Die talseitige Höhe über die Parkplätze sollte aber auch geprüft werden. In der Berechnung des Verhältnisses versiegelte / unversiegelte Fläche (GRZ II) wurden die Außenstellplätze nicht mitgerechnet. Nach genauer Analyse der Grundrisse, Ansichten und Schnitte können wir von folgenden Gebäudemaßen ausgehen:

- Grundfläche (GRZ): 205,62 m²
- Gebäudehöhe (Teil mit Satteldach):
 - o Traufhöhe Hangseite (zur Straße): 7,68 m
 - o Traufhöhe Talseite (zur Parkfläche): 9,84 m
 - o Firsthöhe Hangseite: 10,87 m
 - o Firsthöhe Talseite: 13,27 m
- Gebäudehöhe (Teil mit Flachdach):
 - o Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss, Hangseite: 6,19 m
 - o Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss, Talseite: 8,65
 - o Attikahöhe über dem Sattelgeschoss, Hangseite: 9,74 m
 - o Attikahöhe über dem Sattelgeschoss, Talseite: 12,03 m
- Verhältnis bebaute / unbebaute Fläche (Grundflächenzahl, GRZ): 0,42
- Verhältnis versiegelte / unversiegelte Fläche (GRZ II): ca. 0,89.

Zur Gebäudehöhe soll beachtet werden, dass bei Flachdächern die Attikahöhe über dem Staffelgeschoss etwas niedriger als die Firsthöhe der umgebenden Gebäude sein soll, da ein Staffelgeschoss sperriger wirkt als ein geneigtes Dach.

In der Regel gilt auch, dass die Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss der Traufhöhe der umgebenden Gebäude entsprechen soll. Dafür darf allerdings das Staffelgeschoss nicht prägend in Erscheinung treten, wenn es über der zulässigen Traufhöhe liegt; es muss allseits zurückgesetzt sein. Das Maß des Rücksprungs des Staffelgeschosses soll der Abstandsfläche nach LBauO entsprechen. Lediglich in deutlich untergeordneter Breite können einzelne Bauteile in Verlängerung der darunterliegenden Fassade hochgeführt werden. Nach der vorliegenden Planung soll hingegen das Staffelgeschoss auf der Nordseite auf zwei Drittel der Gebäudebreite in Verlängerung der darunterliegenden Fassade stehen. Der Rücksprung nach Osten beträgt lediglich 0,8 m, der nach Westen 0,9 m, was den erforderlichen Abstandsflächen nicht entspricht. Aus diesem Grund bildet die Attikahöhe über dem Staffelgeschoss die äußerlich wahrnehmbare Fassadenhöhe, die mit den umliegenden Traufhöhen verglichen werden soll.

Nach der gängigen Kommentierung werden in der Regel als „nähere Umgebung“ das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite betrachtet. Allerdings sollen Gebiete in diesem Bereich aus der „näheren Umgebung“ ausgeschlossen werden, wenn sie jenseits einer städtebaulichen Trennung liegen und eine andere Bebauungsstruktur aufweisen. Das geplante Vorhaben gehört zur dichten Ortskernbebauung der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Gebiet ist durch eine kleinteilige und dichte Bebauung ohne Abstand zur Straße gekennzeichnet. Die nach Norden angrenzende gewerbliche Bebauung „Auf der Bein“ weist eindeutig eine andere Bebauungsstruktur auf und kann nicht zur näheren Umgebung zählen. Eine weitere städtebaulichen Trennung verläuft zwischen „Mombacher Straße 40 und 40a“ bzw. zwischen „Mombacher Straße 27 und 29“. Die Grundstücke westlich und südlich dieser Linie gehören zu der lockeren Bebauung, die ab den 1970er Jahren entstanden ist und gehören u. E. nicht zu der näheren Umgebung.

In der näheren Umgebung befindet sich kein Gebäude, das ähnliche Maße aufweist wie das geplante Mehrfamilienhaus. Nirgendwo sind Grundflächen über 150 m² zu finden. Im Einfügnachweis wird angegeben, dass die Häuser „Mombacher Straße 22, 22A und 22B“, die auf dem gleichen Grundstück stehen, zusammen eine Grundfläche von 245,5 m aufweisen. Es handelt sich allerdings um drei eindeutig getrennten Häuser mit jeweils 82 m² Grundfläche.

Zur Straße hin sind zwar ähnliche Trauf- und Firsthöhe zu finden. Zur Talseite weist allerdings kein Haus ähnliche Gebäudehöhen auf wie das geplante Gebäude, weil die anderen Häuser zum Tal gestaffelt sind, und weil die hinteren Gärten i.d.R. nicht so tief liegen wie die geplante Parkfläche.

Selbst die größten Gebäude außerhalb der näheren Umgebung, aber in relativer Nähe, weisen geringe Gebäudemaßen auf.

- Das Haus „Carl-Zuckmayer-Str. 1“ weist eine Grundfläche von 169 m², mehr als 35 m² weniger als das geplante Vorhaben.

- Das Gebäude „Gerhardt-Hauptmann-Str. 5“ weist eine Grundfläche von ca. 200 m² auf. Allerdings sind die Trauf- und Firsthöhe talwärts mit 8,5 und 12,3 m geringer als beim geplanten Vorhaben.

Das Verhältnis bebaute / unbebaute Fläche bzw. versiegelte / unversiegelte Fläche beim geplanten Vorhaben entspricht hingegen den Werten der näheren Umgebung. In dieser Ortskern-Struktur sind hohe Bebauungsdichte und fast völlig versiegelte Grundstücke keine Seltenheit.

Nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus insgesamt nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bauweise

Die nähere Umgebung ist durch eine halboffene Bebauung gekennzeichnet. Dementsprechend soll das geplante Vorhaben an der östlichen seitlichen Grundstücksgrenze und mit einem Abstand zu der westlichen Grenze stehen. Nach der Bauweise fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die geplante Bebauungstiefe liegt zwischen 16,42 und 17,21 m. In der gleichen Häuserreihe ist keine ähnliche Bebauungstiefe zu finden. Im Einfügnachweis wird für das Haus „Mombacher Str. 40“ eine Bebauungstiefe von 17,7 m angegeben. Nach der Baugenehmigung vom 2021 soll allerdings das Gebäude lediglich 15,2 m tief sein; nur mit den Balkonen wird eine Bebauungstiefe von 17,2 m erreicht. Wir sind der Ansicht, dass das geplante Gebäude die faktische hintere Baugrenze überschreitet; nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Erschließung

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Für 5 Wohneinheiten sind 8 Stellplätze sowie 10 Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung ist gesichert.

