**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 : 22.09.2025

Drucksachen-Nr. : 0811-2025

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

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.1 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 nachträglich eingereichten Befreiungsantrag sowie zur veränderten Gestaltung des westlichen Geländeversprungs zum Bauantrag zum Neubau einer Wohnbebauung, bestehend aus 11 Häusern mit insgesamt 158 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage, Mainzer Landstraße (Flur 8, Nr. 244/A) wird erteilt.

**Begründung:**

Am 10.03.2025 hat der Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen zum Bauantrag unter zwei Bedingungen erteilt:

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

Dementsprechend hat der Bauherr Unterlagen mit Ergänzungen und Änderungen nachgereicht.

**Baulinie**
Es wurde wie angefordert ein Antrag auf Befreiung der festgesetzten Baulinie eingereicht. Die Plänen zu den Gebäuden wurden nicht geändert. Die Begründung zur Beschlussvorlage zur Sitzung vom 10.03.2025 gilt weiterhin:

*Die geplanten Gebäude befinden sich im festgesetzten Baufenster. Zur Mainzer Landstraße ist eine Baulinie festgesetzt, dementsprechend soll auf dieser Linie gebaut werden. Laut Bebauungsplan ist das Zurückspringen von der Baulinie um 1,6 m auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Insgesamt sind Rücksprünge bis zu einem Anteil von 20% der Gebäudelänge zulässig.*

*Mit einer gesamten Fassadenlänge von 132,65 m sind infolgedessen Rücksprünge über insgesamt 26,53 m zulässig. Nach §23 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann außerdem ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.*

*Nach den vorliegenden Plänen soll die Fassadenfront an 4 Stellen um 1,5 m über eine Breite von jeweils 3,7 m zurückspringen; außerdem soll sie an 4 weiteren Stellen um 0,5 m über eine Breite von jeweils 8,9 m zurückspringen. Insgesamt erstrecken sich die Rücksprünge über 50,4 m, was die festgesetzte maximale Länge der Rücksprünge eindeutig überschreitet. Es kann nicht als Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gelten, da nach der gängigen Rechtsprechung die „Gebäudeteile" nicht ein wesentlicher Gebäudeteil sein können, sondern kleinere Bauteile wie z. B. Erker, Schornsteine, Balkone etc...*

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

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

Dementsprechend kann der nachgereichte Antrag auf Befreiung bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

**Stützmauer am westlichen Rand**

In der ursprünglichen Planung war am westlichen Rand des Vorhabens, zwischen dem geplanten Haus 11 und dem künftigen Geh- und Radweg, außerhalb des Baufensters, eine bis zu 6,35 m hohe Stützmauer geplant.

Nach den nachgereichten Unterlagen wird der Geländeversprung zum Geh- und Radweg anders gestaltet, mit Böschungen und Terrassierungen, so, dass die Stützmauer höchstens 4,75 m hoch wird. Die städtebauliche Qualität des Bereichs wird außerdem aufgewertet, indem die Böschungen und die Stützmauer aufwendig begrünt werden; die Mauer wird teilweise mit einer Boulderwand versehen.

Dem Anliegen der Gemeinde, die Höhe der Stützwände auf max. 2 m zu reduzieren, wurde allerdings nicht entsprochen.
Nach Rücksprache mit dem Rechtsbeistand Herr Henningsen hat sich herausgestellt, dass Außerhalb des Baufensters zwar lediglich Nebengebäude bzw. bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, die in den Abstandsflächen zulässig sind. Allerdings können je nach Situation Stützmauern über 2 m sehr wohl als Nebenanlage gelten und infolgedessen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen. Um als Nebenanlage zu gelten, soll eine Wand der Hauptanlage baulich untergeordnet sein. Je größer die Hauptanlage, desto größer dürfen Nebenanlagen sein. Da die Wohngebäude an der Stützmauer über 12 m hoch sind, gilt eine 4,75 m Mauer als baulich untergeordnet und ist auch außerhalb des Baufensters genehmigungsfähig. Sie wird bauplanungsrechtlich befürwortet.

**Anlage**
Liegenschaftskarte
Antrag auf Befreiung
Ansicht Nord Riegelbebauung
Abschnitt aus dem geänderten Freiflächenplan
Ansicht Nord Haus 11 und Geländeversprung
Ansicht West Haus 11 und Geländeversprung
Perspektivansichten aus der ursprünglichen Planung

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

| | |
|---|---|
| Menjoulet | Hinz |
| (stellvertretender Fachbereichsleiter) | (Bürgermeister) |

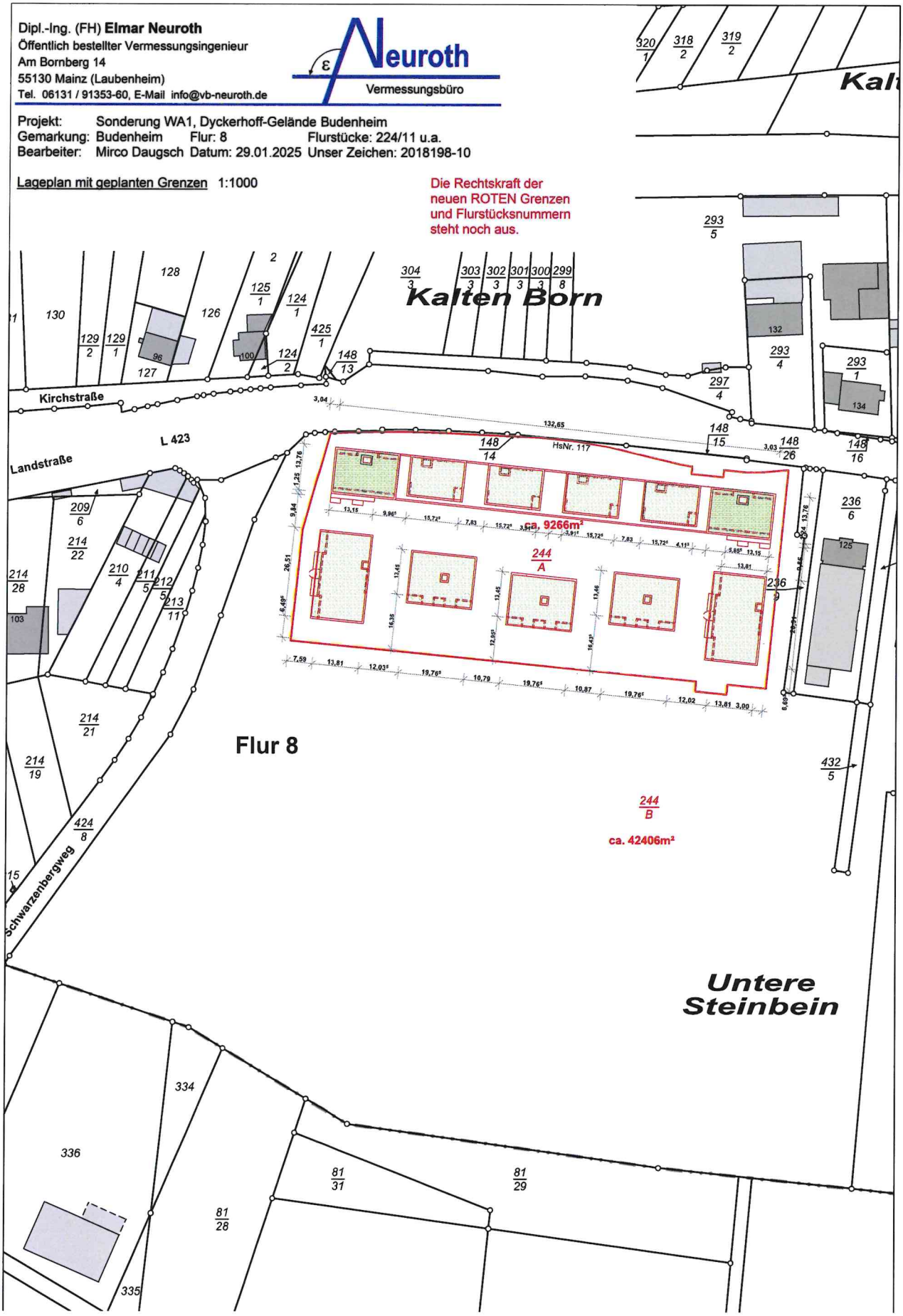
Dipl.-Ing. (FH) **Elmar Neuroth**
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Am Bornberg 14
55130 Mainz (Laubenheim)
Tel. 06131 / 91353-60, E-Mail info@vb-neuroth.de

Neuroth Vermessungsbüro

Projekt: Sonderung WA1, Dyckerhoff-Gelände Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 8 Flurstücke: 224/11 u.a.
Bearbeiter: Mirco Daugsch Datum: 29.01.2025 Unser Zeichen: 2018198-10

Lageplan mit geplanten Grenzen 1:1000

Die Rechtskraft der neuen ROTEN Grenzen und Flurstücksnummern steht noch aus.



Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

## Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB

☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

Bauherr/-in

[redacted]

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in
Klein Architekten
An den Erlen 2
55257 Budenheim

Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein

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

**Grundstück**

Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim, Mainzer Landstraße

Gemarkung/Flur/Flurstück: Flur 8, Flurstück 244/11

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

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

## Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

☒ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

**4. Überbaubare Grundstücksflächen**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

4.1 Im Teilbaugebiet WA 1 ist das Zurückspringen von der im Plan eingetragenen Baulinie um 1,6 m auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Insgesamt sind Rücksprünge bis zu einem Anteil von 20 %der Gebäudelänge zulässig. (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

(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:**

Gemäß Bebauungsplan dürfen Fassadenrücksprünge maximal 20 % der jeweiligen Gebäudelänge betragen. In der aktuellen Planung ist vorgesehen, die Gesamtlänge der Rücksprünge auf ca. 50 m zu erhöhen. Die Rücksprünge betragen dabei zum Teil lediglich ca. 60 cm in der Tiefe.

Durch die gezielte Erhöhung des Anteils an Rücksprüngen wird die insgesamt ca. 132 m lange Fassadenfront zur Mainzer Straße deutlich stärker gegliedert. Dies führt zu einer aufgelockerten, abwechslungsreichen Fassadengestaltung und bewirkt eine städtebaulich positive Wirkung auf den Straßenraum. Die Rücksprünge dienen ausschließlich gestalterischen Zwecken und haben keinen funktionalen Hintergrund.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige maximale Länge einzelner Rücksprungabschnitte von 10 m wird durch die Planung nicht überschritten.

Insgesamt ergibt sich durch die Maßnahme ein hochwertigeres, differenziertes Fassadenbild mit einem klaren städtebaulichen Signal zur Mainzer Straße hin.

**Anlagen:**

Ingelheim, 09.04.2025
Ort, Datum

Budenheim, 09.04.2025
Ort, Datum

Bauherr/-in

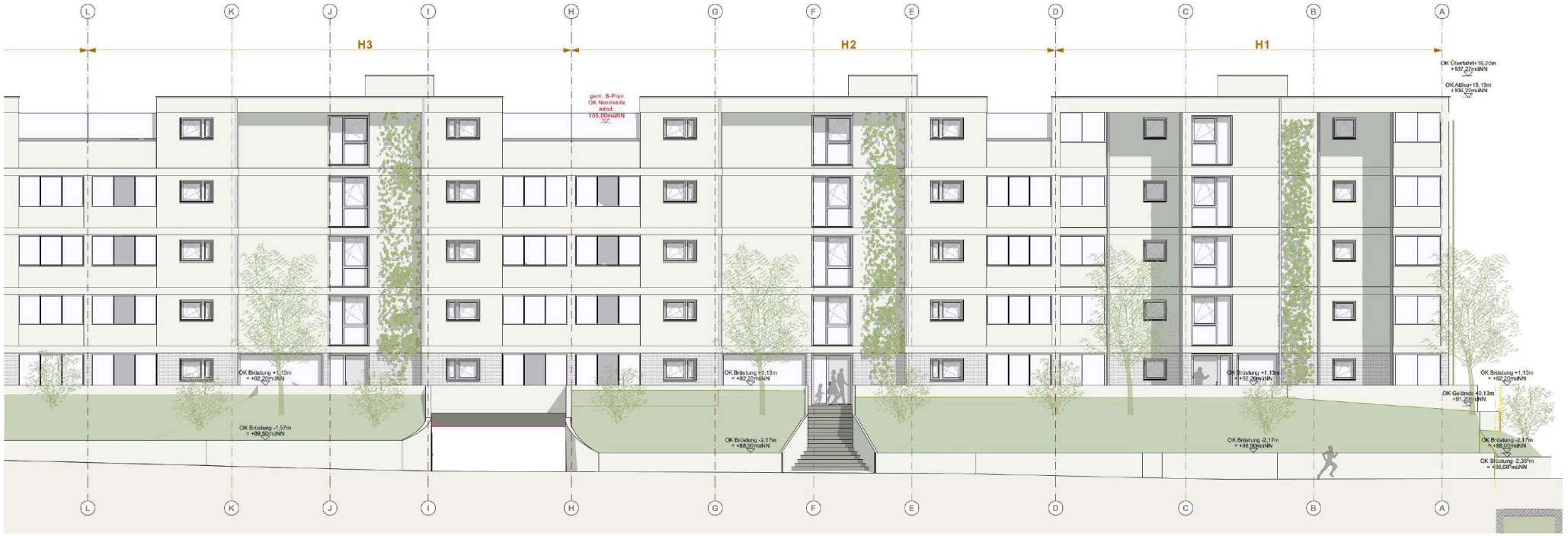
Entwurfsverfasser/-in oder

*nicht erforde[redacted]ach § 62 LBauO



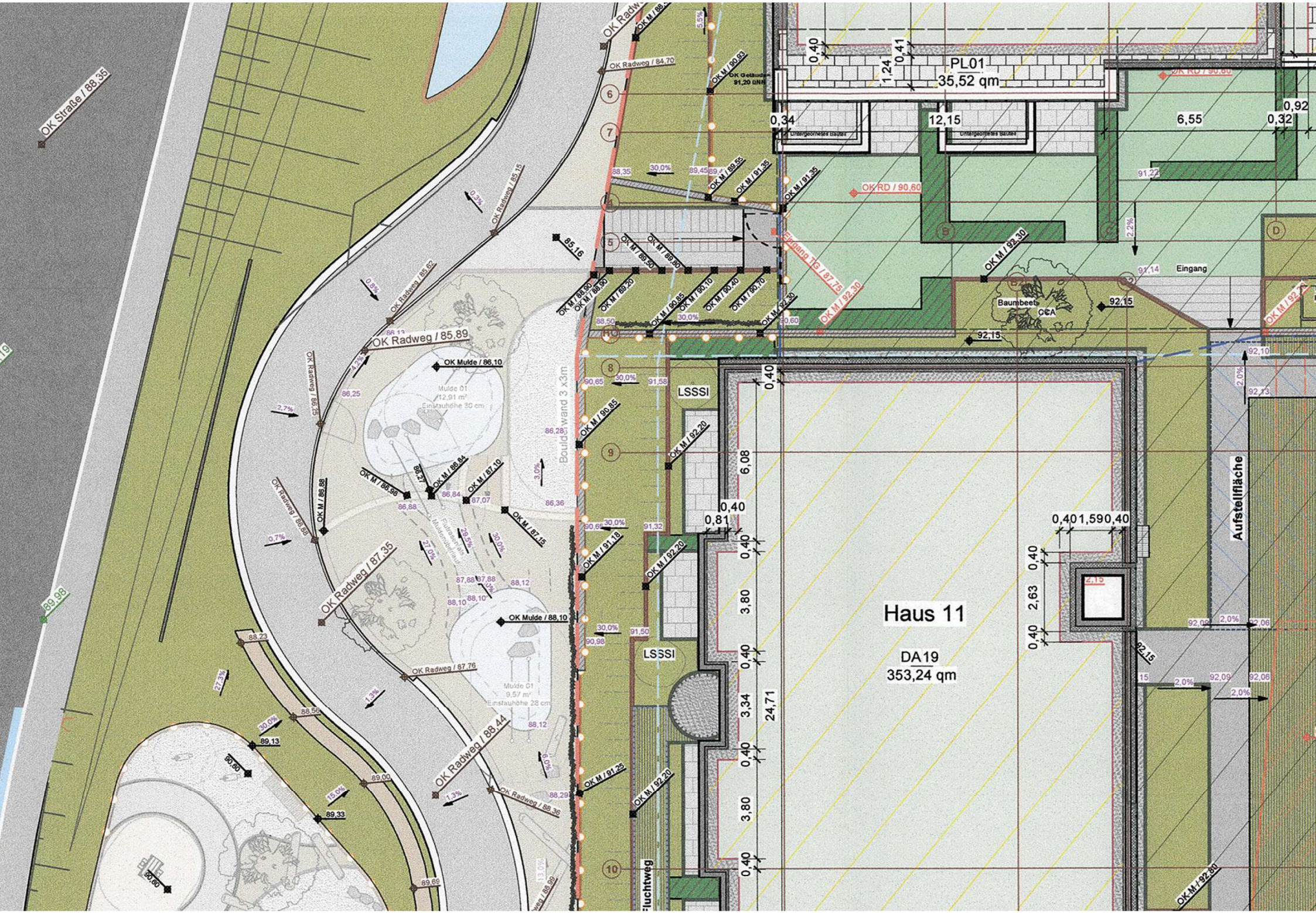

AN-N1 Ansicht Nord Haus1-6 1:100

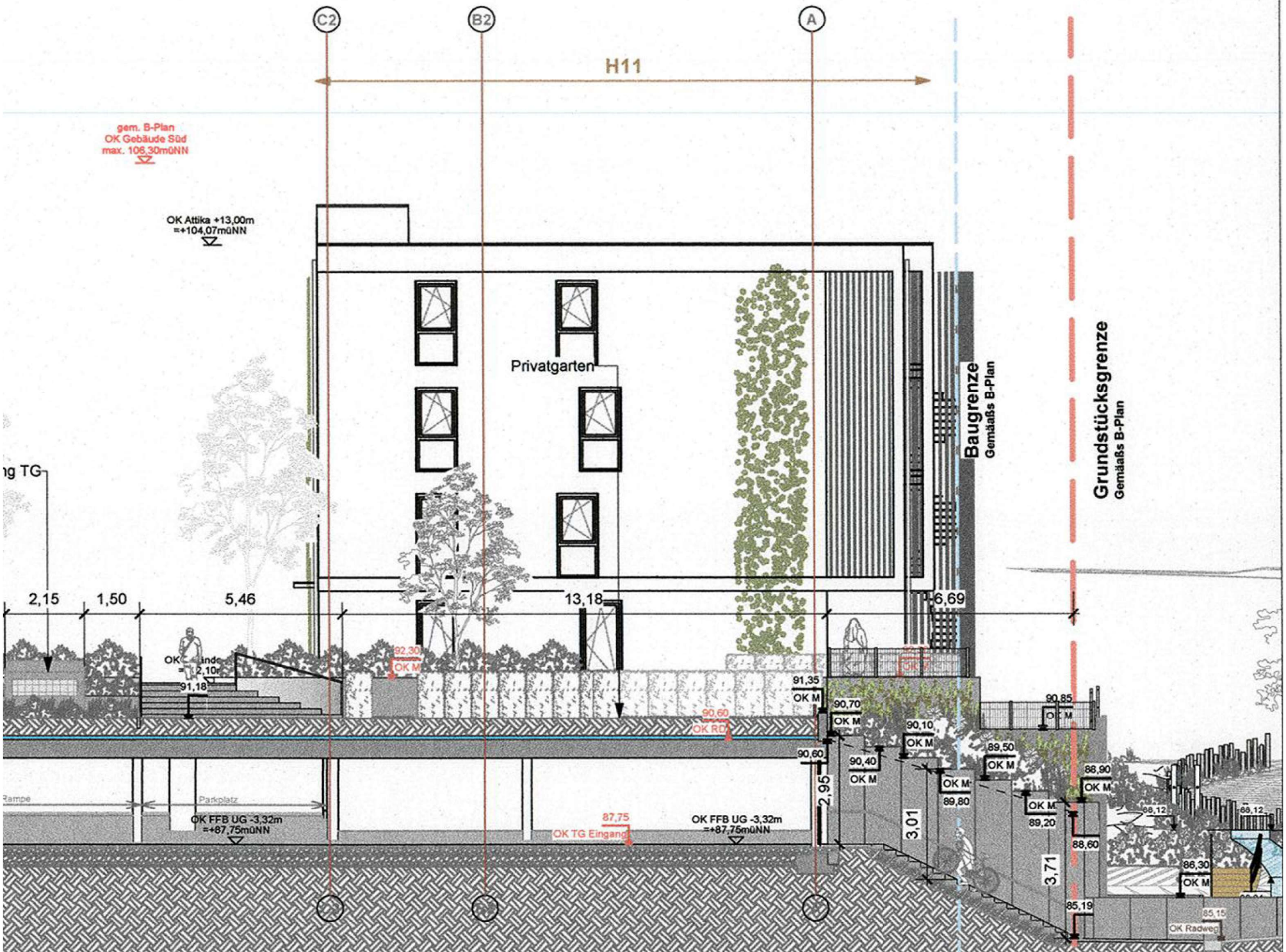
**Ansicht Nord - Haus 1-6 - Achse W-L, M1:100**

