

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 11.08.2025
Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 4 (Flur 4, Nr. 304/2)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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 eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 4 (Flur 4, Nr. 304/2) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zum beantragten Neubau wurde 2024 eine Bauvoranfrage gestellt. Am 31.10.2024 hatte die Gemeinde das Einvernehmen erteilt, unter folgenden Bedenken:

- Die faktischen Baugrenzen dürfen lediglich durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Die kleinen Vorbauten, die nach der Planung die faktischen Baugrenzen überschreiten, sollen eindeutig bemaßt werden, was damals nicht der Fall war.
- Das Staffelgeschoss soll auf allen Seiten um mindestens 1,4 m zurückgesetzt werden; lediglich über geringe Fassadenabschnitte darf es mit einem geringen Abstand bzw. in der Verlängerung der darunterliegenden Fassade hochgeführt werden.
- Das Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche soll den in der Umgebung üblichen Werten entsprechen.

Diese Bedenken wurden von der Kreisverwaltung nicht übernommen; am 16.04.2025 wurde der Bauvorbescheid ohne Bedingung erteilt.

Die vorliegende Planung weist geringfügige Unterschiede zum Bauvorbescheid auf:

- Der Gebäudeumriss wurde leicht geändert, insbesondere soll jetzt die hintere Hälfte des Hauses mit mehr Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze stehen. Dadurch ist die hintere Gebäudehälfte um ca. 0,5 m enger.

- Der Umriss des Dachgeschosses wurde geändert, um eine größere Terrasse nach Nordwesten zu ermöglichen.
- Der Obergeschoss-Balkon nach Südwesten soll nicht mehr über die westliche Fassade auskragen, dafür reicht er weiter nach Süden aus.
- Die Attikahöhe über das Dachgeschoss wird um 12 cm von 129,34 auf 129,22 ü NN reduziert. Die Brüstungshöhe über dem Obergeschoss soll hingegen um 23 cm erhöht werden.
- Ein Bereich für Mülltonnen soll im Vorgartenbereich angelegt werden. Dadurch soll die ursprünglich bereits sehr geringe Grünfläche vor dem Haus noch kleiner werden.

Mit den o. g. Änderungen sowie zusätzliche Angaben wurde den Bedenken der Gemeinde zumindest teilweise entsprochen:

- Die faktische Baugrenze zur Straße wird durch einen ca. 5,43 m breiten und bis zu 2,2 m tiefen Balkon am Obergeschoss sowie durch eine ca. 4 m breite und maximal 70 cm tiefe Terrassen-Auskrugung auf der Dachgeschossebene überschritten. Da das Gebäude schräg zur Straße stehen soll, sind diese Überschreitungen keilförmig. Zwar erstreckt sich ihre kombinierte Breite über mehr als die Hälfte der ca. 13,5 m Fassadenbreite. Da allerdings die Auskrugung der Dachterrasse eine geringe Tiefe aufweist, und da nur an einem Geschoss ein Balkon errichtet werden soll, können die auskragenden Elemente als ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß eingestuft werden. Sie sind nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
Die hintere faktische Baugrenze wird durch zwei 4,1 m breite und bis zu 2,6 m tiefe übereinander stehende Balkone überschritten. Es handelt sich ebenfalls um ein zulässiger Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß.
- Das geplante Staffelgeschoss weist an der nordwestlichen Ecke im Vergleich zur vorherigen Planung mehr Rücksprung zur Hauptfassade auf. Auf der ca. 10,84 m breiten nördlichen Seite soll es allerdings über eine Breite von ca. 2,6 m um lediglich 0,8 m zurückgesetzt werden und über eine Breite von 5,73 m in der Verlängerung der Hausfassade stehen. Auf der 15,46 m breiten Ostfassade soll das Staffelgeschoss über eine Breite von 8,21 m in der Verlängerung der Hausfassade stehen. Auf zwei Fassaden soll es somit über mehr als die Hälfte der Fassadenbreite ohne Rücksprung stehen. Es handelt sich somit nicht um eine deutlich untergeordnete Breite; zu diesem Aspekt entspricht die vorliegende Planung unseren Bedenken nicht. Wir sind der Ansicht, dass dadurch die Oberkante des Staffelgeschosses auf diesen zwei Seiten die wahrnehmbare Fassadenhöhe darstellt. Hangabwärts überschreitet deshalb das geplante Haus mit einer Fassadenhöhe von ca. 10,8 m allen Fassaden- bzw. Traufhöhen der Umgebung. Da allerdings nach den Plänen zum Bauvorbescheid dass Staffelgeschoss bereits ohne Rücksprung über mehr als die Hälfte der Nord- und Ostfassade stehen sollte, gilt dies als bereits genehmigt und kann keine Versagung des Einvernehmens begründen.
- Anders als in der Bauvoranfrage liegt keine Berechnung der Grundfläche vor. Es fehlt auch eine Berechnung der Summe aller versiegelten Flächen (GR II). Nach dem FFP (Freiflächenplan) soll ca. ein Drittel der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt und begrünt werden. Das entspricht den in der Umgebung üblichen Werten. Es wird der Unteren Bauaufsicht empfohlen, eine Berechnung der Grundflächen I und II nachzufordern.

Wie bereits in der Planung zum Bauvorbescheid dargestellt, soll fast die gesamte Vorgartenfläche für Stellplätze versiegelt werden. Die Gemeinde bedauert diese Entscheidung, da grüne Vorgärten zur Klimaanpassung, Artenvielfalt und Lebensqualität eindeutig beitragen. Da allerdings bei mehreren Grundstücken der Umgebung die Vorgärten ähnlich versiegelt sind, ist es in diesem Fall auch bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig.

Nach der Art der baulichen Nutzung, der Grundfläche, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll fügt sich das beantragte Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die aus unserer Sicht exzessive Fassadenhöhe nach Norden ist durch den Bauvorbescheid genehmigungsfähig.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Für 5 Wohnungen, davon eine unter 60 m², sind 7 Stellplätze vorgesehen. Im erteilten Bauvorbescheid war bereits die gleiche Anzahl an Stellplätzen geplant. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Allerdings entsteht nach den Grundrissen der Eindruck, dass nicht fünf, sondern sechs Wohneinheiten entstehen würden. Die WE 5 soll sich als Maisonette-Wohnung über einen Teil des Obergeschosses und das komplette Dachgeschoss erstrecken. Allerdings fehlt in der Wohnung eine Verbindung zwischen den Geschossen. Nach der vorliegenden Planung sollen die Bewohner die gemeinsame Treppe oder den gemeinsamen Aufzug benutzen. Wenn sechs Wohnungen entstehen sollten, reicht die Anzahl der geplanten Stellplätze nicht mehr aus. Der unteren Bauaufsicht wird empfohlen, diesbezüglich eine Erklärung nachzufordern.

Anlage

Liegenschaftskarte

Freiflächenplan und Stellplatznachweis

Grundrisse

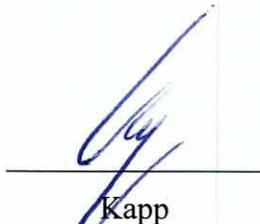
Ansichten

Liegenschaftsplan zum Bauvorbescheid

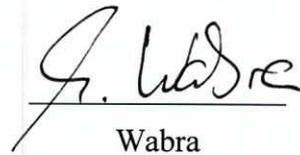
Stellungnahme der Kämmererei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(erster Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

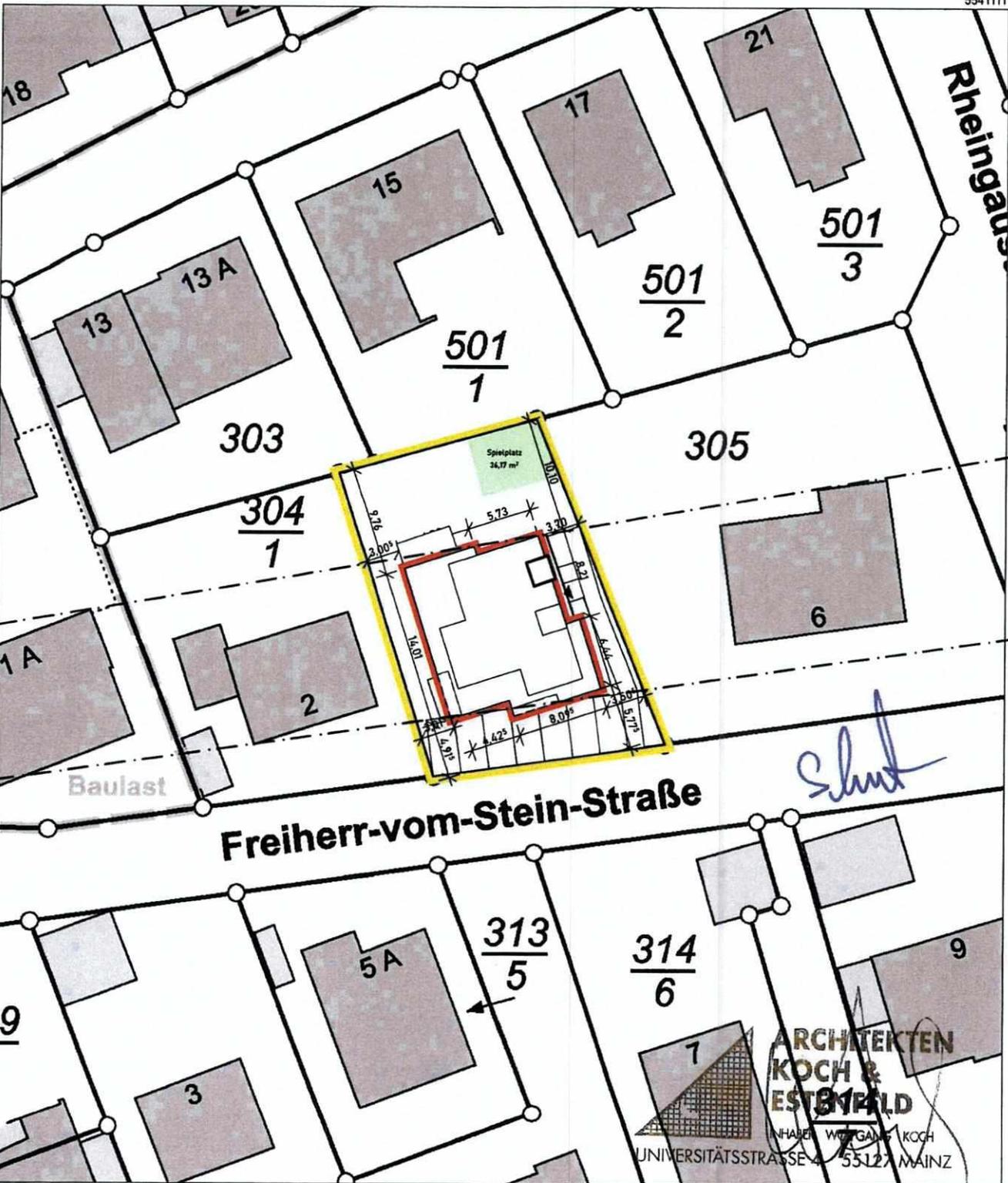
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2024

Flurstück: 304/2
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541006

Maßstab 1 : 500 0 5 10 15 Meter

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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lösch
Befugnis eingeräumt am 10.12.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

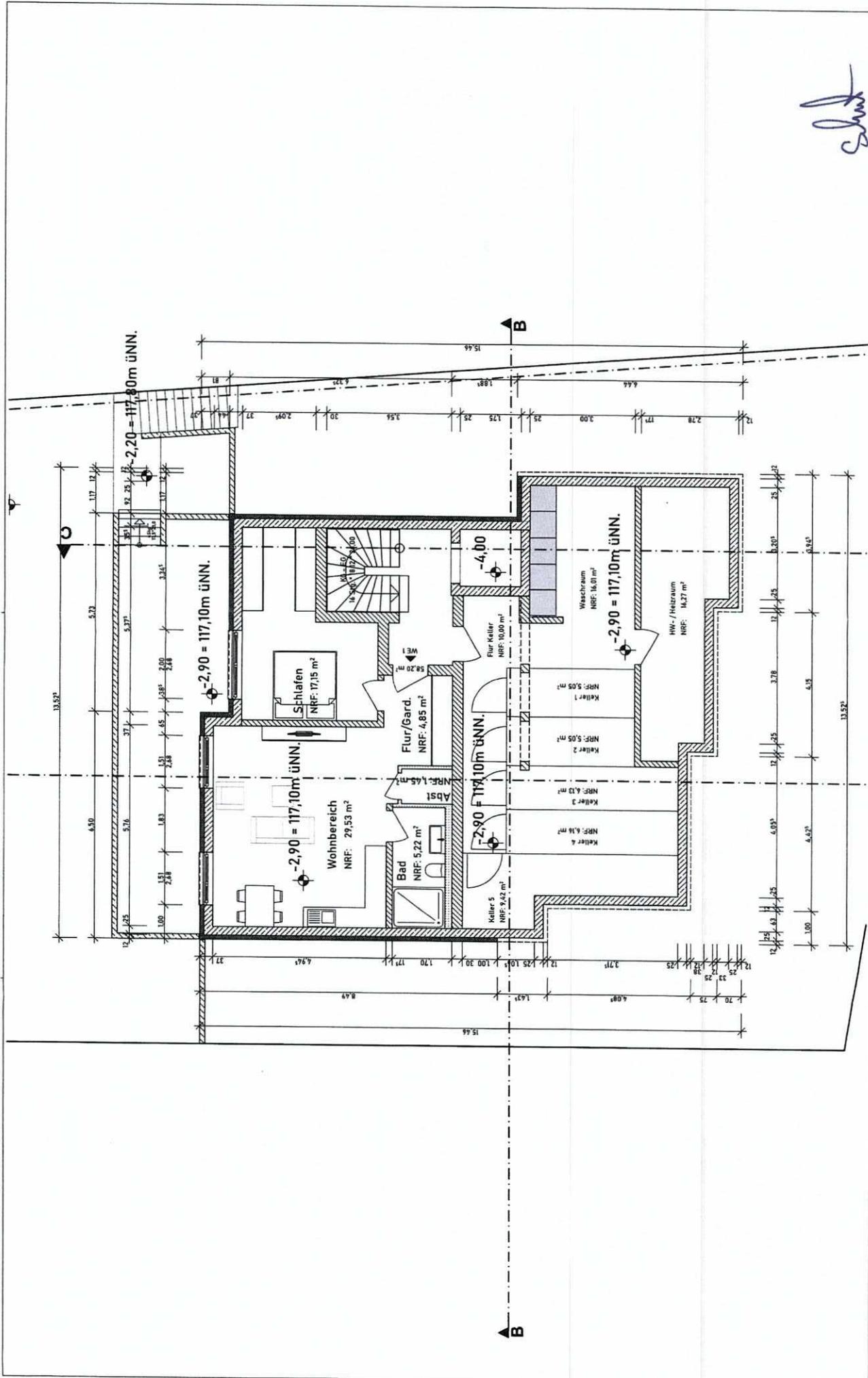


ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Iny. Architekturbüro Koch
 und Estenfeld
 55127 Mainz
 Theodor-Heuss-Str. 58
 06131 47 17 17
 moelle@ke.de
 www.c-ke.de

FFP & Stellplatznachweis		11	
Blattgröße	Planersteller	Datum	Maßstab
420*297 A3	Koch & Jusufovic	Montag, 7. Juli 2025	1:200
<small>C:\Users\adm\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-1-E-Projekte\15_02_Fahrer v. St. Straße 4, 55257 Budenheim, Freiherr vom Stein Straße\Bauz.Bilanz.BB.pln</small>			

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim



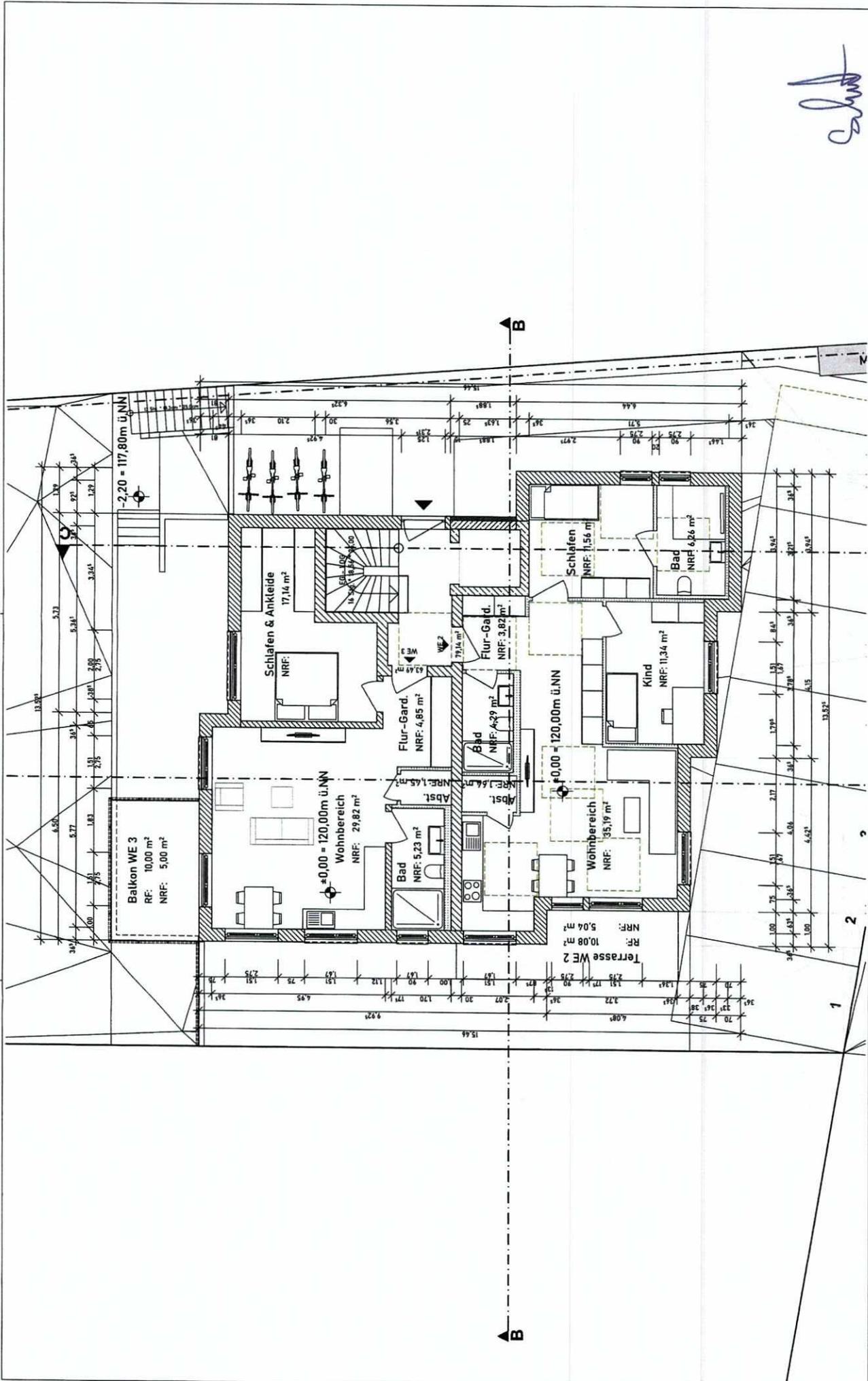
skid

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Architekturbüro
 Prof. Wolfgang Koch
 Universität, 4
 55128 MAINZ
 JEBEN
 (0473) 47 57 35
 06131 47 17 17
 moe@co-ke.de
 www.co-ke.de

01	
Grundriss Kellergeschoss	Planersteller Koch & Jusufovic
Blattgröße 420*297 A3	Datum Montag, 7. Juli 2025
<small>C:\Users\winim\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-E Projekte\33_02 Freiherr v. Stein Straße 4, 55257 Budenheim, Fachbereich(CAD)\Bauvorfrage\NEU Bauvorfrage 28.dwg</small>	

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim



Handwritten signature

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Inh. Wolfgang Koch
 Projektleitung
 04131 47 57 58
 04131 47 17 17
 www.k-e.de
 www.k-e.de

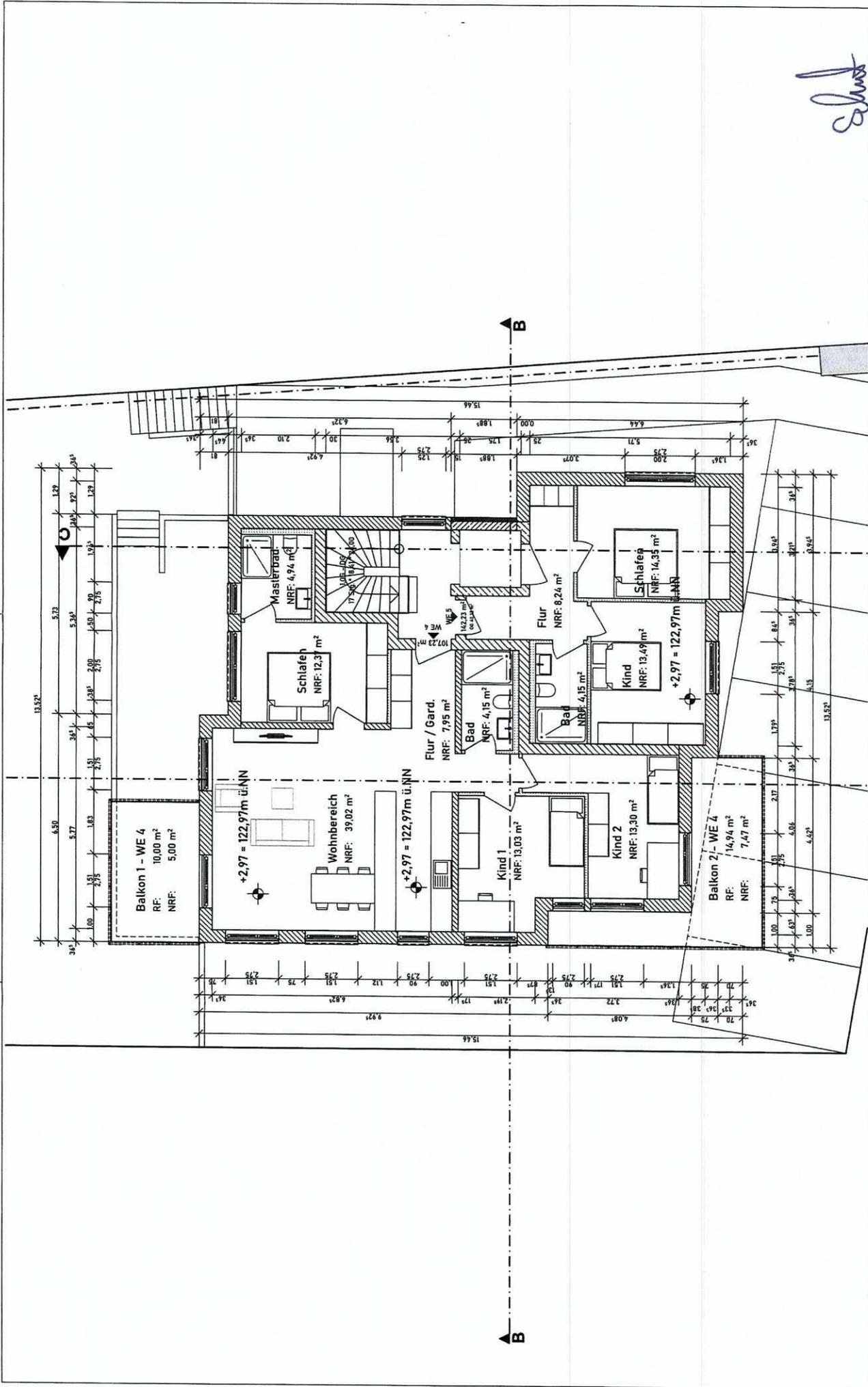
02	
Blattgröße	420/297 A3
Datum	Montag, 7. Juli 2025
Planersteller	Koch & Jusufovic
Mafstab	1:100

Grundriss Erdgeschoss

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim

C:\Users\jdm\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\KE-Projekte\KE-Freiherr v. S. Straße 4, 55257 Budenheim\Facharbeiten\CAD\Bauantrag\NEU\Bldg\Bldg_02.dwg



schub

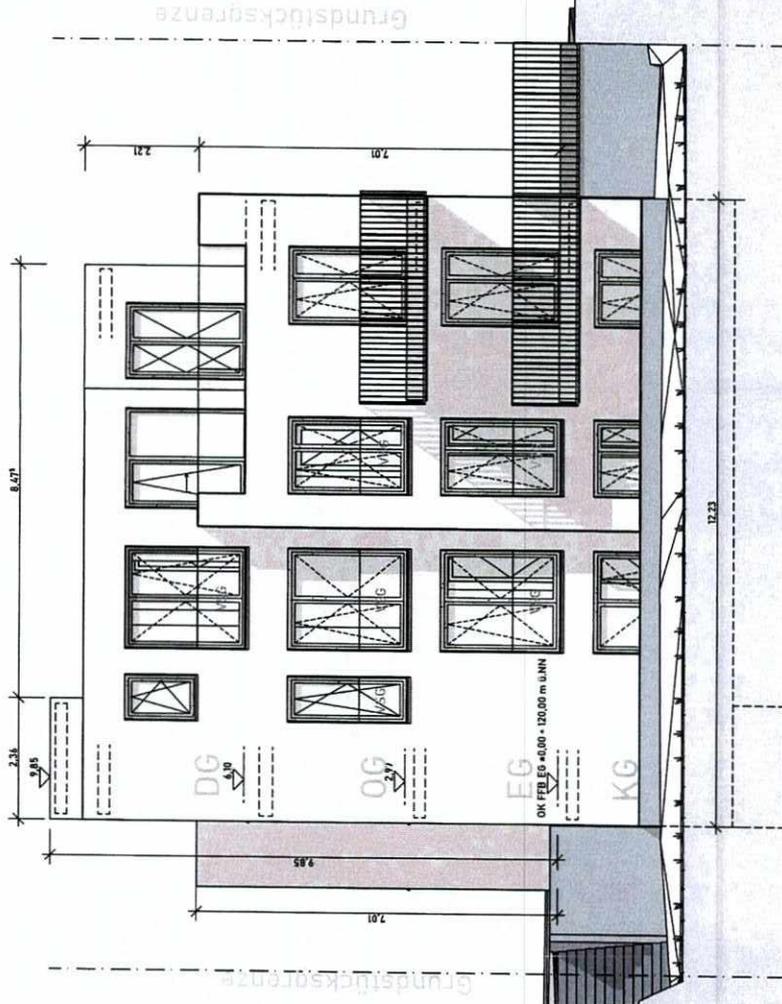
ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Inh. Kolleth & Koch
 Universitätsstr. 4
 55257 Budenheim
 06131 47 17 17
 06131 47 57 58
 FAX
 mail@koe.de
 www.koe.de

03	
Grundriss Obergeschoss	Maßstab
	1:100
Blattgröße	420*297 A3
Planersteller	Koch & Jusufovic
Datum	Montag, 7. Juli 2025

Bauherr

© Uwe-Jahnn/Örnthwe - Architektin Koch und Estenfeld/AAE Projekt/3.02 Freiherr v. Stein Straße 55257 Budenheim/CAD/Bauantrag/NEU
 Baueigentümer: M.H.H.