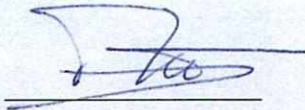
Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Neigung der geplanten Rampe den nach der Gar-StellVO maximalen Wert von 15% übertrifft.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Anlage

1. Liegenschaftsplan
2. Berechnungen
3. Einfügnachweis
4. Freiflächenplan
5. Grundrisse
6. Schnitt
7. Ansichten
8. Plan der näheren Umgebung mit städtebaulichen Trennungen
9. Fotodokumentation

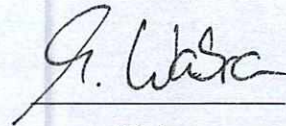
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



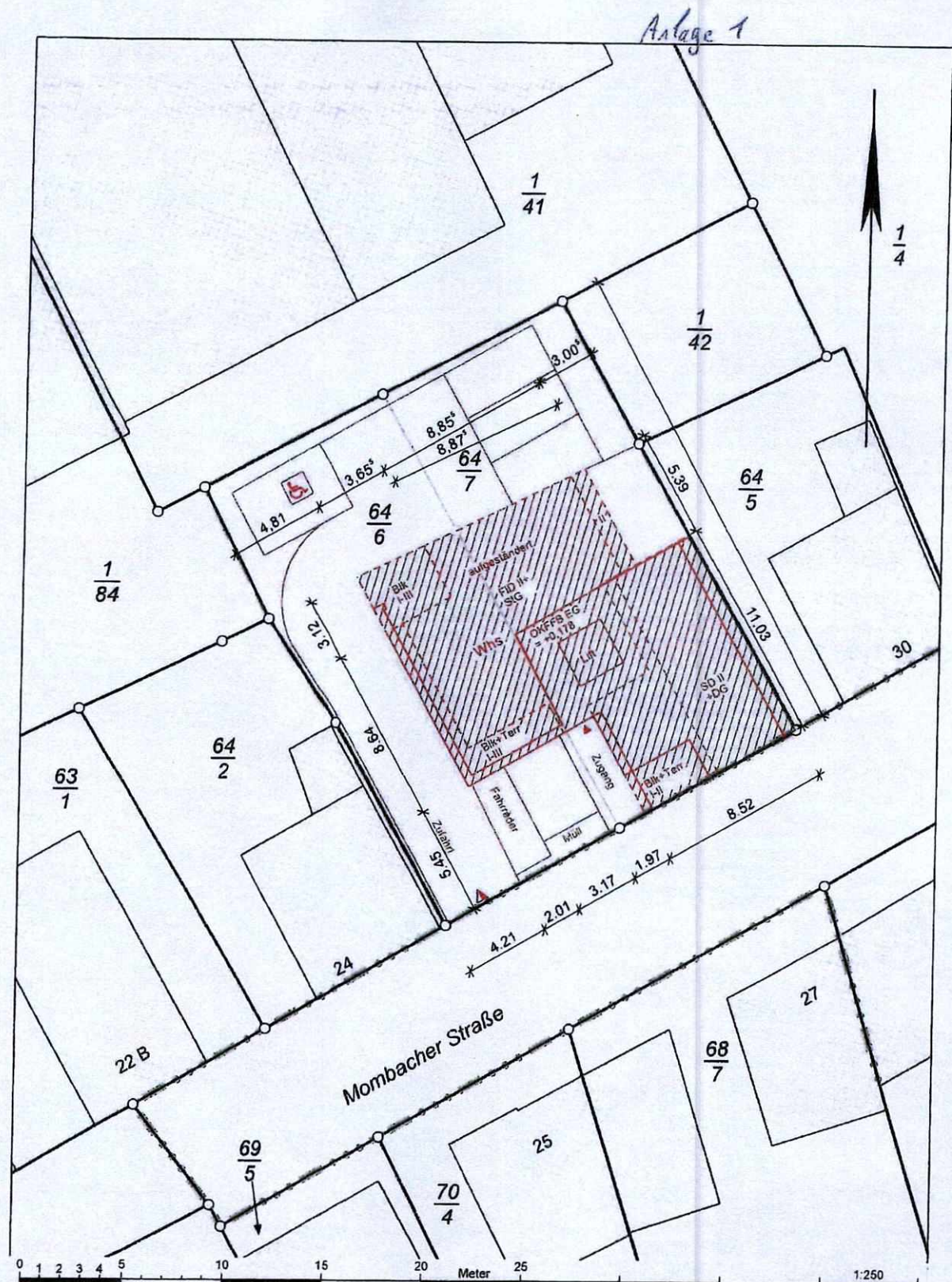
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)



Legende: U Überdachung + DG ausgebaut. Dachgeschoss Wns Wohnhaus Schp Schuppen ! Vollgeschoss * nicht Bestandteil des Lika	Laubbaum Nadelbaum Gasschieber OK Eingang / Einfahrt Schaltkasten / Verteiler Kanaldeckel Straßeneinfahrt	Schacht Hydrant UF Wasserschieber Beleuchtung Geländeoberhöhe Mauer Zaun	Bemerkungen: Die Vereinigung und Verschmelzung der Flurstücken 64/6 und 64/7 werden nach der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.
Liegenschaftsplan Erstellung auf Grundlage der ALKIS-Bestandsdaten	Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Maßstab: 1:250 Projekt-Nr.: 210387 Bearbeiter: Gerken Datum: 24.07.2024 Datei: 210387 SLP	Dr.- Ing. Jürgen Riehl Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rüdeshimer Straße 45 65239 Hochheim am Main Fon: 06146 - 8250 0 Fax: 06146 - 825020 mail: info@riehl-gebvi.de	

Anlage 2

Bauherrschaft

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC

Rheingaustraße 16

55257 Budenheim

+49 (0) 171 5151338

+49 (0) 6139 92320

info@amarchitekten.com

www.amarchitekten.com



ARCHITECTEN

VERGLEICHENDE ARCHITEKTUR

Projekt **ET_MFH**

Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage

Mombacher Straße 26 u. 28

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 1

Flurstück: 64/6 u. 64/7

Datum 05-07-2024

Bezug **Stellplatznachweis**

Ermittlung und Nachweis des Stellplatzbedarfs für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Die Stellplatzsatzung für Rheinland-Pfalz

Verkehrsquelle: Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen
Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
1,5 PKW-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze notwendig je Wohneinheit

erforderliche **PKW-Plätze** : 8 PKW-Stellplätze

geplant + vorhanden : 8 PKW-Stellplätze

erforderliche **Fahrrad-Plätze** : 10 PKW-Stellplätze

geplant + vorhanden : 10 PKW-Stellplätze

dargestellt in : Anlage (Grundriss UG u. Grundriss EG)