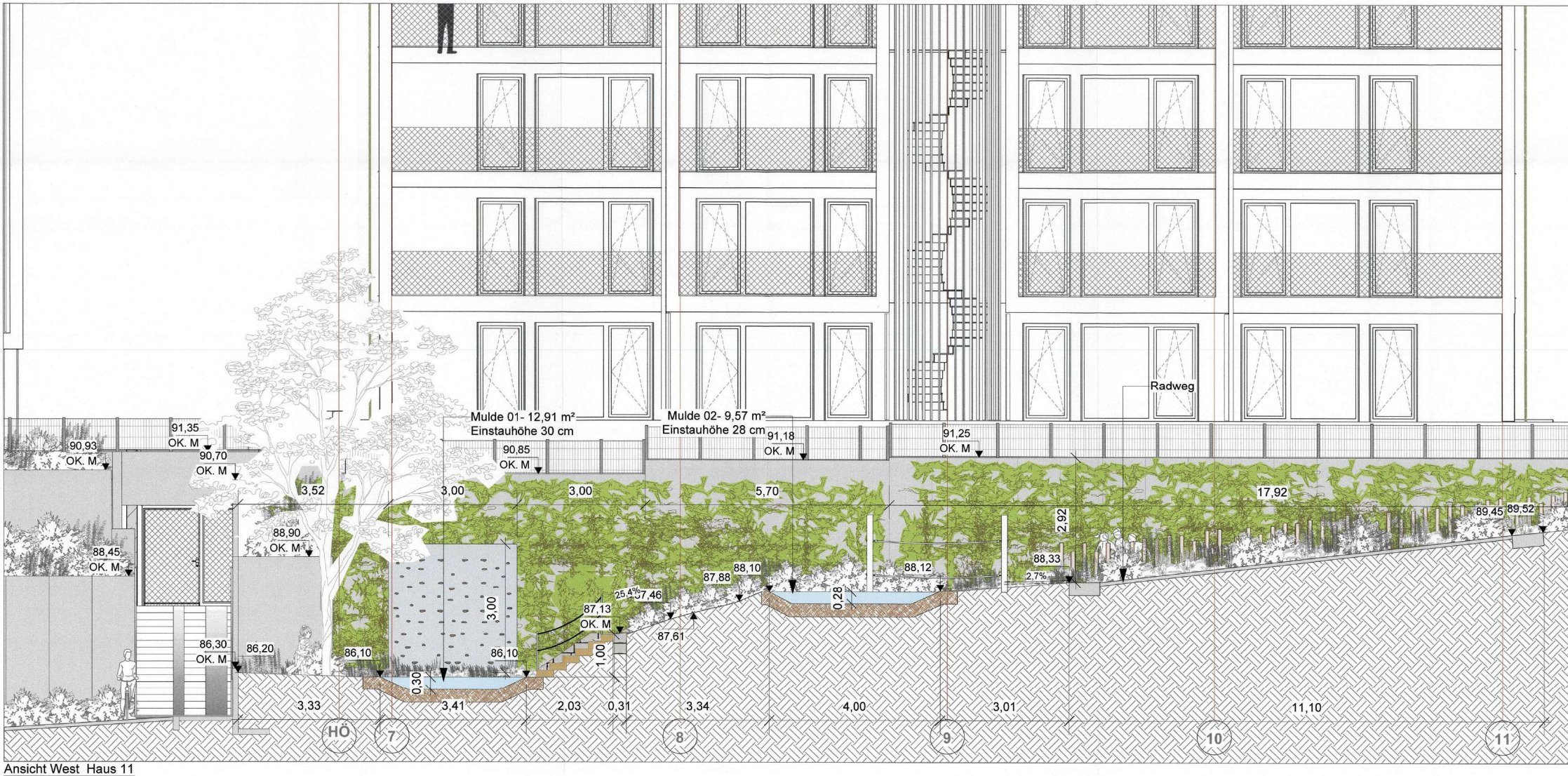



AN-N1 Ansicht Nord Haus1-6 1:100

**Ansicht Nord - Haus 1-6 - Achse L-A, M1:100**

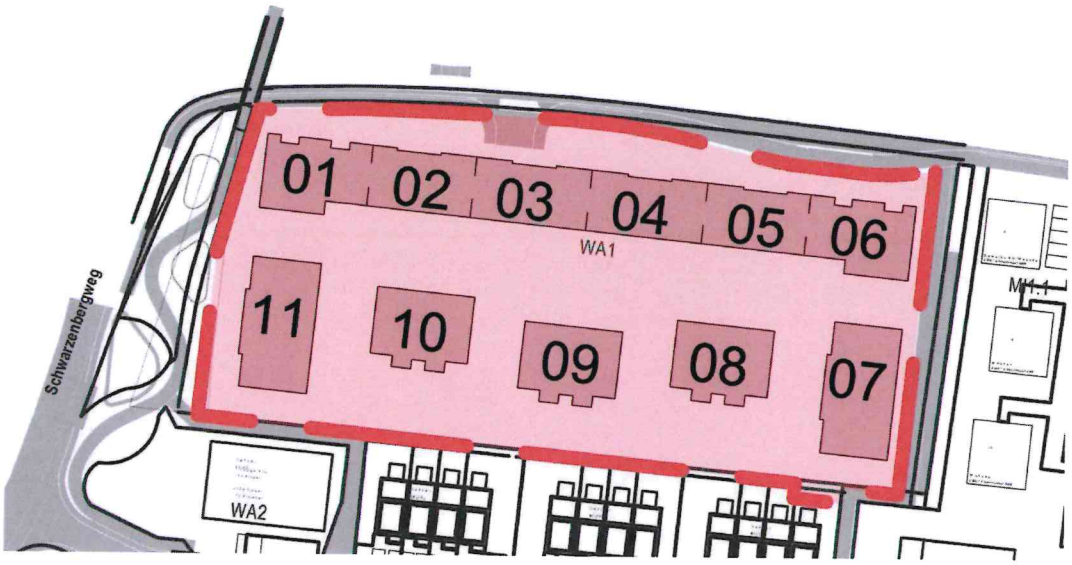

OK Straße / 88,35
OK Radweg / 85,89
OK Radweg / 87,35
OK Radweg / 88,44
OK Radweg / 87,76
OK Radweg / 84,70
OK Radweg / 85,15
OK Radweg / 85,62
OK Radweg / 86,25
OK Radweg / 86,52
OK Radweg / 88,36
OK Mulde / 86,10
OK Mulde / 88,10
Mulde 01
12,91 m²
Einstauhöhe 30 cm
Mulde 01
9,57 m²
Einstauhöhe 28 cm
Boulderwand 3 x3m
Haus 11
DA19
353,24 qm
PL01
35,52 qm
OK RD / 90,60
OK RD / 90,80
Eingang TG / 87,75
Eingang
Baumbeet
LSSSI
LSSSI
Aufstellfläche
Fluchtweg
12,15
6,55
24,71
89,98


C2
B2
A
H11
gem. B-Plan
OK Gebäude Süd
max. 106,30müNN
OK Attika +13,00m
=+104,07müNN
Privatgarten
Baugrenze
Gemääß B-Plan
Grundstücksgrenze
Gemääß B-Plan
2,15
1,50
5,46
13,18
6,69
91,18
92,30
OK M
90,60
OK RD
91,35
OK M
90,70
OK M
90,10
OK M
90,85
OK M
90,40
OK M
89,50
OK M
88,90
OK M
89,80
OK M
89,20
OK M
88,60
88,12
88,12
86,30
OK M
85,19
OK Radweg
2,95
3,01
3,71
Rampe
Parkplatz
OK FFB UG -3,32m
=+87,75müNN
87,75
OK TG Eingang
OK FFB UG -3,32m
=+87,75müNN




Ansicht West Haus 11

1:50






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



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

**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 : 22.09.2025

Drucksachen-Nr. : 083/1-2025

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

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.2 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 am 16.04.2025 ein Bauvorbescheid erteilt. Die Gemeinde hatte zuvor ihr Einvernehmen zur Bauvoranfragen unter gewissen Bedingungen erteilt.

Die vorliegende Planung zum Bauantrag entspricht zum größten Teil der von der Gemeinde gestellten Bedingungen und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden. Allerdings gaben die am 15.07.2025 eigereichten Unterlagen den Eindruck, dass möglicherweise mehr als die im Titel des Bauantrags und im Stellplatznachweis angegebenen 5 Wohnungen entstehen würden. Die einzelnen Plänen wurden mit „Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien“ betitelt. Die Grundrisse OG und DG gaben außerdem den Eindruck, dass die WE 5 eigentlich aus zwei Wohneinheiten bestehen würde: in der Wohnung fehlt eine Verbindung zwischen den Geschossen; die Bewohner sollen die gemeinsame Treppe oder den gemeinsamen Aufzug benutzen. Wenn sechs statt fünf Wohnungen entstehen sollten, würde die Anzahl der geplanten Stellplätze nicht mehr ausreichen. Wegen dieser Unklarheit zur Anzahl der Wohnungen hat der Bau- und Umweltausschuss am 18.08.2025 beschlossen, das Einvernehmen nicht zu erteilen, mit dem Hinweis, dass nur wenn im Bauantrag eindeutig dargelegt wird, dass nicht mehr als 5 Wohneinheiten entstehen sollen, kann die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilen.

Am 20.08.2025 hat der Bauherr eine Tektur eingereicht, in der die Tippfehler auf den Plänen korrigiert werden und eine Erklärung zur Maisonette-Wohnung hinzugefügt wurde: es soll sich

um eine einzige Wohnung handeln, dessen beiden Ebenen intern ausschließlich über den Personenaufzug verbunden werden, der mit einer zugangsgeschützten Schließanlage ausgestattet ist. Somit wurde klargestellt, dass nicht mehr als 5 Wohneinheiten entstehen sollen und dass die geplante Anzahl an Stellplätze ausreicht. In der Textur wurde außerdem auf Anforderung der Kreisverwaltung die Breite der Stellplätze erhöht.

Da der Bau- und Umweltausschuss erklärt hatte, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist, solange nicht mehr als 5 Wohneinheiten entstehen, hat das Bauamt vorgeschlagen, dass die Entscheidung per Eilentscheidung getroffen wird. Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister, den Beigeordneten und der Büroleitung hat sich herausgestellt, dass ein erneuter Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ausdrücklich erwünscht ist.

**Anlage**
Lageplan
Tektur vom 20.08.2025:

- Erschließung der Maisonnette-Wohnung
- Berichtigung der Wohnungsanzahl
- Überarbeitung der Stellplatzanordnung
- Freiflächenplan und Grundriss EG mit korrigierter Angabe zur Wohnungsanzahl

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

Menjoulet
(stellvertretender Fachbereichsleiter)

Hinz
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

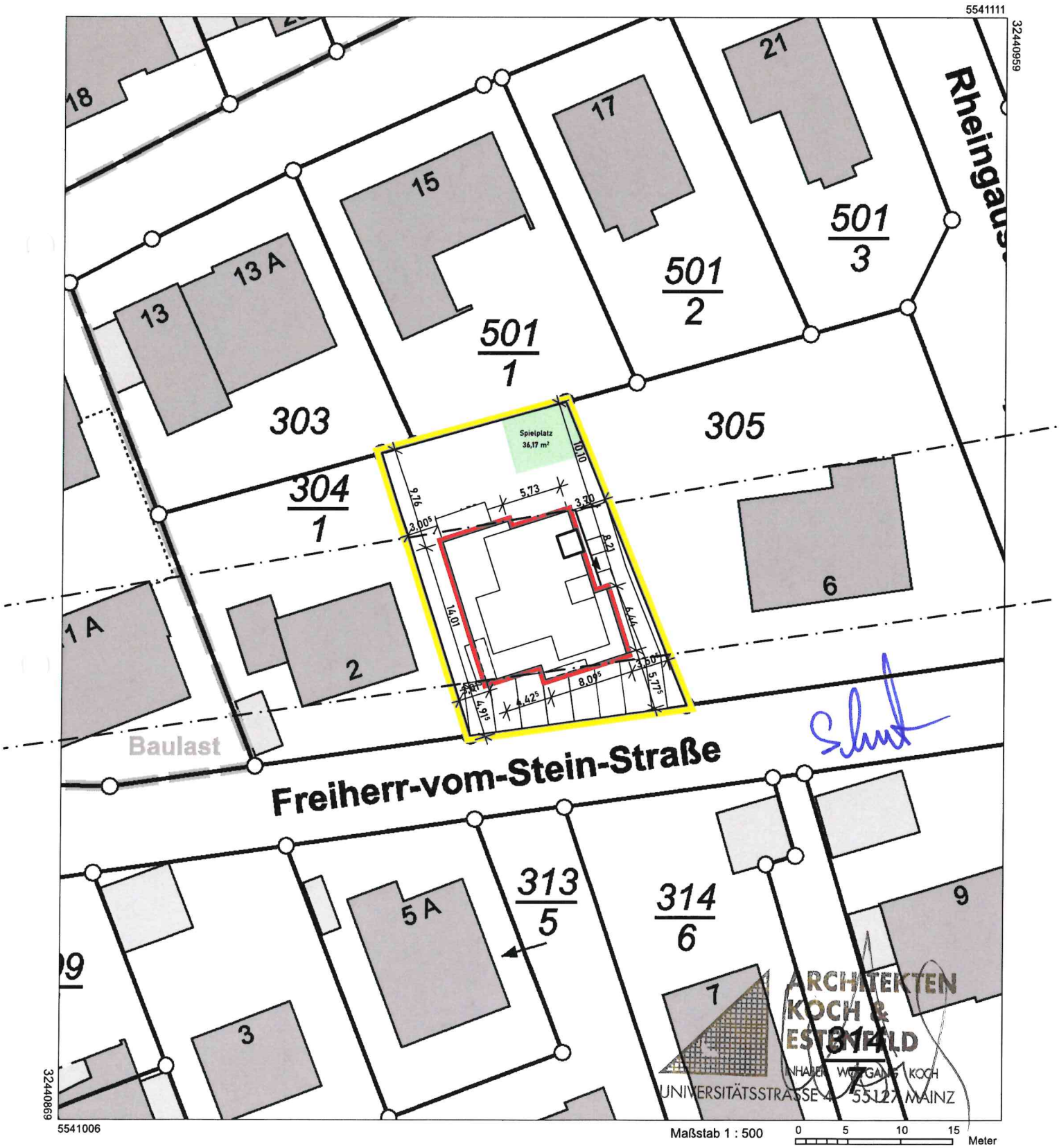
**Liegenschaftskarte**

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

**Hergestellt am 06.02.2024**

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 304/2 | Gemeinde: | Budenheim |
| Flur: | 4 | Landkreis: | Mainz-Bingen |
| Gemarkung: | Budenheim (3596) | | |




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
*AUSGESCHIEDEN DEZ. 2014

IBAN:
DE78 5509 1200 0026 4420 01

BIC: GENODE 61AZY

ARCHITEKTEN KOCH & ESTENFELD*, UNIVERSITÄTSSTR. 4, 55127 MAINZ

An Frau Mauch
Bauamt
Konrad-Adenauer-Straße 34
55218 Ingelheim

Mittwoch, 20.08.2025

Betreff:

Klarstellung zur internen Erschließung der **Wohnung 5** sowie zu den Fluchtwegen

Bauvorhaben Freiherr-vom-Stein-Str. 4, 55257 Budenheim

Sehr geehrte Frau Mauch,

zur weiteren Präzisierung der Planung möchten wir Ihnen folgende Informationen zur Erschließung der Wohneinheiten im o. g. Bauvorhaben übermitteln:

Die Wohnungen 1 bis 4 sind jeweils über das allgemeine Treppenhaus sowie den Aufzug barrierefrei erschlossen. Beide Ebenen – Erdgeschoss und Obergeschoss – sind somit auf üblichem Weg erreichbar. Auch die Wohnung 5 ist grundsätzlich über das Treppenhaus und den Aufzug erschlossen. Sie erstreckt sich über das Dachgeschoss und einen kleineren Bereich im Obergeschoss (ein Schlafbereich).

Diese beiden Ebenen der Wohnung 5 sind jedoch intern ausschließlich über einen Personenaufzug verbunden, der mit einer zugangsgeschützten Schließanlage ausgestattet ist. Eine Verbindung zwischen den beiden Ebenen innerhalb der Wohnung über das allgemeine Treppenhaus ist nicht vorgesehen.

Die im Obergeschoss befindliche Tür zum allgemeinen Treppenraum dient ausschließlich als zweiter Rettungsweg gemäß den brandschutzrechtlichen Anforderungen und ist nicht für die reguläre Erschließung vorgesehen.

Die Anleiterbarkeit sowie die geforderten zweiten baulichen Rettungswege sind für alle Einheiten ordnungsgemäß sichergestellt.

Für Rückfragen oder weitere Abstimmungen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
INHABER WOLFGANG KOCH
UNIVERSITÄTSSTRASSE 4 55127 MAINZ

UNIVERSITÄTS-
STRAßE 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131/475758
FAX
06131/471717
HANDY
0172/6120777
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

UST-ID NR.:
DE 113899402

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
*AUSGESCHIEDEN DEZ. 2014

IBAN:
DE78 5509 1200 0026 4420 01

BIC: GENODE 61AZY

ARCHITEKTEN KOCH & ESTENFELD*, UNIVERSITÄTSSTR. 4, 55127 MAINZ

An Frau Mauch
Bauamt
Konrad-Adenauer-Straße 34
55218 Ingelheim

Mittwoch, 20.08.2025

Betreff:

Berichtigung der Wohnungsanzahl - Plankopf

Bauvorhaben Freiherr-vom-Stein-Str. 4, 55257 Budenheim

Sehr geehrte Frau Mauch,

beim Durchsehen der eingereichten Planunterlagen zu unserem o. g. Bauvorhaben ist uns ein bedauerlicher redaktioneller Fehler im Plankopf aufgefallen, den wir hiermit korrigieren möchten.

Entgegen der dort angegebenen Anzahl von **sieben** Wohneinheiten sieht das Bauvorhaben tatsächlich nur **fünf** Wohnungen vor. Dies ist auch eindeutig aus der vorgelegten Planung sowie sämtlichen eingereichten Unterlagen ersichtlich. Die fehlerhafte Angabe im Plankopf resultiert aus einem Übertragungsfehler und hat keinerlei Auswirkung auf die tatsächliche bauliche Ausführung oder die genehmigungsrelevanten Flächen.

Wir bitten diesen Irrtum zu entschuldigen und bitten Sie die Pläne auf 5WE entsprechend zu korrigieren.

Vielen Dank im Voraus.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
INHABER WOLFGANG KOCH
UNIVERSITÄTSSTRASSE 4 · 55127 MAINZ

UNIVERSITÄTS-
STRAßE 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131/475758
FAX
06131/471717
HANDY
0172/6120777
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

UST-ID NR.:
DE 113899402

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
*AUSGESCHIEDEN DEZ. 2014

IBAN:
DE78 5509 1200 0026 4420 01

BIC: GENODE 61AZY

ARCHITEKTEN KOCH & ESTENFELD* UNIVERSITÄTSSTR. 4, 55127 MAINZ

An Frau Mauch
Bauamt
Konrad-Adenauer-Straße 34
55218 Ingelheim

Mittwoch, 20.08.2025

Betreff:
Überarbeitung der Stellplatzanordnung
Bauvorhaben Freiherr-vom-Stein-Str. 4, 55257 Budenheim

Sehr geehrte Frau Mauch,

im Zuge der weiteren planerischen Optimierung haben wir die Anordnung der Stellplätze sowie des barrierefreien Stellplatzes auf dem Grundstück überarbeitet.