Bauvorhaben
Bauvoranfrage
Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
Freiherr vom Stein Straße
55257 Budenheim



skk

ARCHITEKTEN
**KOCH &
 ESTENFELD**
 Inh. Wolfgang Koch
 Inhaber/Partner: 4
 53274 A/NZ
 53274 A/NZ
 53274 A/NZ
 53274 A/NZ
 08131 47 17 17
 mail@o-ke.de
 www.o-ke.de

07	
Ansicht Nord	
Blattgröße	420*297 A3
Planersteller	Koch & Jusufovic
Datum	Montag, 7. Juli 2025
Maßstab	1:100

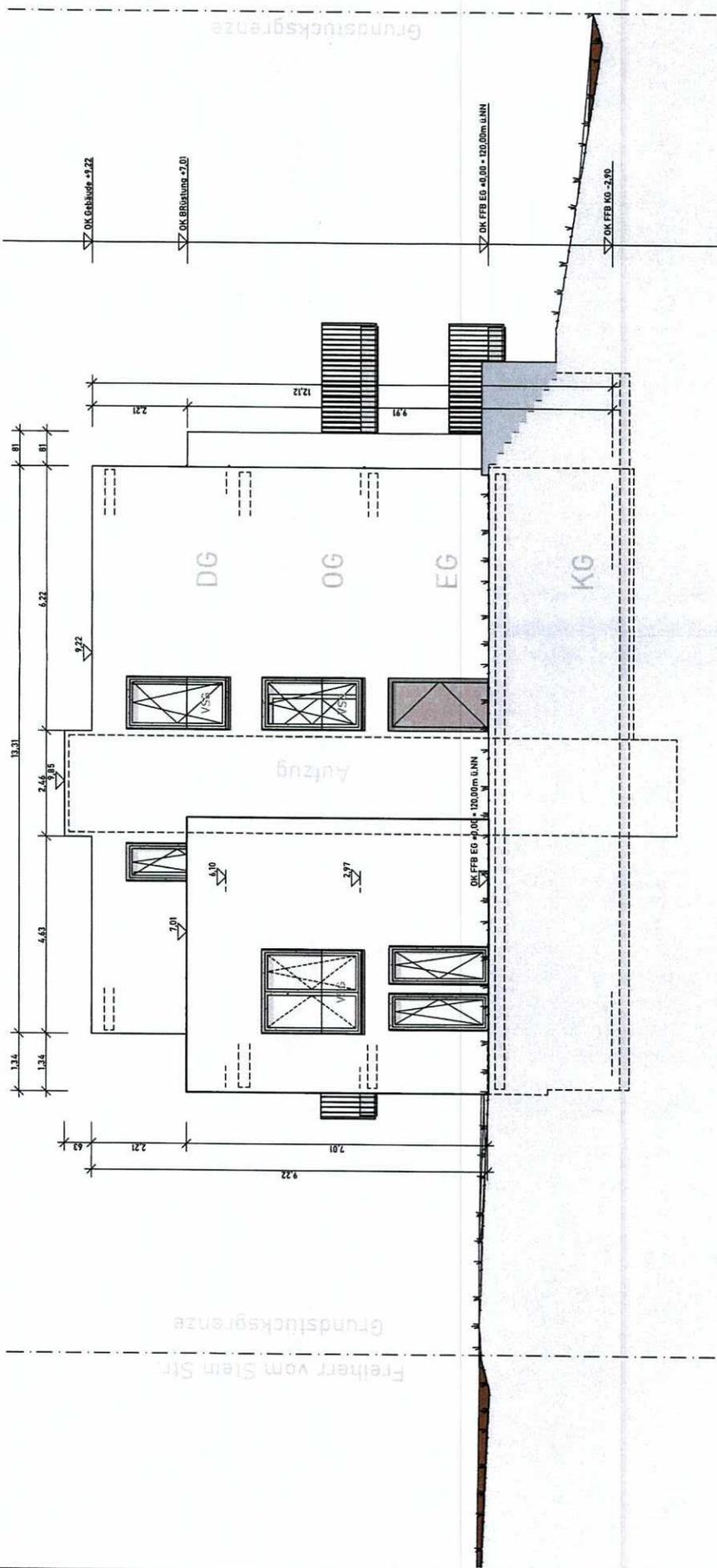
ClientenName|Dateiname - Architekten Koch und Estenfeld & Co. Projekt|35_07_Fachentwurf_v. St. Straße 4_55257_Budenheim_Fachentwurf|CAD|Baumitglieder|Bausatz|2025-08-06

Bauherr

[Redacted]

Bauvorhaben

Bauvoranfrage
Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
Freiherr vom Stein Straße
55257 Budenheim



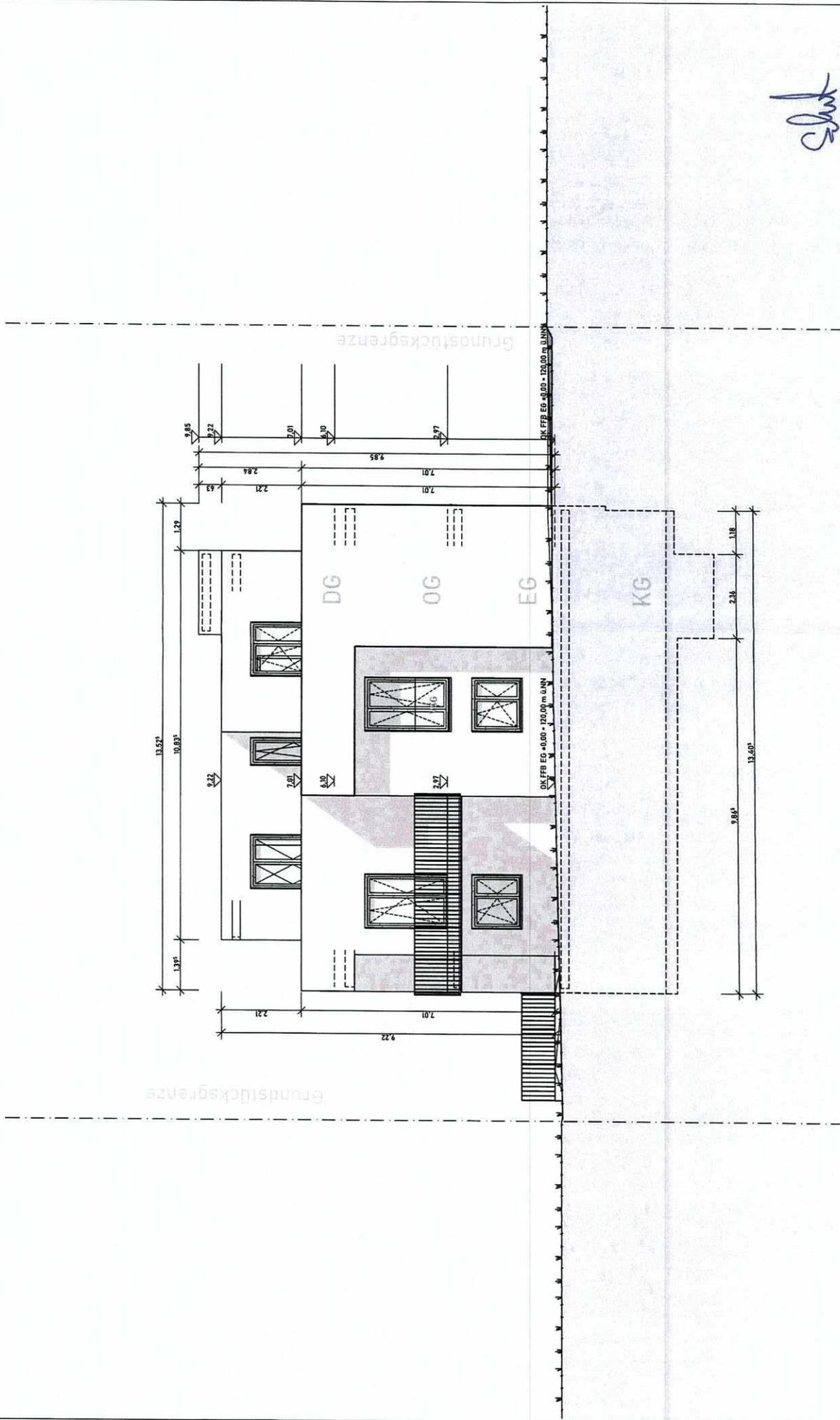
Skud

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Prof. Wolfgang Koch
 Universitätsstr. 4
 55227 Mainz
 Tel. 0631 301-5158
 Fax 0631 301-5159
 Email: mko@k-e.de
 www.k-e.de

Ansicht Ost		08	
Blattgröße	420*297 A3	Planersteller	Koch & Jusufovic
Datum	Montag, 7. Juli 2025	Maßstab	1:100
© UrbanVolumen/Dieter - Architekten Koch und Estenfeld - 100% Entwurf, v. St. Straße 4, 55257 Budenheim, Finanzamt: CAD/Bauamt/ST/ET Bundesanzeiger 28.06.			

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim



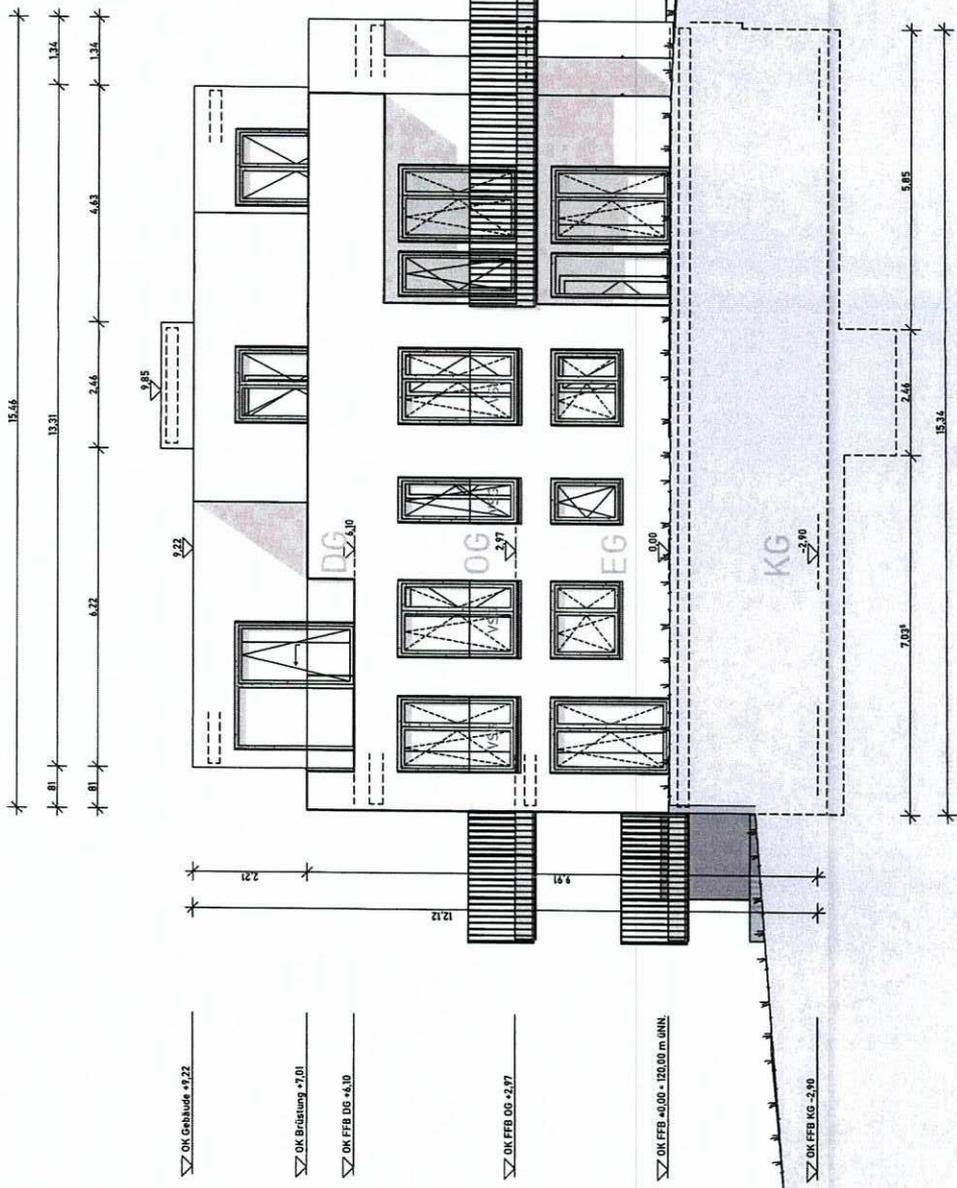
ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 Julia Wolfgang Koch
 Unterwiesstraße 4
 34127 Maritz
 Tel. 05131 47 5788
 Fax 05131 47 5789
 05131 47 17 17
 mail@k-e.de
 www.k-e.de

09	
Blattgröße	420*297 A3
Blattsteller	Koch & Justfovic
Datum	Montag, 7. Juli 2025
Maßstab	1:100

© UrbanVolumenGmbH - Architekten Koch und Estenfeld - HE Projekt 03 Fachb. v. St. Straße 4, 55157 Budenheim, Einbauelement (Bauantrag) HEU
 Bauelement 20.06

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim



- ▽ OK Gebäude +2,22
- ▽ OK Erdgeschoss +2,70
- ▽ OK FFB DG +4,10
- ▽ OK FFB OG +2,77
- ▽ OK FFB +0,00 = 120,00 m üNN
- ▽ OK FFB KG -2,70

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
 im/von/walburga Koch
 Universitätsstr. 4
 10585 Berlin
 T 030 47 57 56
 F 030 47 57 56
 M 030 47 17 17
 www.c-ke.de

10	
Ansicht West	Maßstab
Blattgröße	Plansteller
420*297 A3	Koch & Jusilovic
Datum	Datum
Montag, 7. Juli 2025	Montag, 7. Juli 2025
C:\Users\kochen\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\OneDrive\Projekte\05_02_Freiherr_vom_Stein_Straße_4_55257_Budenheim_Fehlbauwerk\CAD\Bauantrag\MEU-810225\05_02_2025.dwg	

Bauherr

Bauvorhaben
 Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

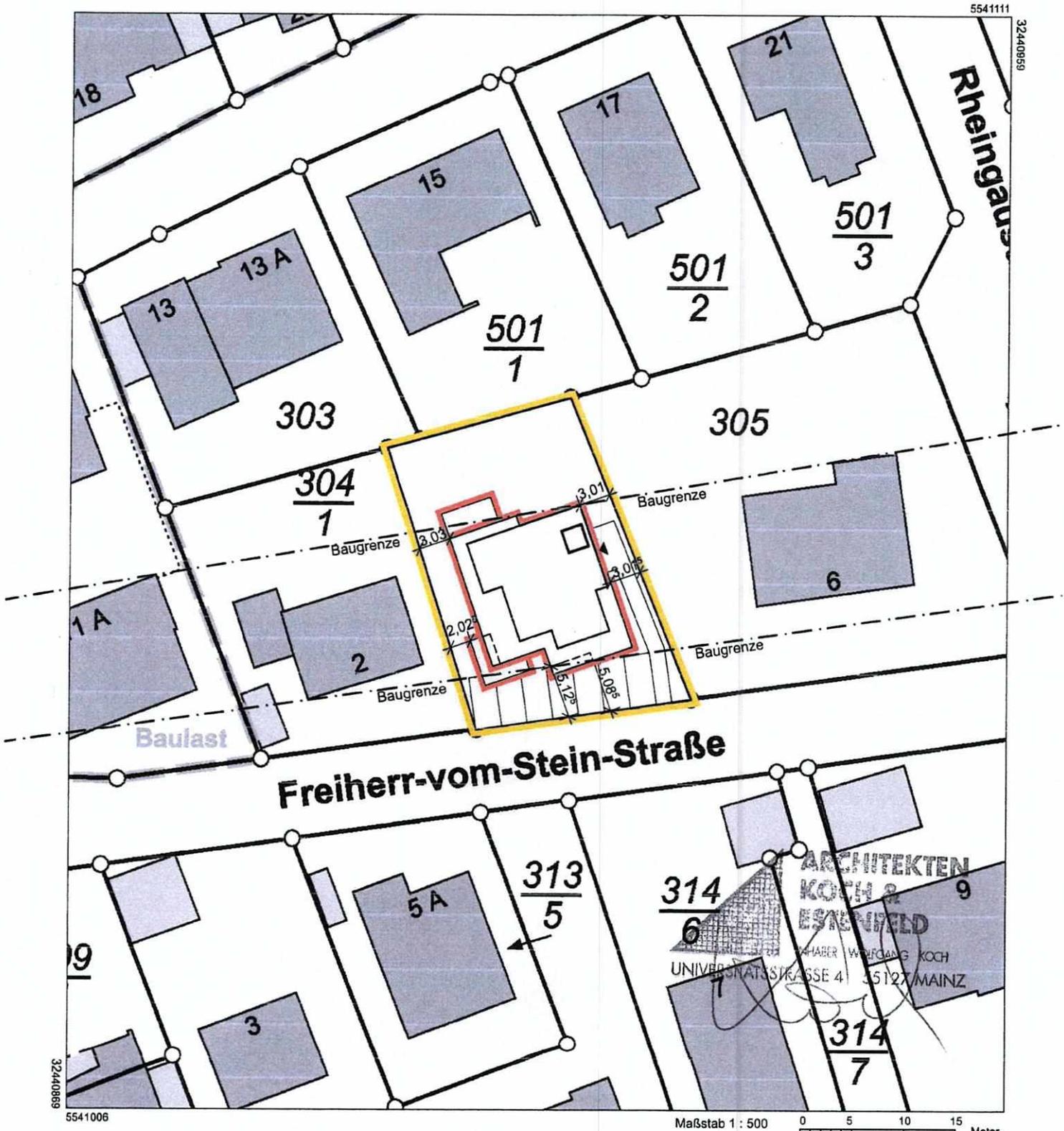
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2024

Flurstück: 304/2
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541111

32440869

32440869

5541006

Maßstab 1 : 500 0 5 10 15 Meter

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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lösch
Befugnis eingeräumt am 10.12.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

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 : 08.08.2025
Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zum Neubau einer Halle / Überdachung, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 451/2)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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 Halle / Überdachung, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 451/2) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Vierzehn Morgen“, der an dieser Stelle einen Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Geplant ist der Neubau einer 280 m² große Halle und eines 49 m² überdachten Außenbereichs zwischen den zwei bestehenden Hallen.

In den vorliegenden Unterlagen fehlt ein EG-Grundriss, außerdem sind die Angaben zur Dachhöhe zwischen dem Schnitt und den Ansichten widersprüchlich. Es liegt keinen Stellplatznachweis vor. Laut der gültigen Baugenehmigung vom 26.08.2015 befinden sich 5 Stellplätze an der Stelle der geplanten Halle. Im vorliegenden Antrag ist keine Angabe zu finden, ob diese Stellplätze weiterhin bestehen sollen. Es sind offensichtlich keine neue Stellplätze vorgesehen. Die Gemeinde Budenheim kann nicht bestätigen, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist. Der Unteren Bauaufsicht wird empfohlen, zu diesen Mängeln eine Nachforderung zu stellen.

Trotz diesen Mängeln ist es eindeutig, dass das geplante Vorhaben allen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte

Berechnungen

Plan zur GRZ-Berechnung

Grundriss Dach

Schnitt

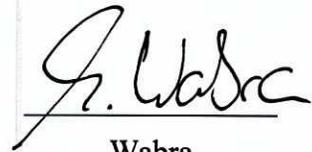
Ansichten

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)

Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.06.2025

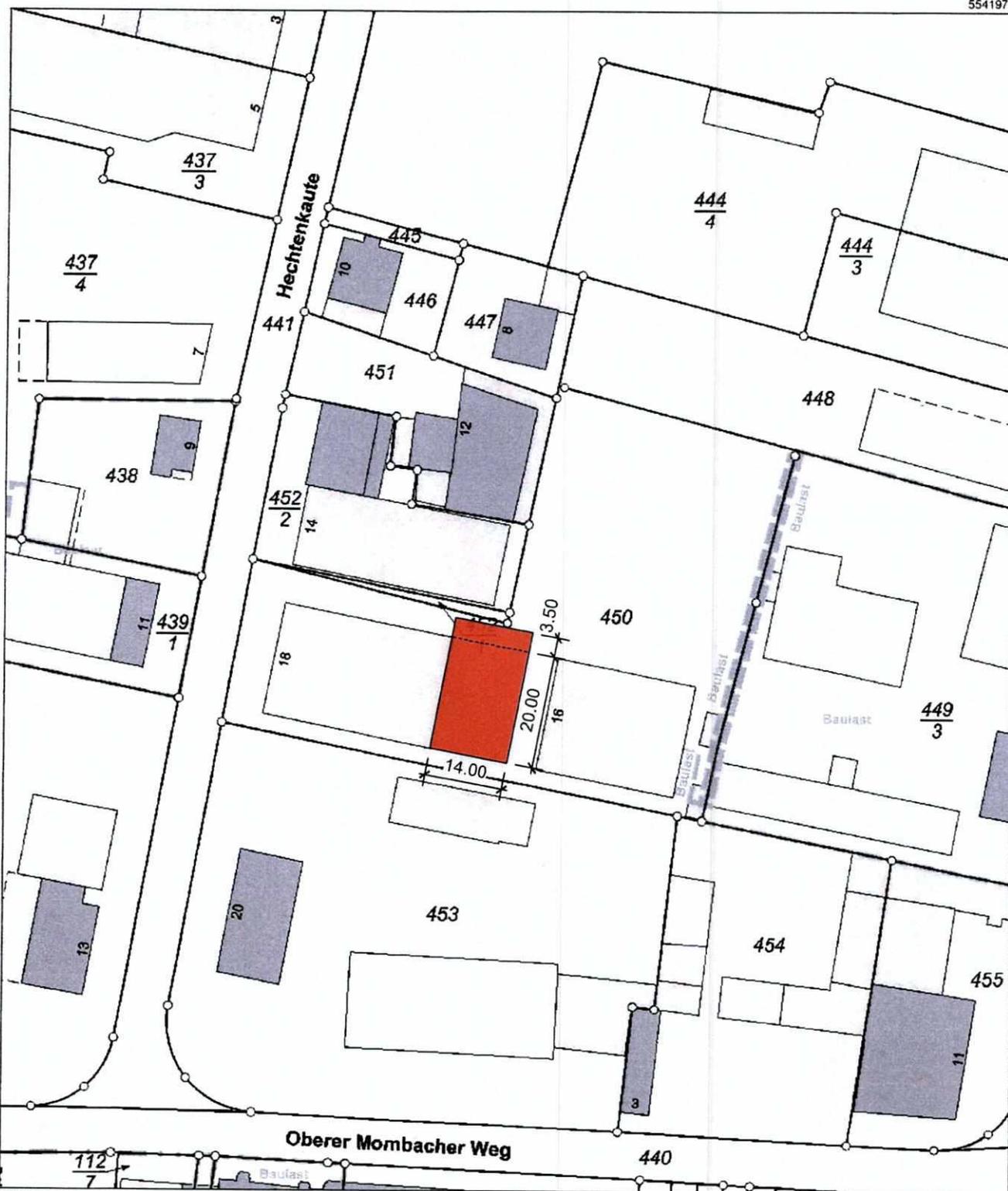
Flurstück: 450
Flur: 9
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5541973

32442683



32442403

5541763

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 das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhausen-Nahe.