Fazit: Die Stellplätze für PKW (und Fahrräder) für das Bauvorhaben werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Erdinc Tuzen

Bauherrschaft
05-07-2024

[Signature]

Planverfasser

Bauherrschaft

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planverfasser

Architekt **ADNAN MUJIC**
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **ET_MFH**

Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage

Mombacher Straße 26 u. 28
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 1
Flurstück: 64/6 u. 64/7

Datum 05-07-2024

Ermittlung und Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung für das o.g. Bauvorhaben

Grundflächenzahl GRZ

Grundstück = 489,61 m²
Gebäude = 205,62 m²

Gesamt = **205,62 m²**

GRZ = **0,42**

Grundflächenzahl GRZ II

Grundstück = 489,61 m²
Gebäude = 205,62 m²
Zufahrt = 98,81 m²
Zuwegung = 13,00 m²
Fahrrad-Stellplätze = 11,00 m²
Mülltonnen-Box = 2,51 m²
Gesamt = **330,94 m²**

GRZ = **0,68**

Max. GRZ in Nachbarschaft	:	0,70
geplant + vorhanden	:	0,42

Fazit: Die maximal zulässige GRZ wird unterschritten!

Max. zulässige GRZ II	:	0,66
Max. zulässige GRZ II + 50%	:	0,68 < 0,80
geplant + vorhanden	:	0,68

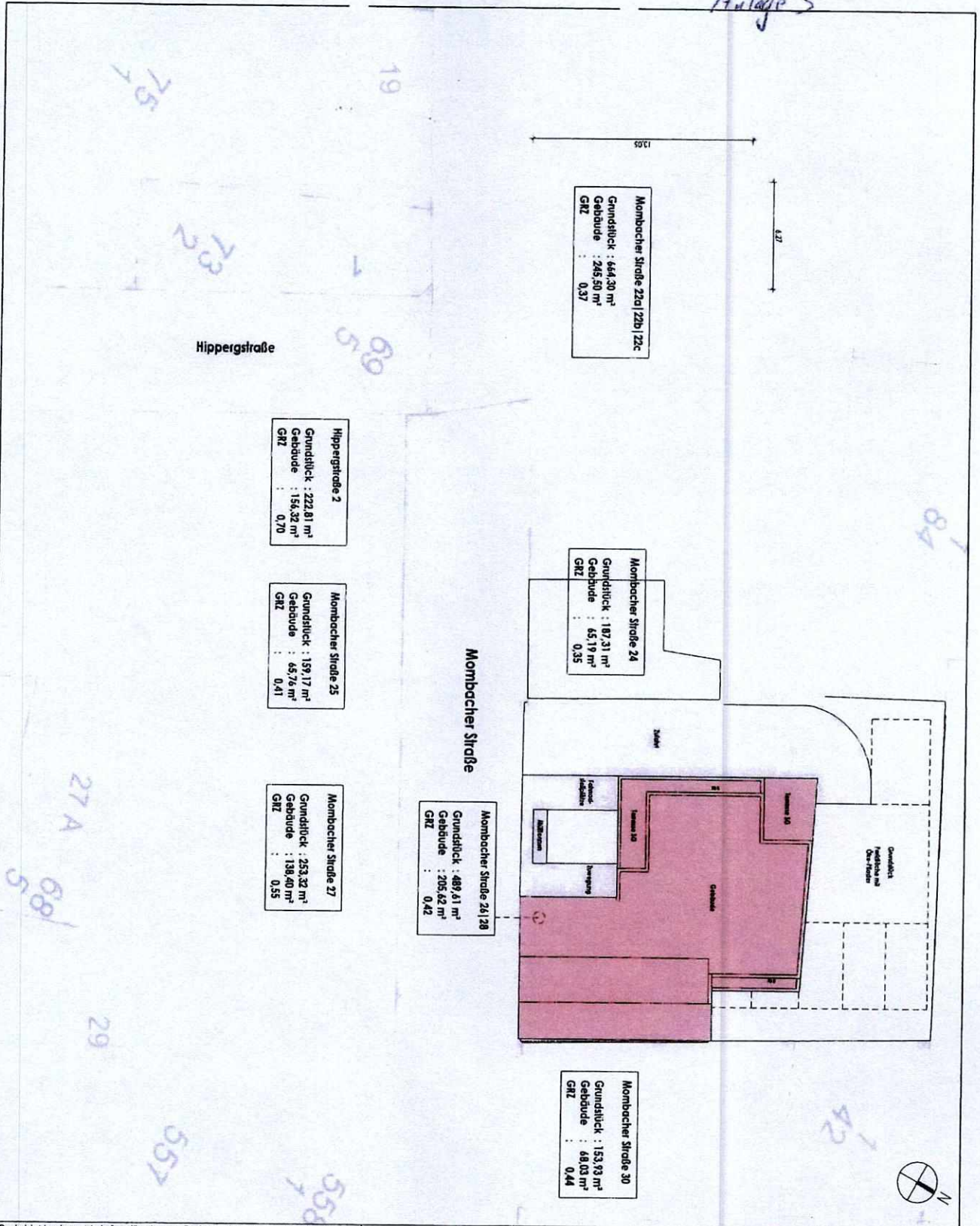
Fazit: Die maximal zulässige GRZ II wird überschritten. Die Überschreitung liegt jedoch im Rahmen, welche durch die Baunutzungsverordnung unter § 19 Absatz (4) geregelt wird.

dargestellt in : Einfügnungsnachweis GRZ - BA_100-036

Erdem Tozan
Bauherrschaft
05-07-2024

A. Mujic
Planverfasser

Anlage 3



Projekt: Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage
 ET_MFH

Bauort: Mombacher Straße 26 u. 28
 55257 Budenheim
 Gemarkung: Budenheim Flur: Flurstück: 64/6 u. 64/7

Plan: Maß der baulichen Nutzung

Maßstab: 1 : 200

Plan-Nr.: BA_100-010

Bearbeiter: MA

Ausgabedatum: 05-07-2024

Planverfasser:

Architekt ADNAN MUJIC
 Rheingaustraße 16
 55257 Budenheim
 +49 (0) 171 5151338
 +49 (0) 6139 92320
 info@amarchitekten.com
 www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

[Redacted]

[Redacted]

Unterschrift Bauherr



ARCHITECTEN

WEITZEL & TIEBER

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
 Technische Änderungen vorbehalten.
 Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