Die Stellplätze weisen nun eine Breite von 2,45 m (>= 2,30m) auf und erfüllen damit die geltenden Vorgaben. Darüber hinaus wurde der Zugang zum Gebäude sowie die Position des barrierefreien Stellplatzes (3,50m * 5,00m) neu organisiert. Durch diese Anpassungen ist nun eine einwandfreie und regelkonforme Zuwegung gegeben – sowohl für den allgemeinen Zugang (1,25m) als auch unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Die entsprechenden Planunterlagen wurden aktualisiert und beigelegt.

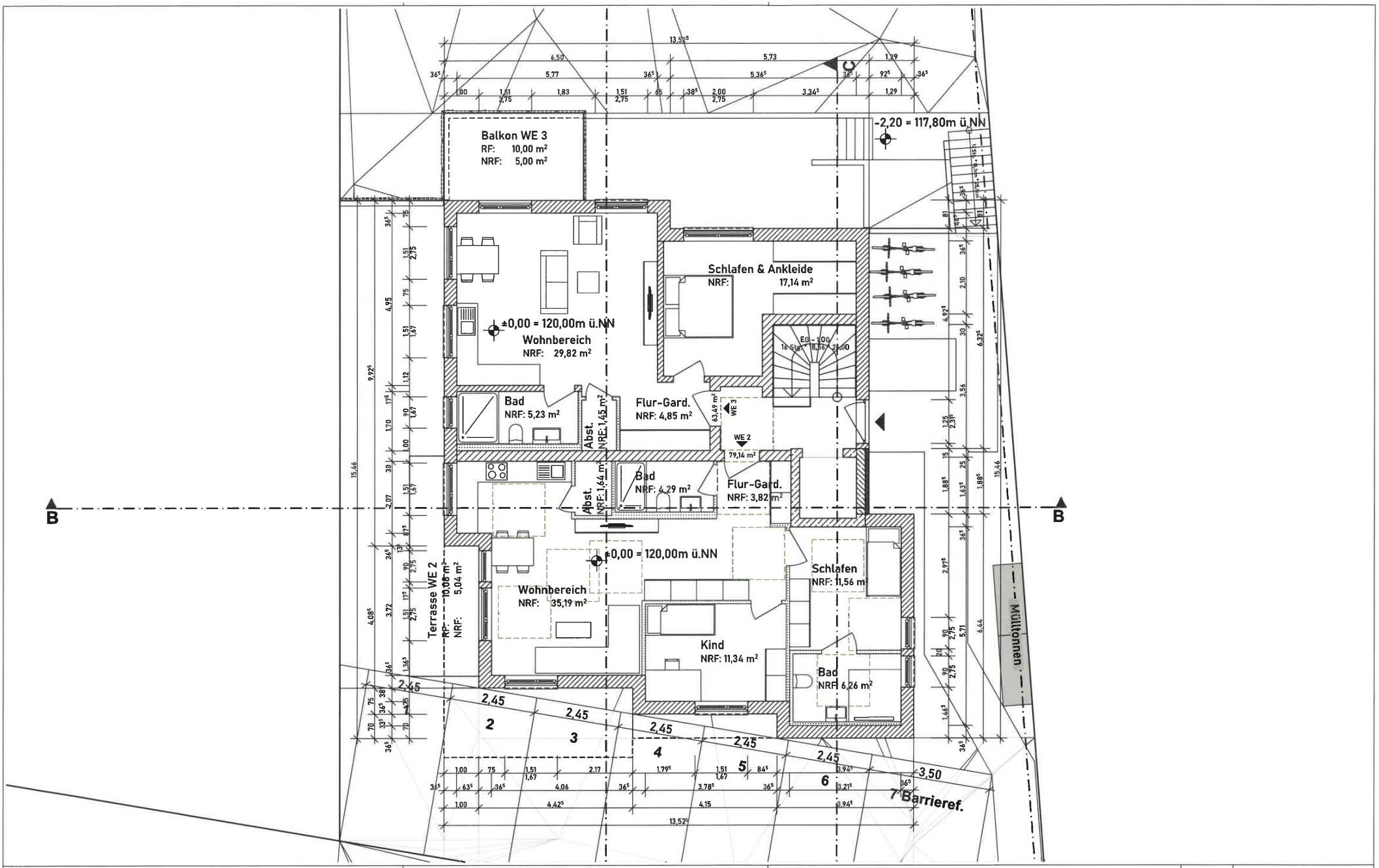
Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
INHABER WOLFGANG KOCH
UNIVERSITÄTSSTRASSE 4 55127 MAINZ

UNIVERSITÄTS-
STRAßE 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131/475758
FAX
06131/471717
HANDY
0172/6120777
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

UST-ID NR.:
DE 113899402




**Bauvorhaben**

Bauantrag
Mehrfamilienwohnhaus, 5 Parteien
Freiherr vom Stein Straße
55257 Budenheim

**Bauherr**

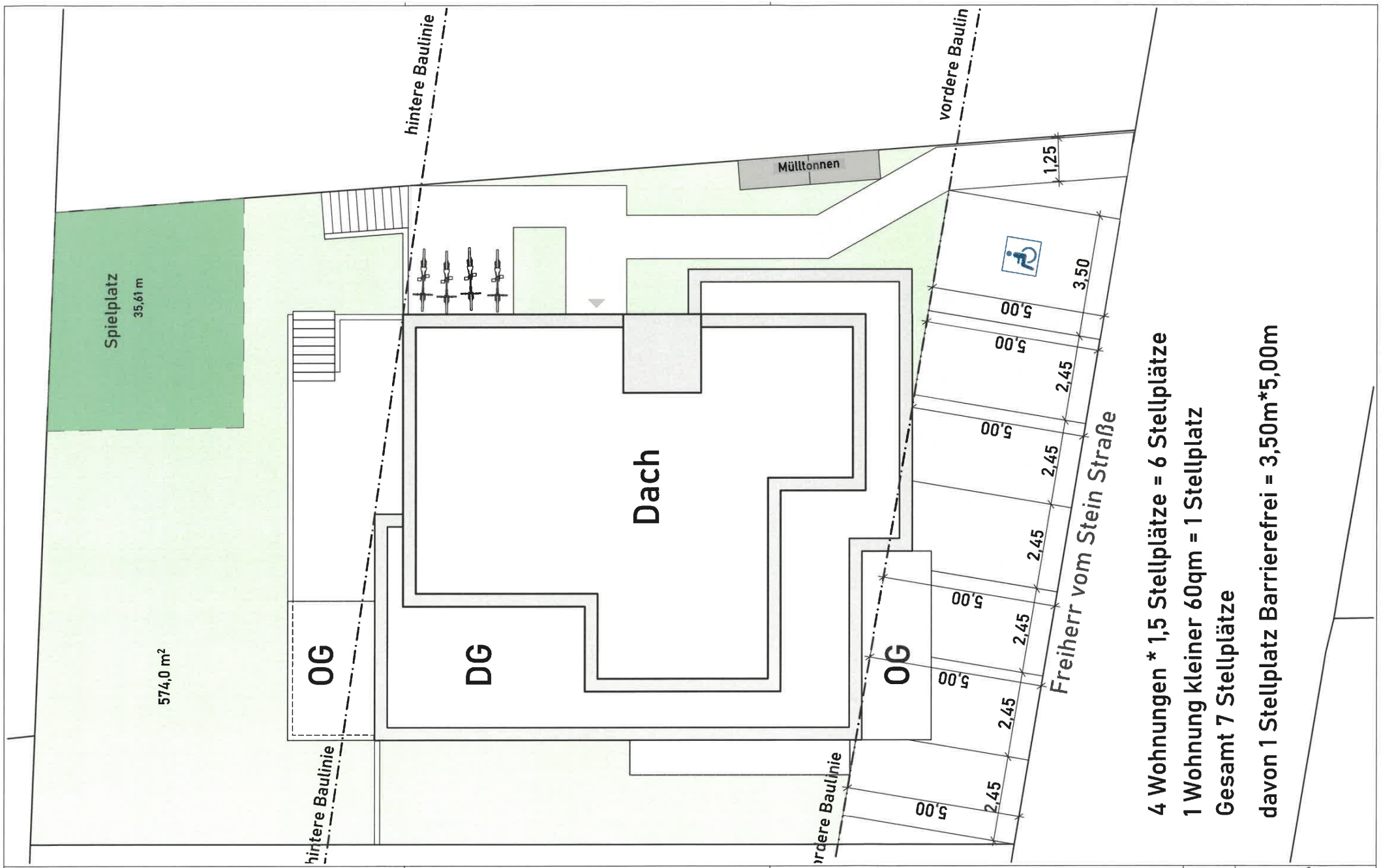
# Grundriss Erdgeschoss

02

| Blattgröße | Datum | Planersteller | Maßstab |
|---|---|---|---|
| 420*297 A3 | Mittwoch, 20. August 2025 | Koch & Jusufovic | 1:100 |

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-KE Projekte\25_02 Freiherr v. St. Straße 4, 55257 Budenheim, Feinabueten\CAD\Bauantrag\NEU Bauvoranfrage 28.pln

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Kirchenplatz Nr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de




**Bauvorhaben**

Bauantrag
Mehrfamilienwohnhaus, 5 Parteien
Freiherr vom Stein Straße
55257 Budenheim

**Bauherr**

# FFP & Stellplatznachweis

11a

| Blattgröße | Datum | Planersteller | Maßstab |
|---|---|---|---|
| 420*297 A3 | Mittwoch, 20. August 2025 | Koch & Jusufovic | 1:100 |

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-KE Projekte\25_02 Freiherr v. St. Straße 4, 55257 Budenheim, Feinabueten\CAD\Bauantrag\NEU Bauvoranfrage 28.pln

ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTENFELD
Dipl.-Ing. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

# GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 22.09.2025

Drucksachen-Nr. : 0821/1-2025

**Betr.: Bauantrag zum Teilabriss und Sanierung eines Wohnhauses, Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469): Absicht der Kreisverwaltung, die Entscheidung der Gemeinde zu ersetzen**

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.3 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 Teilabriss und Sanierung eines Wohnhauses, Waldstraße 57 (Flur 4, Nr. 3/469) wird erneut nicht erteilt.

**Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück das bestehende Haus bis auf das Untergeschoss zurückzubauen und durch ein größeres Zweifamilienhaus zu ersetzen. Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Am 04.07.2024 hat der Bürgermeister und die drei Beigeordneten per Eilentscheidung beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen zum o. g. Bauantrag nicht zu erteilen. Am 11.09.2024 hat der Gemeinderat das Vorgehen zu Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 09.05.2025 hat die Kreisverwaltung der Gemeindeverwaltung informiert, dass nach Prüfung eines vom Bauherrn eingereichten Einfügungsnachweis die Untere Bauaufsicht der Meinung sei, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig sei. Die Gemeindeverwaltung wurde gebeten, den Einfügungsnachweis zu prüfen und die Entscheidung über das Einvernehmen noch einmal im Bauausschuss zu besprechen. Nach Prüfung des Einfügungsnachweis ist der Bauamt zu dem Schluss gekommen, dass gar keine neue brauchbare Information dadurch geliefert wurde. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, den Bau- und Umweltausschuss über den Bauantrag nochmal beschließen zu lassen. Mit E-Mail vom 23.06.2025 hat die Untere Bauaufsicht nachdrücklich auf eine Erneute Entscheidung der Gemeinde bestanden. Zur Fristwahrung wurde am 10.07.2025 per Eilentscheidung erneut entschieden, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Mit Schreiben vom 20.08.2025 hat die Kreisverwaltung die Gemeinde über ihre Absicht informiert, das fehlende gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Gemäß § 71 Abs. 3 LBauO wurde der Gemeinde Gelegenheit gegeben, sich zu der Sache zu äußern und erneut über das Einvernehmen zu entscheiden. Die ursprünglich gesetzte Frist wurde auf Bitte des Bauamts um 11 Tage verschoben, um dem Bau- und Umweltausschuss die Möglichkeit zu geben, zum Bauantrag einen Beschluss zu fassen. Unser Rechtsbeistand Herr Henningsen hat eine Stellungnahme verfasst, die am 19.09.2025 der Kreisverwaltung geschickt wurde. Er hat die baurechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens bestätigt. Die Kreisverwaltung hat die Bitte des Bauamts um eine Besprechung bis jetzt abgelehnt.

Wie in der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 03.09.2024 aufgeführt fügt sich das geplante Neubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, fügt sich das geplante Haus hingegen eindeutig nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der Begründung vom 04.07.2024 hatten das Bauamt es folgenderweise begründet:
„Der Abstand zwischen der Hausfassade und der Grundstücksgrenze zur Waldstraße soll lediglich 1,9 m betragen. Alle anderen Gebäude an dieser Seite der Waldstraße weisen einen Abstand zur Straße von mindestens 4 m. Dadurch soll die faktische Baugrenze deutlich überschritten werden. Das bestehende Haus überschreitet mit einem 3 m Abstand zur Straße bereits die faktische Baugrenze. Da das Erd- und das Obergeschoss neu gebaut werden sollen, besteht für sie kein Bestandsschutz."

Diese Begründung müssen wir nach Rücksprache mit dem Rechtsbeistand etwas ändern. Wenn das Haus ganz abgerissen werden sollte, könnte es nicht mehr die faktische Baugrenze bilden. Solange allerdings das Untergeschoss, das um 1,15 m über dem Gelände ragt, nicht abgerissen wird, bildet es die faktische Baugrenze. Es darf allerdings nicht näher zur Straße gebaut werden.

Die Angaben aus dem nachgereichten Einfügungsnachweis werden vom Bauamt folgenderweise bewertet: Im Nachweis werden 5 bestehenden Häuser dargestellt, die Präzedenzfälle für einen geringen Abstand zur Straße sein sollen. Leider stehen im Nachweis weder eine Bemessung der jeweiligen Abstände noch eine Darstellung der sich daraus ergebende fiktive Baugrenze. Die Abstände können aber in den jeweiligen Bauakten gefunden werden und mit dem vorliegenden Bauantrag verglichen werden.

Beim geplanten Neubau soll die Gebäudefassade, wie sie durch die erhöhte Terrasse vor dem Erdgeschoss, den Obergeschoss und das Dach gebildet wird, in einem 1,9 m Abstand zur Straße stehen. Lediglich das rückspringende Erdgeschoss steht in einem 3,06 m Abstand zur Straße.

Im Vergleich dazu sind folgende Abstände bei den Präzedenzfällen zu finden.

- An den Erlen 2

Laut Baugenehmigung AZ 21/611-21 / 0001/14-B-200 vom 24.03.2014 beträgt der Abstand des Hauptgebäudes zur Waldstraße (Außerhalb des Kurvenbereichs) 4,8 m. Der Abstand des Balkons zur Straße beträgt 3,3 m. Da der überdachte, auf einer Seite gemauerte Balkon sehr massiv wirkt, können wir davon ausgehen, dass er die wahrnehmbare Hausfassade bildet. Dadurch besteht einen Präzedenzfall für eine faktische Baugrenze in 3,3 m Entfernung zur Straße.
Zur Erlenstraße steht die Hausfassade 3,9 m von der Straßengrenze entfernt.

Die anderen Präzedenzfälle gehören u. E. nicht zur näheren Umgebung. Laut Rechtsprechung wird der Umfang der näheren Umgebung je nach Einfügungskriterium anders definiert. Am kleinsten ist er bei der überbaubare Grundstücksfläche zu sehen. In der Regel werden nur die Gebäude auf der gleichen Straßenseite in einer Sichtbeziehung zum geplanten Vorhaben beachtet.

Trotzdem haben wir die vom Bauherrn dargestellten Präzedenzfälle überprüft.

- Hermann-Löns-Straße 17

Laut Bauschein B 206/66 vom 29.03.1966 stehen zwei Ecken des schrägt liegenden Hauses in einem 3,5 m Abstand zur Straße.

- Lindenstraße 6

Laut Bauschein 61-611-21 vom 10.03.1970 steht das Haus mit einem 3 m Abstand zur Lindenstraße und einem 3,6 m Abstand zum Wendehammer der Sackgasse. Das aktuell stehende Haus steht allerdings näher zum Wendehammer, mit einem Abstand von ca. 0,8 m. Uns liegt dazu keine Baugenehmigung vor. Nicht-genehmigte Gebäude können nicht als Präzedenzfall gelten. Außerdem ist der Abstand zu einem Wendehammer in einer Stichstraße, der erforderlicherweise deutlich breiter ist als eine normale Straße, ganz anders zu bewerten als bei einem normalen Straßenabschnitt. Es soll auch beachtet werden, dass der geringe Abstand nur eine Ecke des Hauses betrifft und nicht eine ganze Fassadenlänge.

- Lindenstraße 10

Laut Bauschein B 1210/70 vom 25.03.1971 steht die Hausfassade 3 m vom Wendehammer der Stichstraße entfernt.

- Hermann-Löns-Straße 14

Laut Baugenehmigung AZ 61-611-21 / 0026/88-B-200 vom 14.07.1988 steht die Fassade 2 m von den öffentlichen Stellplätzen auf dem Straßengrundstück entfernt. Es muss allerdings beachtet werden, dass das Straßengrundstück nur an dieser Stelle breiter ist. Das Haus steht deutlich hinter der Fluchtlinie der Nachbargebäude. Außerdem steht das Haus mehr als 200 m und zwei Häuserblöcke entfernt vom geplanten Vorhaben, ohne jeglicher Sichtbeziehung. Es kann noch weniger als bei den vorigen drei Gebäuden als Teil der näheren Umgebung bewertet werden.

Aus der Prüfung der vermeintlichen Präzedenzfälle ist eindeutig zu sehen, dass keiner davon als Begründung für einen 1,9 m Abstand zur Straße gelten kann.

Im Einfügungsnachweis behauptet der Bauherr, dass „bei der weitläufigen Betrachtung der Waldstraße durch diverse Vor- und Rücksprünge keine durchgehende fiktive Baulinie wahrzunehmen ist, woran sich das Bauvorhaben orientieren müsste".
Kommentare zum Baugesetzbuch (s. z. B. Gänslmayer/Hauth 2017, S. 405) zeigen allerdings, dass nach Rechtsprechung drei Elemente zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche in Betracht kommen (vgl. § 23 BauNVO):

- die faktische Baulinie,
- die faktische Baugrenze und
- die faktische Bebauungstiefe

Dementsprechend muss keine faktische Baulinie vorhanden sein, also eine Fluchtlinie an dem alle Gebäude ohne Vor- und Rücksprung gebaut sind, um eine überbaubare Grundstücksfläche festzulegen. Es reicht, wenn die Gebäude der Umgebung hinter einer faktischen Baugrenze, mit unterschiedlichen Abständen zur Straße stehen.