Projekt:
 Halle/Überdachung Neubau
 Hechtenkaute 16+18
 55257 Budenheim

Bauherr:



GRZ Berechnung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Budenheim	9	450 & 452/1	4.314 m ²
Summe			4314,00 m²

GRZ = 0,8

GRZ I

Grundfläche Halle Neubau	329,00 m ²
Halle Hausnummer 16	501,06 m ²
Halle Hausnummer 18	613,09 m ²
Summe	1443,15 m²

GRZ II

Zufahrt	190,79 m ²
Lagerfläche Schotter	1524,42 m ²
Stellplätze	110,62 m ²
Summe	1825,84 m²

Summe GRZ I + GRZ II:	3268,99 m²
------------------------------	------------------------------

GRZ I + GRZ II	=	0,76
Grundstücksfläche		

GRZ =	0,76 <	0,80
--------------	--------	-------------

Aufsteller:
 RUF & WELTER GbR
 Spielbergstraße 28
 55271 Stackeden-Elsheim

 Datum, Unterschrift

Projekt:
 Halle/Überdachung Neubau
 Hechtenkaute 16+18
 55257 Budenheim

Bauherr:



Maß der Baulichen Nutzung (§§ 19-21 BauNVO)
Geschossflächenzahl

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Budenheim	9	450 & 452/1	4.314	m ²
Summe			4314,00	m²

Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO 1990)
 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§19 BauNVO 1990)

Grundstücksfläche = 4.314 m²

GFZ = 1,0

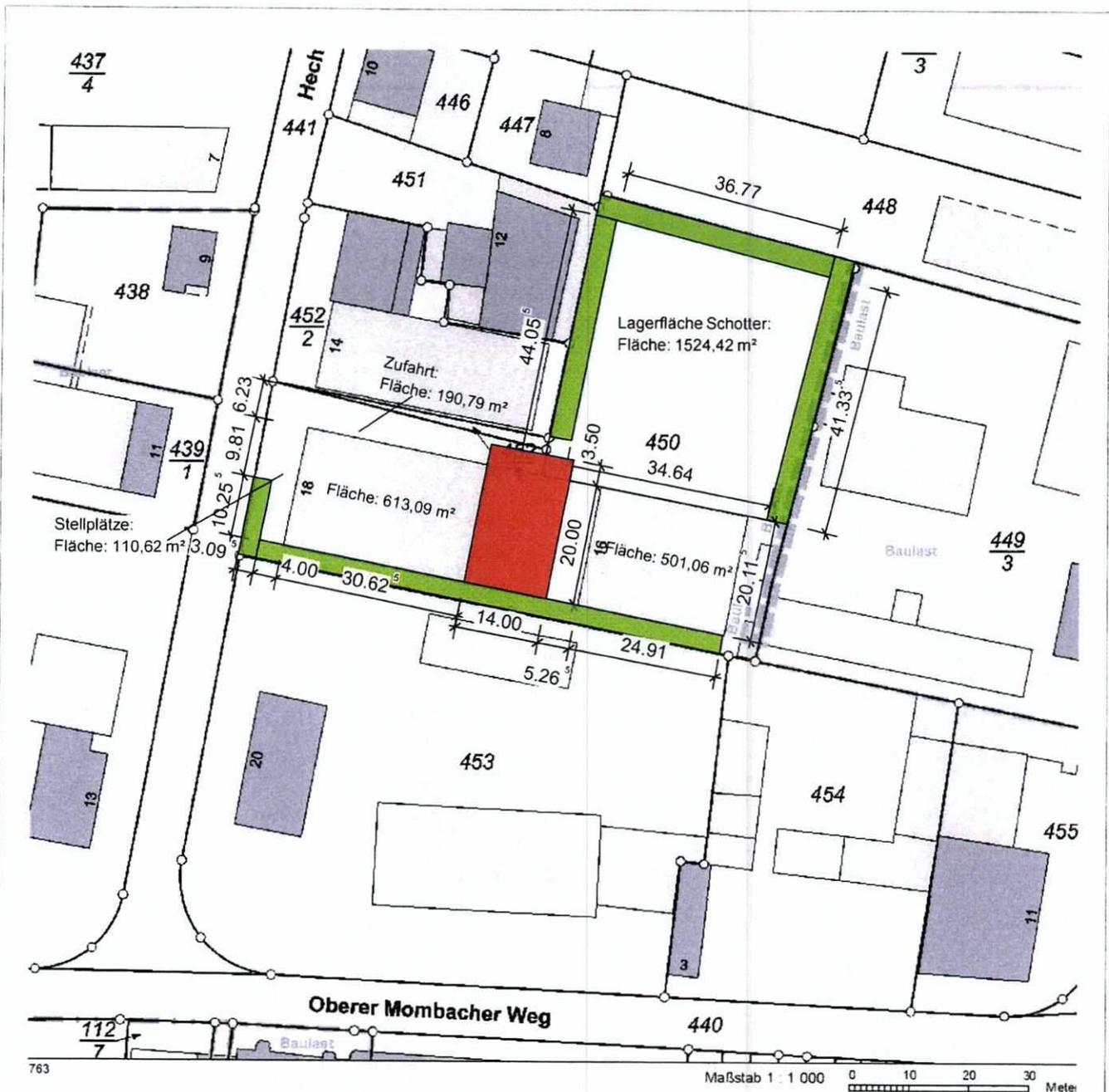
GFZ max. =	4.314 m ² *1,0 =	4314 m ²
------------	-----------------------------	---------------------

Grundflächenzahl (GFZ) nach BauNVO 1977

Grundfläche Hallenneubau + Bestand				
	Länge	Breite	Fläche	
Hallenneubau	14,00	20,00	280,00	m ²
	14,00	3,50	49,00	m ²
Halle Hausnummer 16	24,91	20,12	501,06	m ²
Halle Hausnummer 18 EG	30,55	20,07	612,99	m ²
Halle Hausnummer 18 OG	10,00	10,00	100,00	m ²
Summe			1.543,05	m²
GFZ			0,36	
Zulässige GFZ gemäß B-Plan			1,00	

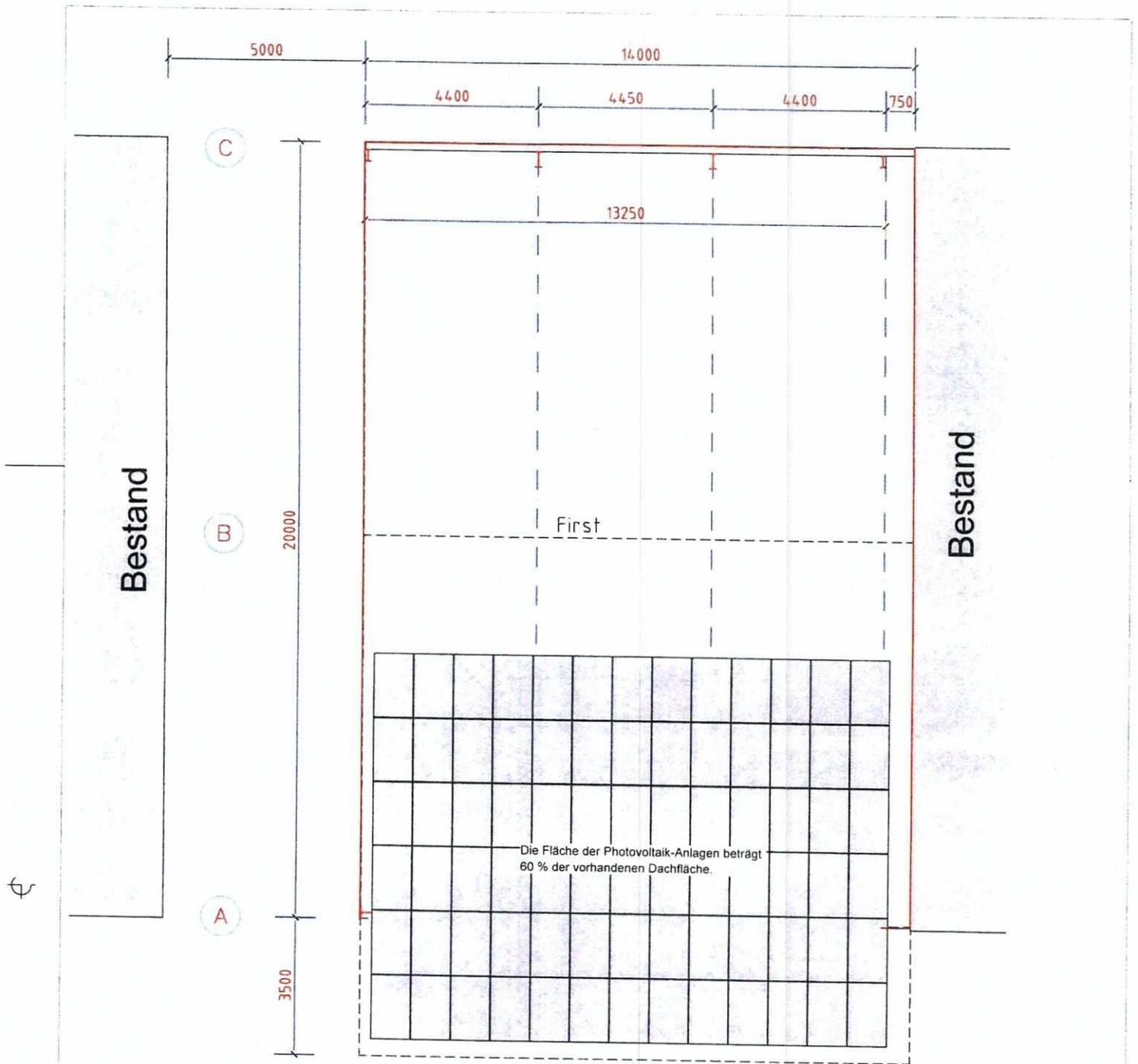
Aufsteller:
 RUF & WELTER GbR
 Spielbergstraße 28
 55271 Stackeden-Elsheim

 Datum, Unterschrift



Abfertigungen 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 Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

RUF & WELTER Ingenieure für Ihr Bauvorhaben			
RUF & WELTER GbR Spielbergstraße 28, 55271 Stackeden-Elsheim Telefon: 06130/472, Fax: 06130/9188324			
PROJEKT	Halle/Überdachung Neubau Hechtenkaufe 16+18 55257 Budenheim		
Bauherr	[REDACTED]		
Bauherr	Planer		
Bauzeichnung GRZ Berechnung			
Datum	Gezeichnet	Masstab	BA-06
24.07.2025	EU	1:1000	



Grundriß

RUF & WELTER
Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

RUF & WELTER GbR
Spielbergstraße 28, 55271 Stackeden-Elseim
Telefon: 06130/472, Fax: 06130/9188324

PROJEKT Halle/Überdachung Neubau
Hechtenkaufe 16+18
55257 Budenheim

BAUHERR [Redacted]

BAUHERR [Signature]

PLANER [Signature]

BAUZEICHNUNG

Grundriß



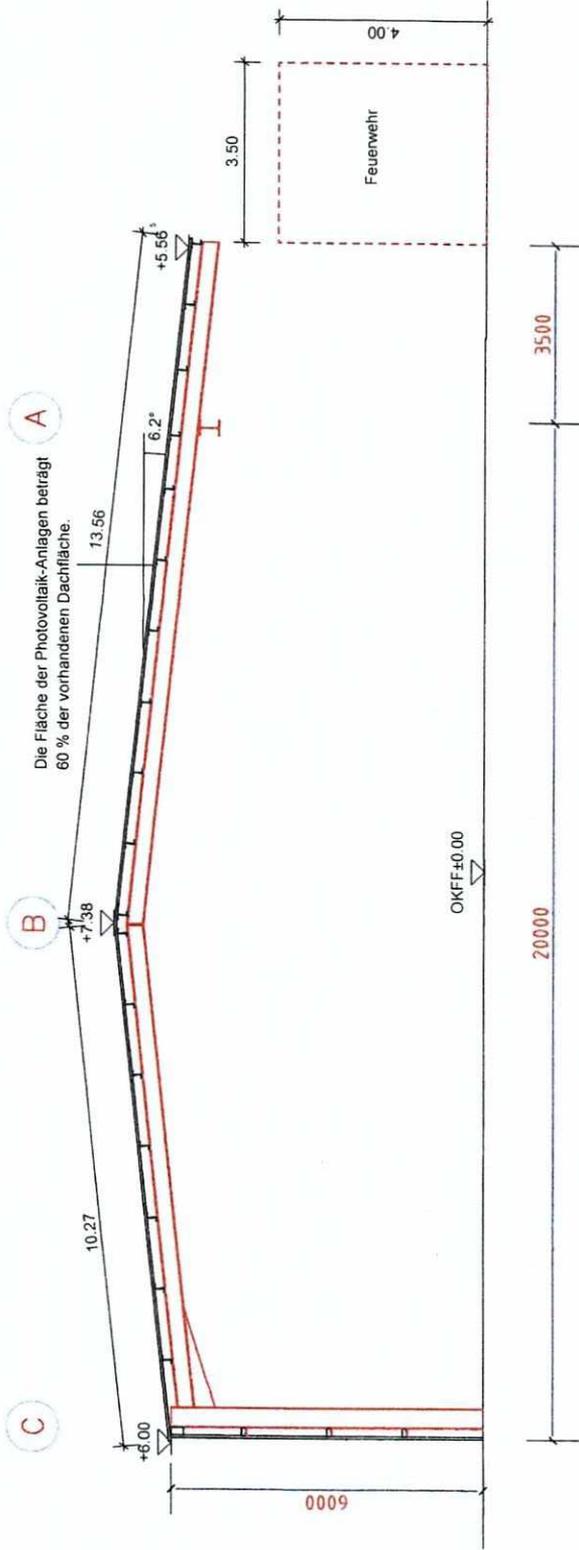
DATUM
22.07.2025

GEZEICHNET
EU

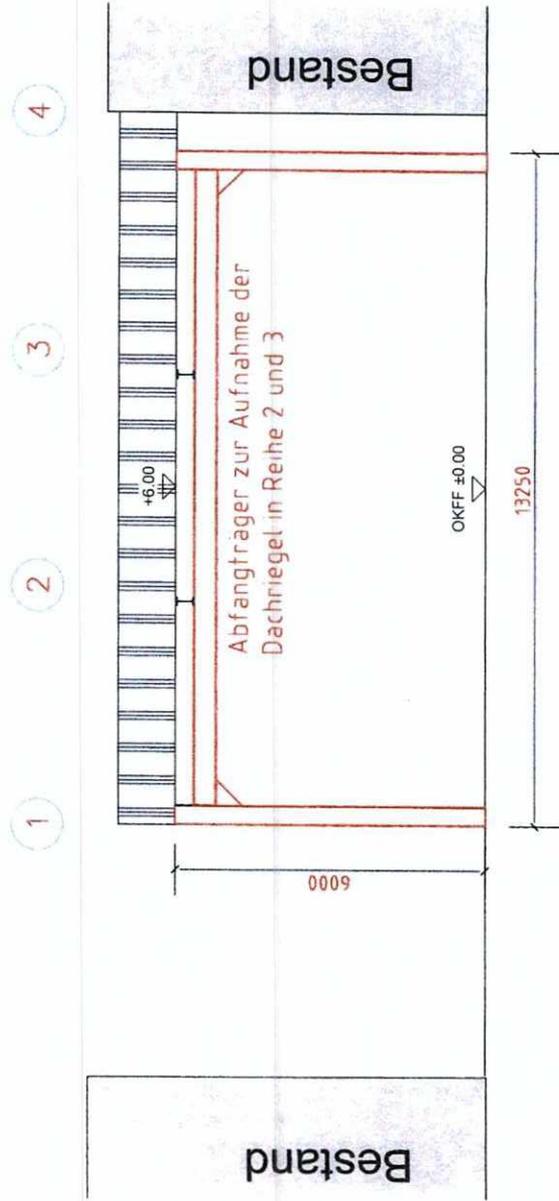
MASSTAB
1:100

BA-00

Schnitt



Ansicht Achse A



RUF & WELTER
Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

RUF & WELTER GbR
Spielbergstraße 28, 55271 Stackeden-Eisheim
Telefon: 06130/472, Fax: 06130/9188324

PROJEKT
Halle/Überdachung Neubau
Hechtenkaure 16+18
55257 Budenheim

BAUHERR

BAUHERR

PLANNER

BAUZEICHNUNG

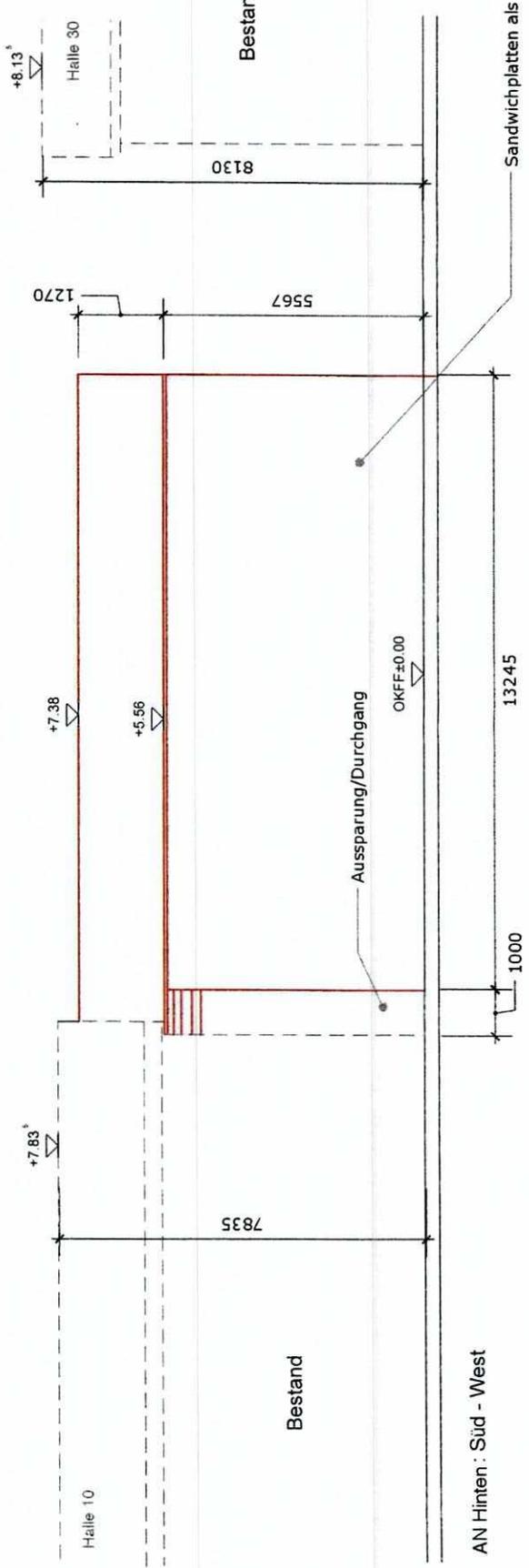
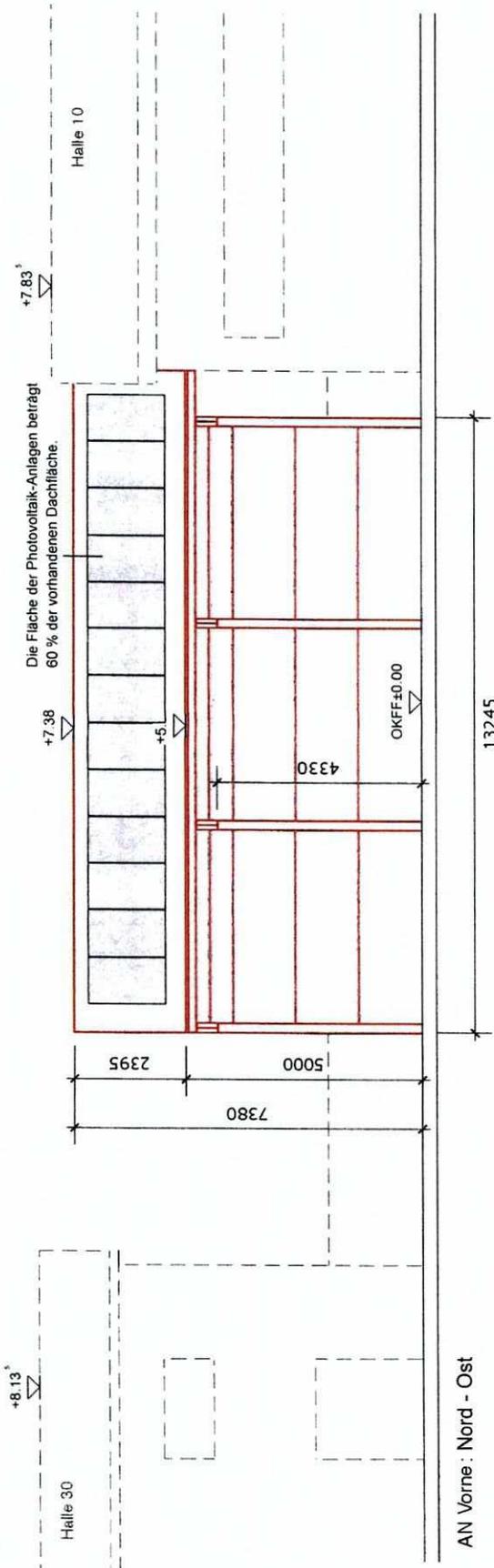
Schnitte

DATUM
22.07.2025

GEZEICHNET
EU

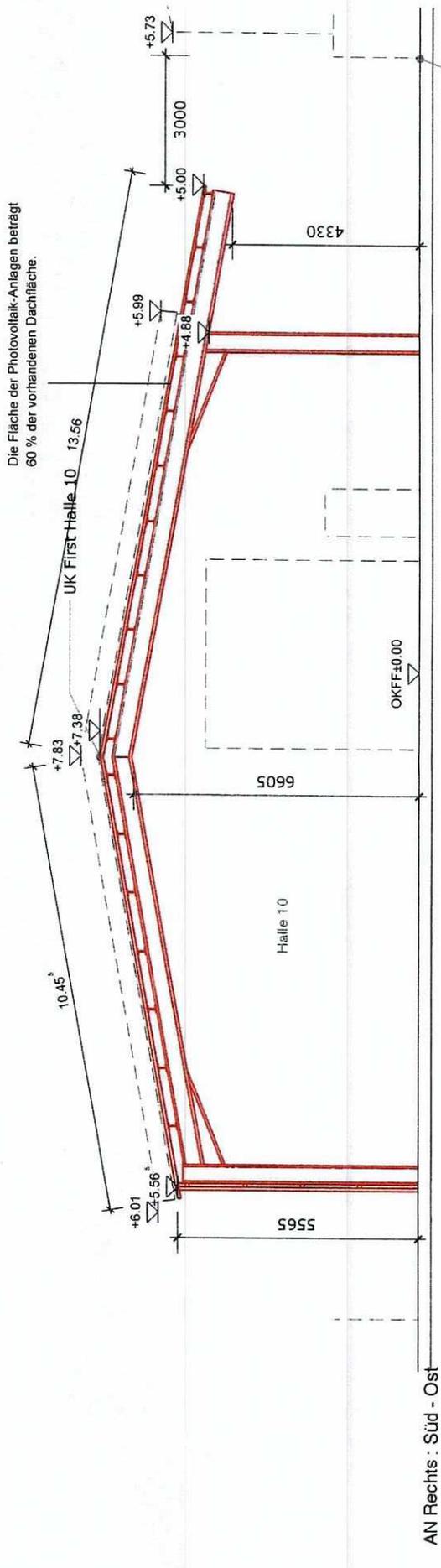
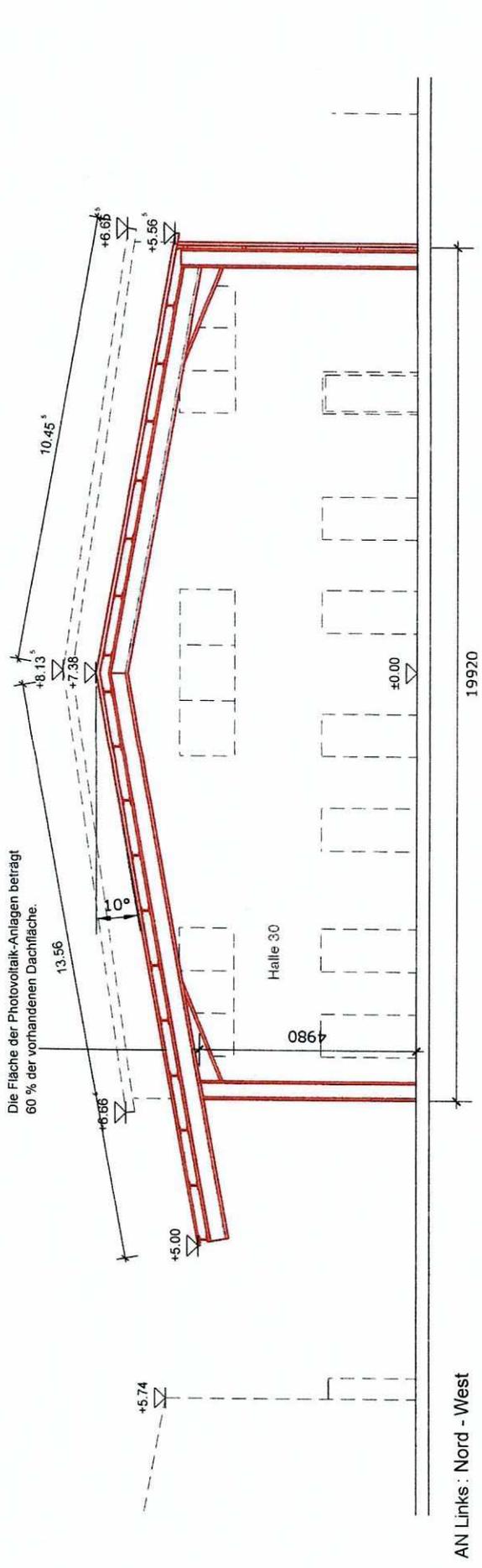
MASSTAB
1:100

BA-01



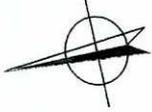
RUF & WELTER Ingenieure für Ihr Bauvorhaben		BAUHER		PROJEKT	ANSICHTEN
RUF & WELTER GbR, Postfach 100, 55257 Badenfels, Rheinland-Pfalz, Tel: 0671 30818332, Fax: 0671 30818332		BAUER		PROJEKT	ANSICHTEN
Halle/Überführung Neubau Heisterstraße 1a 55257 Badenfels		BAUZEICHNUNG		DATEI	BA-02
				GEZEICHNET	MASSSTAB
				EU	1:100
				22.07.2005	





Grundstücksgrenze

RUF & WELTER Ingenieure für Ihr Bauvorhaben		BAUER	PLANER	BA-03
RUF & WELTER GbR Speibergstraße 25, 82274 Stadeloch-Eisheim Telefon: 0813047474, Fax: 08130318024		BAUER	PLANER	MASSTAB 1:100
PROJEKT Halle / Überdachung Naber Hochschule K-B 55257 Badstube		BAUZEICHNUNG	ANSICHTEN	GEZEICHNET EU
		DATEI	03.06.2025	



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 08.08.2025
Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes, Fränzenbergstraße 1 (Flur 1, Nr. 117/4)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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 Erweiterung eines Wohngebäudes, Fränzenbergstraße 1 (Flur 1, Nr. 117/4) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist die Überbauung einer bestehenden Garage und zweier Stellplätze, um die Wohneinheit im Obergeschoss des Zweifamilienhauses mit Wohnraum sowie einem Altan zu erweitern.