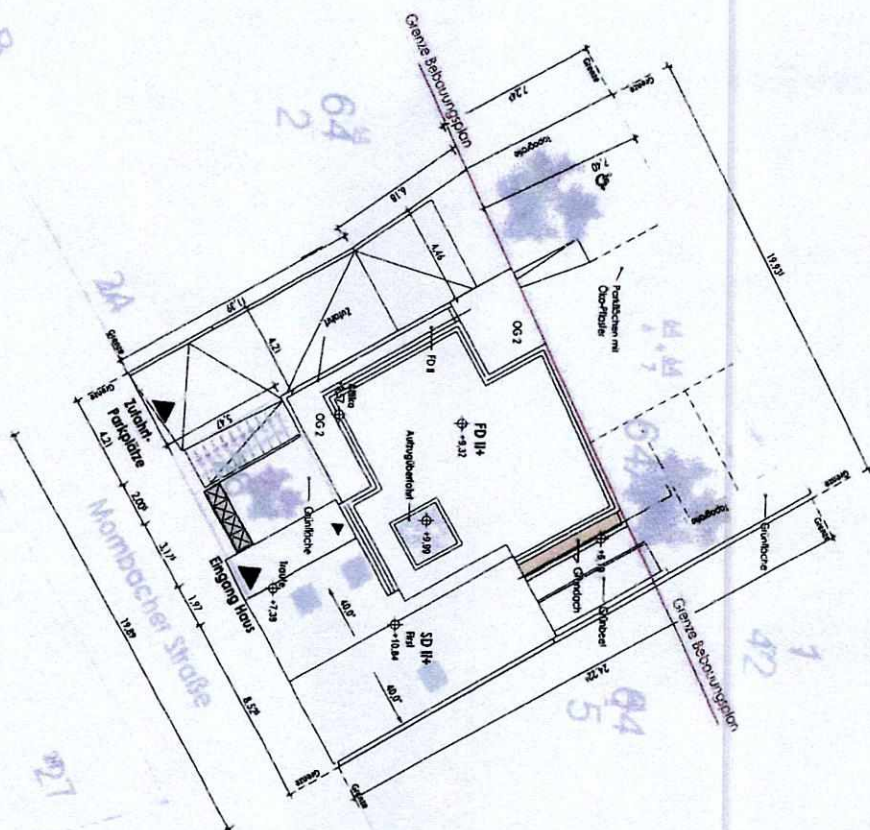
geplanter und
genehmigter Neubau



**Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!**

Projekt Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage ET_MFH	
Bauort	Mombacher Straße 26 u. 28 53257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: Flurstück: 64/6 u. 64/7
Plan	Einfügung absolute Gebäudegröße
Maßstab	1 : 500
	Bearbeiter MA
Plan-Nr.	BA 100-015
	Ausgabedatum 05-07-2024

Anlage 4



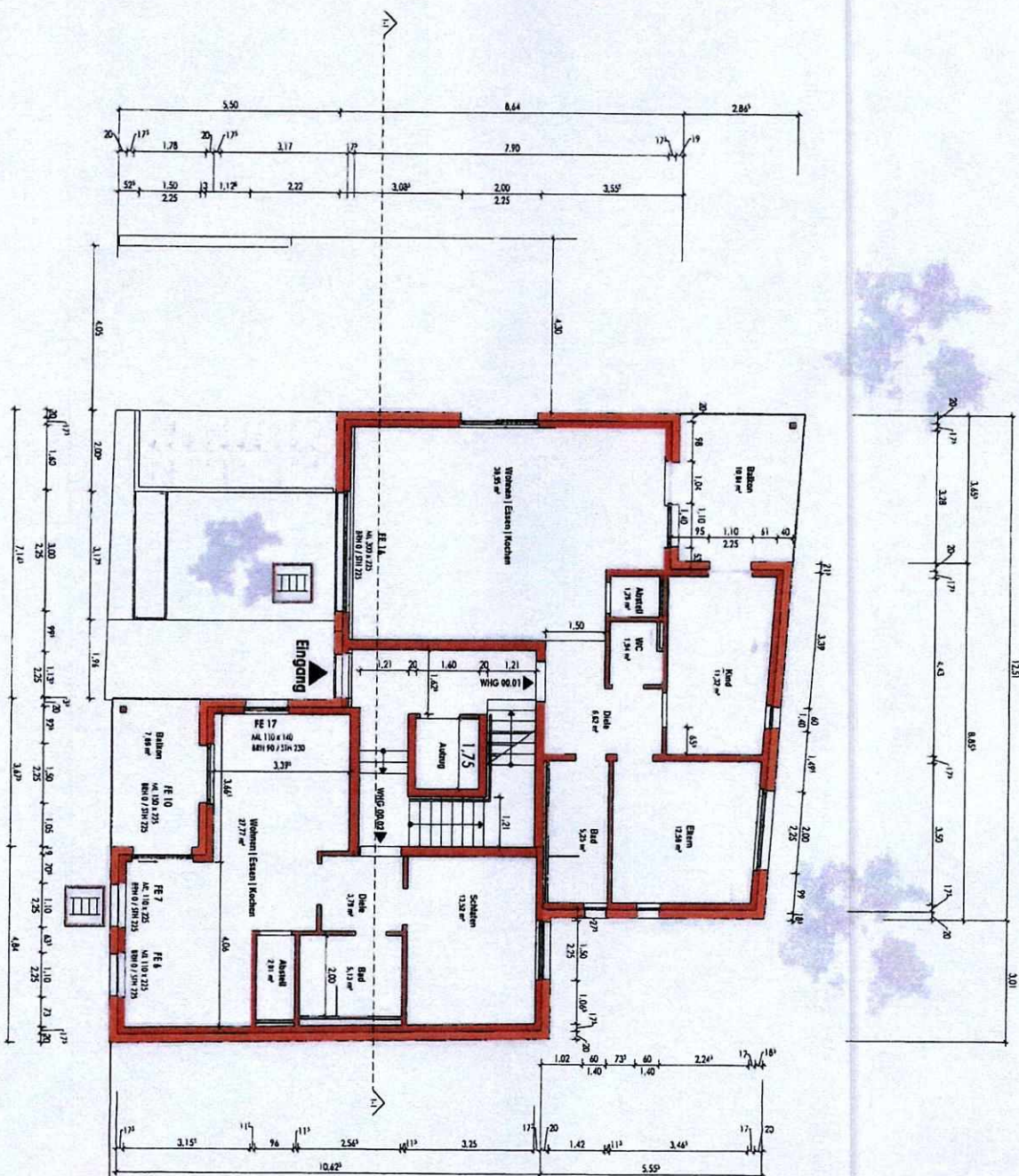
Projekt Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage ET_MFH	
Bauort	Mombacher Straße 26 u. 28 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: I Flurstück: 64/6 u. 64/7
Plan	Übersichts- u. Freiflächenplan
Maßstab	1 : 200
Bearbeiter	MA
Plan-Nr.	BA_100-009
Ausgabedatum	05-07-2024