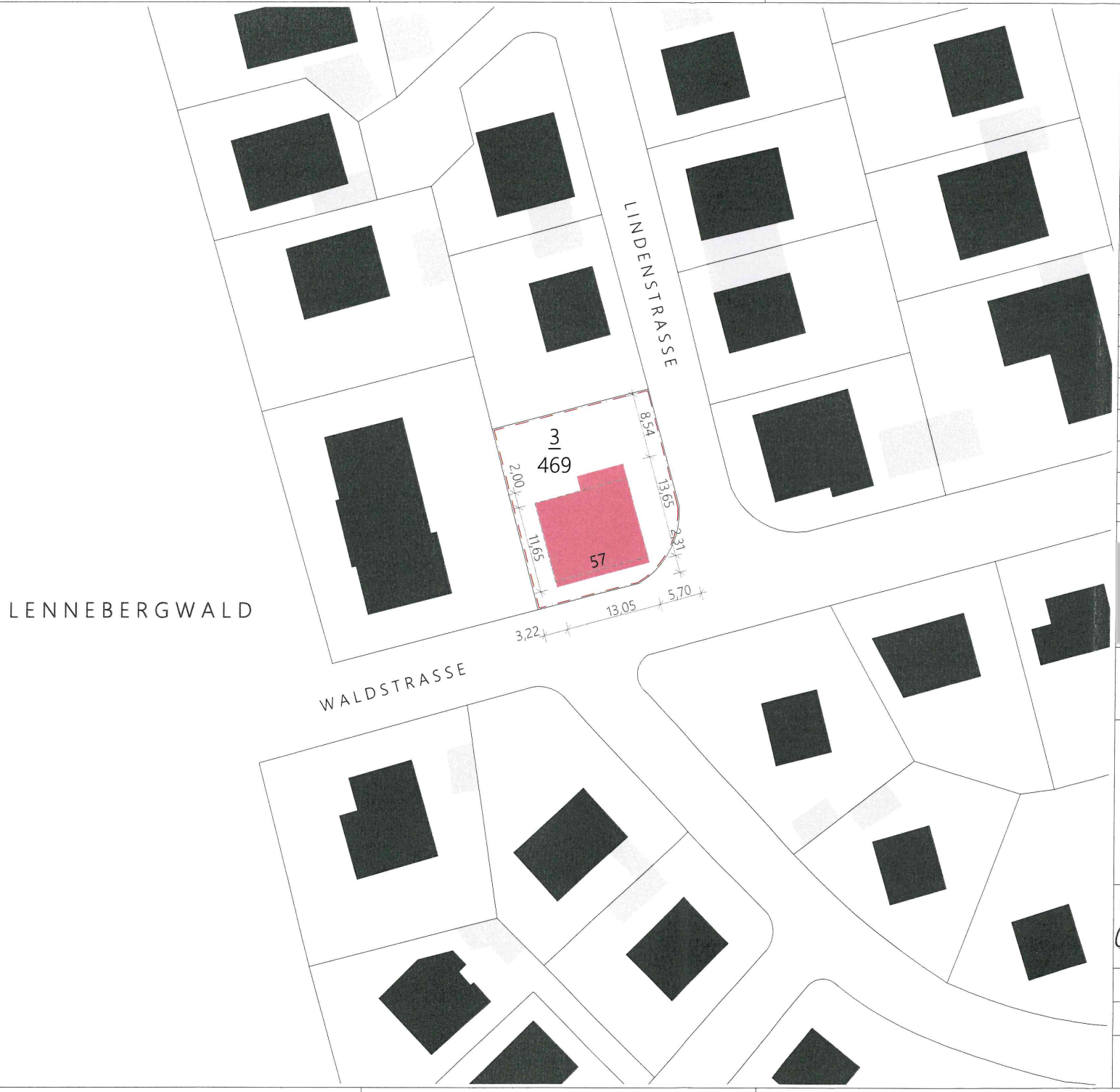
In unserem Fall wird die faktische Baugrenze durch die wahrnehmbare Fassade des Hauses An den Erlen 2 sowie durch das noch bestehende Haus Waldstraße 57 festgelegt. Das beantragte Vorhaben überschreitet die faktische Baugrenze um 1,1 m und kann aus diesem Grund planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

**Anlage**
Lageplan
Formlose Baubeschreibung
Berechnungen
Stellplatznachweis
Freiflächenplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Einfügungsnachweis
Schreiben der Kreisverwaltung vom 20.08.2025
Stellungnahme des Bauamts vom 19.09.2025, verfasst durch den Rechtsbeistand

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

Menjoulet
(stellvertretender Fachbereichsleiter)

Hinz
(Bürgermeister)




Legende:

[ ] Grundstücksgrenze

Gemeindeverwaltung Budenheim
15. MAI 2024
B | BL | 1 | 2 | 3 | GwB | K/IT

Gemeindeverwaltung Budenheim
10. MAI 2024
B | BL | 1 | 2 | 3 | GwB | K/IT

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

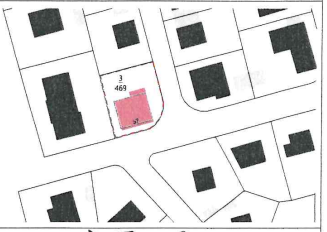
Bauherrschaft

Architekt
STUDIO | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

09.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024

Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Lageplan/Katasterplan

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:500 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-L-0 |

| | |
|---|---|
| Vorhaben | Wohnhaus: Teilabriss und Sanierung<br>Waldstraße 57<br>55257 Budenheim |
| Bauherr | |
| Phase | Bauantrag |
| Stand | 06.05.2024 |

## Formlose Baubeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1970 errichtet. Das Kellergeschoss besteht aus Schwerbetonsteinen. Das Erd- sowie das Dachgeschoss sind in Holzfachwerk (OKAL-Fertighaus) errichtet und mit einem Verblendmauerwerk verkleidet. Da die notwendigen Umbauten unverhältnismäßig hohe Baukosten verursachen und die energetische Sanierung des Bestandes erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz mit sich bringen würde, hat sich die Bauherrschaft dazu entschlossen das Erdgeschoss und das Obergeschoss abzureisen. Auf dem Bestandskeller ist nun ein Wohnhaus (KFW 55) mit zwei Wohneinheiten in Holzbauweise (Holzrahmenbau) geplant.
Folgende Oberflächen sind geplant:

- Dach: helle Stehfalzdeckung
- Fassade: helle Putzfassade in Kombination mit Holzlamellen (Sichtschutz)
- Fenster: helle Fenster- und Türrahmen

Im Zuge der Baumaßnahmen soll der Keller ertüchtigt werden und der Austausch der Heizungsanlage erfolgen (Ausbau: Öl-Heizung /Einbau: Luftwärmepumpe). Zusätzlich ist eine PV-Anlage auf dem Dach angedacht.
Die neuen befestigten Flächen (Zuwegung/Stellflächen) sollen so klein wie möglich gehalten und der Belag versickerungsfähig ausgeführt werden.
Weitere Informationen zu den Baumaßnahmen sind den Planunterlagen und Formularen zu entnehmen.

| | |
|---|---|
| Vorhaben | Wohnhaus: Teilabriss und Sanierung<br>Waldstraße 57<br>55257 Budenheim |
| Bauherr | |
| Phase | Bauantrag |
| Stand | 06.05.2024 |

## Grundstücksgröße 495,00 m²

(Flächenangabe nach Bauantrag 1971)

## GRZ I

*Hauptanlage*

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudefläche | | 166,53 m² |
| Rücksprung Hauseingang (enthalten) | 14,09 m² | |
| Terrasse 1 | | 17,36 m² |
| Terrasse 2 | | 17,36 m² |

*Sonstige Bestandteile der Hauptanlage*

| | |
|---|---|
| | 0,00 m² |

| | |
|---|---|
| GRZ I gesamt | 201,25 m² |
| Grundstücksfläche | 495,00 m² |

| | |
|---|---|
| GRZ I vorhanden | 0,4 |
| GRZ I zulässig | 0,6 |

## GRZ II

*Hauptanlage*

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudefläche | | 166,53 m² |
| Rücksprung Hauseingang (enthalten) | 14,09 m² | |
| Terrasse 1 mit Zugang | | 18,98 m² |
| Terrasse 2 mit Zugang | | 18,98 m² |

*Sonstige Bestandteile der Hauptanlage*

| | | |
|---|---|---|
| Abfallboxen | | 1,62 m² |
| Stellplatz PKW | | 16,16 m² |
| Zufahrt Garage | | 26,29 m² |
| Zugang 1 | | 2,26 m² |
| | | 3,79 m² |
| | | 13,47 m² |
| Zugang 2 | | 2,26 m² |
| | | 5,94 m² |

| | |
|---|---|
| GRZ II gesamt | 270,34 m² |
| Grundstücksfläche | 495,00 m² |

| | |
|---|---|
| GRZ II vorhanden | 0,5 |
| GRZ II zulässig | 0,8 |

## Grünflächen

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße | 495,00 m² |
| abzüglich GRZ II | 270,34 m² |

| | |
|---|---|
| Grünfläche gesamt | 224,66 m² |

## GFZ

| | |
|---|---|
| EG | 152,44 m² |
| 1.OG | 165,49 m² |

| | |
|---|---|
| GFZ gesamt | 317,93 m² |
| Grundstücksfläche | 495,00 m² |

| | |
|---|---|
| GFZ vorhanden | 0,6 |
| GFZ zulässig | 1,2 |

[redacted]

Bauherr

Architekt

| | |
|---|---|
| Vorhaben | Wohnhaus: Teilabriss und Sanierung<br>Waldstraße 57<br>55257 Budenheim |
| Bauherr | |
| Phase | Bauantrag |
| Stand | 06.05.2024 |

## Notwendige Stellplätze PKW

Ansatz: Stellplatzsatzung Stadt Mainz

1. Wohngebäude

1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

Gesamtzahl notwendiger Stellplätze: 1/WE

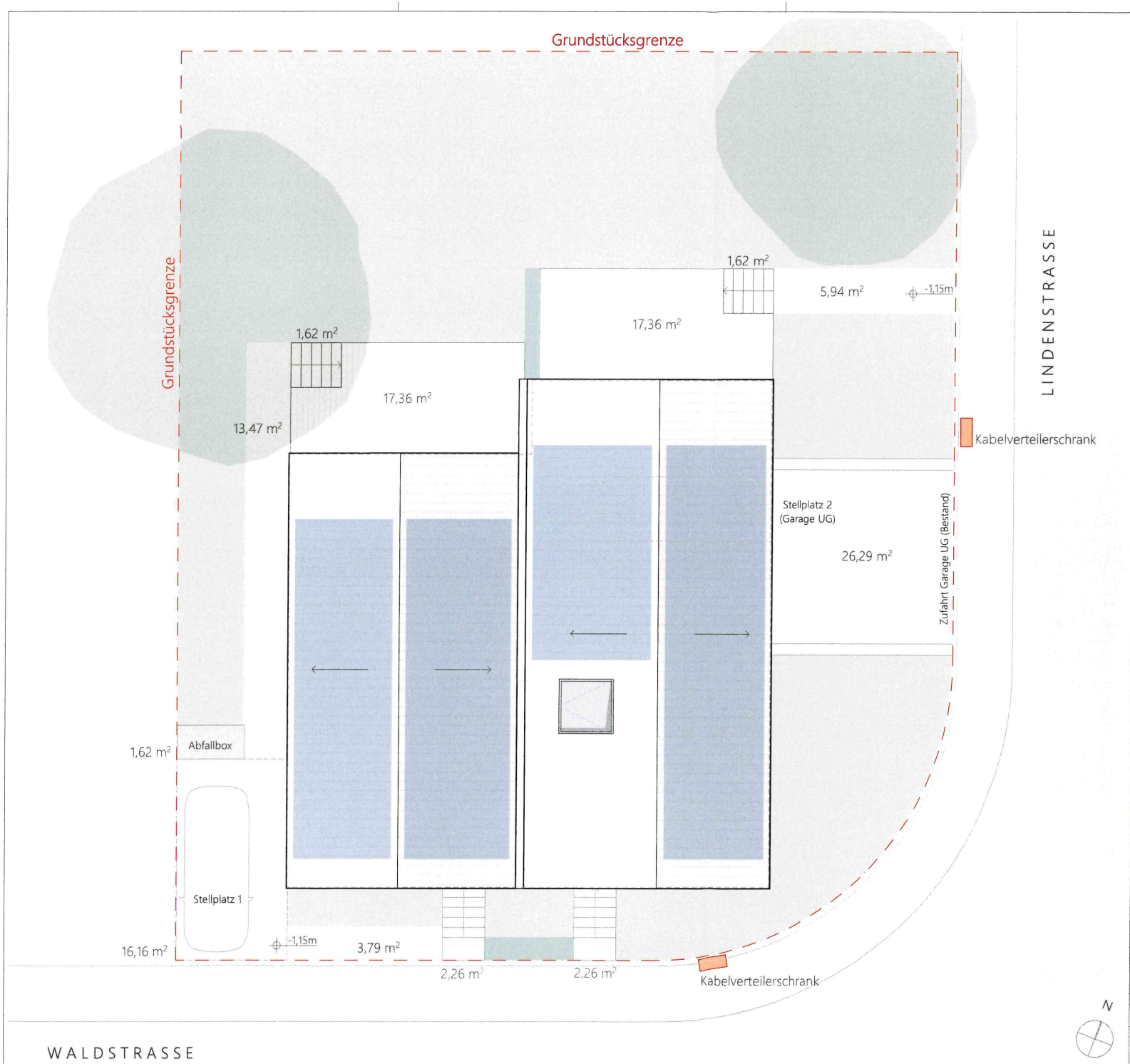
| Notwendige Stellplätze PKW: | 2 Stellplätze |
|---|---|

| Geplante Stellplätze PKW: | |
|---|---|
| WE 1 | 1 Stellplatz |
| WE 2 | 1 Stellplatz |
| gesamt | 2 Stellplätze |

Weitere Information zu den Stellplätzen entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Bauherr

Architekt




Legende:

PV Anlage

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

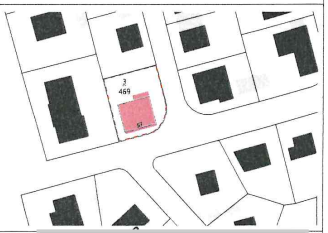
Bauherrschaft

Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88 09.05.24
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

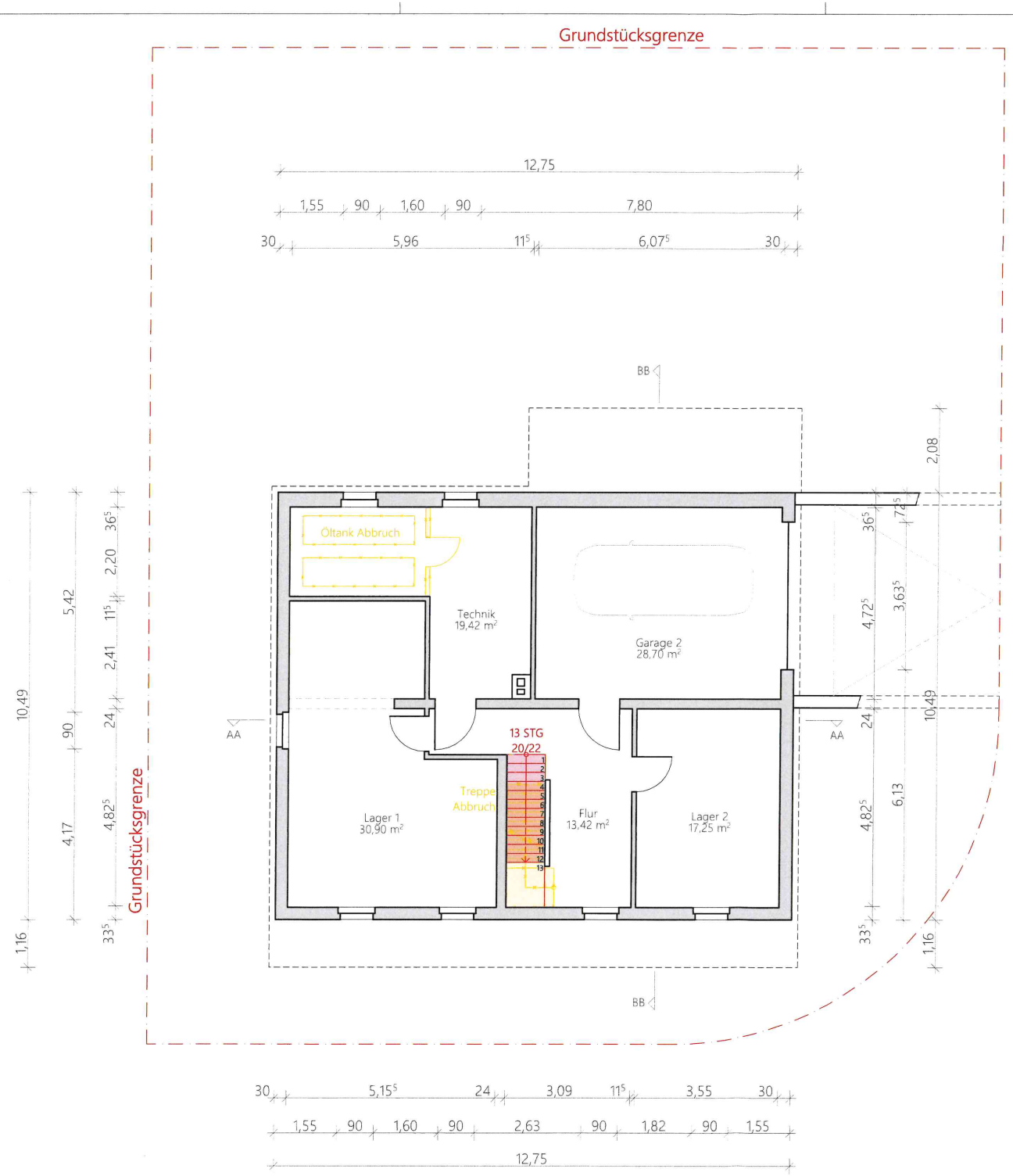
08.05.2024
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Freiflächenplan

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-FF-0 |




Legende:

- Abbruch
- Neu
- Bestand

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Bauherrschaft

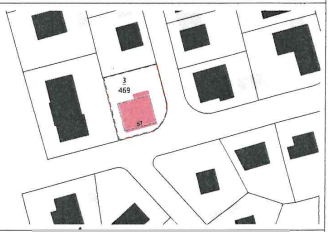
Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

07.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024

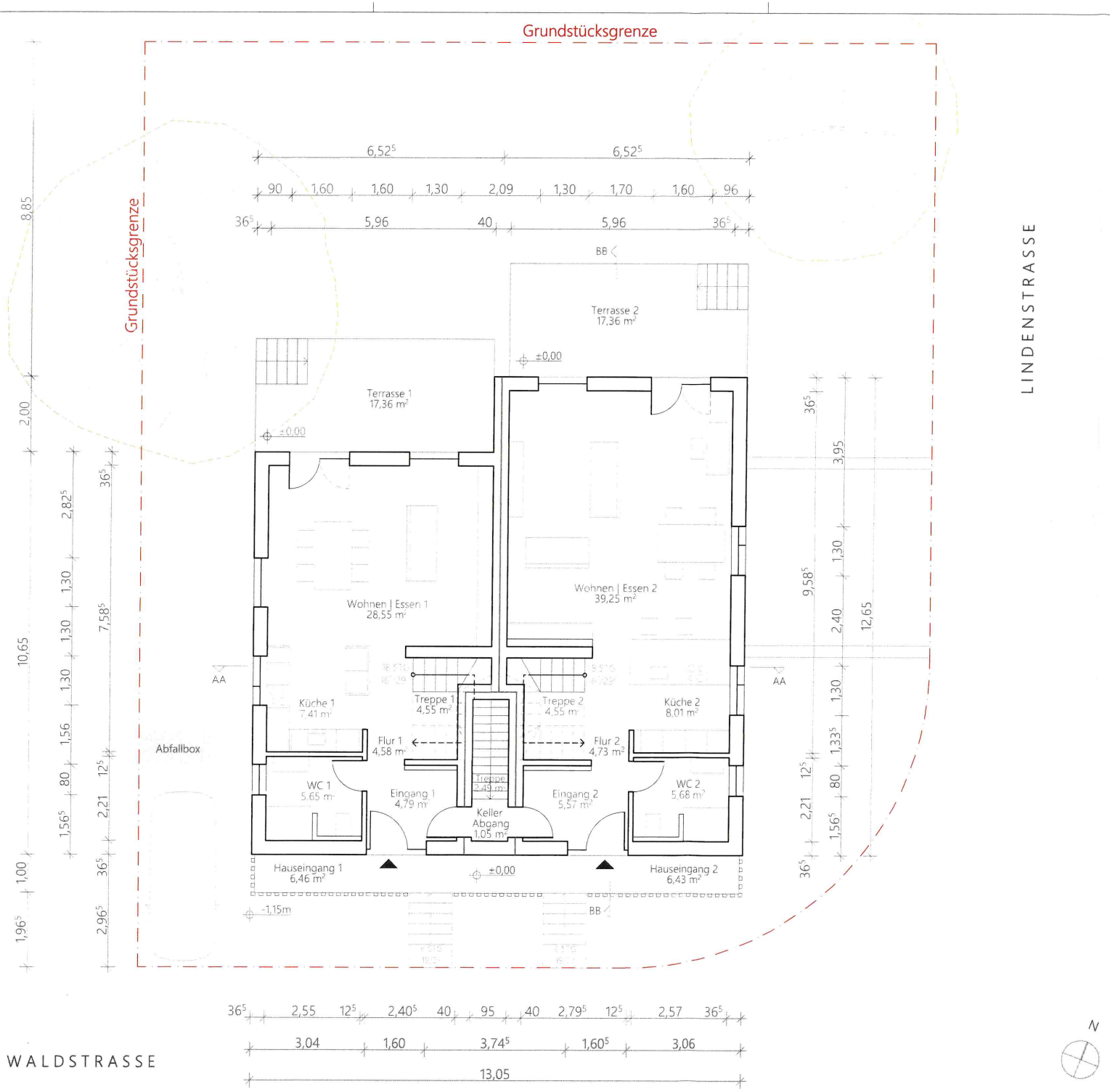
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Grundriss Untergeschoss