Wir weisen darauf hin, dass entgegen der Behauptung des Bauherrn bleibt durch das Vorhaben die Grundfläche und die Grundflächenzahl nicht unverändert. Wegen des Überbaus soll jetzt die Garage in die GR einberechnet werden. Die Grundfläche bleibt eindeutig weiterhin unter der Größe mancher Bauten der Umgebung.

Nach der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll fügt sich die geplante Hauserweiterung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Es liegt einen Stellplatznachweis vor. Für die zwei Wohnungen sind weiterhin drei Stellplätze vorgesehen. Keiner davon ist gefangen. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist

Anlage

Liegenschaftskarte

Baubeschreibung, Stellplatznachweis, Berechnungen

Grundrisse

Schnitt

Ansichten

Stellungnahme der Kämmererei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 26.06.2025

Flurstück: 117/4
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541659

32441038

32440858

5541449

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 M. Eng. Sebastian Rüdiger Tonollo.
Befugnis eingeräumt durch Vertrag vom 03.04.2017 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

BAUVORHABEN : ERWEITERUNG WOHNGEBÄUDE
BAUGRUNDSTÜCK : FRÄNZENBERGSTRASSE 1, 55257 BUDENHEIM
BAUHERR : 

Formlose Baubeschreibung / Stellplatznachweis / Bauliche Nutzung

• Baubeschreibung

Die Antragstellerin beabsichtigt die Erweiterung einer WE im best. Wohngebäude mit 2 WE Überbauung der bestehenden seitlichen Garage im 1. OG.

Folgende Ausführung ist vorgesehen:

Erweiterung

Aussenwände OG als Holzständerkonstruktion
Hölzerne Dachkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung Tondachziegel, rot
Wärmedämmung der Aussenwände und Dachkonstruktion als Zellulosefaser

Kunststofffenster, Rahmengruppe I, Verglasung 0,7

Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) und Innenausbau mittleren Standards

• Stellplatznachweis

Auf dem Grundstück des Antragstellers befindet sich ein Wohngebäude mit 2 WE

Die beabsichtigte Baumaßnahme dient der Erweiterung einer vorhandenen Wohneinheit, daher erfolgt keine Änderung des Stellplatzbedarfes.

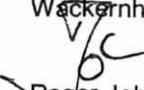
• Berechnung des Maß der baulichen Nutzung

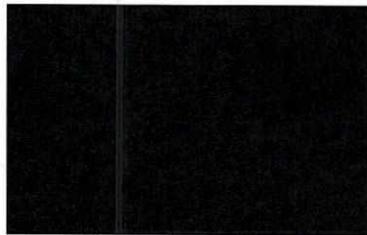
Die GRZ I und die Anzahl der Vollgeschosse verbleiben unverändert.

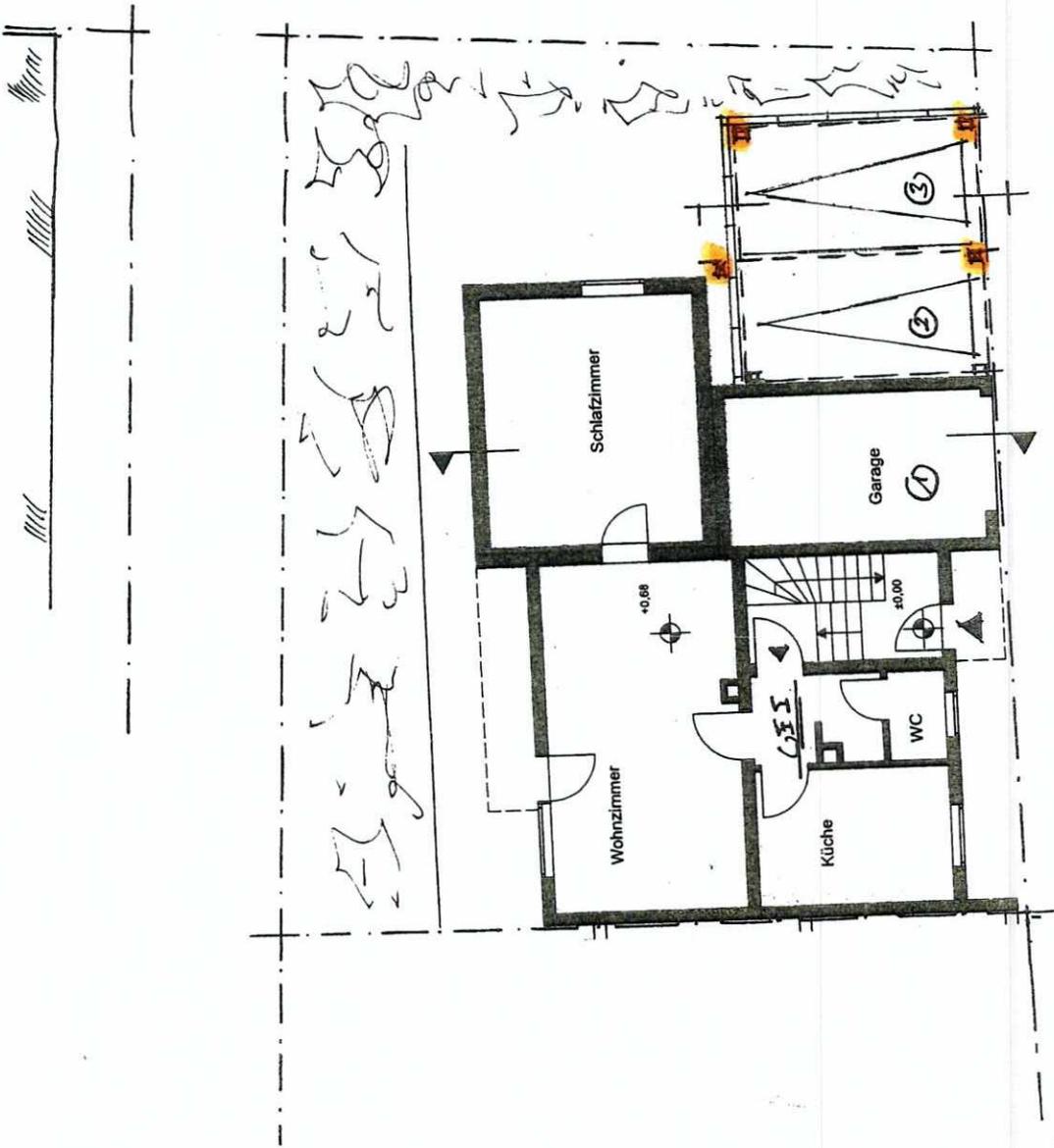
• Aufteilung bebaute und nicht bebaute Flächen

Die Aufteilung des Grundstückes in bebaute und unbebaute Flächen verbleibt unverändert.

Aufgestellt
Wackerheim, 24.06.25


Roger Johann
Architekt


Der Antragsteller

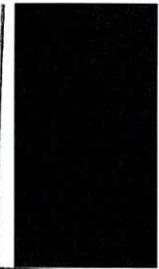


2.60 * 2.60

5.00

Handwritten signature

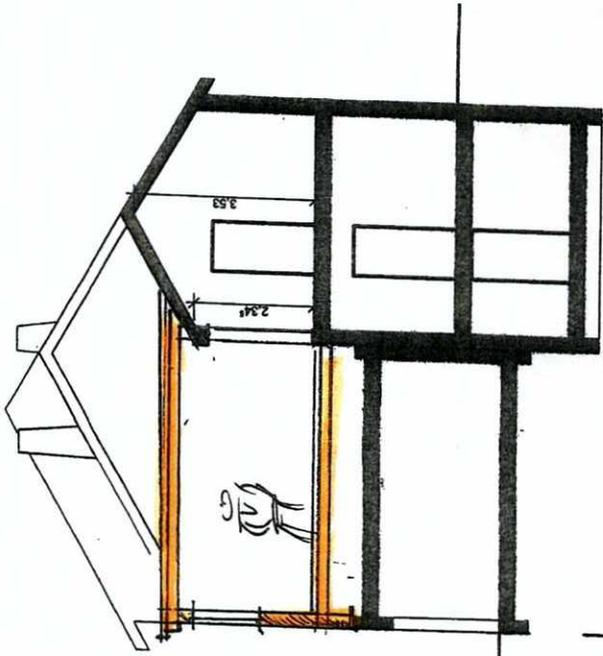
Erweiterung Wohngebäude
Fränzenbergstrasse 1
55257 Budenheim



Roger Johann
Dipl.-Ing (FH) - Architekt BDB
Schulstrasse 6
55263 Wackernheim
Tel. 1. 100; 06.25

FRANZENBERGSTRASSE

GRUNDRISS ERDgeschoss



+6.18
2. Geschoss

+3.43
1.1. OG

+2.43
Terasse

+0.68
0. EG

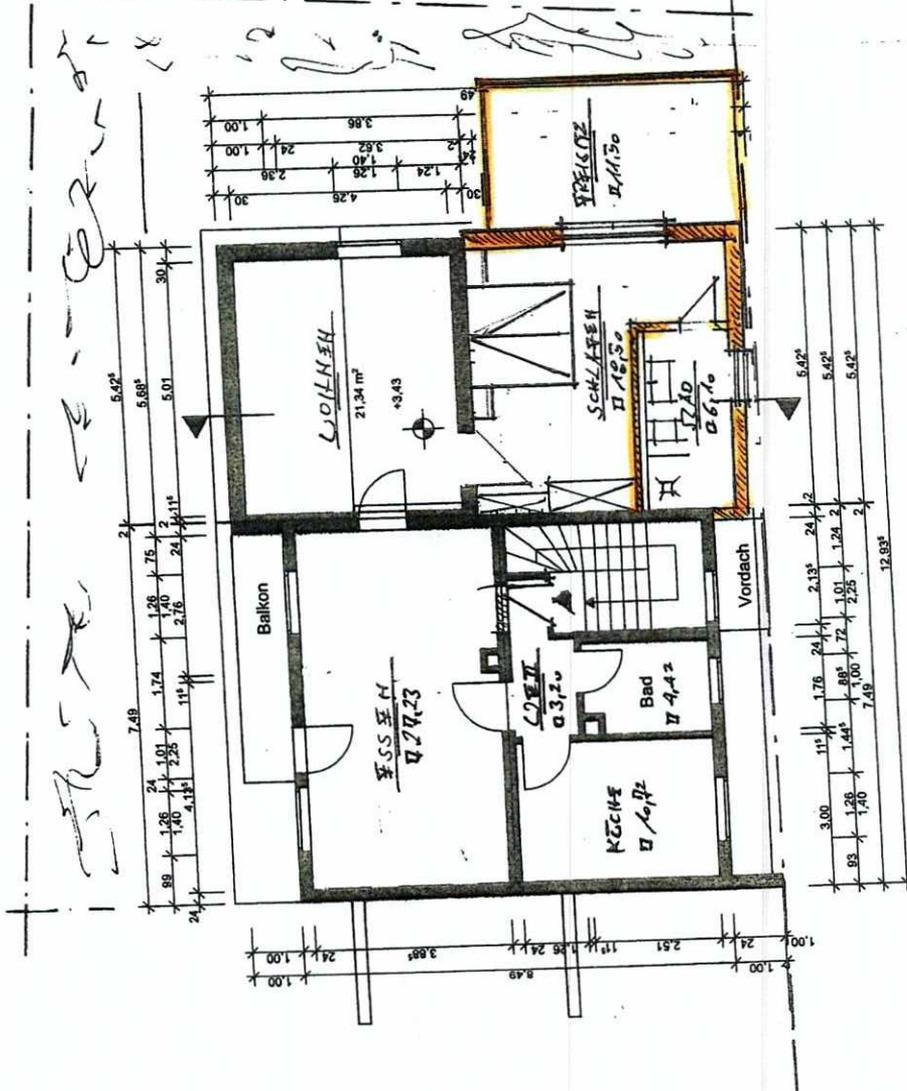
-0.83
Garage

-1.57
-1. KG

Schnitt

QUERSCHNITT

5.10



FRÄNZENBERGSTRASSE

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Erweiterung Wohngebäude

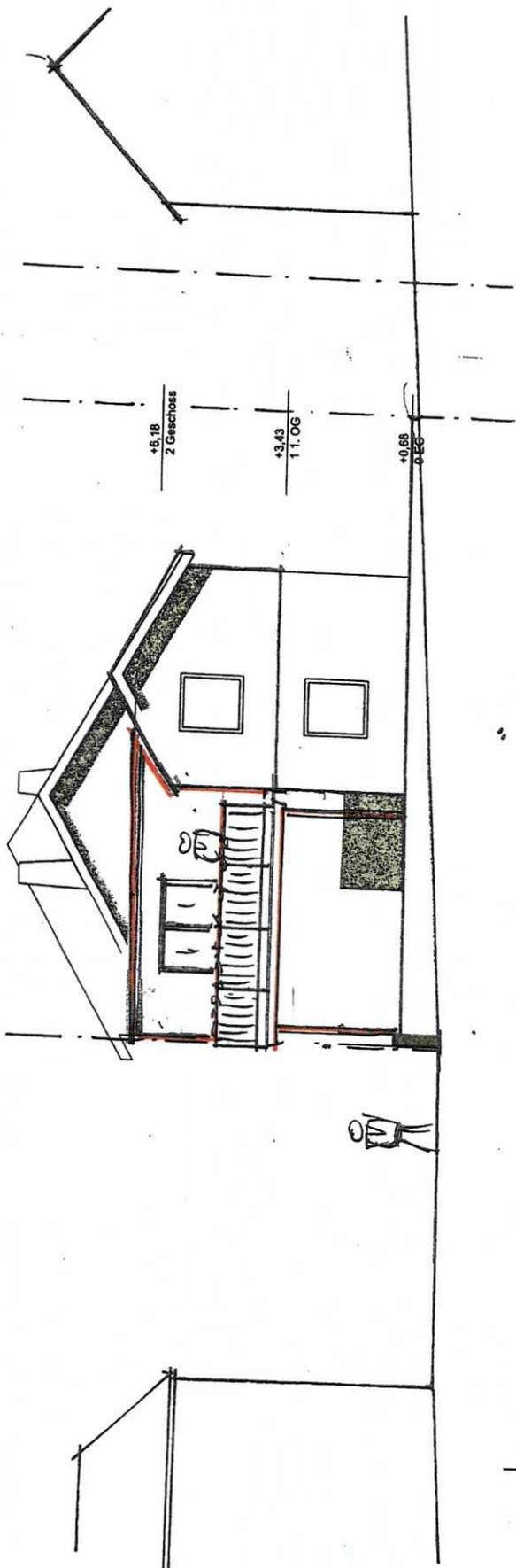
Fränzenbergstrasse 1

55257 Budenheim

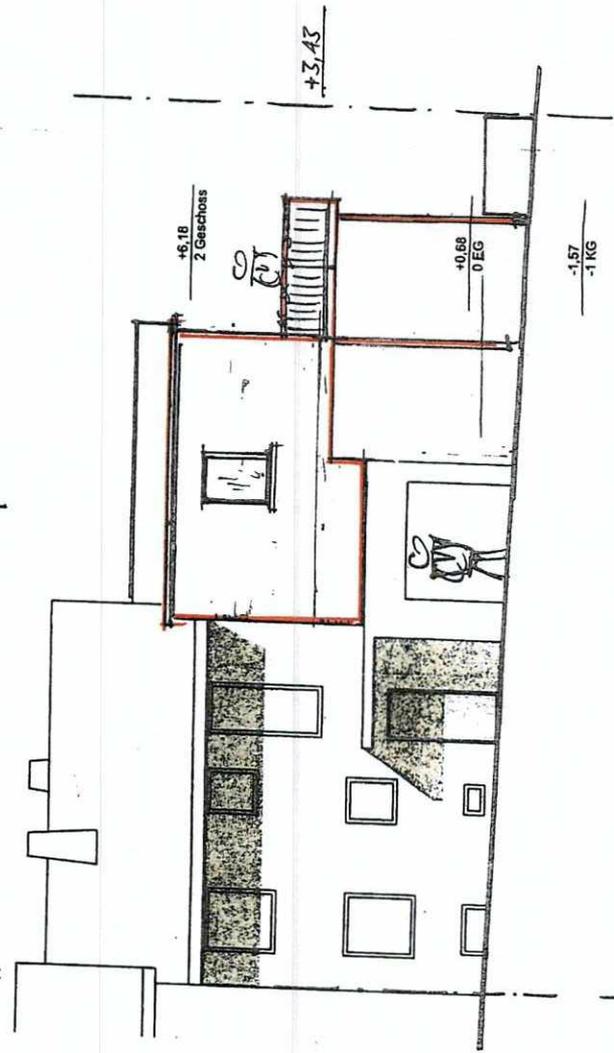


Roger Johann
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt BDB
Schulstrasse 6
55263 Wackernheim

11.1.10; 06.23

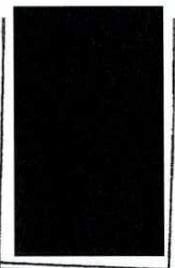


ANSICHT CONSENHEIMER STRASSE



ANSICHT SPITZBERGER STRASSE

Erweiterung Wohngebäude
Fränzenbergstrasse 1
55257 Budenheim



Roger Johann
Dipl.Ing (FH) – Architekt BDB
Schulstrasse 6
55263 Wackernheim
Tel: 100; 06.2

Handwritten signature

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 11.08.2025

Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines temporären Pförtnergebäudes, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7); Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO

Beratungsfolge:

Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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:

Die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauantrag zur Errichtung eines temporären Pförtnergebäudes, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7), wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der vorliegende Bauantrag ist am 13.06.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Zur Wahrung der zweimonatigen Frist war eine Aufschiebung bis zur nächsten BUA-Sitzung am 18.08.2025 nicht möglich. Der Bürgermeister hat daher im Benehmen mit den Beigeordneten über den Bauantrag entschieden.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“, der an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) sowie einen 7 m breiten Grünstreifen an der Straße festsetzt.

Geplant ist die temporäre Aufstellung eines Pförtnerhaus. Hintergrund ist die neue Werkszufahrt (Tor 12), die die bestehende Werkszufahrt (Tor 3) ergänzt. Ziel der neuen Zufahrt ist es, den Zugangsverkehr in PKWs und LKWs zu teilen. Um der neuen Situation gerecht zu werden, wird ein neues Pförtnerhaus benötigt. Zum Neubau wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, zu dem der BUA am 10.03.2025 unter Bedingungen sein Einvernehmen erteilt hat. Vor der Herstellung des Neubaus muss jedoch der Bestandsbau abgerissen werden. Während der Bauarbeiten soll in einer Übergangsphase (18 Monate) der Zugangsverkehr über einen temporären Containerbau am Tor 3 geregelt werden.

Der geplante Container soll 6 m lang, 2,5 m tief und 2,8 m hoch werden. Eine 4,5 x 7 m große Fläche soll versiegelt werden. Die versiegelte Fläche soll sich zum großen Teil auf dem Grünstreifen erstrecken. Laut Bebauungsplan soll auf dem Grünstreifen eine mehrreihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern angepflanzt werden; je Grundstück ist nur eine Einfahrt / Ausfahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig; liegt das Grundstück zwischen zwei Erschließungsstraßen, ist zu jeder Straße eine Einfahrt / Ausfahrt zulässig.

Es liegt ein Antrag auf Befreiung vor. Laut Antrag soll die Befreiung auf den Herstellungszeitraum des eigentlichen Pfortnerbaus (18 Monate) beschränkt sein; der versiegelte Bereich wird, nach Abschluss der Arbeiten, B-Plan konform hergestellt werden. Die Fläche ist aktuell gerodet, allerdings zeigen Luftbilder sowie Google Street-View Aufnahmen, dass sie noch 2022 mit Sträuchern dicht bewachsen war.

Planungsrechtlich kann der Befreiung zugestimmt werden. Durch die vorübergehende und geringfügige Reduzierung des Grünstreifens sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem würde die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen: wegen der künftigen Baustelle ist es nicht möglich, das provisorische Pfortnerhaus im Baufenster zu stellen.

Das geplante Vorhaben entspricht allen sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann befürwortet werden

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Der für das temporäre Vorhaben erforderliche Stellplatz befindet sich auf einem bestehenden Parkplatz, der stark unterbenutzt wird.

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Anlagen:

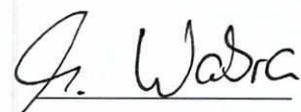
- Liegenschaftskarte
- Bau- und Nutzungsbeschreibung
- Antrag auf Befreiung
- Freiflächenplan
- Grundriss
- Ansichten
- Freiflächenplan zum Bauantrag zum endgültigen Bau
- Fotodokumentation



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

PROJEKT

Temporärer Pfortnercontainer | In der Aue 5 | 55257 Budenheim

BAUHERR



ARCHITEKT

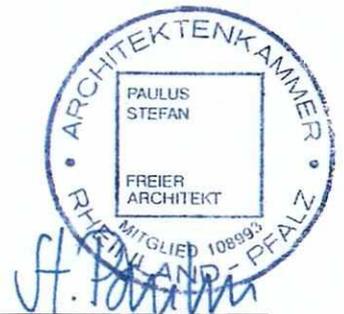
Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Auf dem Grundstück der „Grundstücksverwaltung Rheinufer Budenheim GmbH & Co. KG“ soll ein neues Pfortnerhaus entstehen. Hintergrund ist die neue Werkszufahrt (Tor 12), die die bestehende Werkszufahrt (Tor 3) ergänzt. Ziel der neuen Zufahrt ist es, den Zugangsverkehr der chemischen Fabrik in PKWs und LKWs zu teilen. Um der neuen Situation gerecht zu werden, wird ein neues Pfortnerhaus benötigt. Vor der Herstellung des Neubaus muss jedoch der Bestandsbau abgerissen werden. Während den Bauarbeiten soll in einer Übergangsphase (18 Monate) der Zugangsverkehr über einen temporären Containerbau an Tor 3 geregelt werden. Ziel dieses Bauantrags ist die Beantragung des temporären Containerbaus (6,0 x 2,5 m, h=2,8 m).

Die eingereichten Unterlagen beziehen sich auf die temporäre Containerstellung und nicht auf den eigentlichen Neubau des Pfortnergebäudes. Der Neubau wird über einen separaten Bauantrag (AZ. 0006/25-B-200 vom 14.02.25) beantragt.

Die Baubeschreibung mittels Formblatt entfällt, da es sich nach §66 Abs.1 Nr.6 i.V.m. §49 Abs.1 LBauO RLP um einen Behelfsbau handelt, der im vereinfachten Genehmigungsverfahren beantragt werden kann.