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Wir übernehmen keine Verantwortung für die Ausführung der Arbeiten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



Projekt: Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage
ET_MFH

Bauort: Mombacher Straße 26 u. 28
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: Flurstück: 64/6 u. 64/7

Plan: Grundriss Erdgeschoss

Maßstab: 1 : 100

Bearbeiter: MA

Plan-Nr.: BA_100-003

Ausgabedatum: 07-05-2024

Planverfasser:

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft:

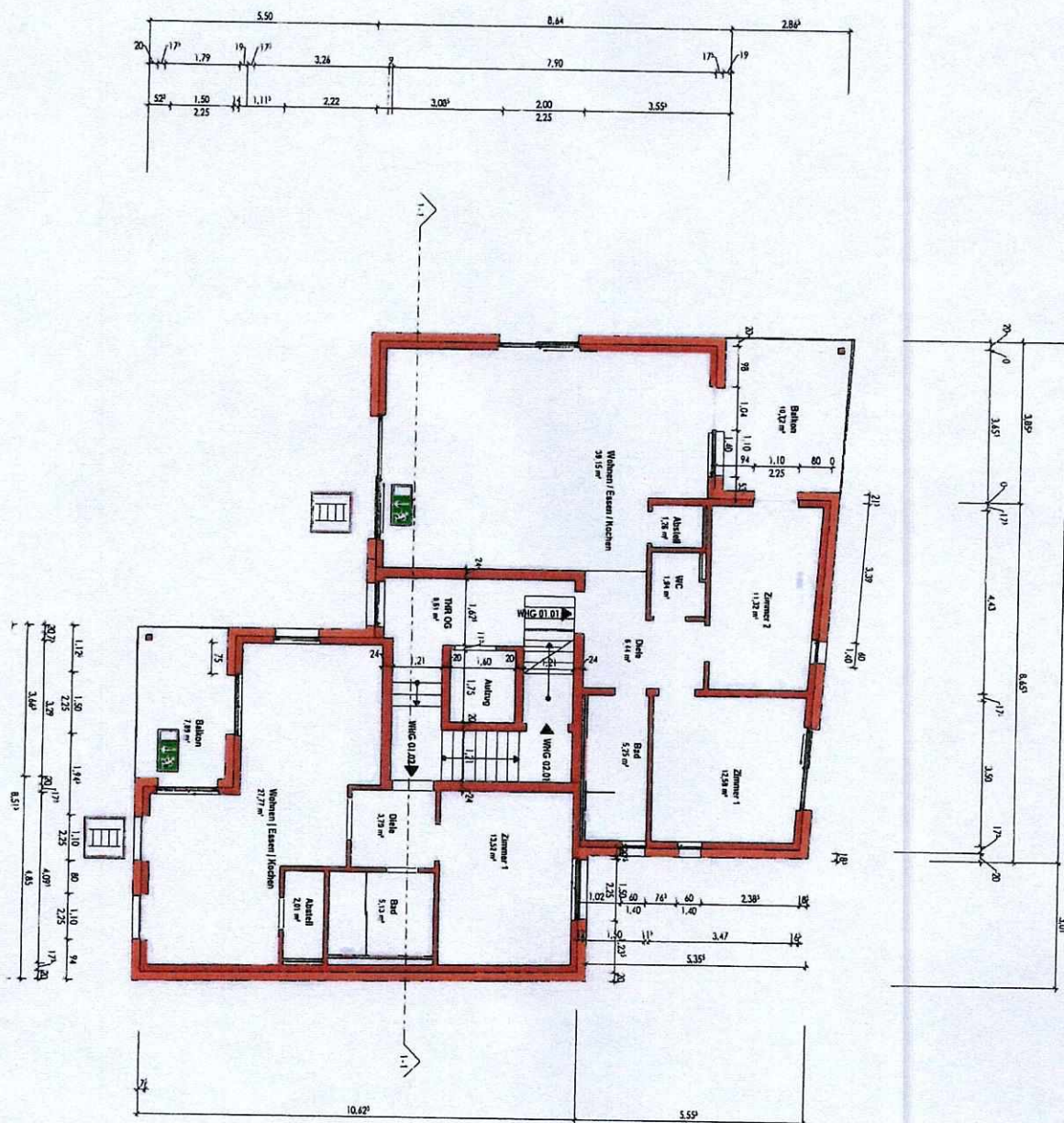
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]

Unterschrift Bauherrin



ARCHITEKTEN

10. Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen.



Projekt Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage
ET_MFH

Bauort Mombacher Straße 26 u. 28
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur:1 Flurstück: 64/6 u. 64/7

Plan Grundriss 1. Obergeschoss

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter MA

Plan-Nr. BA_100-004

Ausgabedatum 05-07-2024

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingausstraße 14
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

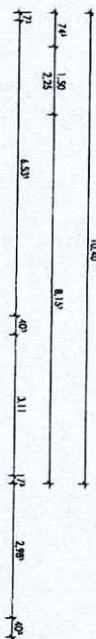
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]

Unterschrift Bauherrin



ARCHITEKTEN

Für Ausstellungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



[illegible]

Plan-Nr. BA_100-021	Ausgabedatum 05-07-2024
---------------------	-------------------------

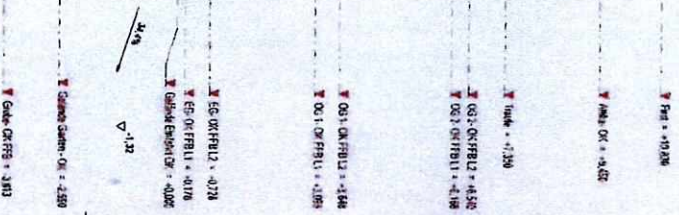
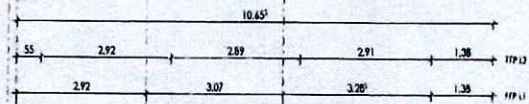
Q. Q. Q.