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-G-UG-0 |




Legende:

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Bauherrschaft

Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

08.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024

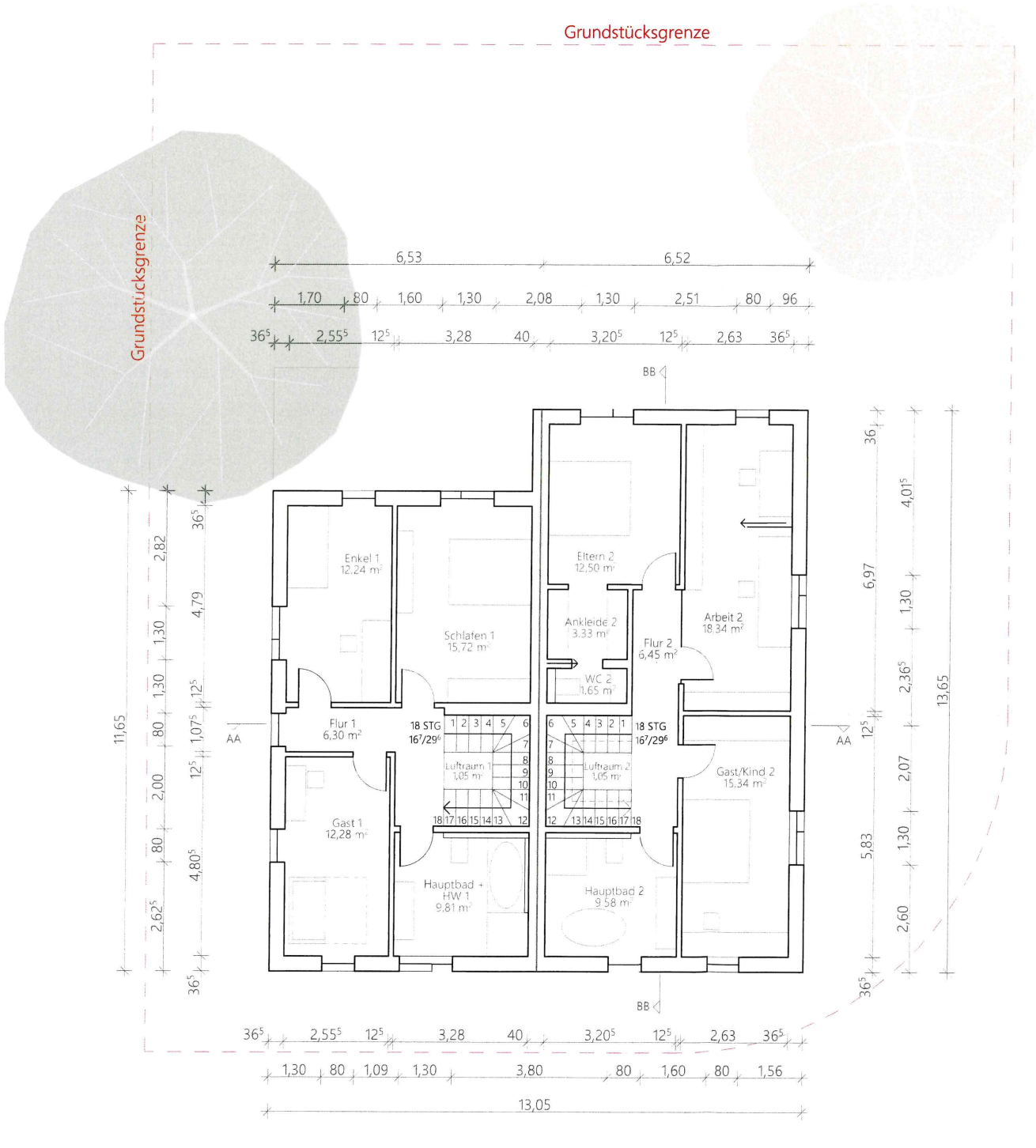
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Grundriss Erdgeschoss

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-G-EG-0 |




Legende:

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Bauherrschaft

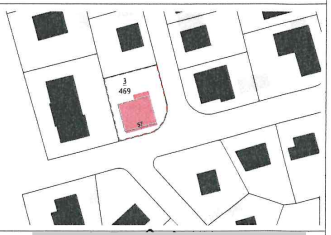
Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

07.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024

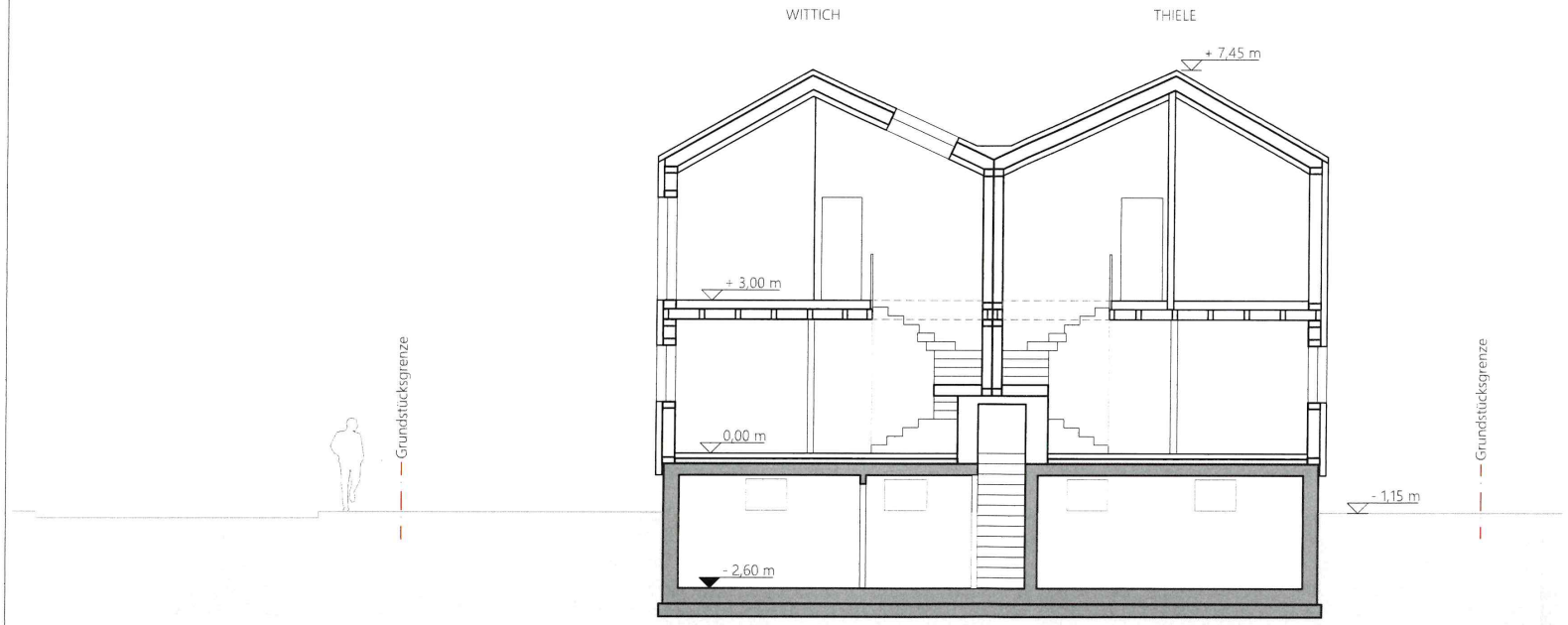
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Grundriss Obergeschoss

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-G-OG-0 |




# Querschnitt

Legende:

Bestandskeller

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Bauherrschaft

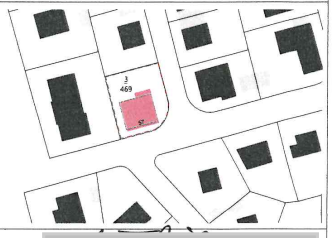
Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

07.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024

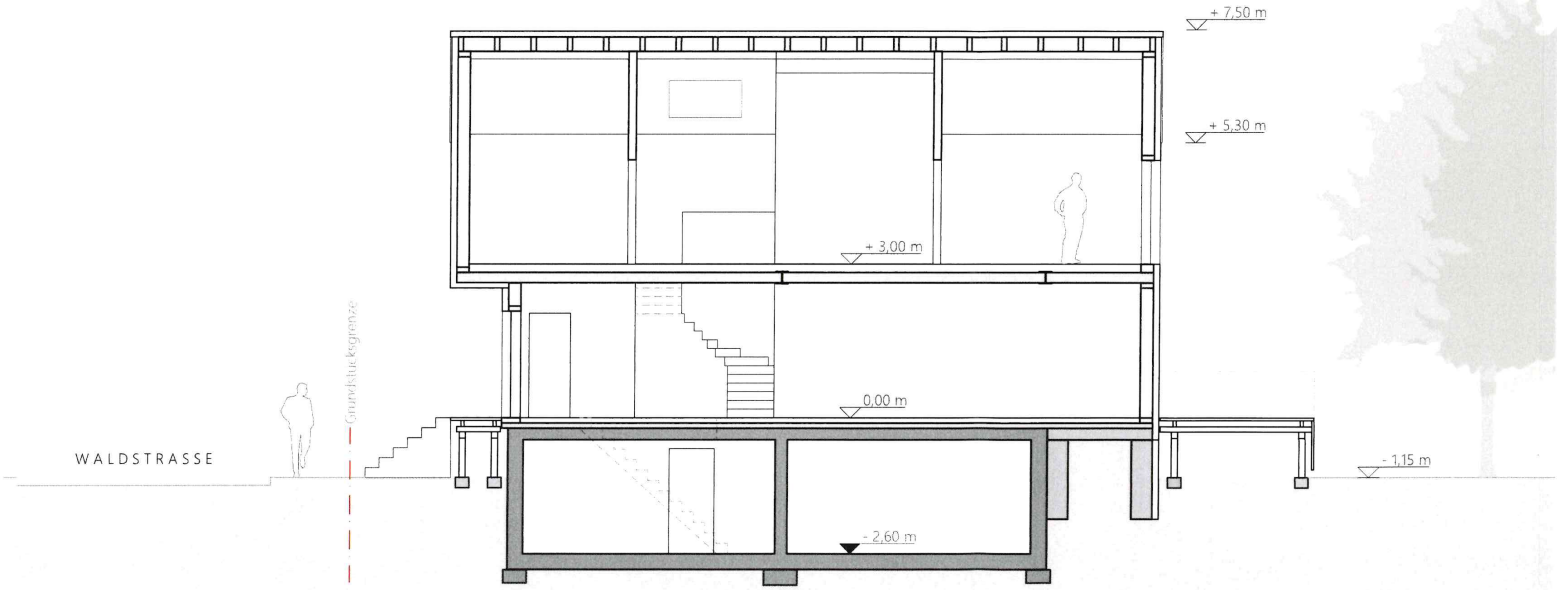
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Schnitt AA

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-S-AA-0 |




# Längsschnitt

Legende:

Bestandskeller

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

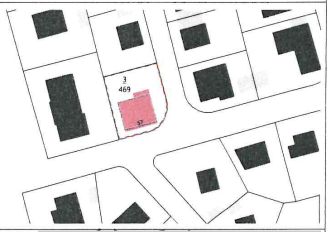
Bauherrschaft

Architekt
S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

07.05.24

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Freigabe Entwurf

08.05.2024
Datum

Unterschrift Bauherrschaft

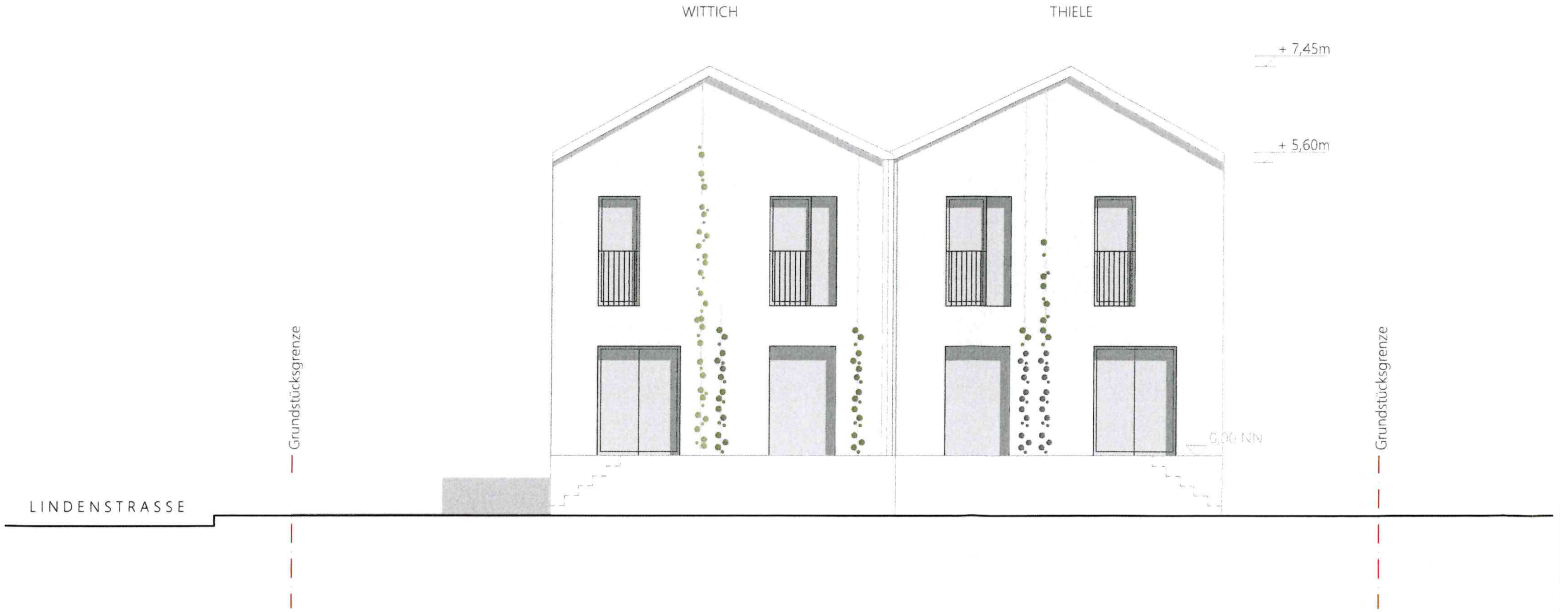
Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Schnitt BB

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-S-BB-0 |




Ansicht Süden




Ansicht Norden

Legende:

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

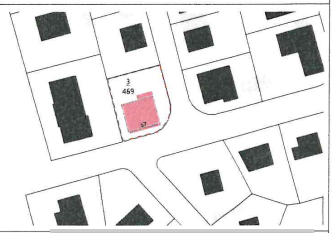
Bauherrschaft

Architekt

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88 07.05.24
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

Bauvorhaben

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim




Freigabe Entwurf

08.05.2024

Datum

Unterschrift Bauherrschaft

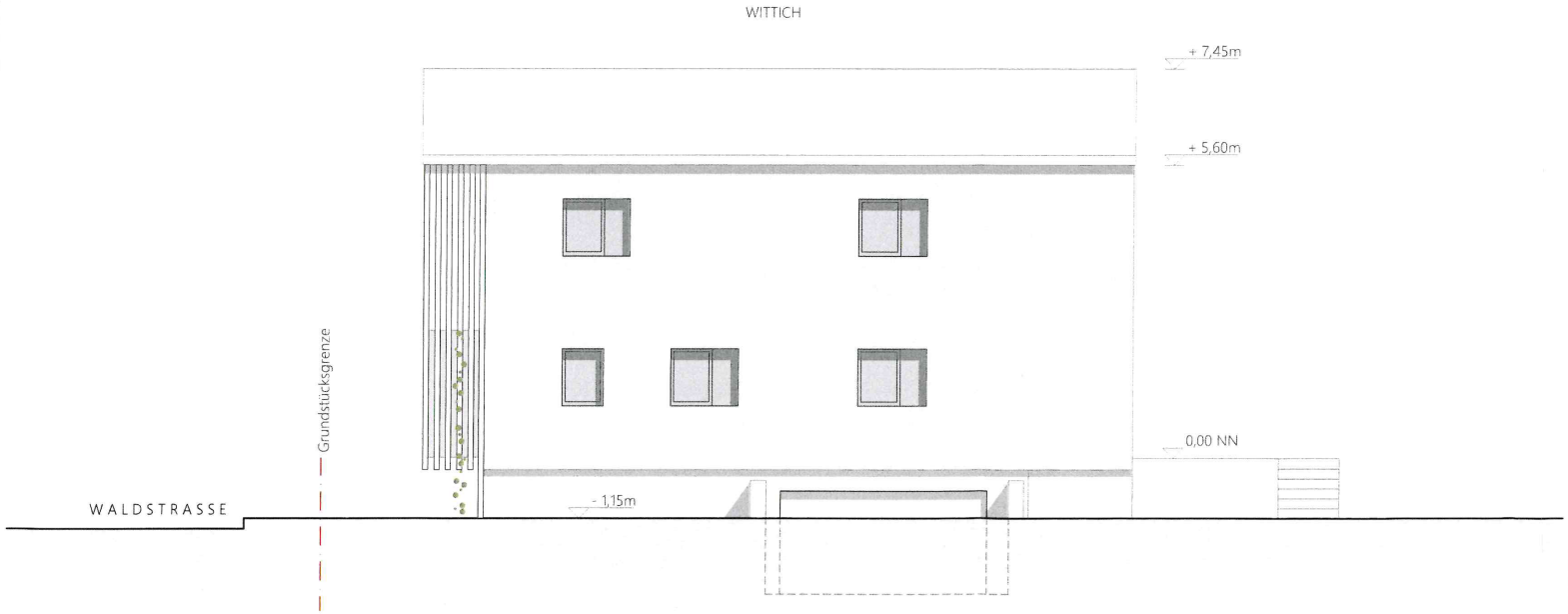
Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Ansichten N+S

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-A-N_S-0 |




# Ansicht Westen




# Ansicht Osten

Legende:

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

Bauherrschaft

Architekt
S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de
07.05.24

Bauvorhaben
2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim




Freigabe Entwurf
08.05.2024
Datum
Unterschrift Bauherrschaft

Planart: LPH 4 Genehmigung

Planbez.: Ansichten O+W

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 06.05.2024 | DHWI-Arc-4-A-O_W-0 |

| | |
|---|---|
| Vorhaben | Wohnhaus: Teilabriss und Sanierung<br>Waldstraße 57<br>55257 Budenheim<br>Flur 4 Flurstück 3/469<br>Gemarkung Budenheim |
| Bauherr | |
| Phase | Bauantrag Nachreichung |
| Stand | 20.02.2025 |

**Einfügungsnachweis**
**Das oben genannte Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich, für den kein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Gemäß §34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", wird mit diesem Dokument der Nachweis für die Einfügung in die nähere Umgebung erbracht.**

*Anlagen*

| | |
|---|---|
| *A-1* | *Vergleich GRZ* |
| *A-2* | *Vergleich GFZ* |
| *A-3* | *Vergleich Trauf- + Firsthöhe* |
| *A-4* | *Straßenabwicklung* |
| *A-5* | *Grundriss UG Bestand* |
| *A-6* | *Inhomogene Umgebung* |

**Art der baulichen Nutzung**
Das Bauvorhaben befindet sich in einem reinen Wohngebiet, nahe gelegen des Lenneberg-Waldes. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser. Sowohl Einfamilien-, als auch Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser sind als Typologie vorhanden. Das Bauvorhaben, bei dem ein bestehendes Einfamilienhaus zu einem Doppelhaus umgebaut wird, und die Art der Nutzung unverändert bleibt, fügt sich somit weiterhin in die Umgebung ein.