Unterschrift Architekt

PROJEKT

Temporärer Pfortnercontainer | In der Aue 5 | 55257 Budenheim

BAUHERR



ARCHITEKT

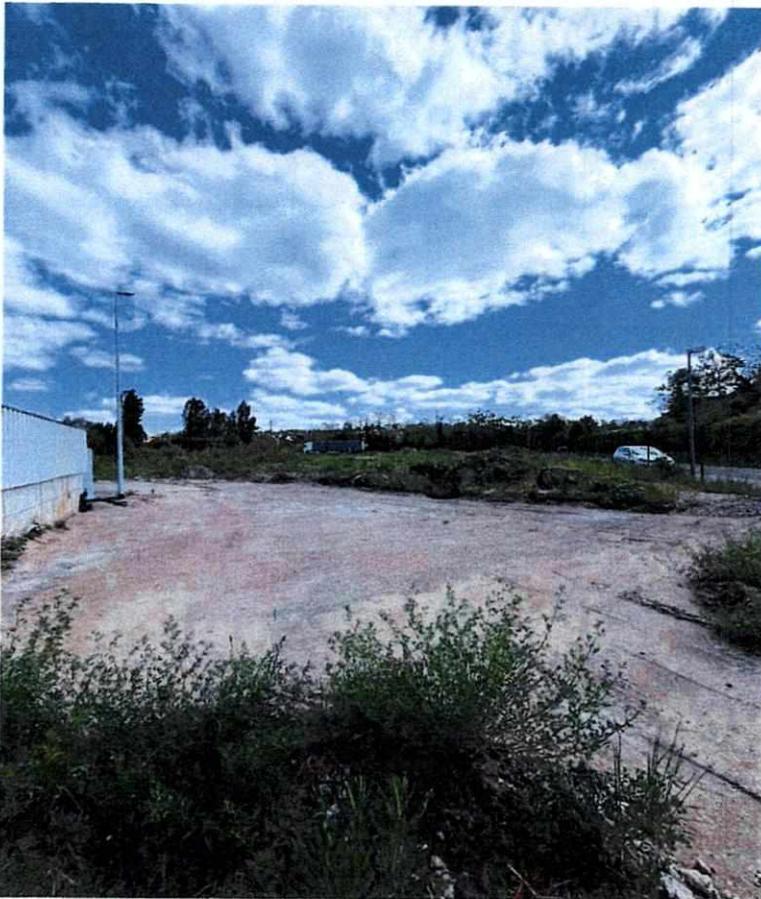
Heinrich Lessing Architekten | Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz

Befreiung Anforderung B-Plan

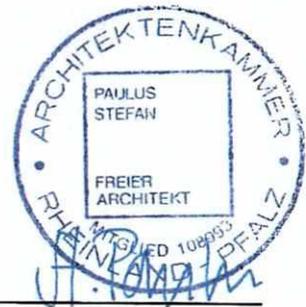
Der temporäre Containerbau wird die Grünflächenzone des B-Planes tangieren. Für den Zeitraum, in dem der Container notwendig ist, wird eine Fläche von ca. 4,5 x 7 m verdichtet.

Wir beantragen die Befreiung der Vorgaben des B-Plans "SBU-1 Industrie am Rhein" hinsichtlich der Grünflächenzone für den Zeitraum des Containerbaus, unter den nachfolgenden Verpflichtungen:

1. Die Befreiung ist auf den Herstellungszeitraum des eigentlichen Pfortenbaus (18 Monate) beschränkt und
2. Der versiegelte Bereich wird, nach Abschluss der Arbeiten, B-Plan-konform hergestellt.



aktueller Zustand "Grünstreifen" (06.05.2025)
Blick vom Eingangstor 3 in Richtung "In der Aue" über Flurstück 75/7.



Unterschrift Architekt

Fotodokumentation



Apple Look Around Viewer, 2020



Google Street View, 2022

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 11.08.2025
Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes als Einfamilienhaus, Heidesheimer Straße 80 (Flur 2, Nr. 385); Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO

Beratungsfolge:

Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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:

Die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauantrag zur Errichtung eines Wohngebäudes als Einfamilienhaus, Heidesheimer Straße 80 (Flur 2, Nr. 385), wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der vorliegende Bauantrag ist am 16.06.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Zur Wahrung der zweimonatigen Frist war eine Aufschiebung bis zur nächsten BUA-Sitzung am 18.08.2025 nicht möglich. Der Bürgermeister hat daher im Benehmen mit den Beigeordneten über den Bauantrag entschieden.

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB.

Am 10.05.2023 wurde die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes genehmigt. Die Sanierung und Aufstockung des vorderen Hauses werden aktuell durchgeführt. Durch den vorliegenden Antrag soll der Neubau im hinteren Grundstücksbereich kleiner werden als ursprünglich genehmigt. Er soll nicht mehr mit einer Wohnbrücke im 1. OG mit dem vorderen Haus baulich verbunden werden. Außerdem sollen anstatt einer Garage zwei offene und unüberdachte Stellplätze angelegt werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich weiterhin nach Art und Maß der Nutzung, nach der Bauweise sowie nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Wie in der geltenden Baugenehmigung sind für 4 Wohneinheiten 6 Stellplätze nachgewiesen. Zwei dieser 6 Stellplätzen sind gefangen. Zu der hier beantragten Neuplanung des Hinterhauses sind zwei Stellplätze dargestellt, einer davon ist gefangen. Entsprechend der geltenden Baugenehmigung kann die Gemeinde Budenheim bestätigen, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

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

Anlagen:

- Lageplan
- informelle Beschreibung
- Grundrisse
- Ansichten
- Einfügnachweis



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

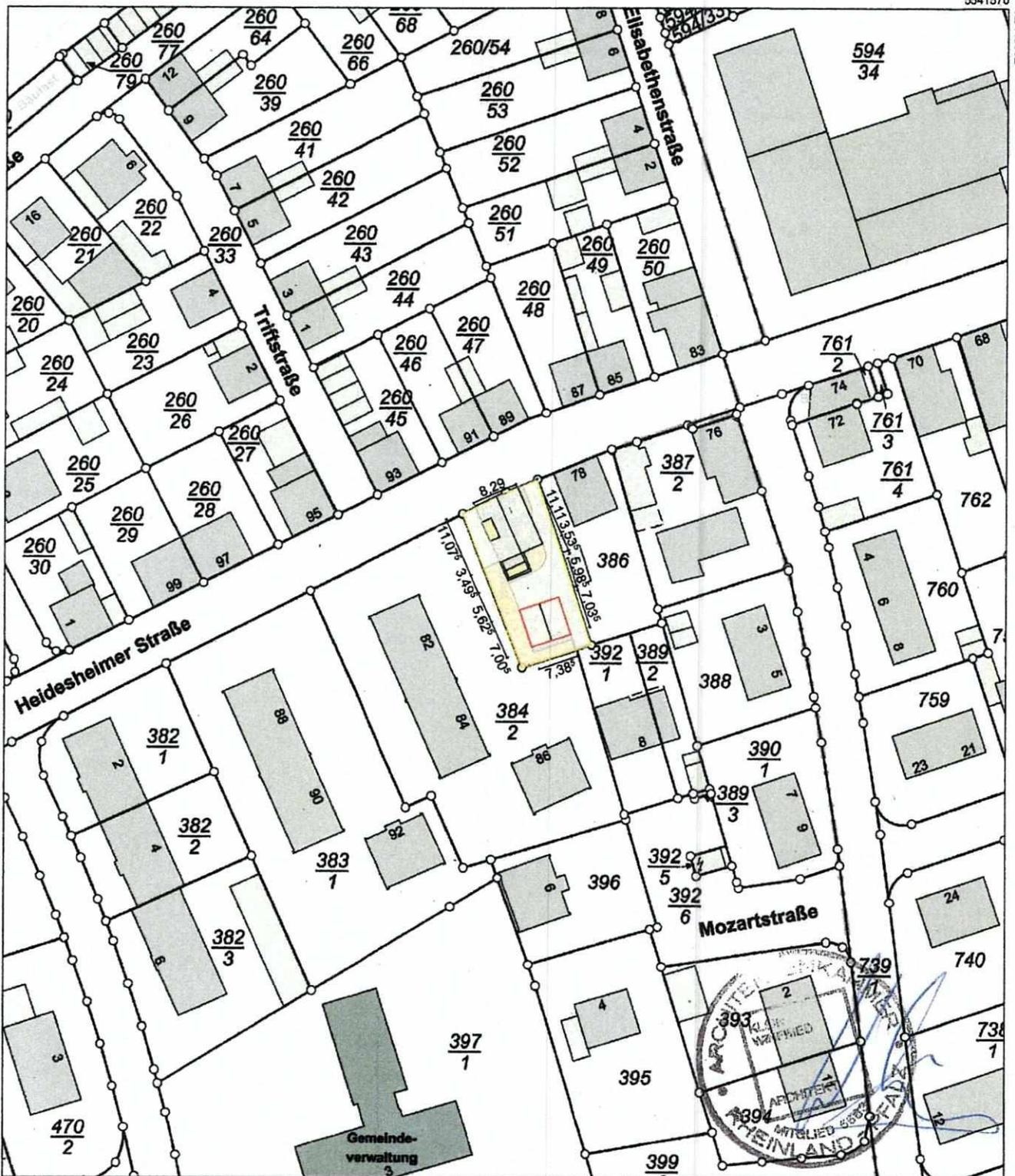
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 10.06.2025

Flurstück: 385
Flur: 2
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541360

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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

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

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

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLLEN 2 | 55257 BUDENHEIM

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Bauaufsichtsbehörde
Georg-Rückert -Straße 11
55218 Ingelheim am Rhein

über

Gemeindeverwaltung Budenheim

Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Bauantrag

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses H80
Heidesheimer Straße 80
55257 Budenheim

Bauherr:



Budenheim, 12.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang sende ich Ihnen den Bauantrag zum o.g. Bauvorhaben.

Zum geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses mit Satteldach im hinteren Grundstücksbereich in der Heidesheimer Straße 80 in Budenheim. Der zuvor genehmigte Anbau soll nicht errichtet werden.

Gemäß der eingereichten Planung soll eine Wohneinheit entstehen.

Mit einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie KFZ-Stellplätzen.

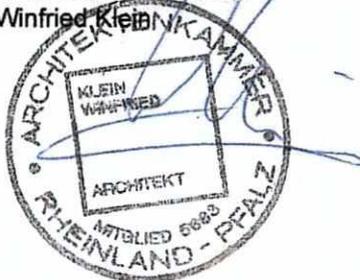
Die KFZ-Stellplätze werden mit einer modernen Ladestation für Elektroautos ausgestattet.

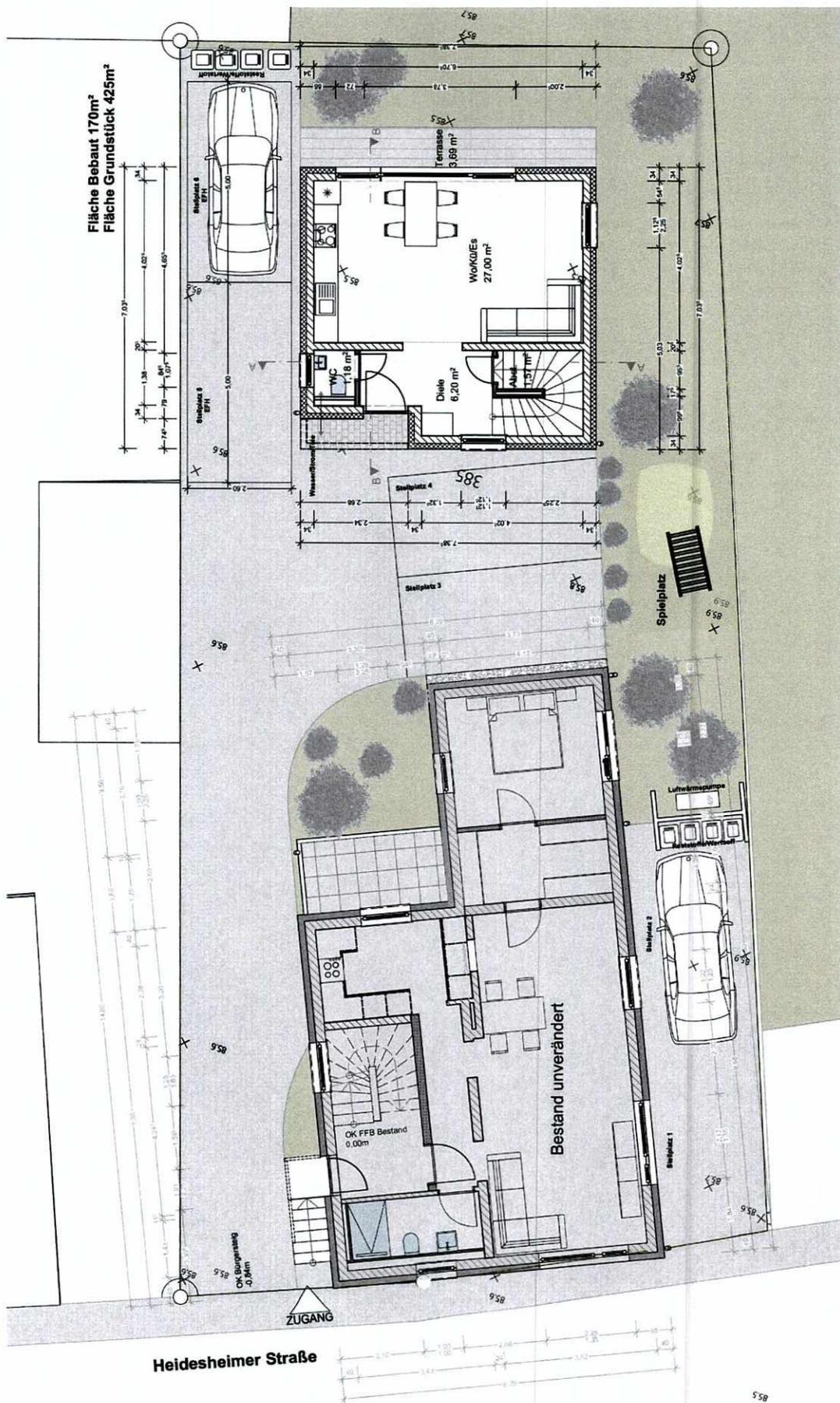
Das Gebäude ist gemäß GEG 2024 geplant und die zentrale Energieversorgung erfolgt mittels moderner Luftwärmepumpe.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

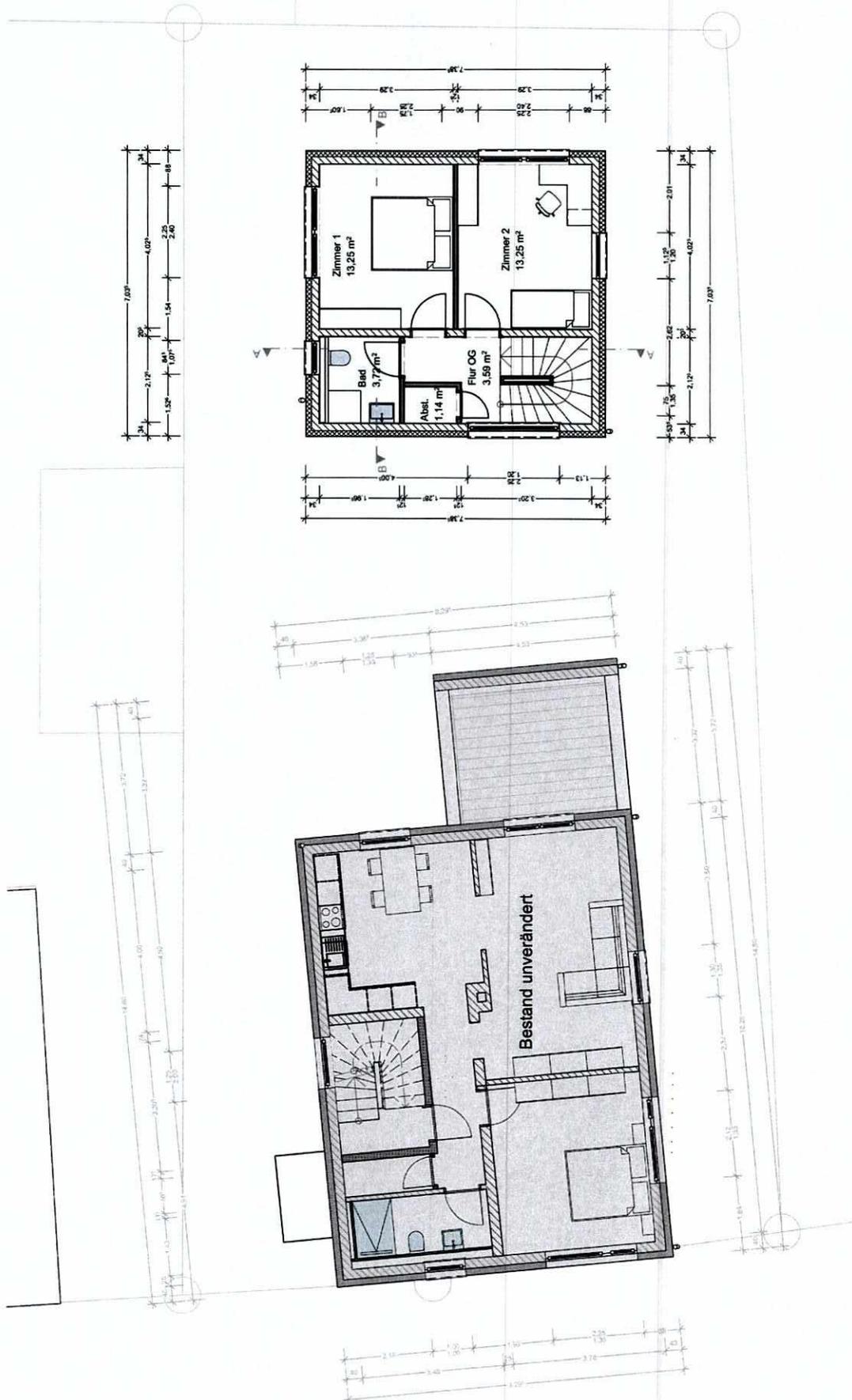
Mit freundlichem Gruß

Winfried Klein

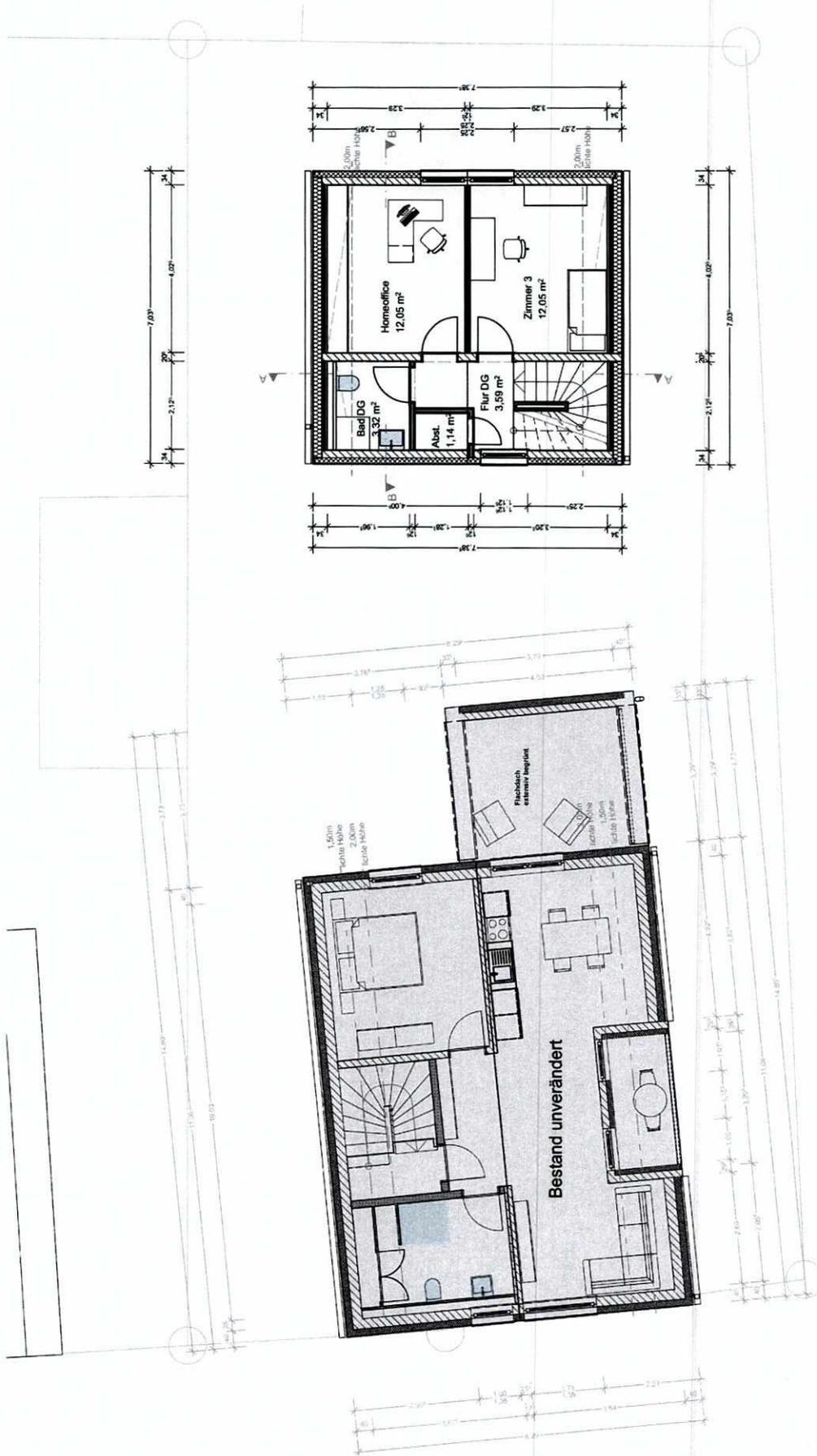




Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansicht Ost

Bestand unverändert



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd

generelle Fronthöhe 11,50m
generelle Traufhöhe 7,50m

- Hochhäuser Nr. 9997
T: 7,70m
F: 6,40m
- Hochhäuser Nr. 95
T: 8,50m
F: 8,35m
- Hochhäuser Nr. 93
T: 7,70m
F: 10,50m
- Hochhäuser Nr. 9195
T: 7,70m
F: 11,30m
- Hochhäuser Nr. 83
T: 7,70m
F: 10,80m
- Hochhäuser Nr. 98
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 79
T: 10,20m
F: 15,00m

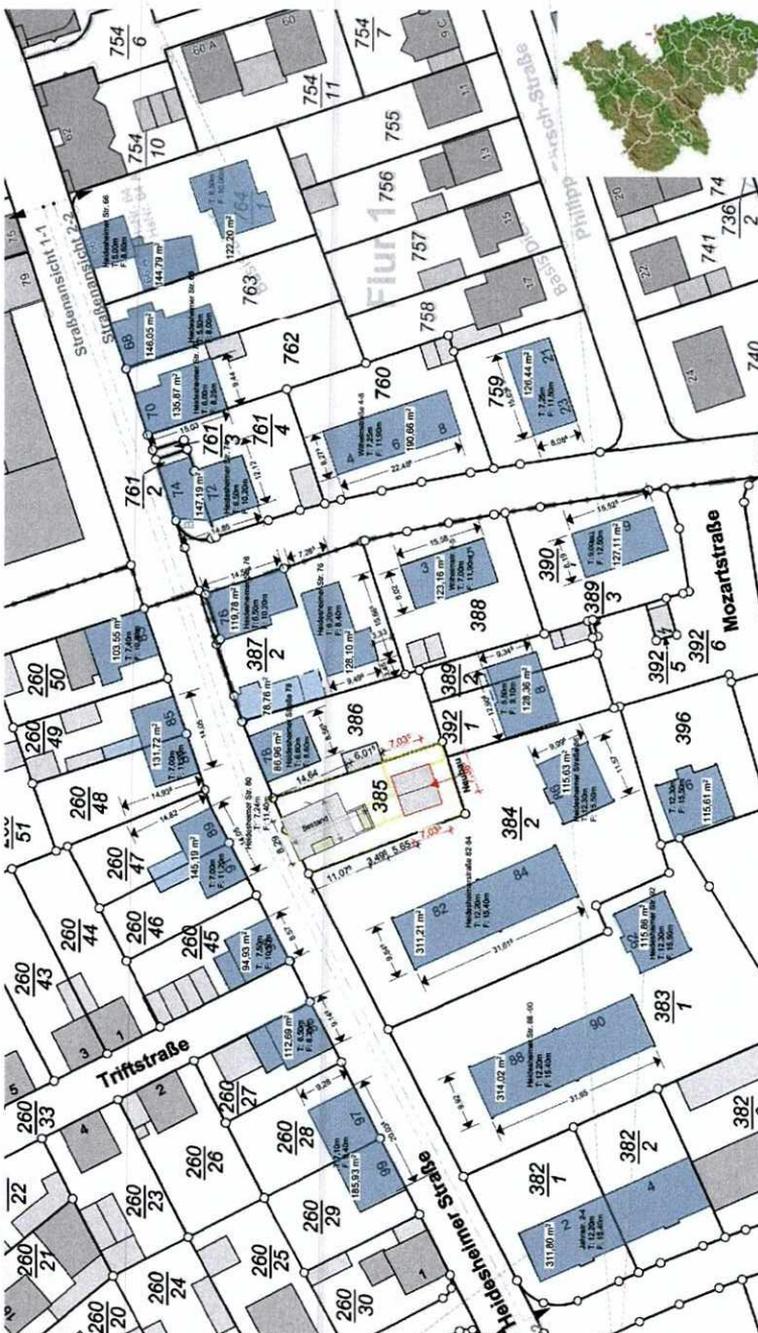
Straßenansicht 1-1



generelle Fronthöhe 11,50m
generelle Traufhöhe 7,50m

- Hochhäuser Nr. 66
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 68
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 70
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 74
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 76
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 78
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 80
T: 8,50m
F: 13,00m
- Hochhäuser Nr. 84
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 86
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 88
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 90
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 92
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 94
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 96
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 98
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 100
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 102
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 104
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 106
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 108
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 110
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 112
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 114
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 116
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 118
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 120
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 122
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 124
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 126
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 128
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 130
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 132
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 134
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 136
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 138
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 140
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 142
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 144
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 146
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 148
T: 10,20m
F: 15,00m
- Hochhäuser Nr. 150
T: 10,20m
F: 15,00m

Straßenansicht 1-1



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 11.08.2025
Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zum Neubau Containerfläche für Partnerfirmen, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1): Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO

Beratungsfolge:

Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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:

Die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauantrag zum Neubau Containerfläche für Partnerfirmen, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 292/1) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der vorliegende Bauantrag ist am 11.06.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Zur Wahrung der zweimonatigen Frist war eine Aufschiebung bis zur nächsten BUA-Sitzung am 18.08.2025 nicht möglich. Der Bürgermeister hat daher im Benehmen mit den Beigeordneten über den Bauantrag entschieden.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“.