Indonesian: *Republik*

Für Ausführungen gelten die vorliegenden Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Mombacher Straße



Projekt Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage ET_MFH	
Bauort	Mombacher Straße 26 u. 28 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur:1 Flurstück: 64/6 u. 64/7
Plan	Ansicht Ost
Maßstab	1 : 100
Plan-Nr.	BA_100-012
Bearbeiter	MA
Ausgabedatum	05-07-2024

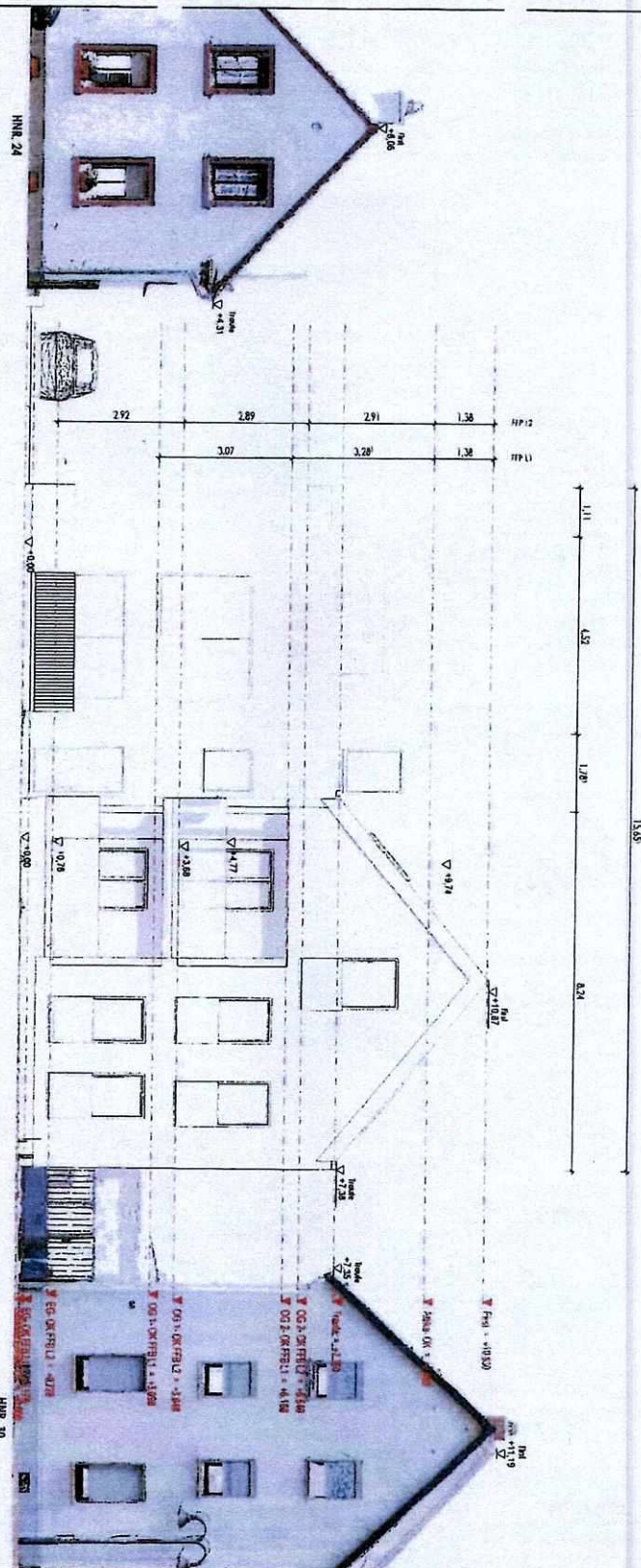
Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Für Ausführungen gelten die vorliegenden Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Mombacher Straße



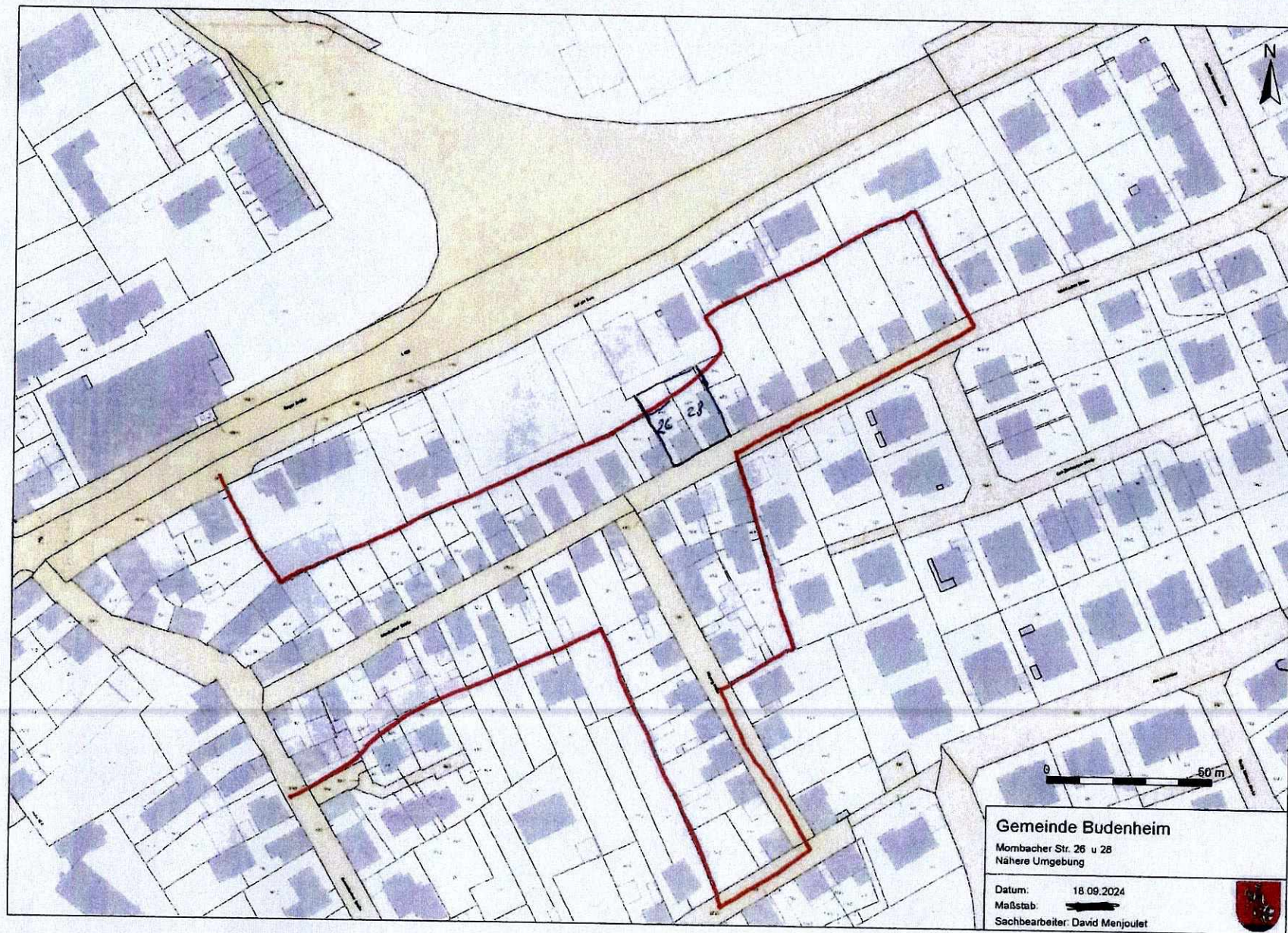
Projekt Neubau Mehrfamilienhaus, 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage ET_MFH	
Bauort Mombacher Straße 26 u. 28 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: Flurstück: 64/6 u. 64/7	
Plan Ansicht Süd	
Maßstab 1 : 100	Bearbeiter MA
Plan-Nr. BA_100-013	Ausgabedatum 05-07-2024