**Maß der baulichen Nutzung**
Das Bauvorhaben befindet sich auf einem 495m² (Angabe Bauantrag 1971) großen Grundstück, Ecke Waldstraße und Lindenstraße. Die Grundfläche des Doppelhauses beläuft sich dabei auf 167m². Es sind keine Garagen oder sonstige Nebengebäude geplant. Die Anlage *A-1* zeigt, dass in einem Radius von knapp 100 m Grundstücke mit einer GRZ von 0,12 bis 0,42 vorhanden sind. Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner GRZ von 0,34 somit ein.

Die umliegenden Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Das direkte Nachbargrundstück 3/470, westlich des Bauvorhabens, 1/23 und 1/89 bilden mit ihrer Dreigeschossigkeit eine Ausnahme. Eine Mehrheit der Dachgeschosse sind ausgebaut (ablesbar durch Fensterandordnung), zählen jedoch nicht als Vollgeschosse. Das Bauvorhaben fügt sich mit seiner Zweigeschossigkeit ein.

Die Geschossflächenzahl der Nachbarbebauung reicht von 0,13 bis 1,09 auf (Anlage A-2). Mit einer GFZ von 0,67 befindet sich das Bauvorhaben im mittleren Bereich und fügt sich somit ein.

Ein Auszug aus dem Katasteramt bildet die Grundlage für die Betrachtungen. In die Berechnungen fließen nur Haupt- und Nebengebäude, und keine Terrassen oder sonstigen Anlagen, mit ein. Bei den Dachgeschossen wird angenommen, dass es sich um keine Vollgeschosse handelt.

**Bauweise**
In der Umgebung des Bauvorhabens ist keine einheitliche Bauweise zu erkennen. In Bezug auf die Dachform und -ausrichtung, zeigt sich jedoch mehrfach das Satteldach mit einer giebelständigen Ausrichtung zur Straße. Abweichend dazu verläuft der First des bestehenden Einfamilienhauses parallel zur Waldstraße. Mit dem neuen Entwurf, bei dem das doppelt gefalteten Satteldach senkrecht zur Waldstraße steht, nähert sich das Bauvorhaben der überwiegenden Bauweise der Nachbargrundstücke stark an. Ausnahmen stellen hierbei die Grundstücke 3/452 (First parallel zur Waldstraße) und 3/251 (Flachdach) dar. Bei der Lindenstraße verlaufen die Firste des Bauvorhabens und seiner Nachbarn parallel zur Straße.

Zudem wirkt das bestehende 1-geschossige Haus geduckt, im Vergleich zu seinen drei- und zweigeschossigen direkten Nachbarn. Durch die Veränderung zu einem zweigeschossigen Doppel-haus wird eine Traufhöhe von 6,75m und eine Firsthöhe von 8,60m über der Gelände-Oberkante erreicht. Das Mehrfamilienhaus westlich des Bauvorhabens hat eine gemessene Traufhöhe von 9,60m. Bei den anderen direkten Nachbarn war eine Messung aufgrund der Unzugänglichkeit des Grundstückes nicht möglich. Daher wurde mit der Annahme gerechnet, dass Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Geschosshöhe von 3,00m auf einer Hochparterre von 1,00m errichtet sind. Das Bauvorhaben überschreitet demnach keine Höhen der Nachbarschaft (*Anlage A-3*).

Die abstrahierte Straßenabwicklung *(Anlage A-4)* zeigt, dass sich das Bauvorhaben mit seiner neuen Geschossigkeit und Dachausrichtung in die Umgebung einfügt. Gegenüber dem eingeschossigen Bestandsgebäude stellt dies städtebaulich eine Verbesserung dar.

**Bauliche Zwänge**
Aus wirtschaftlichen Gründen wurde entschieden, das trockene und intakte Untergeschoss zu erhalten, und nur die Obergeschosse zu erneuern. Dies hat zur Folge, dass die Position auf dem Grundstück bereits vorgegeben ist. Der Bauantrag von 1971 zeigt, dass der Keller 3,00m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält, mit Ausnahme der Straßenecke (Anlage A-5). Durch die neue Zonierung der Obergeschosse zu einem Doppelhaus, wurde eine Auskragung von 1,00m zur Waldstraße im 1. Obgeschoss ausgebildet. Durch die Position der bestehenden Kellertreppe, sowie die einzig mögliche Anordnung der beiden neuen Treppenhäuser an der Wohnungstrennwand, erreichten die Räume zur Waldstraße ohne Auskragung, keine ausreichende Tiefe. Lediglich das Obergeschoss kragt um einen Meter über die Außenkante des Bestandes. Im Erdgeschoss bleibt die Gebäudeflucht erhalten. Das vorgelagerte Eingangspodest ist lediglich mit einer Lamellenstruktur versehen, welche städtebaulich die Geometrie des Baukörpers ergänzt.

Zudem ist bei der weitläufigen Betrachtung der Waldstraße durch diverse Vor- und Rücksprünge keine durchgehende fitkive Baulinie wahrzunehmen, woran sich das Bauvorhaben orientieren müsste. Anlage A-6 zeigt weitere Beispiele mit Fotobelegen in der Nachbarschaft, bei denen Gebäude nah an der Straßen- oder Nachbargrundstücksgrenze liegen.

**Fazit**
Die Analyse der Umgebung und Einordnung des Bauvorhabens zeigt, dass sich der geplante Entwurf in allen Punkten in die Nachbarschaft einfügt, und städtebaulich eine homogeneres Gesamtbild erzeugt.

# Auszug aus den Geobasisinformationen

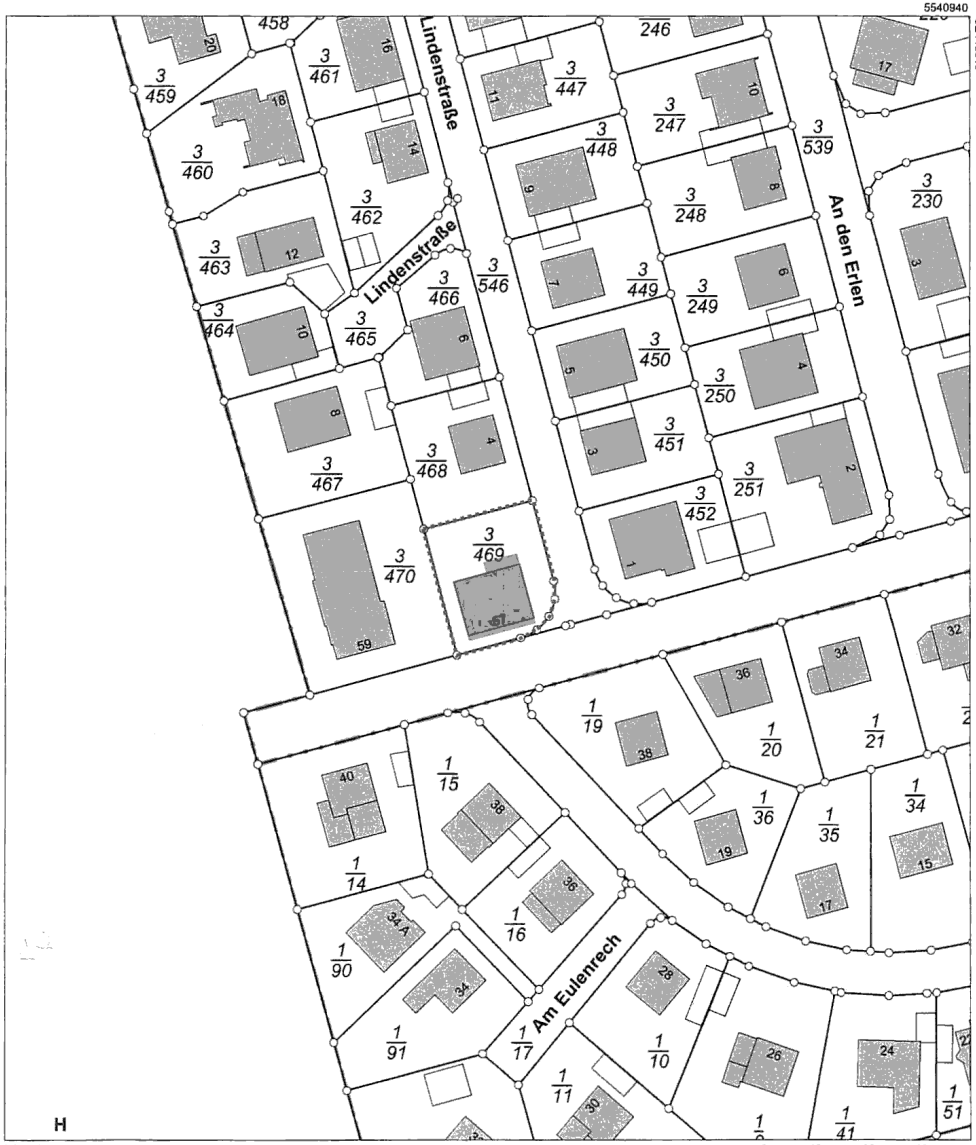
**Liegenschaftskarte**


RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey


**Hergestellt am 20.02.2025**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 3/469 | Gemeinde: | Budenheim |
| Flur: | 4 | Landkreis: | Mainz-Bingen |
| Gemarkung: | Budenheim (3596) | | |




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 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.




Bauvorhaben (Waldstraße 57)
Nachbarbebauung
Nebengebäude (Garage)
Grundstücksgrenzen
0,3 GRZ Grundflächenzahl = bebaute Fläche / Grundstücksfläche

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

**Bauherrschaft**

**Architekt**

STUDIO | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim

Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-1 Vergleich GRZ**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| | 1:500 | 420x297 A3 | 19.02.2025 | DHWI-Arc-4-A1 |




**Legende:**

- Bauvorhaben (Waldstraße 57)
- Nachbarbebauung
- Nebengebäude (Garage)
- Grundstücksgrenzen
- II Geschossigkeit überirdisch
- (0,3) GFZ Geschossflächenzahl = Summe Vollgeschosse / Grundstücksfläche

Hinweis: Alle Gebäude befinden sich auf einer Hochparterre (Keller ~ 1,00m über Gelände OK)

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

**Bauherrschaft**

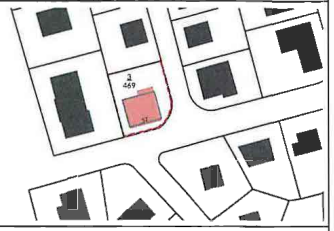
**Architekt**

STUDIO | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH

Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

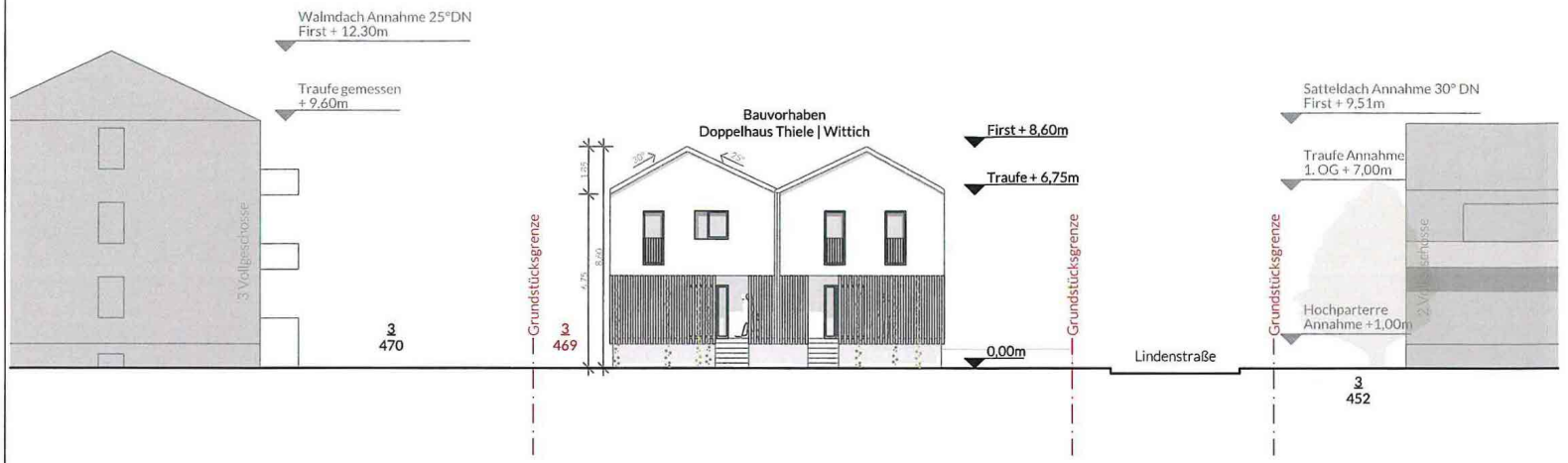
2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



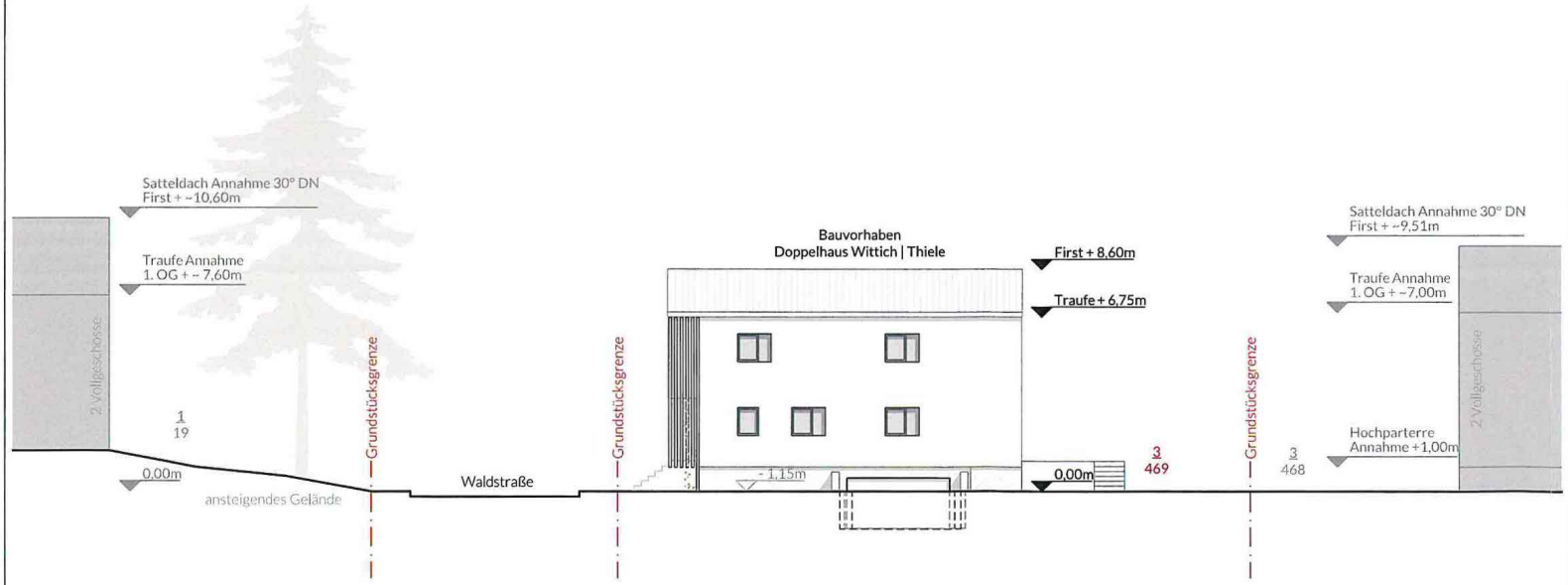
Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-2 Vergleich GFZ**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:500 | 420x297 A3 | 19.02.2025 | DHWI-Arc-4-A2 |




## Südansicht Waldstraße M1:200




## Ostansicht Lindenstraße M1:200

**Legende:**

- Nachbarbebauung
- Grundstücksgrenze

**Hinweis:** Die Höhenangaben von (3/452, 1/19, 3/468) wurden anhand folgender Kriterien ermittelt, da das betreten der Grundstücke nicht möglich war.. Es handelt sich hierbei um eine Annahem.

- Hochparterre à 1,00m
- Anzahl Vollgeschosse à 3,00m
- Dachform
- Dachneigung

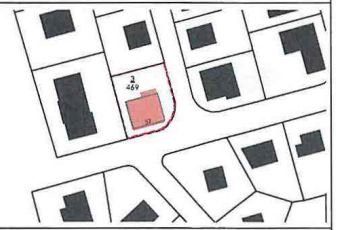
| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

**Bauherrschaft**

**Architekt**
S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

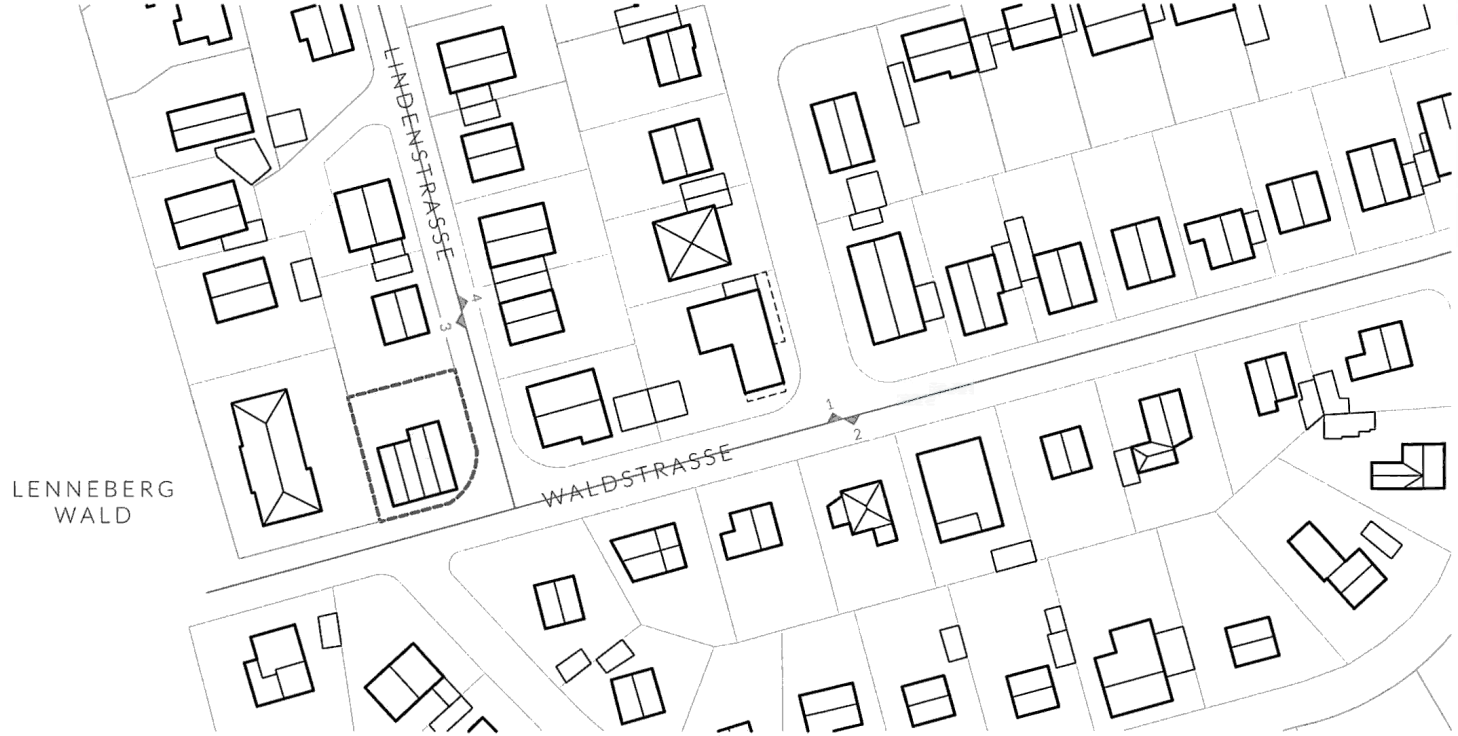
2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim




Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-3 Vergleich Trauf- + Firsthöhe**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 420x297 A3 | 19.02.2025 | DHWI-Arc-4-A3 |




Lageplan M 1:1000

**Legende:**

- Wohngebäude (2- oder 3-geschossig)
- Nebengebäude (1-geschossig)
- Grundstücksgrenze
- Bauvorhaben
- Ansichtslinie

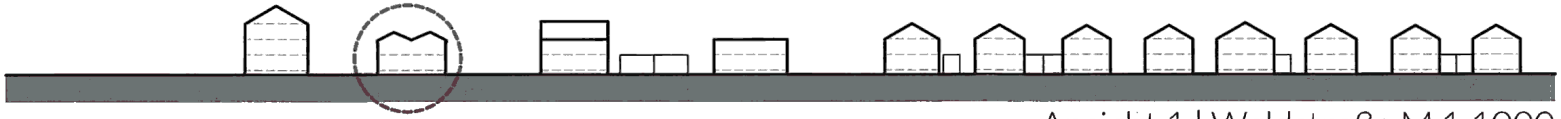
Getroffene Annahmen für Vergleichbarkeit:

- Hochparterre 1,00 m
- Vollgeschoss 3,00 m
- Dachneigung 30 °

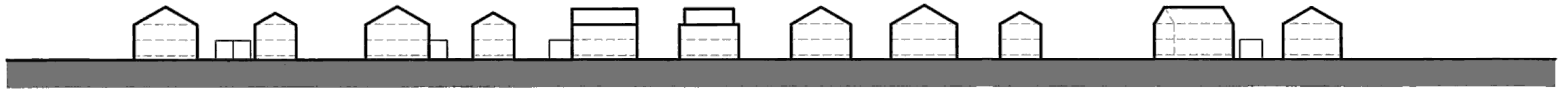
| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

## Straßenabwicklungen abstrahiert

Verbildlichung der Geschossigkeit, Dachform und Dachausrichtung



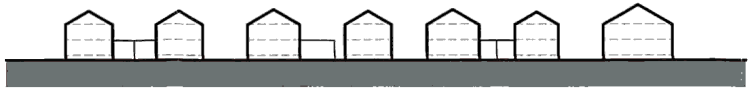
Ansicht 1 | Waldstraße M 1:1000



Ansicht 2 | Waldstraße M 1:1000



Ansicht 3 | Lindenstraße M 1:1000



Ansicht 4 | Lindenstraße M 1:1000

**Bauherrschaft**

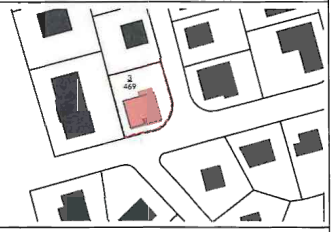
**Architekt**

STUDIO | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH

Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

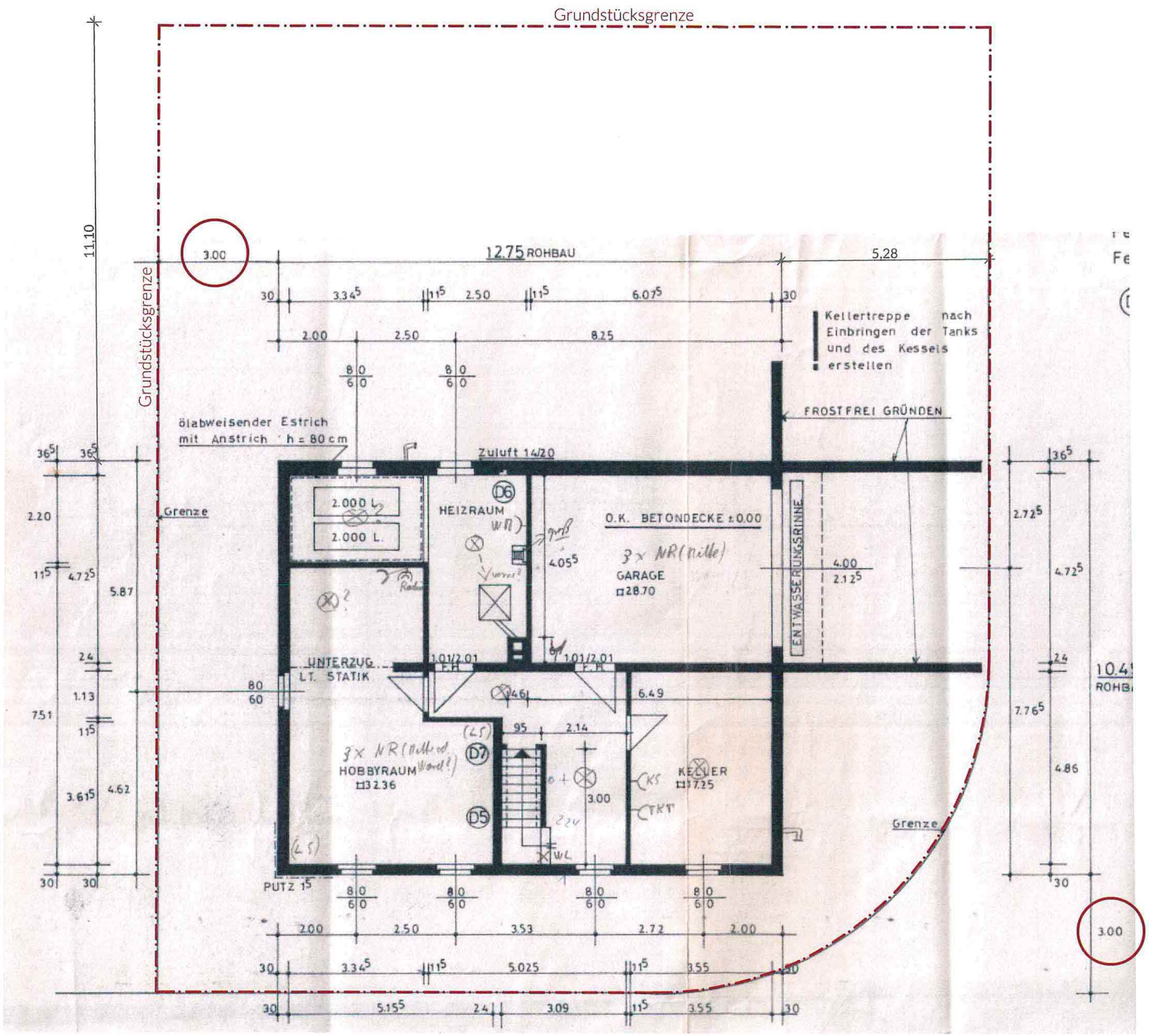
2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim




Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-4 Straßenabwicklung**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:1000 | 420x297 A3 | 19.02.2025 | DHWI-Arc-4-A4 |




# Grundriss Untergeschoss Bestand 1972

**Legende:**

Grundstücksgrenze

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |

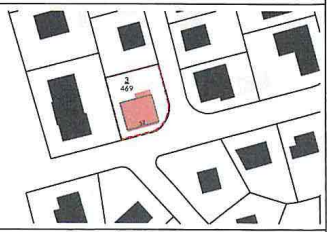
**Bauherrschaft**

**Architekt**

STUDIO | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH
Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim

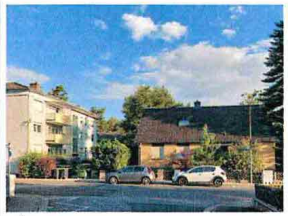


Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-5 Grundriss UG Bestand**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 420x297 A3 | 19.02.2025 | DHWI-Arc-4-A5 |





1


2


3


4


5


6


7

**Legende:**

- Nähe zu Straße
- Nähe zu Nachbargrundstück
- Abweichende Dachform /-ausrichtung / Gebäudekubatur

Quelle: Auszug Katasteramt www.geoportal.rlp.de

| INDEX | DATUM | ÄNDERUNGEN | BEARB. |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**Bauherrschaft**

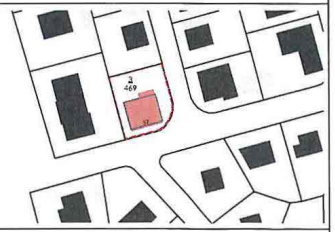
**Architekt**

S T U D I O | Hammer | Schwiderski
Architekt & beratender Ingenieur PartGmbH

Wallstraße 88
55122 Mainz
Tel: 06131-21947714
E-Mail: aksoy@studiohs.de

**Bauvorhaben**

2023-DHWI - Doppelhaus Thiele | Wittich
Waldstraße 57
55257 Budenheim



Planart: **LPH 4 - Einfügungsnachweis**

Planbez.: **A-6 Inhomogenität der Umgebung**

| Format | Maßstab | Datum | Plannummer |
|---|---|---|---|
| maßstabslos | 420x297 A3 | 20.02.2025 | DHWI-Arc-4-A6 |

MAINZ · BINGEN
Kreisverwaltung

Kreisverwaltung Mainz-Bingen · Postfach 1355 · 55206 Ingelheim am Rhein

Gemeinde Budenheim
Herrn Bürgermeister Stephan Hinz
Berliner Straße 3

55257 Budenheim

Es schreibt Ihnen

Frau Janina Brunnett
Bauen und Umwelt
Fachbereich Bauen
Zimmer C-124
Tel. 06132 / 787 - 2129
Fax 06132 / 787 97 - 2129
E-Mail Brunnett.janina@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom 11.07.2025
Aktenzeichen 21/611-21/0012/24-B-200


20. August 2025

**Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 71 LBauO**
Bauantrag Az.: 0012/24-B-200; Teilabriss eines Wohnhauses sowie Sanierung auf dem Grundstück in der Gemarkung Budenheim, Flur 4, Flurstück 3/469 (Waldstr. 57)

Sehr geehrter Herr Hinz,

zu dem o. a. Bauvorhaben hat die Gemeinde Budenheim das nach § 34 BauGB i. V. m. § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen mit Schreiben vom 11.07.2025 versagt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Gebäude städtebaulich nicht in die Umgebung passen, bzw. nach der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, sich nicht einfügen würde.

Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 71 Abs. 1 LBauO ist das Einvernehmen der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 zu ersetzen, wenn die Gemeinde ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1 oder § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt.

Nach dem für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens maßgeblichen § 34 BauGB, kann sich die Gemeinde auf eine Verletzung ihrer Planungshoheit berufen, welche vorliegend als Bestandteil des Einfügens und Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen ist.

Ein Verstoß hiergegen ist nur gegeben, wenn das betreffende Vorhaben gegenüber der Umgebungsbebauung so rücksichtslos ist, dass von ihm eine "erdrückende" Wirkung ausgeht.

Hierzu sei ausgeführt, dass nach ständiger Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz selbst bei einer Überschreitung der Geschosszahl um ein oder zwei Stockwerke gegenüber der benachbarten Bebauung unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots, noch nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden kann.

Sie finden unsere Hinweise zu den Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter:
https://www.mainz-bingen.de/de/datenschutz/Informationspflicht.php

Das geplante Wohnbauvorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in seiner Bauweise in die charakteristische Bebauungsstruktur der näheren Umgebung ein. Diese ist überwiegend durch zweigeschossige, in offener Bauweise errichtete Wohngebäude geprägt.

Dieser Charakter der Umgebungsbebauung wird nicht dadurch aufgehoben, dass eine faktische Baugrenze seitens der Gemeinde entlang der Fassade des Hauses „An den Erlen 2" entlang der Waldstraße als Versagungsgrund gezogen wurde.

Bei dieser, aus Sicht der Unteren Bauaufsicht willkürlich gezogenen faktischen Baugrenze, findet nicht nur der Bestand des geplanten Bauvorhabens keinerlei Berücksichtigung, da dieser die faktische Baugrenze (tatsächliche Bebauung) bereits überschreitet, sondern es ist ferner sowohl auf diesseitiger als auch gegenüberliegender Straßenseite ein vor- und zurückspringen ebendieser gezogenen faktischen Baugrenze vorliegend.

Das geplante Vorhaben ist aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde städtebaulich vertretbar und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Weder ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ersichtlich, noch sind bodenrechtliche Spannungen zu erwarten, da sich das geplante Vorhaben in Richtung Straße hin entwickelt.

Da keine bauplanungsrechtlich relevanten Gründe ersichtlich sind, die eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens rechtfertigen würden und daher die erfolgte Versagung rechtswidrig ist, so ist aufgrund dessen das private Interesse des Bauherrn, gerade unter dem Aspekt der aus der Eigentumsgarantie des Artikels 14 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland resultierenden Baufreiheit, als vorrangig zu betrachten.

Wir beabsichtigen daher, nach § 71 Abs. 1 und 2 LBauO das fehlende gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Gemäß § 71 Abs. 3 LBauO geben wir hiermit der Gemeinde Budenheim Gelegenheit, sich bis zum **19.09.2025** schriftlich oder mündlich zu dieser Sache zu äußern und erneut über das Einvernehmen zu entscheiden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Grunau

U. Grunau
Abteilungsleiterin

# GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Gemeindeverwaltung Postfach 1140 55253 Budenheim

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

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 : 21/611-21/0012/24-B-200
Ihr Schreiben v. : 20.08.2025
Aktenzeichen : 611-30

Budenheim, 19.09.2025

**BV Waldstraße 57, Budenheim**
**Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**
**Ihr Zeichen: 0012/24-B-200**

Sehr geehrte Frau Brunnett,

mit Ihrem Schreiben vom 20.08.2025 teilen Sie uns mit, dass Sie beabsichtigen, dass gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 71 LBauO zu dem oben genannten Vorhaben zu ersetzen.

Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgte aber nicht rechtswidrig. Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das gemeindliche Einvernehmen auf Grund der sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Ein solcher Grund liegt hier vor, das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Es überschreitet die auf der nördlichen Seite der Erschließungsstraße (Waldstraße) aufzufindende faktische Baugrenze. Sie ist keinesfalls willkürlich gezogen:

Eine faktische Baugrenze findet sich nördlich der Waldstraße in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. An diese faktische Baugrenze schließt das im Bestand auf dem Vorhabengrundstück vorhandene Gebäude direkt an. Ob weitere Vorhaben entlang der Waldstraße hinter diese Linie zurückspringen, ist unerheblich – es handelt sich nicht um eine faktische Baulinie entsprechend § 23 Abs. 2 BauNVO, sondern um eine faktische Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die „nähere Umgebung“ ist bei dem Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zudem wesentlich enger zu fassen als bei den anderen Merkmalen. Die Gebäude in der Stichstraße der Lindenstraße und in der Hermann-Löns-Straße können nicht als Referenzobjekte herangezogen werden, sie sind zu weit entfernt. Maßgeblich ist vielmehr die Situation entlang der Erschließungsstraße – und zwar vornehmlich auf der Seite, auf der sich das Vorhaben befindet.

Voraussetzung für die Annahme einer faktischen Baugrenze ist weiter, dass sie nicht bloß Zufallsprodukt ohne eigenen städtebaulichen Aussagewert ist, sondern dass sich hinreichende Anhaltspunkte für eine städtebaulich verfestigte Situation finden (ausführlich dazu VGH Bayern, Beschluss vom 03.03.2016 – 15 ZB 14.1542 –, juris Rn. 12). Eine solche Situation liegt hier vor: Aus der näheren Umgebung – den Grundstücken nördlich der Waldstraße – ergibt sich ein klares städtebauliches Prinzip, wonach entlang der Straßenflucht zum Wald hin Vorgärten mit Stellplätzen und Grünbereichen von Bebauung freigehalten werden, und zwar in einer Tiefe von mindestens 3 m.

Diese vom Bestandsgebäude vorgegebene faktische Baugrenze soll nun überschritten werden. Die Um- und Neubauarbeiten am Bestandsgebäude führen zu einer erheblichen Ausweitung des Gebäudes in Richtung der Waldstraße. Dabei ist unerheblich, dass im Erdgeschoss die ursprüngliche Gebäudewand erhalten bleibt: Durch die vorgesehene Abgrenzung des Eingangsbereichs vom Vorgarten durch begrünte Holzpaneele ergibt sich eine einheitliche Fassadenflucht mit dem Obergeschoss, das bis auf 1,96 m an die Waldstraße heranrückt.

Nach alledem wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht rechtswidrig, sondern aus einem sich aus § 34 Abs. 1 BauGB ergebenden Grund versagt. Folglich liegen auch die Voraussetzung für ein Ersetzen des Einvernehmens nicht vor, vielmehr wäre damit ein erheblicher Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde verbunden. Der Bauantrag ist abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Budenheim

Im Auftrag:

gez.
(Menjoulet)

# 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 : 16.09.2025

Drucksachen-Nr. : 078(1- 2025

**Betr.: Behandlung der im Freistellungsverfahren eingereichten baulichen Unterlagen als Bauantrag nach § 67 Abs. 3 Satz 2 LBauO: Neubau Einfamilienhaus, Binger Straße 30 (Flur 1, Nr. 243/1)**

**Beratungsfolge:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.4 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |
| Gremium: | TOP: | Sitzungstermin: | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |
| Gremium: | TOP: | Sitzungstermin: | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Binger Straße 30 (Flur 1, Nr. 243/1) wird nicht erteilt.**

**Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Garten II“, der an dieser Stelle ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. In der vorliegenden Planung wird angegeben, dass die geplante GRZ bei genau 0,4 liegt. Allerdings werden weder der Erker im OG noch die Terrasse zum Garten einberechnet, obwohl beide zur GRZ I gehören. Außerdem liegen widersprüchliche Angaben zur Gebäudefläche in der GRZ-Rechnung und in der BRI-Rechnung vor. Nach unserer Nachrechnung beträgt die richtige Gebäudefläche im Erdgeschoss 76,0275 m², nicht 74,85 m² wie in der GRZ-Berechnung angegeben. Es ist deshalb eindeutig, dass die GRZ den festgesetzten Maximalwert überschreiten soll.

Die GRZ II, in der auch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen einberechnet werden, soll laut Bebauungsplan 0,6 (0,4 + 50%) nicht überschreiten. In den vorliegenden Unterlagen liegt keine Berechnung der GRZ II vor. Nach den Angaben aus den Plänen haben wir berechnet, dass die geplante GRZ II bei ca. 0,82 liegen und somit den festgesetzten Maximalwert eindeutig überschreiten würde.

Als Bauweise ist ein einseitiger Grenzanbau festgesetzt. Das heißt, dass zu einer der zwei seitlichen Grundstücksgrenze die Abstandsfläche nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) eingehalten werden sollen. In diesem Fall beträgt die erforderliche Abstandsfläche 3 m. Nach den vorliegenden Unterlagen soll die nördliche Fassade direkt an der Grundstücksgrenze liegen; die südliche Fassade soll in einem 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze stehen. Der 4,9 m breite Erker im OG soll in einem 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze stehen. Nach § 8 (5) LBauO bleiben untergeordnete Vorbauten wie Erker und Balkone bei der Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten; von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze müssen sie mindestens 2 m entfernt bleiben. Der geplante Erker entspricht diesen Bedingungen; die geplante Fassade hält den erforderlichen Abstand ein.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei Neuerrichtung baulicher Anlagen jeweils Gehölzflächen mit heimischen Arten anzulegen sind, die in ihrer Größe mindestens der Hälfte der vor dem entstehenden Gebäude überdeckten Fläche entsprechen müssen. Mit einer angegebenen Grundfläche von 74,85 m² soll dementsprechend eine mindestens 37,5 m² Gehölzfläche angelegt werden. Unserer Ansicht nach (siehe oben) ist die geplante Gebäudefläche mit dem Erker größer als 74,85 m². Aus diesem Grund wird die erforderliche Gehölzfläche größer als 37,5 m² sein. Im Antrag liegen keine Angabe zu einer Gehölzfläche vor. Die dargestellte 33.86 m² Grünfläche auf dem Grundstück wird eindeutig nicht ausreichen, selbst wenn die sämtliche Fläche mit Gehölz gepflanzt wird.