Geplant ist die Aufstellung von 28 Bürocontainer und 8 Lagercontainer. Es sollen außerdem zwei jeweils 15 m² große befestigte Flächen für die vorübergehende Aufstellung von Vormontagezelten sowie 29 Stellplätze angelegt werden.

Es liegt einen Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ II vor. Laut Bauherr seien durch die versiegelten Flächen die maximale GRZ II von 0,8 auf dem Grundstück überschritten. Wenn allerdings die gesamte Liegenschaft betrachtet wird, bleibe die GRZ II unter 0,8. Eine Befreiung ist allerdings unseres Erachtens nicht nötig, da der Bebauungsplan die GRZ II nicht einschränkt. Laut § 25c Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist auf einen Bebauungsplan die BauNVO in der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Entwurf des Bebauungsplans vor dem 27. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden ist. Es ist hier der

Fall: der Bebauungsplan ist zwar am 11.07.1991 in Kraft getreten, die zweite und letzte Offenlage hat aber zwischen dem 14.04.1989 und dem 17.05.1989 stattgefunden. Er wurde am 24.05.1989 als Satzung beschlossen. In der BauNVO 1977, die bis 1990 gültig war, wird keine GRZ II definiert. Stellplätze und sonstige nicht-überdachten befestigten Flächen werden nicht in die GRZ eingerechnet. Die gesamte GRZ auf der Liegenschaft liegt bei 0,3312, deutlich unter dem maximal zulässigen Wert von 0,8.

Das geplante Vorhaben entspricht allen sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplan und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Nach der Berechnung sind für die beantragten Büro- und Lagerflächen 14 Stellplätze erforderlich. Geplant sind 29 neue Stellplätze. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze überschreitet deutlich die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

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

Anlagen:

- Lageplan
- Bau- und Betriebsbeschreibung
- Antrag auf Befreiung
- Berechnungen
- Grundriss
- Ansicht



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

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

Hergestellt am 06.03.2025

Flurstück: 29/21
 Flur: 7
 Gemarkung: Budenheim

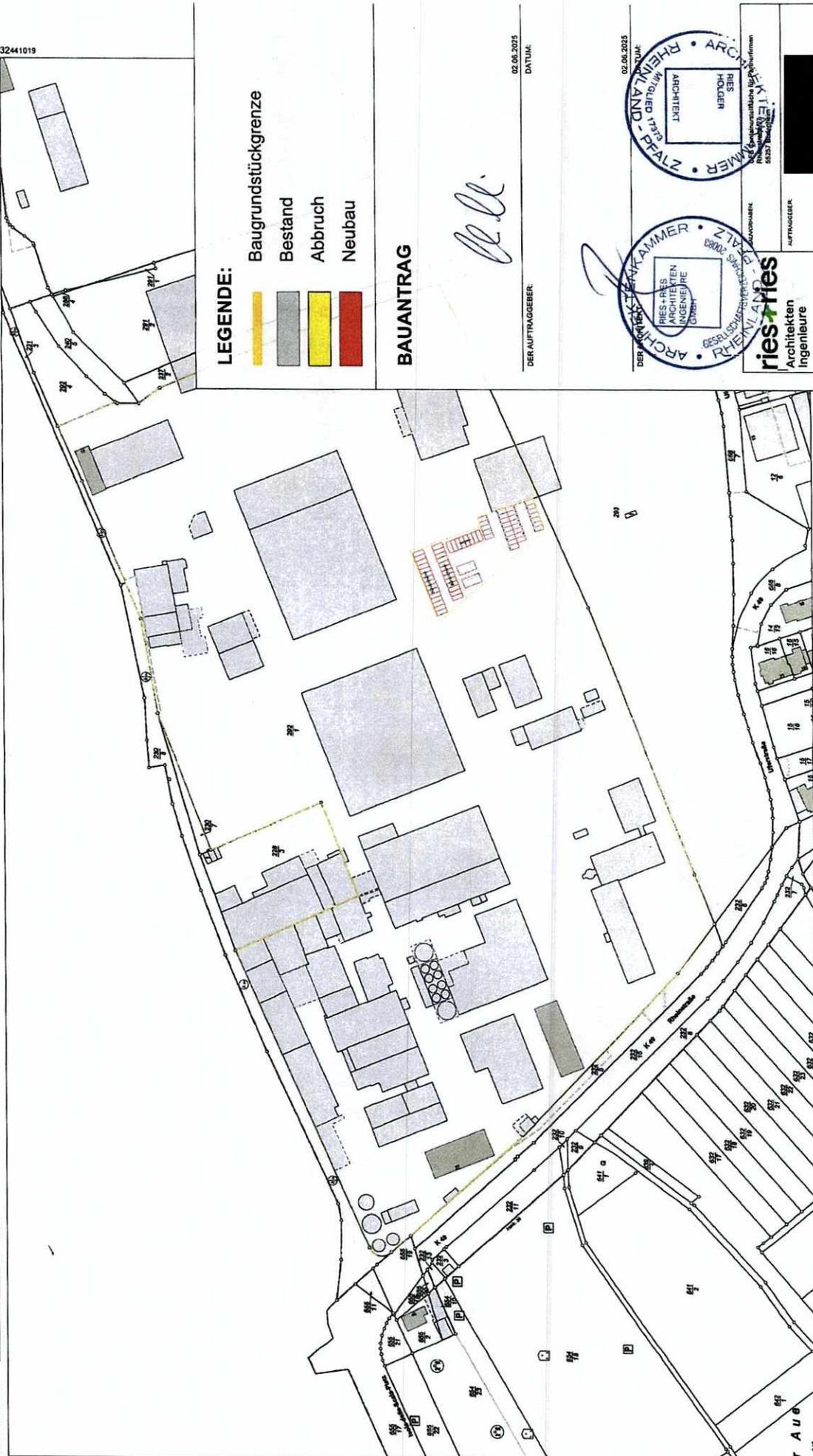
Gemeinde: Budenheim
 Landkreis: Mainz-Bingen

Maßstab 1 : 2 000



32441019

5542471



LEGENDE:

- Baugrundstückgrenze
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

BAUANTRAG

Handwritten signature

DER AUFTRAGGEBER:

02.06.2025
 DATUM:



ries+ries
 Architekten
 Ingenieure
 Rheinstraße 2
 D-55257 Mainzweilerhof, 55128 Mainz
 Telefon: +49 931 78 222 28
 Telefax: +49 931 78 222 29
 www.ries+ries.de

AUFTRAGGEBER:	PROJ.-NR.: 109-24.1	02.06.2025
PROJEKT-NR.:	TE:	1:1000
Liegenschaftskarte		G00-1

Bau- und Betriebsbeschreibung

Proj.-Nr.: 589.34.1

Bauvorhaben: Neubau Containerstellfläche für Partnerfirmen
Rheinstraße 27, 55257 Budenheim

Bauherr: 

Baubeschreibung Bestand:

Bauordnungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück befindet sich auf dem Werksgelände der Chemischen Fabrik Budenheim (Gemarkung: Budenheim, Flur: 7, Flurstück: 292/1,) 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.

Bau- und Betriebsbeschreibung:

Der Bauherr plant die Errichtung einer Containerstellfläche für Partnerfirmen auf dem Flurstücken 292/1. Das Vorhaben umfasst die Aufstellung mehrerer Bürocontainer zur temporären Nutzung für maximal 4 Jahre je Einheit als Arbeitsräume sowie mehrere Lagercontainer zur Unterbringung von Materialien und Werkzeug sowie Gefahrstoffe der Klassen 1-9. Der Bauherr lässt sich vorab die Sicherheitsdatenblätter der verwendeten Gefahrstoffe sowie die Produktdatenblätter der eingesetzten Lagercontainer vorlegen. Zudem sind Lagercontainer, die Gefahrstoffe enthalten, gut sichtbar mit den entsprechenden Gefahrstoffklassen zu kennzeichnen. Ergänzend werden zwei befestigte Flächen vorgesehen, die der vorübergehenden Aufstellung von Vormontagezelten dienen sollen. Darüber hinaus ist eine Fläche von Stellplätzen für Personenkraftwagen auf dem Grundstück geplant.

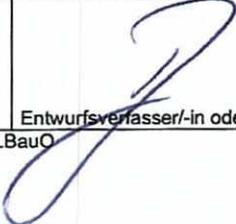
Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über zwei getrennt verlegte Leitungsstränge für Strom, Trinkwasser und Abwasser. Die Strom- und Trinkwasserversorgung wird über einen Anschluss an das werksinterne Netz gewährleistet. Das anfallende Abwasser wird über ein separates Leitungssystem erfasst und ordnungsgemäß an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Büro- und Lagercontainer bestehen aus standardisierten, wärme gedämmten Stahlrahmenkonstruktionen mit entsprechender Innenausstattung. Die befestigten Flächen für die Vormontagezelte werden mit Fertigbetonplatten ausgeführt, um eine Endsiegelung der Fläche im Nachgang zu vereinfachen. Auch die Parkflächen für PKW werden auf einem entsprechend befestigten Untergrund angelegt und ausreichend über Mastleuchten beleuchtet.

aufgestellt: Budenheim, den 02.06.2025

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure



Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in  (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Ries+Ries Architekten Ingenieure GmbH vertr. durch Herrn Holger Ries, Dipl.-Ing.(FH), Architekt Rheinstraße 2 55257 Budenheim 06139 9229-0 (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim, Rheinstraße 27	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim, Flur 7, Flurstück 292/1 und 293	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <small>Für das Vorhaben werden Befreiungen von folgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendig Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes mit dem Namen " " in Kraft geblieben am 22.06.2025 Überschreitung der GRZ II Vorgabe</small> <small>Umfang der Befreiung Zulässig Gemäß B-Plan xyz (Bezeichnung) ist eine GRZ II - 0,5 zulässig</small> (Vorschrift/Paragraph/Absatz)		
<input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: SBU-1 (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: Es wird auf eine grundstücksscharfe Berechnung verzichtet, da der Industriekomplex als Gesamtes betrachtet wird. Die verschiedenen Flurstücke sollen bis Ende 2026 verschmelzt werden. Die Überschreitung der GRZ II auf dem Flurstück 292/01 um 1.269,45m ² berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die beantragte Befreiung ist auch unter Würdigung der öffentlichen Belange und städtebaulich vertretbar.		
Anlagen:		
Budenheim, 02.06.2025 Ort, Datum	Budenheim, 02.06.2025 Ort, Datum	
Bauherr/-in 	Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in 	RIES + RIES ARCHITECTEN-INGENIEURE RHEINSTRASSE 2 D-55257 BUDENHEIM B. MAIN TELEFON (0 61 39) 92 29 -0 TELEFAX (0 61 39) 92 29 40

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Grundflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) Betriebsgelände CFB

Monat/Jahr Bau.-Gen.	Monat/Jahr Realisierung	Projekt	zusätzliche versiegelte Fläche m ²	zusätzliche Grundfläche m ²	zusätzliche Baumasse m ³	gesamte Grundfläche m ²	Bruttoraum- Inhalt (BRI) m ³	Grundstücks- Fläche m ²	Grundflächenzahl (GRZ) <i>max. 0,8</i>	Baumassenzahl (BMZ) <i>max. 9,0</i>
02/98		Vermessungsgrundlage	0,00	0,00	0,00	38.593,0	412.000	133.914	0,2882	3,0766
03/95		Silo 1 Dica 2	36,66	881,11	881,11	38.629,7	412.881	133.914	0,2885	3,0832
2001		Abriss Hyperhalle	-4.687,00	-40.180,30	-40.180,30	33.906,0	371.820	133.914	0,2532	2,7766
2001		Abriss Granulation/Silos	-1.904,00	-24.543,90	-24.543,90	32.002,0	347.276	133.915	0,2390	2,5933
2001		Neubau Salzhalle	0,00	2.150,00	32.002,0	349.426	349.426	133.916	0,2390	2,6093
04/01		Erweiterung Betriebsgelände	0,00	0,00	32.002,0	381.428	381.428	150.314	0,2129	2,3246
04/01		Mischanlage 3 Kst. 470	306,55	1.656,43	32.308,6	384.091	384.091	150.314	0,2149	2,3357
04/01		Hochregallager	10.049,70	194.293,11	42.358,3	545.375	545.375	150.314	0,2818	3,6282
08/01		Neub. Abwasserb.- u. DCP-Anlage	1.141,92	6.976,06	43.500,2	552.351	552.351	150.314	0,2894	3,6747
12/01		Ammonbau	245,00	6.292,00	43.745,2	558.603	558.603	150.314	0,2910	3,7162
04/02		Kanline/Bürogebäude	- 98,44	2.716,00	43.646,7	561.319	561.319	150.314	0,2904	3,7343
08/02		Trafostation/Ammonanlage	25,00	180,00	43.671,7	561.499	561.499	150.314	0,2905	3,7355
03/03		Aufstockung Turmanlage	0,00	396,00	43.671,7	561.895	561.895	150.314	0,2905	3,7381
01/04		Vermessung Infrarot plus Parkplätze								
07/04		Fahrsstuhl Turm	19,4	377,7	43.691,1	562.273	562.273	157.387	0,2776	3,5726
02/05		Elektorraum Turm	15,40	86,50	43.706,5	562.360	562.360	157.387	0,2777	3,5731
02/05		Abriss altes Technikum	-495,00	-3.823,90	43.211,5	558.536	558.536	157.387	0,2746	3,5488
04/05		Abriss altes Speditionsgebäude	-233,00	-1.952,40	42.978,5	556.583	556.583	157.387	0,2731	3,5364
06/05		Silo 2 Dica 2	36,66	881,11	43.015,2	557.464	557.464	157.387	0,2733	3,5420
06/05		Neue Containerstation	3.590,45	19.192,20	46.605,6	576.657	576.657	157.387	0,2981	3,6639
12/05		Neues Pumpenhaus	104,00	385,00	46.709,6	577.042	577.042	157.387	0,2968	3,6664
07/06		Überdachung Phosphorsäureabfüllung	23,69	63,00	46.733,3	577.105	577.105	157.387	0,2969	3,6668
09/09		GMP-Vorbau Dica 2	179,59	860,50	46.912,9	577.965	577.965	157.387	0,2981	3,6723
09/07		Ausbildungscontainer Werkstatt	222,46	1.434,89	47.135,4	579.400	579.400	157.387	0,2995	3,6814
05/08		EMSR-Schaltraum Turm	29,78	0,00	47.165,2	579.400	579.400	157.387	0,2997	3,6814
08/09		Erweiterung Überdachung Werkstattthof	0,00	601,34	47.165,2	580.001	580.001	157.387	0,2997	3,6852
09/09		Vordach Halle D (mobile Siloverladung)	22,70	135,76	47.187,9	580.137	580.137	157.387	0,2998	3,6862
04/10		Einhausung Palettenlager	467,45	2.111,13	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
08/10		Einhausung Laderampe	0,00	0,00	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
10/10		Umbau Werkstatt	0,00	0,00	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
10/10		Tablettenpresse Gebäude 202	0,00	0,00	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
04/11		Einbau Archiv Geb. 202	0,00	0,00	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
08/11		Einhausung Containerkippstation	18,95	0,00	47.655,3	582.248	582.248	157.387	0,3028	3,6995
11/11		Einhausung Palettenstellplatz	102,83	47.674,3	582.415	582.415	582.415	157.387	0,3029	3,7005
10/13		Umbau G0-Behälter zu Waschplatz	22,75	166,67	47.697,0	582.518	582.518	157.387	0,3031	3,7012
04/14		Aufstellung Bürocontainer	0,00	0,00	47.697,0	582.518	582.518	157.387	0,3031	3,7012
01/15		LUVO Geb. 209 Kst. 436	54,20	165,13	47.751,2	582.683	582.683	157.387	0,3034	3,7022
02/15	11/15	Montageöffnung Kesselhaus	0,00	23,41	47.751,2	582.706	582.706	157.387	0,3034	3,7024
03/15		Aufstellung Notstromgenerator	22,27	57,67	47.773,5	582.767	582.767	157.387	0,3035	3,7028
09/15	12/16	BHKW Geb. 305	0,00	44,59	47.773,5	582.811	582.811	157.387	0,3035	3,7030
10/15	01/17	Ersatz Trafostation 6 Geb. 401	13,90	85,36	47.787,4	582.897	582.897	157.387	0,3036	3,7036
10/16	04/17	Prov. Lagerhalle 1 Geb. 402 (Zellhalle)	900,00	5.706,00	48.687,4	588.603	588.603	157.387	0,3093	3,7398

Grundflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ)
Betriebsgelände CFB

10/16	04/17	Prov. Lagerhalle 2 Geb. 403 (Zellhalle)	250,00	1.417,50	48.937,4	590.020	157.387	0,3109	3.7489
03/17		Schleuse bzw. Einhausung Gebäude 408	0,00	204,12	48.937,4	590.224	157.387	0,3109	3.7501
06/17	12/17	Errichtung Sozialgebäude zwischen Geb. 406 & 410	62,81	380,17	49.000,2	590.605	157.387	0,3113	3.7526
07/17	07/17	Abriß Halle A & B	-2.603,65	-18.439,04	46.396,5	572.166	157.387	0,2948	3.6354
01/18		Einbau von Büroraum Geb. 307	0,00	730,49	46.396,5	572.896	157.387	0,2948	3.6400
11/2018		Prov. Bürocontainer neben Tor 1 (Betriebsrat)	29,63	167,28	46.426,2	573.063	157.387	0,2952	3.6411
11/2018		Prov. Bürocontainer neben Geb. 202 (MB Na-Betriebe)	29,63	167,28	46.455,8	573.231	157.387	0,2952	3.6422
11/2018		Prov. Sozialcontainer zwischen Geb. 302 & 305	44,48	250,75	46.500,3	573.481	157.387	0,2955	3.6438
06/2019	12/2019	Anbau Personenschleuse - Geb. 315	4,00	11,55	46.504,3	573.493	157.387	0,2955	3.6438
11/2019		Neuer Palettencontainer neben Geb. 314	12,45	33,60	46.516,7	573.527	157.387	0,2956	3.6441
05/2020		Neubau- Büro und Produktionsgebäude	4.246,51	105.308,58	50.763,2	678.835	157.387	0,3225	4.3132
11/2018	03/2020	Neubau Zufahrtsstraße ProNext-Baustelle	0,00	0,00	50.763,2	678.835	157.387	0,3225	4.3132
02/2020		Rückbau prov. Bürocontainer neben Geb. 202 (MB Na-Betriebe)	-29,63	-167,28	50.733,6	678.668	157.387	0,3223	4.3121
09/2020		Abriß Halle C	-1.200,00	-6.500,00	49.533,6	672.168	157.387	0,3147	4.2708
03/2021	xx/2021	Neubau MULA	758,71	2.691,17	50.292,3	674.859	157.387	0,3195	4.2879
xx/2021		Neuaufbau Lagerhalle C	1.179,00	6.597,00	51.471,3	681.456	157.387	0,3270	4.3298
12/2021	xx/2022	Errichtung Aufenthaltsräumen westl. v. Gebäude 208	42,16	116,70	51.513,5	681.573	157.387	0,3273	4.3306
12/2021	xx/2022	Errichtung Aufenthaltsräumen südl. v. Gebäude 208	35,94	107,10	51.549,4	681.680	157.387	0,3275	4.3312
2021	2021	Rückbau Prov. Bürocontainer neben Tor 1 (Betriebsrat)	-29,63	-167,28	51.519,8	681.513	157.387	0,3273	4.3302
xx/2023	xx/2025	Nutzungsänderung & Neubau Geb. 101 (Laborgebäude)	134,00	3.470,20	51.609,3	684.732	157.387	0,3279	4.3286
xx/2025		Containerstellfläche für Partnerfirmen	531,22	1381,17	52.140,5	686.114	157.387	0,3312	

Berechnung GRZ II CFB Budenheim

Auftraggeber:



Projekt-Nr.: 589.34.1 Containerstellfläche

Teilfläche Grünfläche	Unversiegelte Fläche	Grundstück 292/1	Grundstück 293	GRZ II 0,8	Anmerkungen
1	3.100,17	x			
2	882,96	x			
3	1.057,51	x			
4	782,02	x			
5	1.488,10	x			
6	799,96	x			
7	479,75	x			
8	555,01	x			
9	233,04	x			
10	806,60	x			
11	2.232,74	x			
12	1.420,57	x			
13	336,44	x			
14	3.183,77		x		
15	1.322,59	636,50	686,01		
16	12.201,69		x		
17	946,97	63,41	883,56		
18	653,15	565,47	87,68		
19	634,74	x			
20	1.004,31		x		
21	348,07	x			
22	2.115,29	x			
22	-100,00				Bauantrag Containerstellfläche
Zwischensumme	36.685,45			0,77	
Unversiegelte Fläche gesamt	18.638,35	18.047,02	36.685,45	m ²	
Grundstücksfläche	99.539,00	30.433,00	157.387,00	m ²	*Grundstück gesamt
Grünfläche	19	59	23	%	
Grünfläche Puffer	-1.269,45	11.960,42	5.208,05	m ²	

Aufgestellt: TE

Budenheim, den 02.06.2025

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure

Berechnungen zum Bauantrag

Proj.-Nr.: 589.34.1
 Bauvorhaben: Containerstellfläche für Partnerfirmen
 Bauherr: [REDACTED]

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277

Geschoss	Länge	Breite	Anzahl		Fläche
Container	87,66 m	6,06 m	x36		631,22 m ²
Aufstellfläche Außen	10,00	5	x2	BGF gesamt	<u>631,22 m²</u>

Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI) gem. DIN 277

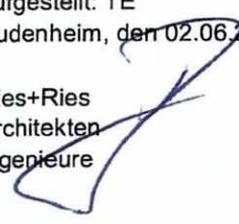
Geschoss	Länge	Breite	Höhe	Volumenkategorie	Volumen
	87,66 m	6,06 m	2,60 m	R	1381,17 m ³
				BRI gesamt	<u>1381,17 m³</u>

Berechnung der Nettoraumflächen (NUF) gem. DIN 277

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anzahl	Flächenkategorie	Fläche
EG	Bürocontainer	6,06 m	2,44 m	25,00	NUF 2	368,90 m ²
EG	Lagercontainer	6,06 m	2,44 m	8,00	NUF 4	118,05 m ²
					NRF gesamt	<u>486,95 m²</u>
					NUF gesamt	486,95 m ²
					VF gesamt	0,00 m ²
					TF gesamt	0,00 m ²

aufgestellt: TE
 Budenheim, den 02.06.2025

Ries+Ries
 Architekten
 Ingenieure



Stellungnahme zu den Stellplätzen

Neubau Containerstellfläche Für Partnerfirmen

Auftraggeber:



Proj.-Nr.: 589.34.1

Flächenzahlen aus Nutzflächenberechnung (NUF) übertragen.
Alle Flächen wurden per CAD ermittelt; Raummaße sind den Grundrissplänen zu entnehmen.

KFZ- Stellplätze für die Umbau- und Neubaumaßnahme

Ermittlungsgrundlage ist die Stellplatzrichtlinie des Ministerium für Finanzen des Landes Rheinland- Pfalz vom 24.07.2000.

Durch die geplante Maßnahme werden keine bestehenden Parkplätze überbaut.

2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- u. Praxisräumen

2.1 Büro und Verwaltungsräume allgemein → 1 Stpl. je 30-40m² Nutzfläche

Büroräume aus NUF	368,90	35,00	=	10,54	Stpl.	
Hiervon 20% Stpl. für Besucher			=	1,60	Stpl.	