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

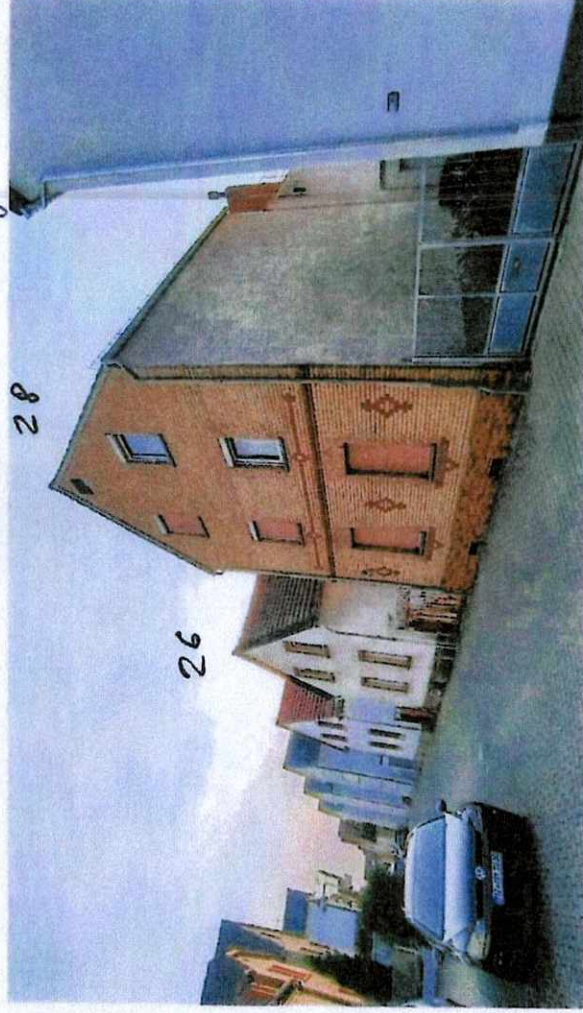
ARCHITEKTEN

Für Abweichungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



Fl. Lage 8

Anlage 8





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 : 17.04.2025

Drucksachen-Nr. : 039/1-2025

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

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 i)	Sitzungstermin: 28.04.2025	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 Antrag auf Befreiung der festgesetzten Dachbegrünung bei dem Neubau einer 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage, Budenheimer Parkallee 11 (Flur 5, Nr. 322, 323 und 324) wird nicht erteilt.

Begründung:

Am 10.03.2025 hat der Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen zum o. g. Bauantrag erteilt, unter der Bedingung, dass das Gebäude mit einem Gründach versehen wird. Infolgedessen hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung gestellt. Geplant ist weiterhin eine Dachhaut aus Trapezblech mit PV-Anlage ohne Dachbegrünung. Die Dachneigung soll 13° betragen. Die Dachfläche beträgt ca. 508 m²

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. Unter den Landschaftsplanerischen Festsetzungen steht, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einem Neigungswinkel von 20 Grad mit einer extensiven Dachbegrünung, Schichtaufbau mind. 8 cm mit Sedum-Sprossenansaat oder Gras-Krautgesellschaften zu begrünen sind.

Der Bauherr begründet den Antrag damit, dass „bei diesen Bauvorhaben den Erneuerbaren Energien der Vorzug gegenüber einem Gründach gegeben“ wird. Dieses Argument kann das Bauamt nicht nachvollziehen. Es ist wohl bekannt, dass Photovoltaik und Dachbegrünung sich nicht gegenseitig ausschließen, sondern dass durch einem Solar-Gründach Synergieeffekte erreicht werden. Diese werden 2024 in der Publikation „Strategien für klimagerechte Dachflächen –

Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ausführlich dargestellt. Ein wichtiger Vorteil ist eine Steigerung der Ertragsleistung der PV-Anlage: durch die Verdunstungsleistungen von Dachbegrünungen entstehen Kühleffekte, welche dazu beitragen, die Aufheizung der PV-Module und die damit einhergehende Leistungsabnahme zu mindern. Ein weiteres Argument für PV-Gründächer ist deren Strukturvielfalt. Die PV-Module bringen durch ihre Verschattungen partiell verschiedene Licht- und Feuchtigkeitsverhältnisse und damit weitere Mikrohabitate auf das Dach. Das fördert die Artenvielfalt (Biodiversität) auf dem Dach. Die Kombination PV-Gründach sei insbesondere bei Neubauten und großen Dachflächen sinnvoll, was hier der Fall ist.

Der Bauherr behauptet außerdem, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Aussage können wir nicht zustimmen. Die Pflicht zur Dachbegrünung wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter 6.6.2 aufgeführt. Im Umweltbericht wird die Dachbegrünung unter den Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen aufgelistet. Als Maßnahme A 13 wird sie in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eingerechnet, mit einem Kompensationsfaktor für Biotopverluste von 1:2. Demnach kompensieren die ca. 500 m² Dachbegrünung 250 m² Biotopverluste. Falls die Dachbegrünung ausfällt, soll die Kompensation an einer anderen Stelle erfolgen, was im Antrag auf Befreiung nicht vorgesehen ist.