9 Gewerbliche Anlagen

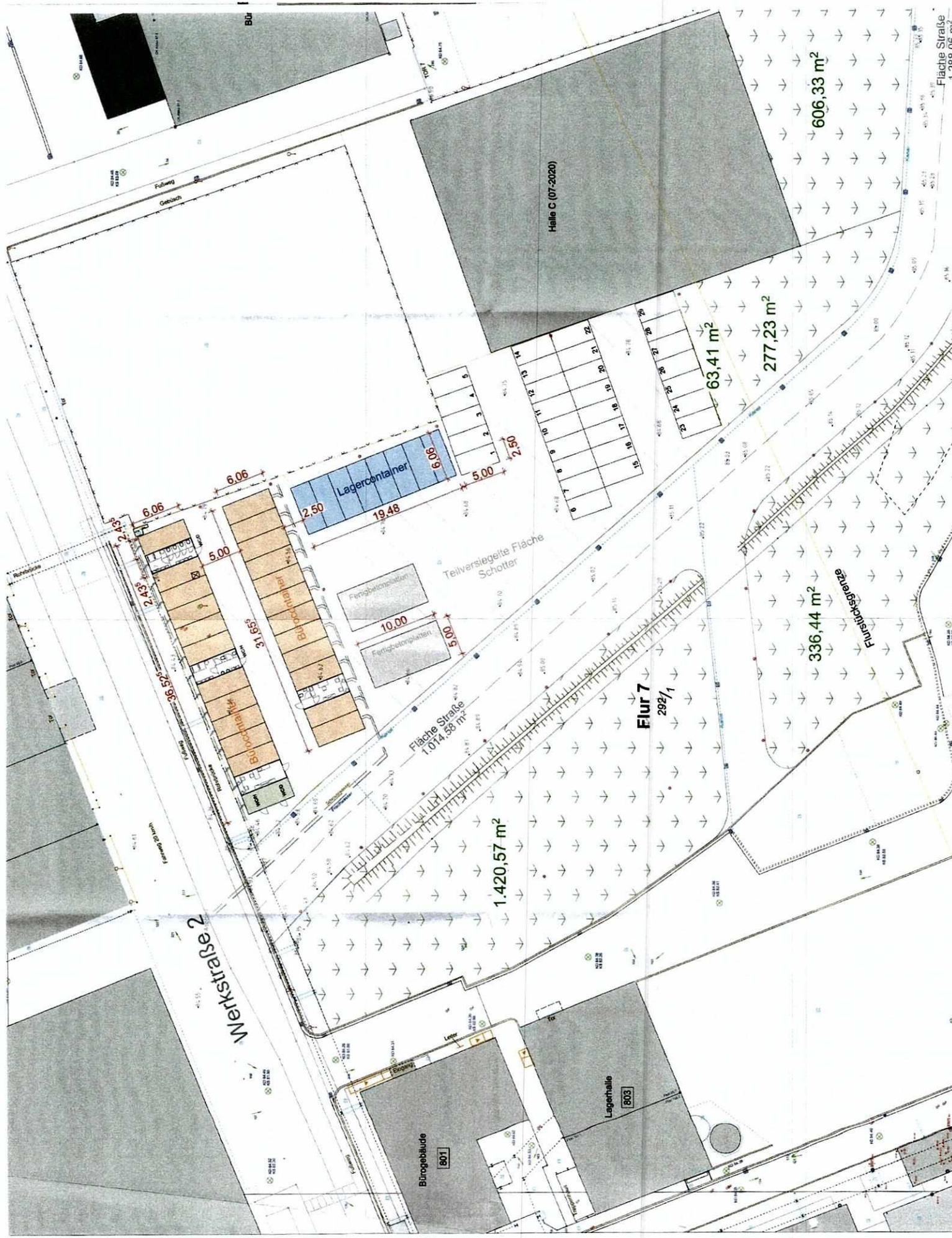
9.1 Handwerks- und Industriebetriebe → 1 Stpl. je 50-70m² Nutzfl. od. je 3 Beschäftigte³
9.2 Lagerräume, Lagerplätze,... → 1 Stpl. je 80-100m² Nutzfl. od. je 3 Beschäftigte³

Lagerräume aus NUF	118,05	90	=	1,31	Stpl.	
--------------------	--------	----	---	------	-------	--

Summe der erforderlichen Stellplätze für die Baumaßnahme: 14 Stpl.

Aufgestellt: TE
Budenheim, den 02.06.2025

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure



Werkstraße 2

Bürogebäude 801

Lagerhalle 803

Halle C (07-2020)

Bürocontainer

Lagercontainer

Fläche Straße
1.074,58 m²

1.420,57 m²

Flur 7
292/1

336,44 m²

277,23 m²

63,41 m²

606,33 m²

Fläche Straße
1.288,08 m²

Teilversiegelte Fläche
Schotter

Fertigbetondecken
10,00

Führung
Gebäude

Flurstücksgrenze

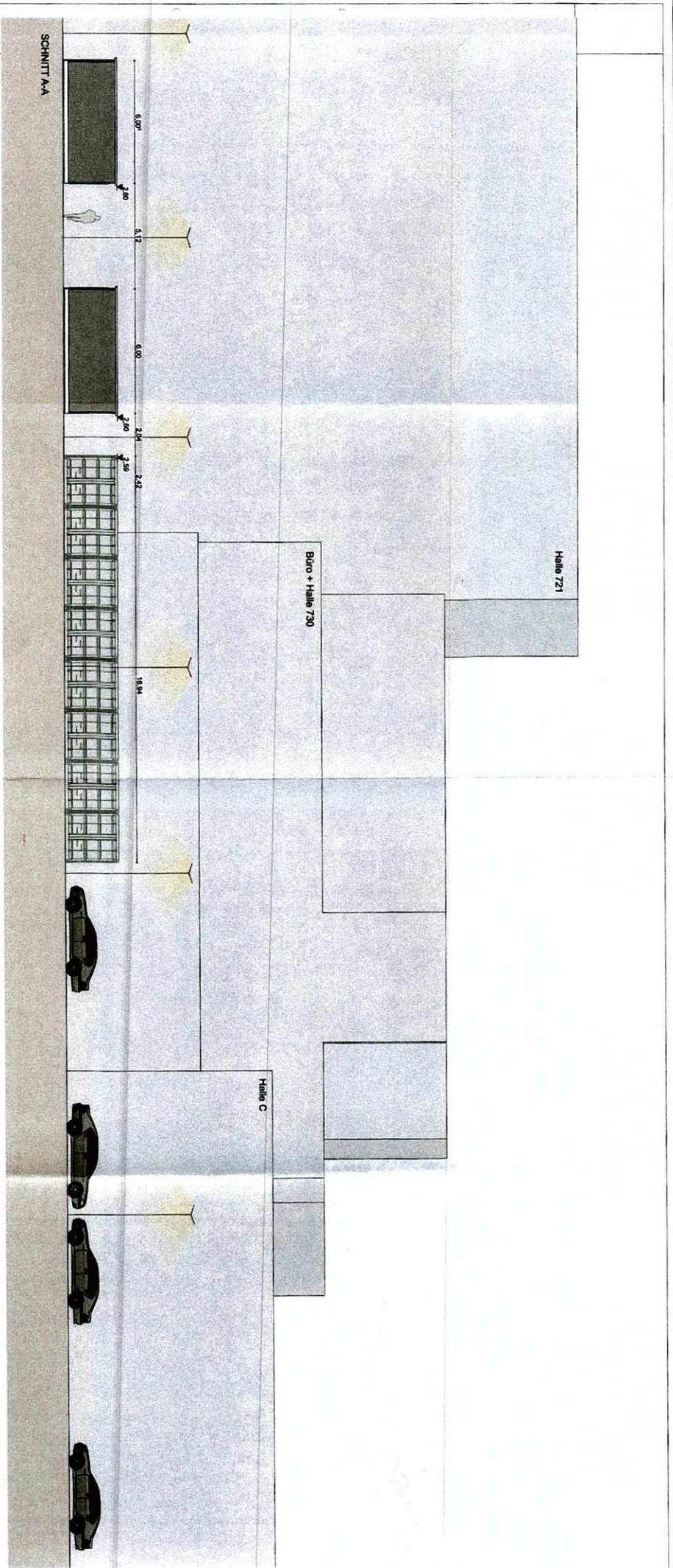
Eingang

Leiter

Wurfgraben

Richtlinie

Weg



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 : 07.08.2025

Drucksachen-Nr. :

Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer Technikzentrale und Anpassung der Raumgrößen, Campus Budenheim 31 (Flur 7, Nr. 283)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 18.08.2025	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 Technikzentrale und Anpassung der Raumgrößen, Campus Budenheim 31 (Flur 7, Nr. 283) wird erteilt.

Begründung:

Es handelt sich hier um eine Ergänzung zur Baugenehmigung AZ 21b-56101-15-136, wodurch der Neubau eines Produktions- Labor und Lagergebäudes zur Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen genehmigt wurde. Der Bau- und Umweltausschuss hatte am 30.10.2023 das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben erteilt. Die Adresse des Grundstücks war früher Rheinstraße 27, mit Schreiben vom 30.05.2025 hat das Baugrundstück von der Gemeinde Budenheim die Anschrift Campus Budenheim 31 bekommen.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“, der an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) festsetzt.

Im Vergleich zum ursprünglichen Bauantrag soll nach der vorliegenden Planung ein ca. 50 m² großes Technikgebäude auf der Nordseite der genehmigten Halle gebaut werden. Im Gebäudeinneren soll außerdem die Raumverteilung anders ausgeführt werden. Hinzu sollen zwei Lärmschutzwände parallel zu den Erschließungsstraßen errichtet werden. Die Wand südlich der Halle soll 4,5 m hoch und ca. 13,7 m lang, die Wand nördlich der Halle ca. 4,6 m hoch und ca. 5,3 m lang werden.

Der Bauherr gibt an, dass die zulässige GRZ II durch die bestehenden versiegelten Flächen bereits überschritten wird und dass das beantragte Vorhaben keine zusätzliche Überschreitung

verursacht. Diese Erklärung ist allerdings unnötig, da der Bebauungsplan die GRZ II nicht einschränkt. Laut § 25c Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist auf einen Bebauungsplan die BauNVO in der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden, wenn der Entwurf des Bebauungsplans vor dem 27. Januar 1990 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden ist. Es ist hier der Fall: der Bebauungsplan ist zwar am 11.07.1991 in Kraft getreten; die zweite und letzte Offenlage hat aber zwischen dem 14.04.1989 und dem 17.05.1989 stattgefunden. Er wurde am 24.05.1989 als Satzung beschlossen. In der BauNVO 1977, die bis 1990 gültig war, wird keine GRZ II definiert. Stellplätze und sonstige nicht-überdachten befestigten Flächen werden nicht in die GRZ eingerechnet.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Wie im ursprünglichen Bauantrag entspricht die Zahl der vorgesehenen Stellplätze den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Das beantragte Vorhaben entspricht allen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte
Formlose Bau- und Betriebsbeschreibung
Stellplatznachweis
Freiflächenplan
Grundrisse
Ansichten
Überlagerung Bebauungsplan

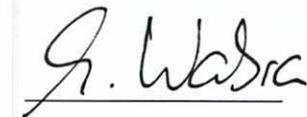
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Wabra
(Erster Beigeordneter)

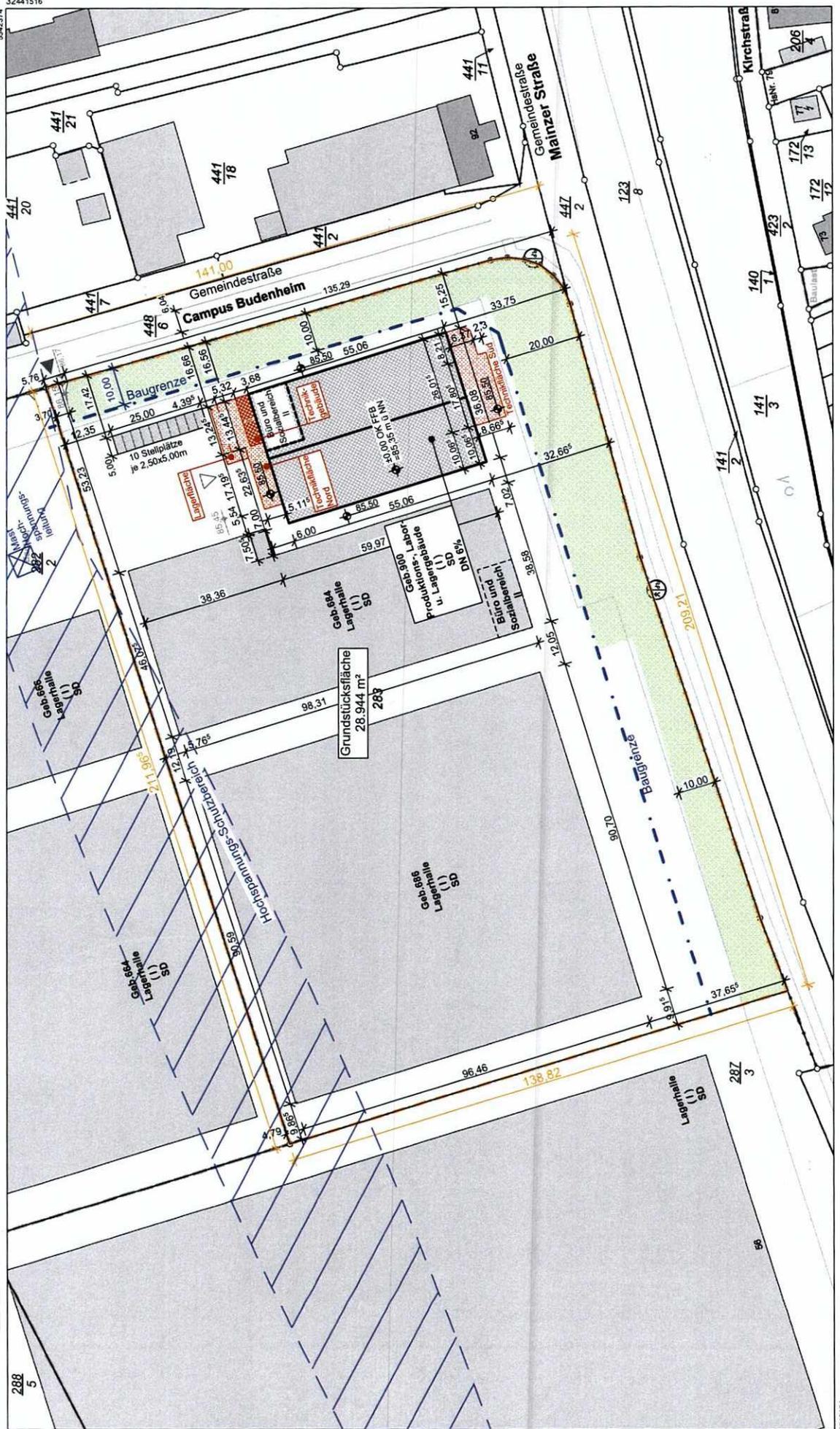
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
 Hergestellt durch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

Hergestellt am 17.04.2025

Flurstück: 283
 Flur: 7
 Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
 Landkreis: Mainz-Bingen

Maßstab 1 : 1 000



32441516

288
5

32441136

5542154

Formlose Bau- und Betriebsbeschreibung

Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen

Die Grundstücksverwaltung Rheinufer GmbH & Co. KG beabsichtigt auf eigenem Grundstück einen Neubau eines Produktions-, Labor- und Lagergebäudes. Der Neubau dient der Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen. Das Gebäude soll als freitragende Industriehalle mit Einbau eines Sozial- und Bürobereichs sowie eingestellter Bereich eines Reinraums und Labors als Raum in Raum Prinzip ausgebildet werden.

Lage/Erschließung:

Die eingeschossige Halle befindet sich östlich zweier bestehender Lagerhallen auf gleichem Flurstück. Der Neubau fügt sich in den Gebäuderücksprung der benachbarten Halle 686 mit einem Abstand von 6 bzw. 7m ein. Die Beschickung der bestehenden Halle über die Ostfassade wird durch den ausreichenden Abstand von 7m zum Neubau gewährleistet. Der Neubau wird im Nord-Osten des Flurstücks über die bestehende Grundstückszufahrt von der angrenzende Backhauswiese / Straße Campus Budenheim erschlossen. Die Mitarbeiterparkplätze befinden sich im Nord-Osten des Flurstücks zwischen Zufahrt und Neubau.

Außenmaße:

Achsmaß der äußeren Stützen 54 x 35 m - mit Außenhülle 55,08 x 36,08 m
Traufhöhe 7,23⁵ m, Firsthöhe 8,32 m ü. OK Gelände
Traufhöhe 7,38⁵ m, Firsthöhe 8,47 m ü. OK Bodenplatte
Traufhöhe Träger 7,01⁵ m, Firsthöhe Träger 8,09 m
Außenmaße Technikgebäude Nordseite: 13,445 m x 3,68 m, Höhe 4,595m
Die Nutzfläche beträgt 2.654 m², der umbaute Raum 16.593 m³.

Konstruktion:

Stahlhalle mit Satteldach, Neigung 6%.
Tragende Bauteile wie Stützen, Binder, Pfetten und Riegel aus feuerverzinkten Stahlprofilen.
Binderabstand 6,00 m. Der Boden besteht aus einer Stahlbetonplatte.
Der eingestellte zweigeschossige Büro-/Sozialbereich im Nordosten der Halle wird im Erdgeschoss in Massivbauweise und im Obergeschoss in Leichtbauweise erstellt. Der Reinraum/Laborraum wird in Stahlbauweise errichtet. Über dem Reinraum befindet sich eine Technikbühne, die nur zu Wartungszwecken begangen wird.

Bekleidung:

Außenwände und Dachflächen bestehen aus Sandwichpaneelen auf einer Stahlunterkonstruktion. Die Außenhülle wird farblich den umgebenden Hallen angepasst: Wände in Weiß, Dachfläche in anthrazit.

Zugänge/Ausgänge:

Auf der Nord- und Westseite wird jeweils ein Sektionaltor 4,00 m x 4,00 m, sowie eine zugehörige Tür vorgesehen, die den Zugang sowie die Anlieferung gewährleistet. Der Hauptzugang für die Mitarbeiter des Büros und der Produktion befindet sich im Norden. Hier kann der Zugang entweder direkt in die Halle oder über einen Treppenraum in den oberliegenden Umkleiden / Sanitärbereich erfolgen.

Die vorgenannten Türen dienen zusätzlich als Rettungsweg/Notausgang. Aus dem Reinraum und dem Laborbereich sind jeweils eine Tür zur Entfluchtung in den Außenbereich vorgesehen.

Zur Löschwasserrückhaltung wird die OK Bodenplatte 15cm tiefer als Geländeoberkante gelegt. Umlaufend wird ein Sockel von 15cm Höhe ausgebildet. Die Hauptzugänge (Bürobereich, Zugänge an den beiden Toren) werden Rampen mit einer max. Steigung von 6% ausgestattet, um das Höhenniveau zu bewältigen. Die Ausgangstüren, die nur im Rettungsfall verwendet werden (Reinraum und Labor) wurden jeweils mit einer Stufe von 15cm im Sockelbereich versehen. Aus Sicht des Brandschutzes ist die Stufe im Rettungsweg tolerierbar. Im Gebäude arbeiten ortskundige Personen, die die Gegebenheiten kennen und auf die Einzelstufen im Rettungsweg durch wiederkehrende Unterweisungen im Bereich der Arbeitssicherheit sensibilisiert werden. Die Zustimmung wurde durch den Betreiber erteilt.

Statisches Konzept:

Die Aussteifung der Halle erfolgt über Windverbände aus Stabstahl in den Wand- und Dachebenen. Die Lasten werden über die Hallenstützen in Streifenfundamente abgeleitet. Die Lagerhalle ist winterfest und für eine Windlast von 0,50 kN/m² ausgelegt, das Dach für eine Schneelast von 0,52 kN/m².

Entwässerung:

Das Gebäude wird nach Norm und den gültigen Vorschriften entwässert. Es gelten folgende Normen für Schmutz- und Regenwasser: DIN 1986 und DIN EN 12056

Systembeschreibung

Im Gebäude wird das Schmutz- und Regenwasser mittels Trennsystems bis in den Übergabeschacht auf dem Grundstück geführt. Das Schmutzwasser wird an eine neu zu errichtende Anschlussleitung angeschlossen und in den öffentlichen Kanal entwässert. Alle Schmutzwasserobjekte im Erdgeschoss liegen oberhalb der Rückstauenebene.

Folgende Abwasserarten fallen im Gebäude an:

- Regenwasser
- Abwasser

Ständige Arbeitsplätze:

In Produktion-, Lager- und Labor arbeiten insgesamt etwa 47 Mitarbeiter im Schichtbetrieb. Die Tagschicht ist mit 18 Mitarbeitern die stärkste Schicht, auf die die Sozial- und Sanitärräume ausgelegt sind. Es ist mit etwa ¾ Herren und ¼ Damen zu rechnen.

Nachweis Sanitär:

Der Sanitärbereich wird auf die stärkste Schicht ausgelegt. Geplant sind:

	Herren				Damen		
	Urinale	WC	Handwaschbecken	Duschen / Waschen	WC	Handwaschbecken	Duschen / Waschen
EG		1		1	1		1
OG	2	2	2	4	1	1	2
Gesamt	2	3	3	4	2	2	2

Gesamt	
WC/Urinale	7
Handwaschbecken	5
Duschen / Waschen	6

Tabelle 2: Mindestanzahl von Toiletten einschließlich Urinale, Handwaschgelegenheiten

weibliche oder männliche Beschäftigte	Mindestanzahl bei niedriger Gleichzeitigkeit der Nutzung		Mindestanzahl bei hoher Gleichzeitigkeit der Nutzung	
	Toiletten/Urinale	Handwaschgelegenheiten	Toiletten/Urinale	Handwaschgelegenheiten
bis 5	1 ^{*)}	1	2	1
6 bis 10	1 ^{*)}	1	3	1
11 bis 25	2	1	4	2
26 bis 50	3	1	6	2

Tabelle 4: Mindestanzahl von Waschplätzen bei Kategorie A

Höchste Anzahl Beschäftigter, die in der Regel den Waschraum nutzen	Mindestanzahl Waschplätze bei Gleichzeitigkeit der Nutzung	
	niedrig	hoch
bis 5	1	2
6 bis 10	2	3
11 bis 15	3	4
16 bis 20	3	5
21 bis 25	4	6

Toiletten: gefordert 4 < geplant 7
 Handwaschgelegenheit gefordert 2 < geplant 5
 Waschplätze gefordert 5 < geplant 6

Nachweis Pausenräume:

Im Obergeschoss befindet sich der Sozialraum mit ca. 35m² als Teeküche mit Kühlschrank und Mikrowelle zur Selbstversorgung der Mitarbeiter.

Der Aufenthaltsraum ist gemäß ASR-4.2-A (1m²/MA) für die stärkste Schicht mit 18 Mitarbeitern ausreichend.

Sonstige Besonderheiten:

Die Halle wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Die bestehenden Grünflächen und versiegelten Flächen werden im Zuge des Neubaus in Lage und Umfang nicht verändert.

Lagerung Schadstoffe:

siehe BImSchG-Antrag

Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen (BE0000 Infrastrukturelle Einrichtungen + BE4000 CCM-Anlage)

Kapitel 11 Betriebssicherheitsverordnung + Anhang 14.9 Explosionsschutzdokumente

Kapitel 12 Lagerkonzept + Anhang 14.14 Lagerkonzepte

Aufgestellt:
 Budenheim, den 28.04.2025

ries+ries Architekten Ingenieure

Nachweis der PKW-Stellplätze

Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von
katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen

Grundlage der Berechnung: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000

Pkt 2 Gewerbliche Anlagen

Pkt. 2.1 Büro- und Verwaltungsgebäude allg 1 STP je 30-40 m² Nutzfläche

Pkt 9 Gewerbliche Anlagen

Pkt. 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe 1 STP je 50-70 m² Nutzfläche

Pkt. 9.2 Lagerräume, Lagerplätze 1 STP je 80-100 m² Nutzfläche

Berechnung über Nutzfläche - Büro

Nutzfläche	EG	83 m ²
1 STP / 40 m ²	83 / 40	2 STP
20% Besucher		1 Besucherparkplätze

Berechnung über Nutzfläche - Produktion

Nutzfläche	EG	1.363 m ²
1 STP / 70 m ²	1.363 / 70 =	20 STP
20% Besucher		1 Besucherparkplätze

Berechnung über Nutzfläche - Lager

Nutzfläche	EG + OG	93 m ²
1 STP / 100 m ²	93 / 100 =	1 STP
20% Besucher		1 Besucherparkplätze

Erforderliche PKW-Stellplätze gesamt **26 STP**

Variante 2: Berechnung über Beschäftigte

Anzahl der Mitarbeiter: 15 je Schicht

1 Stellplatz je drei Mitarbeiter:	5 STP
zusätzlich ca. 2-3 Mitarbeiter tagsüber	3 STP
20% Besucher	2 Besucherparkplätze

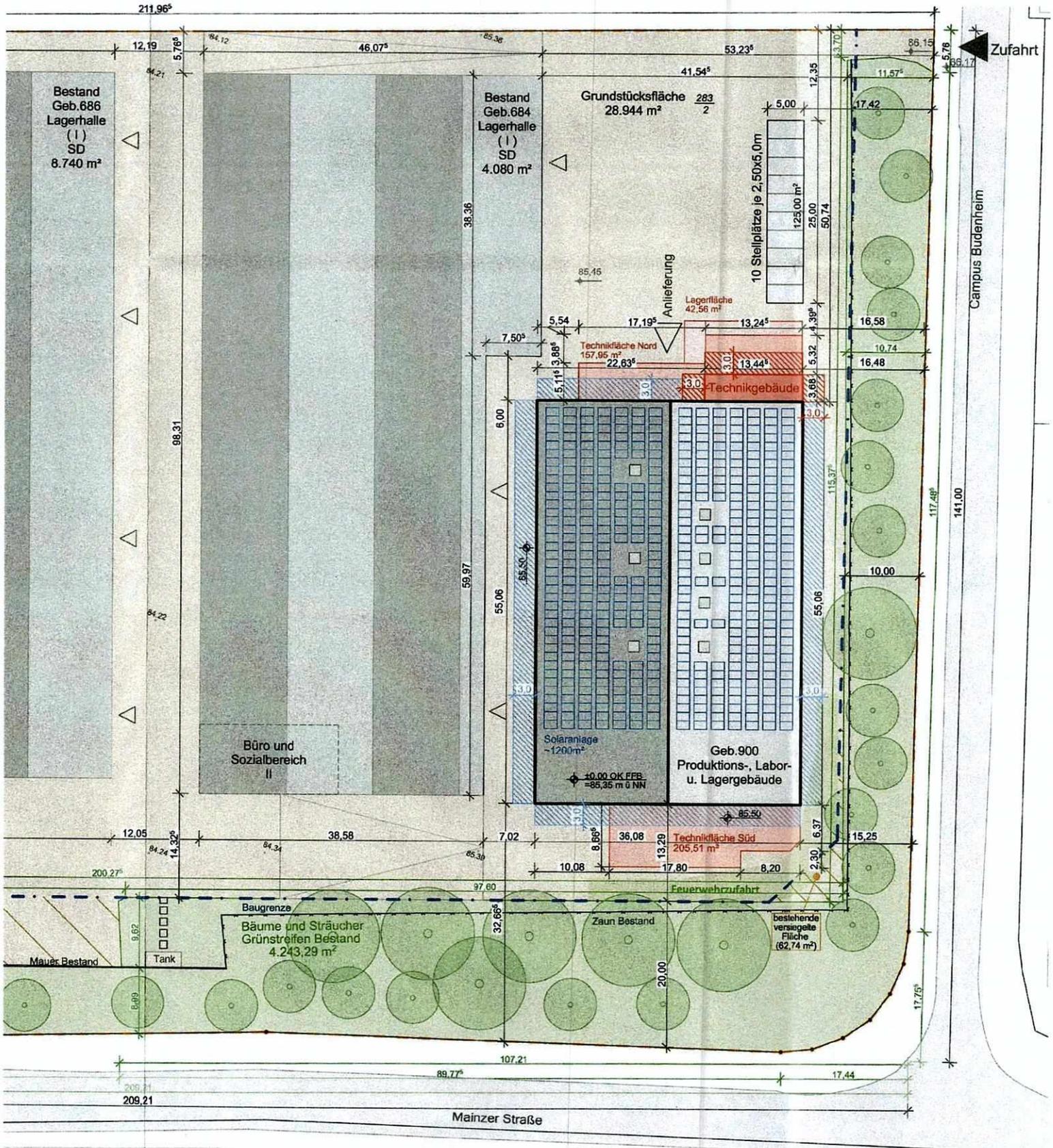
Erforderliche PKW-Stellplätze gesamt **10 STP**

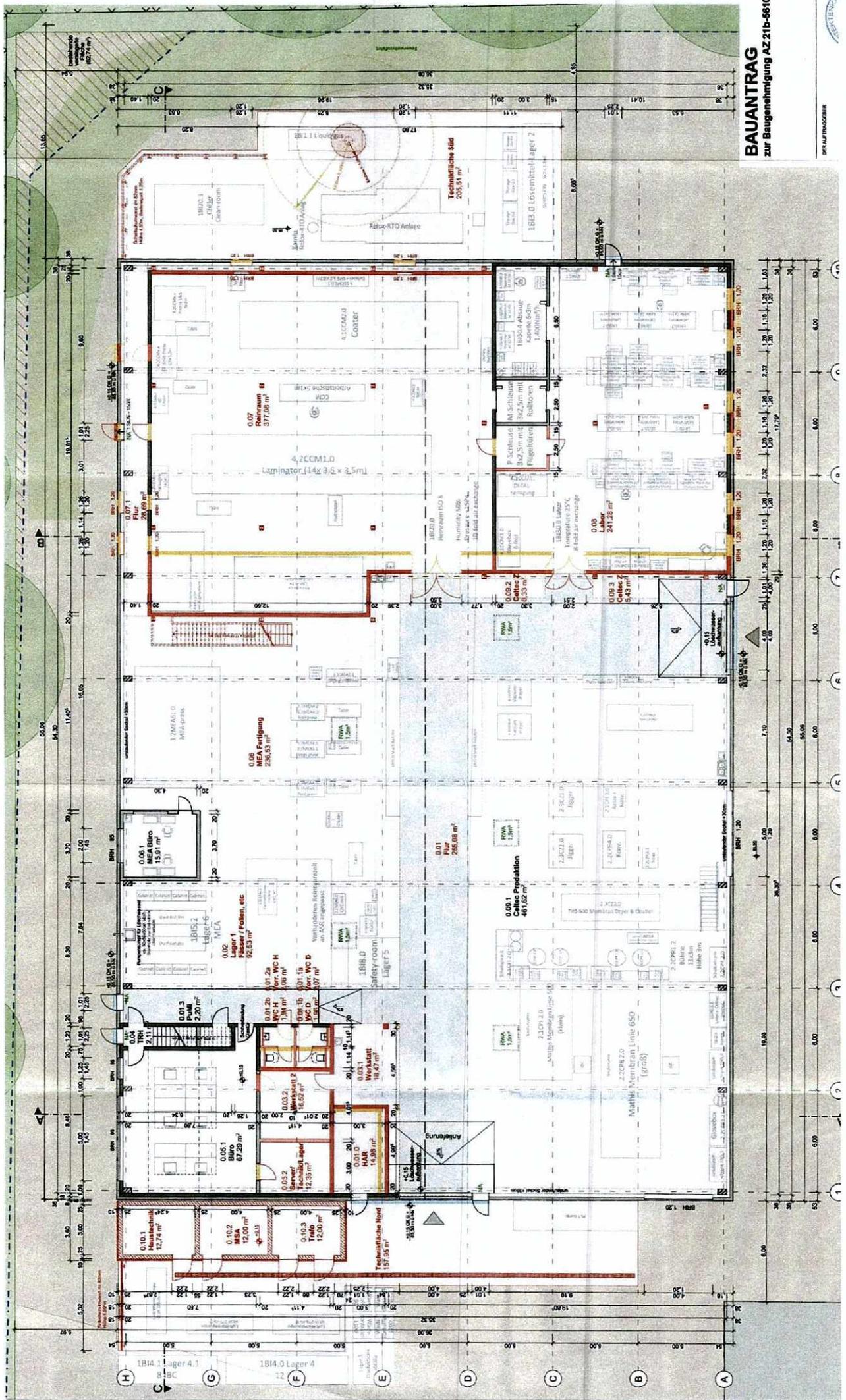
Nachgewiesene PKW-Stellplätze gesamt **10 STP**

Der Nachweis von 10 PKW-Stellplätze erfolgt auf dem eigenen Grundstück, siehe T00 Freiflächenplan.
Es handelt es sich um betriebsinternes Parken, eine öffentliche Nutzung ist nicht zu erwarten.

Aufgestellt:
Budenheim, den 28.04.2025

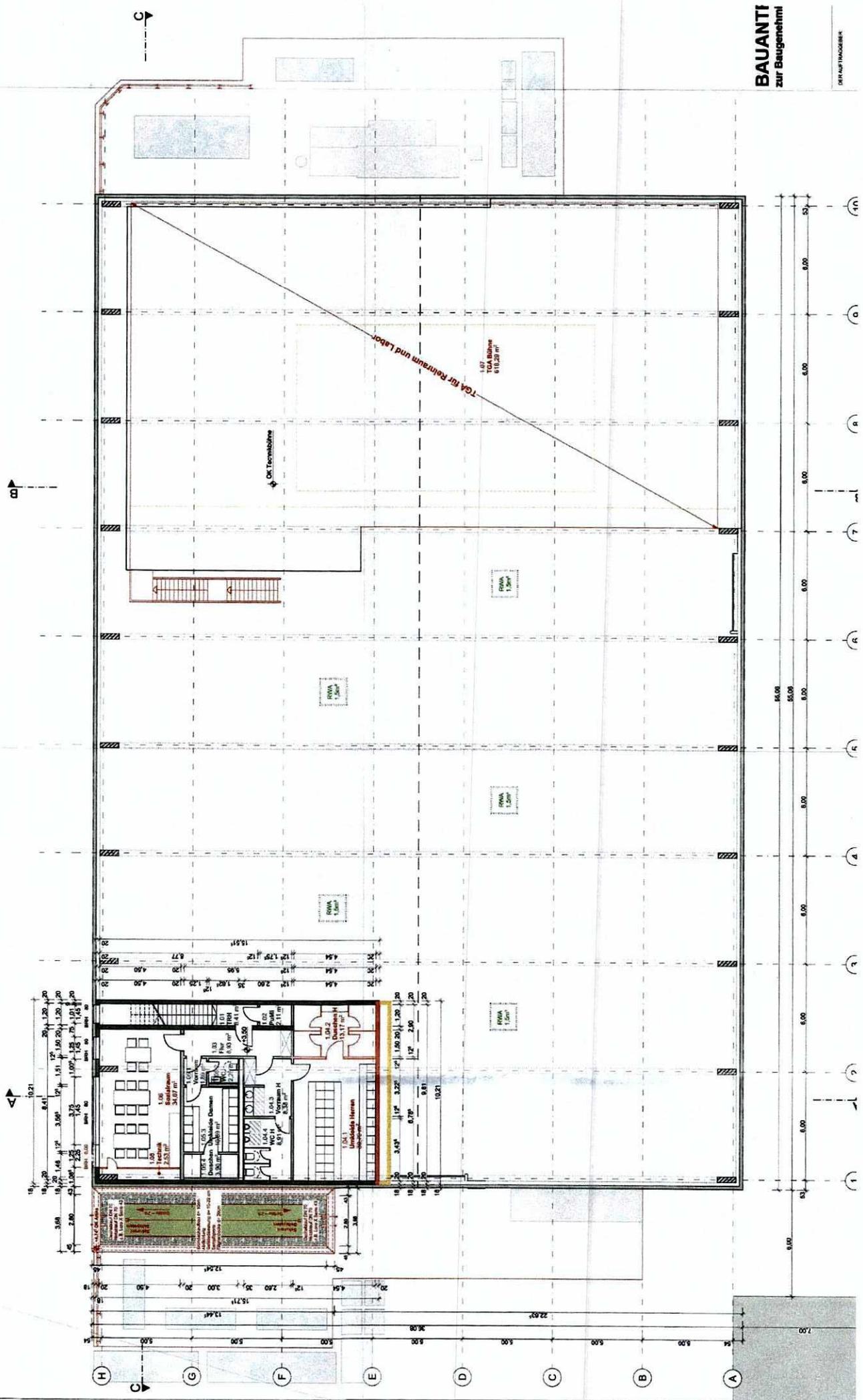
ries+ries Architekten Ingenieure

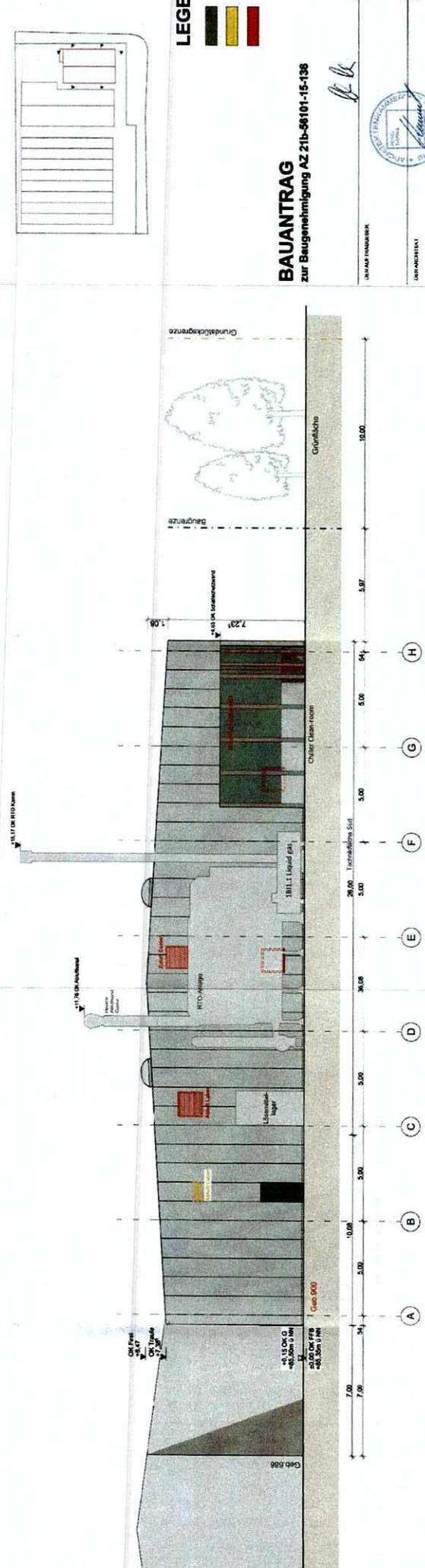
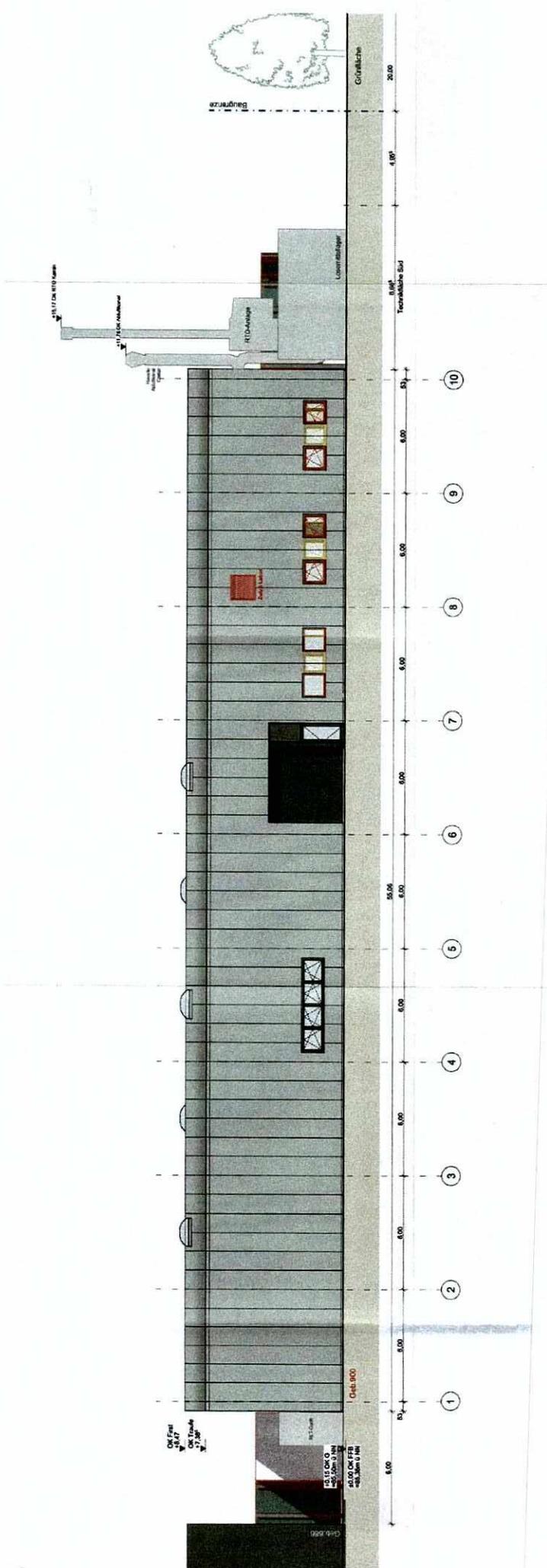




BAUANTRAG
zur Baugenehmigung AZ 21b-66101-1

DELTA/INGENIEUR





LEGENDE:

- Beetand
- Abbruch
- Neubau

BAUANTRAG
zur Baugenehmigung AZ 21b-58101-15-138

[Signature]

UNFACH INGENIEUR
UNFACH INGENIEUR



28.01.2025
DATUM

28.01.2025
DATUM

IL DES BEBAUUNGSPLANES SIND FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMASS §9 (1) BAU GB

9.3 Industriegebiet §9 Bau NVO

9.3.1 Die Bauweise, die überbaubar und die nicht überbaubaren Grundstücke sind, sowie die Stellung der baulichen Anlagen

9.3.2 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.3 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.4 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.5 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.6 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.7 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.8 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.9 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

9.3.10 Die Grundstücke, die überbaubar sind, sind in der Weise zu bebauen, dass die Grundstücke zwischen den angrenzenden Grundstücken durch eine Einfahrt/Ausfahrt, die den Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO entspricht, zugänglich sind. Die Einfahrt/Ausfahrt muss die Anforderungen des §9 (1) 2. BauNVO erfüllen.

Grundlage Bebauungsplan "Industriegebiet am Rhein"

BAUANTRAG

zur Baugenehmigung AZ 21b-56101-15-136

W. O.

28.04.2025
DATUM

DER AUFTRAGGEBER



28.04.2025
DATUM

DER ARCHITECT

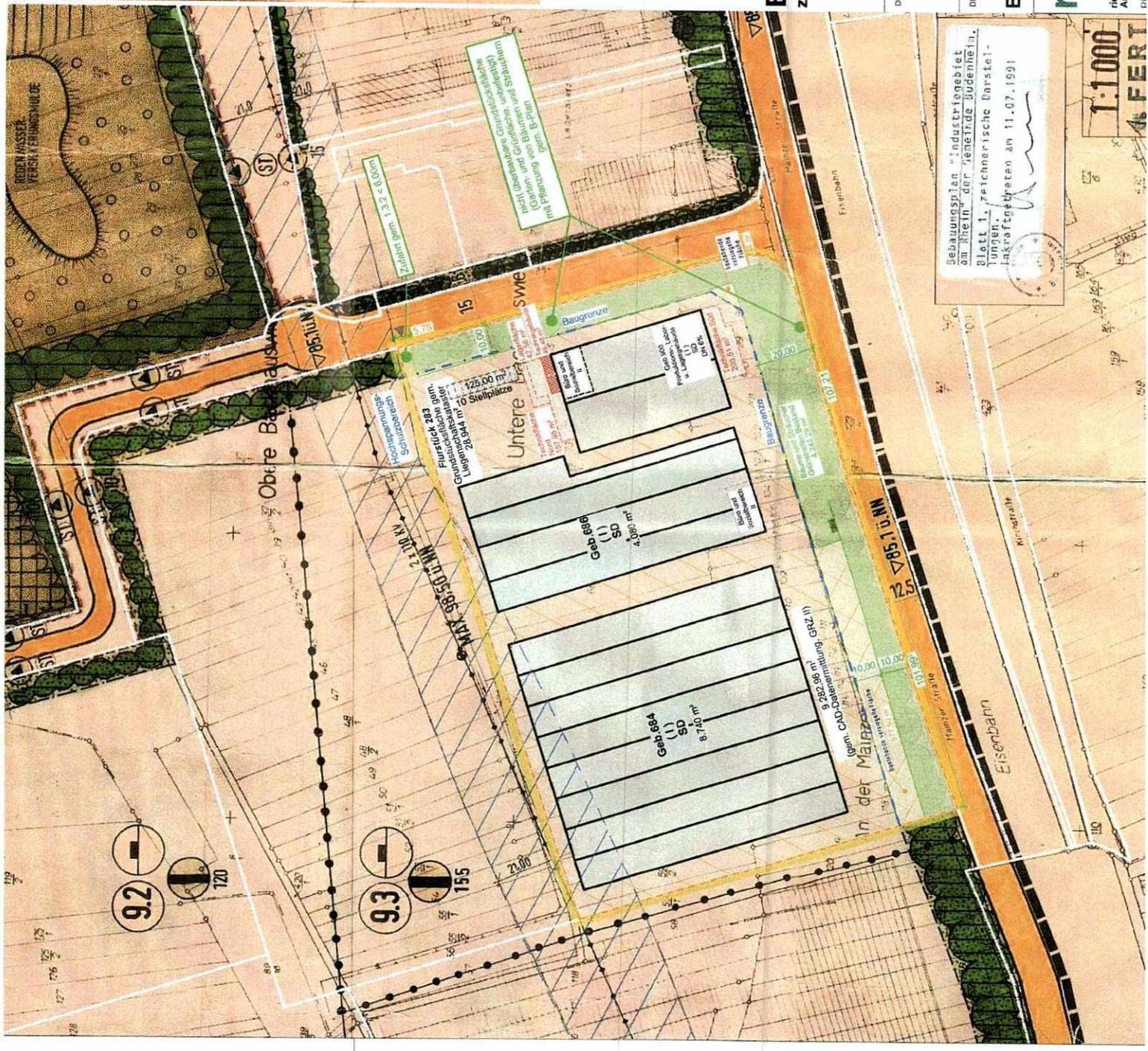
Bezugshöhe ±0,00 OK FFB = 85,35m ü NN

ries-ries
ries-ries Architekten Ingenieure GmbH

BAUVORLIEGEN

Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffwandlungen
Gemarkung Budenheim, Flur 7, Flurstück 283

AUFTRAGGEBER



Bebauungsplan "Industriegebiet am Rhein" der Gemeinde Budenheim, Blatt 1, zeichnerische Darstellung, Inkrafttreten am 11.07.1991

1:1000
FERTIG



E

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Gemeindeverwaltung Postfach 1140 55253 Budenheim

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
-Untere Bauaufsichtsbehörde-
Postfach 13 55
55206 Ingelheim

E. J. A.

Dienstgebäude : Berliner Str. 3
55257 Budenheim

Auskunft erteilt : Herr Menjoulet
Zimmer-Nr. : 5
Telefon-Durchwahl : 06139/299-125
E-Mail-Adresse : David.Menjoulet@budenheim.de
Ihr Zeichen :
Ihr Schreiben v. :
Aktenzeichen : 611-30

Budenheim, 25.06.2025 //

Stellungnahme zum Bauantrag gem. § 63 Abs. 3 LBauO

Bauantrag vom : 28.04.2025 **eingegangen am:** 25.06.2025
Bauherr : Grundstücksverwaltung Rheinufer GmbH & Co. KG
Baugrundstück : Campus Budenheim 31, 55257 Budenheim
Flurbezeichnung : **Flur:** 7 **Flurstück:** 283
Bauvorhaben : **Bauantrag zur Baugenehmigung AZ 21b-56101-15-136
Neubau Produktions-, Labor und Lagergebäude zur Herstellung von
katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für
Wasserstoffanwendungen. Hier: Errichtung einer Technikzentrale und
Anpassung der Raumgrößen**

1. Bauleitplanung

- 1.1 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans
„Industriegebiet am Rhein“ (§ 30 BauGB)
- 1.2 innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB)
- 1.3 im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- 1.4 in einem Gebiet, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan
aufzustellen (§ 33 BauGB)
Bezeichnung:
- 1.5 in einem Gebiet, für das eine Veränderungssperre beschlossen wurde.
Beschluss vom

Öffnungszeiten allgemein:
Montag-Freitag 7.30 - 11.45 Uhr
Donnerstag 13.00 - 18.00 Uhr
Bürgerbüro:
Donnerstagvormittag geschlossen
Sozialamt:
Montag u. Donnerstag geöffnet

Telefon
06139/299-0
Bitte Durchwahl
benutzen

Telefax
06139/299-301
E-Mail-Adresse:
info@budenheim.de
Internet-Adresse:
www.budenheim.de

Konten der Gemeindekasse
Budenheimer Volksbank IBAN: DE04 5506 1303 0000 0515 35 BIC: GENODE51BUD
Mainzer Volksbank IBAN: DE87 5519 0000 0122 8790 18 BIC: MVBMD55XXX
Rhein Hessen Sparkasse IBAN: DE65 5535 0010 0140 0002 25 BIC: MALADE51WOR

2. Erschließung

- 2.1 Der Anschluss an die vorhandene öffentliche Wasserversorgung ist gesichert.
- 2.2 Der Anschluss an die vorhandene öffentliche Abwasseranlage ist gesichert.
- 2.3 Das Abwasser wird in einer öffentlichen zentralen Abwasseranlage zugeführt.
- 2.4 Der Anschluss an eine vorhandene öffentliche, zum Ausbau bestimmte Straße ist gesichert.

3. Kfz-Stellplätze

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Wie im ursprünglichen Bauantrag entspricht die Zahl der vorgesehenen Stellplätze den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

4. Sonstiges

Das Baugrundstück liegt

- () 4.1 in einem Wasserschutzgebiet zugunsten der Gemeinde Budenheim.
- () 4.2 im Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet.
- () 4.3 in dem Überschwemmungsgebiet.
- () 4.4 in dem Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB).
- (X) 4.5 in der Nähe von ~~Wald~~ / Hochspannung / ~~Gleisanlage~~ / L 423.

5. Sonstige Anmerkungen:

Mit Schreiben vom 30.05.2025 hat das Baugrundstück von der Gemeinde Budenheim die Anschrift Campus Budenheim 31 bekommen

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB ist erforderlich. Der 4. Plansatz wird mit der Entscheidung über das Einvernehmen nachgereicht.

Im Auftrag:



(Menjoulet)

Anlagen: 3 Plansätze