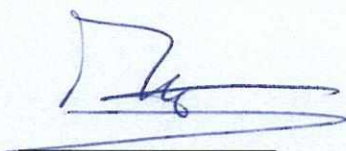
Die beantragte Befreiung berührt die Grundzüge der Planung und ist nicht mit dem öffentlichen Belang des Naturschutzes vereinbar. Es kann nicht argumentiert werden, dass sie dem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien dient. Planungsrechtlich kann sie nicht befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

Antrag auf Befreiung

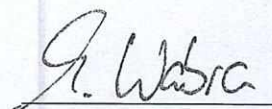
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(1. Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

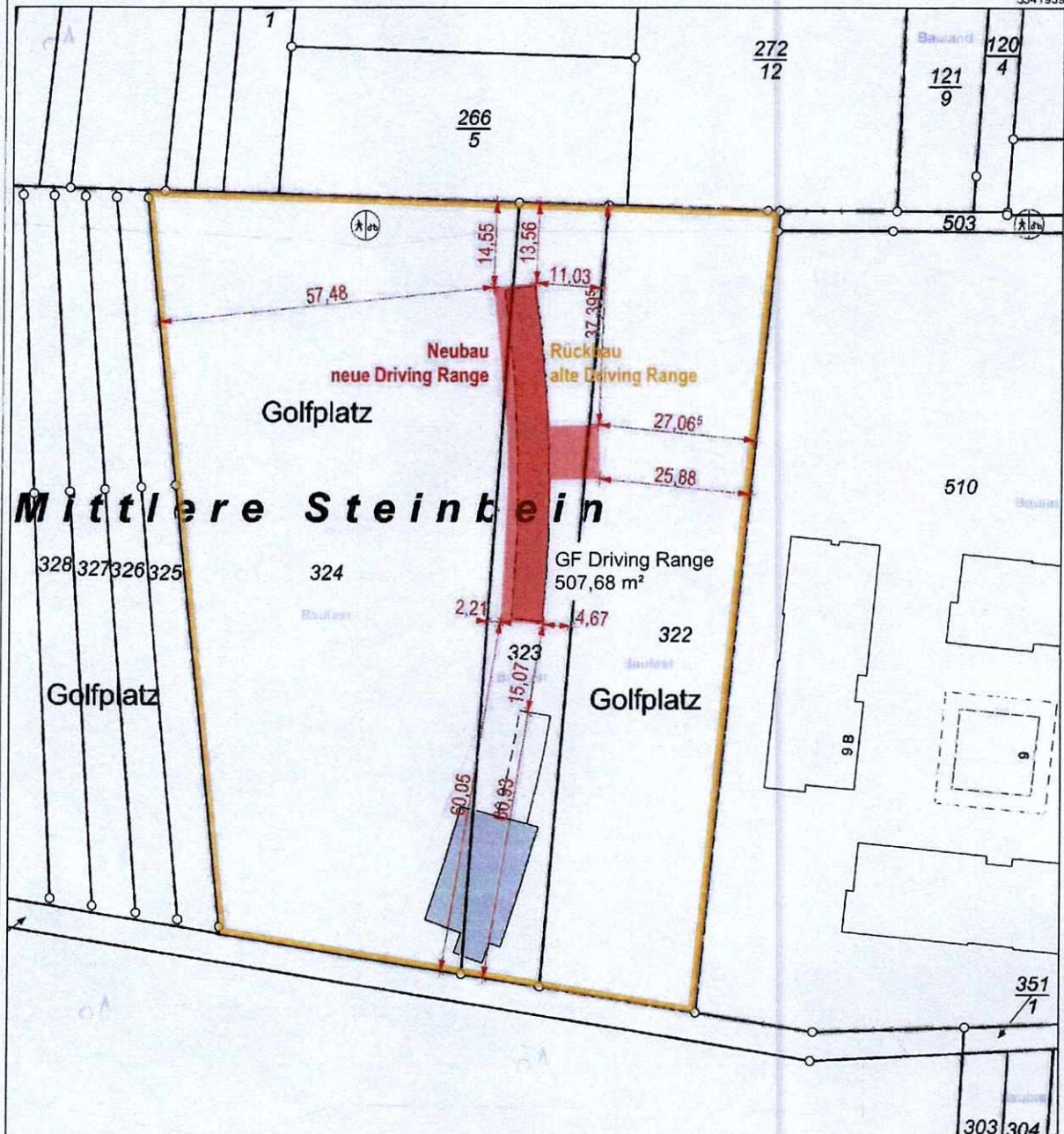
Hergestellt am 08.01.2025

Flurstück: 323
Flur: 5
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5541939



Bauherr / Bauherr
Golfanlage am Lenneberg GmbH & Co. KG

Budenheimer Parkallee 11
55257 Budenheim

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

Entwerfer/Architekt

Karl Gemünden GmbH & Co. KG
vertreten durch:
Dipl.-Ing. (FH) Astrid Weinz-Mossinger
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

Planinhalt:

Bauantrag

20-0205

Stand:

08.01.2025

Maßstab:

1:1000

Blattgröße:

A4

Flurstück:

322; 323; 324

Gesamtheit:

sboe

**Lageplan
Abbruch/Neubau**

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

- ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB
☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Bauherr/-in



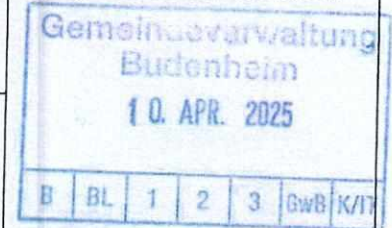
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Karl Gemünden GmbH & Co. KG
 vertreten durch: Dipl.-Ing. (FH) Astrid Weinz-Mössinger
 Rheinstraße 194b
 55218 Ingelheim am Rhein
 Tel: 06132 / 99 55 0

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde



Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Grundstück

Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim / Budenheimer Parkallee / 11

Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim / 5 / 322 bis 324

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)

Neubau einer 2-stöckigen Driving Range nach Rückbau der bestehenden Anlage

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

- ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

extensive Dachbegrünung für
 flachgeneigte Dächer unter 20 Grad

(Lfd.-Nr. Festsetzung)

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

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:

Von der Festsetzung des Bebauungsplanes über die Herstellung eines extensiv begrünten Daches bei flach geneigten Dächern unter 20° soll abgewichen werden, um ein Pultdach mit 13° aus Trapezblechen, vollflächig belegt mit einer PV-Anlage, herstellen zu können. Somit wird bei diesem Bauvorhaben den Erneuerbaren Energien der Vorzug gegenüber einem Gründach gegeben.

Die Grundzüge der Planung werden, gemäß §31 Abs. 2 BauGB, nicht berührt.

Anlagen:

Ort, Datum

Mainz 07.04.25

Ort, Datum

Bauherr/-in



Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