Festgesetzt ist, dass je 100 m² erstmalig oder zusätzlich überbauter Grundstücksfläche ein großkronig sich entwickelnder heimischer Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Für eine bebaute Fläche unter 100 m² ist also eine Baumpflanzung erforderlich. In den vorliegenden Plänen ist auf der geplante Grünfläche ein kleiner Baum oder Gebüsch dargestellt, allerdings ohne Angabe zur Art und Größe.

Nach den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist die Bedachung nur mit dunkelfarbigem und kleinformatigem Dachdeckungsmaterial zulässig. Im Antrag liegen keine Angabe zur Farbe und zum Format des Dachdeckungsmaterials.

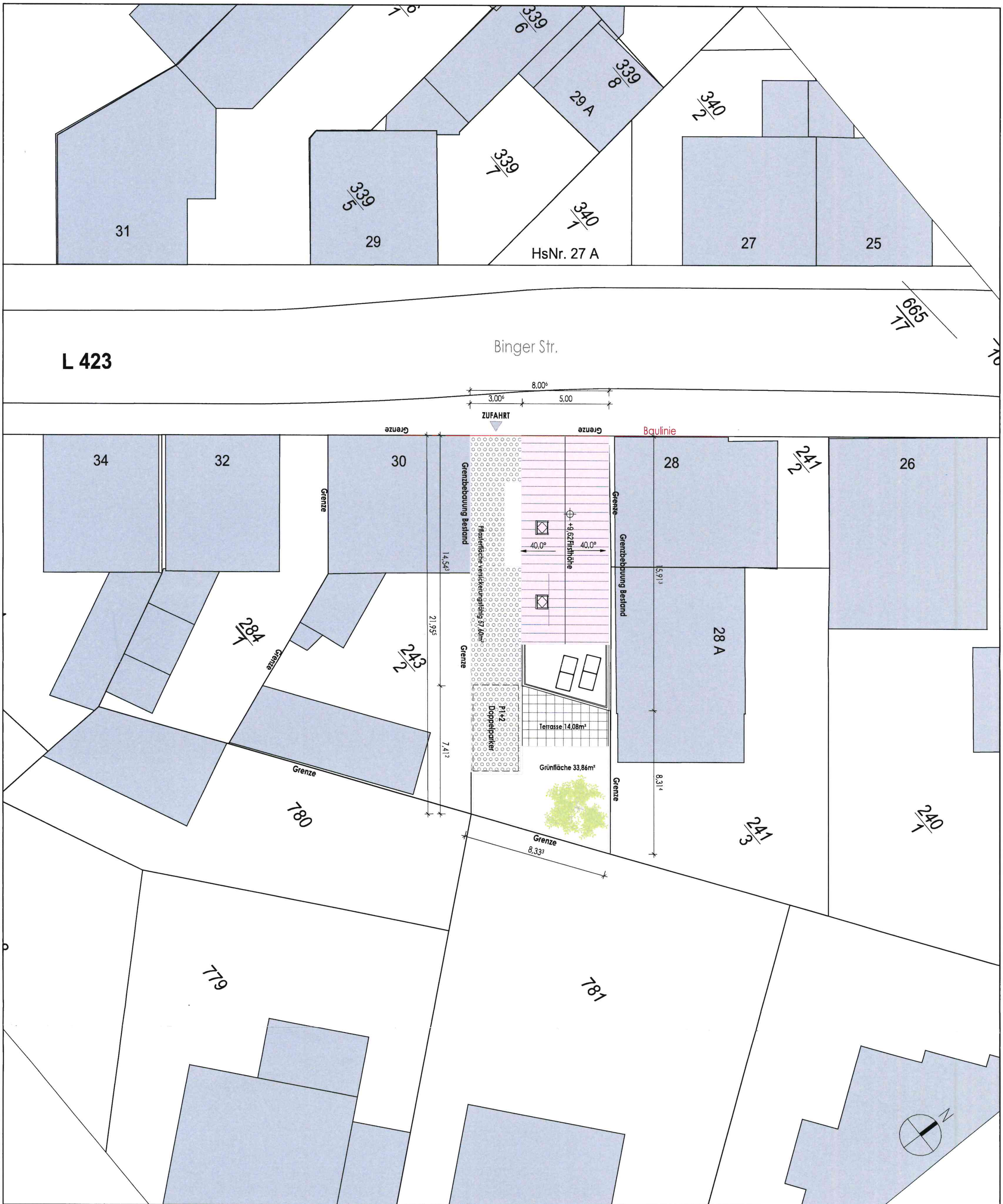
Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Für das geplante Haus mit einer Wohneinheit sind zwei Stellplätze in einem Doppelparker geplant. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Das geplante Vorhaben entspricht mehreren Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Zu anderen fehlen Angaben. Es liegt keinen Antrag auf Befreiung vor. Insgesamt kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

**Anlage**
Lageplan
Grundrisse
Schnitt
Ansichten
Berechnung BRI, GRZ und GFZ
Fotodokumentation

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

| Menjoulet | Kapp | Hinz |
| --- | --- | --- |
| (Sachbearbeiter) | (Fachbereichsleiter) | (Bürgermeister) |




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

Plan Lageplan

Maßstab 1 : 200 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-001 Ausgabedatum 14-07-2025


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

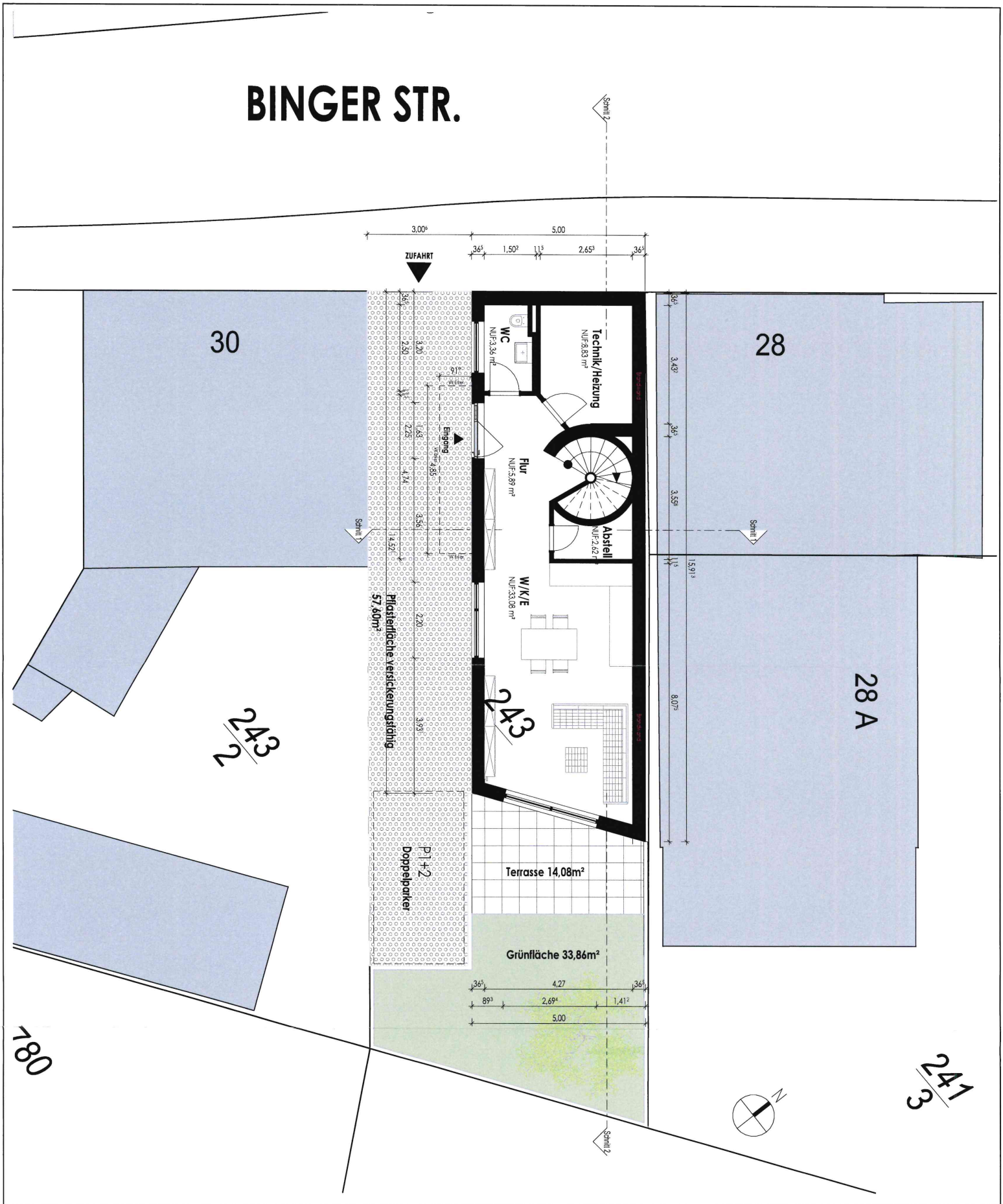

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 09:59:47

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




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1 | | |
| Plan | Grundriss Erdgeschoss | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-003 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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

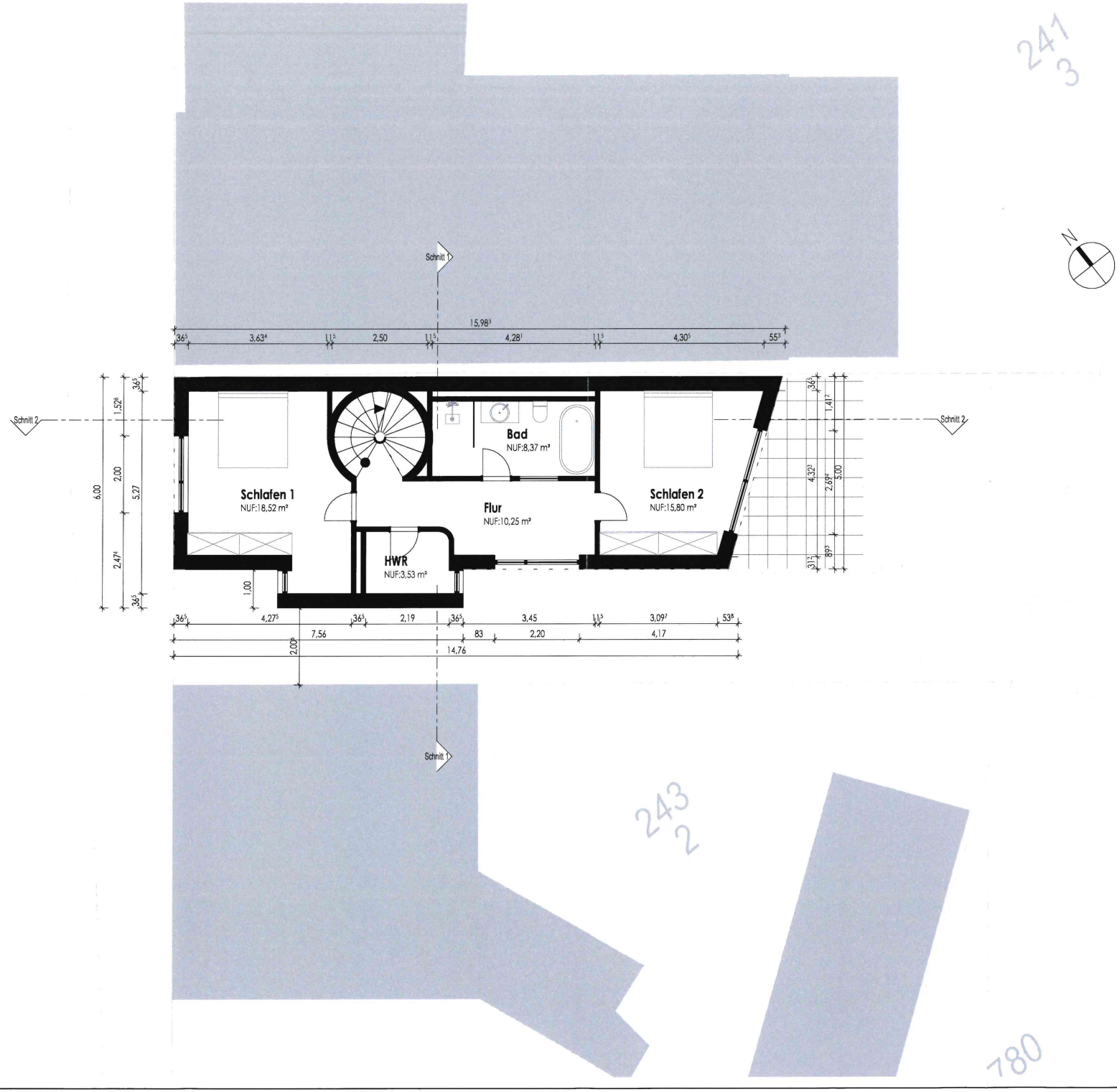

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 09:59:52


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




Bauherrschaft


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


Unterschrift Planverfasser

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 09:59:53

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

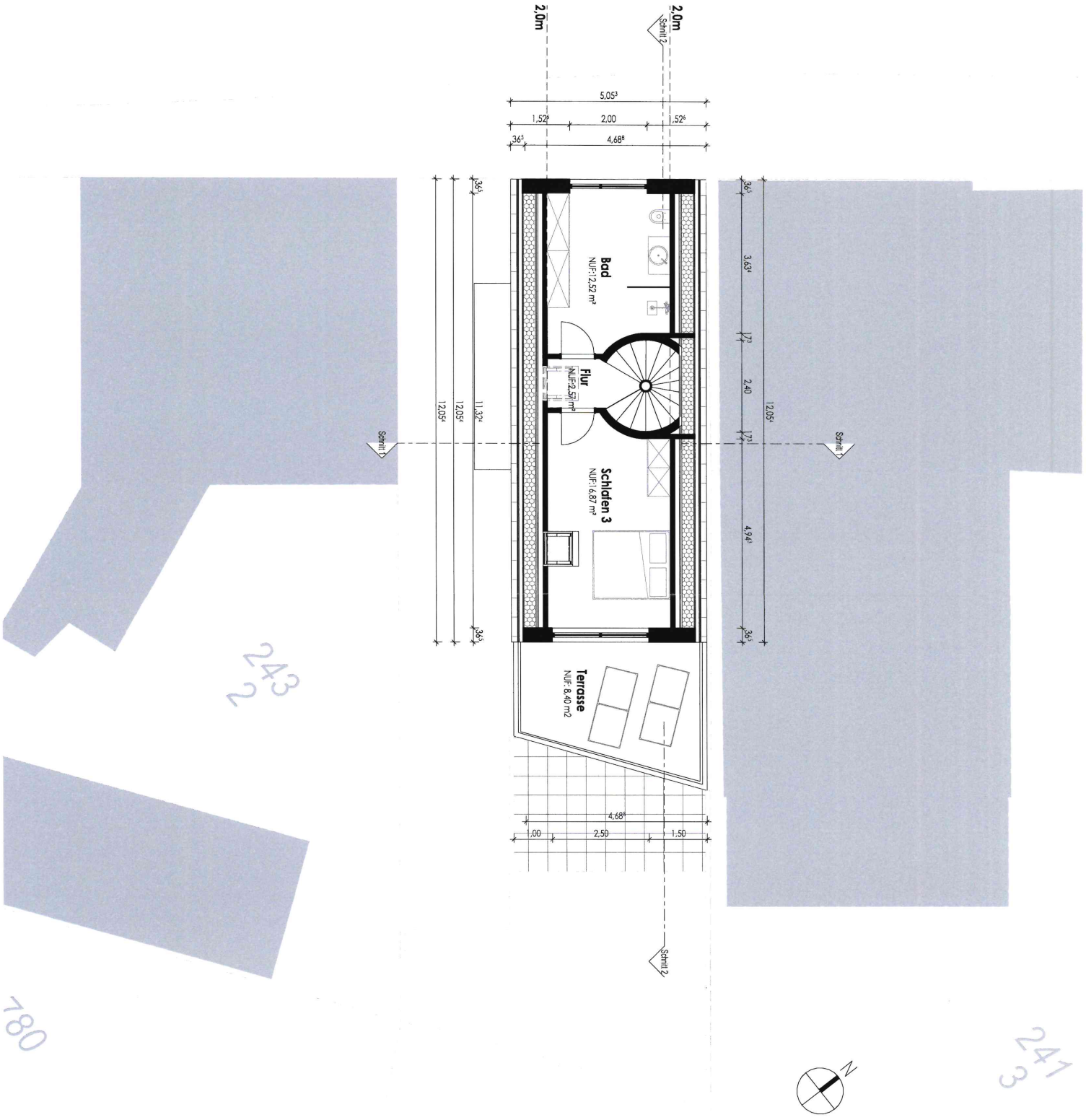
Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

Plan Grundriss 1.Obergeschoss

Maßstab 1 : 100 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-004 Ausgabedatum 14-07-2025




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1 | | |
| Plan | Grundriss Dachgeschoss | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-005 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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


Unterschrift Planverfasser

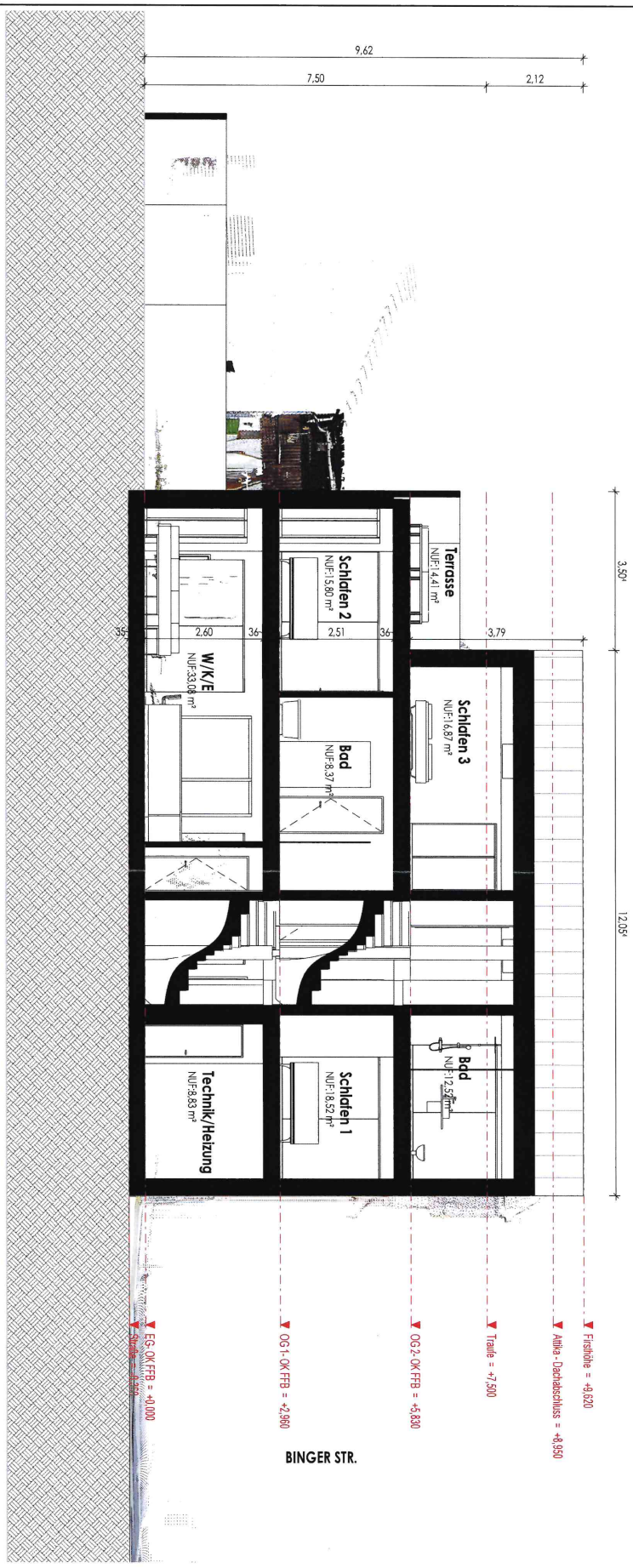
Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com


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



© AM ARCHITEKTEN 2025




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim | Flur: 1 | Flurstück: 243/1 |
| Plan | Schnitt 2-2 | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | ENT-022 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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


Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 10:00:08


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




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

Plan Ansicht Ost

Maßstab 1 : 100 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-012 Ausgabedatum 14-07-2025

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

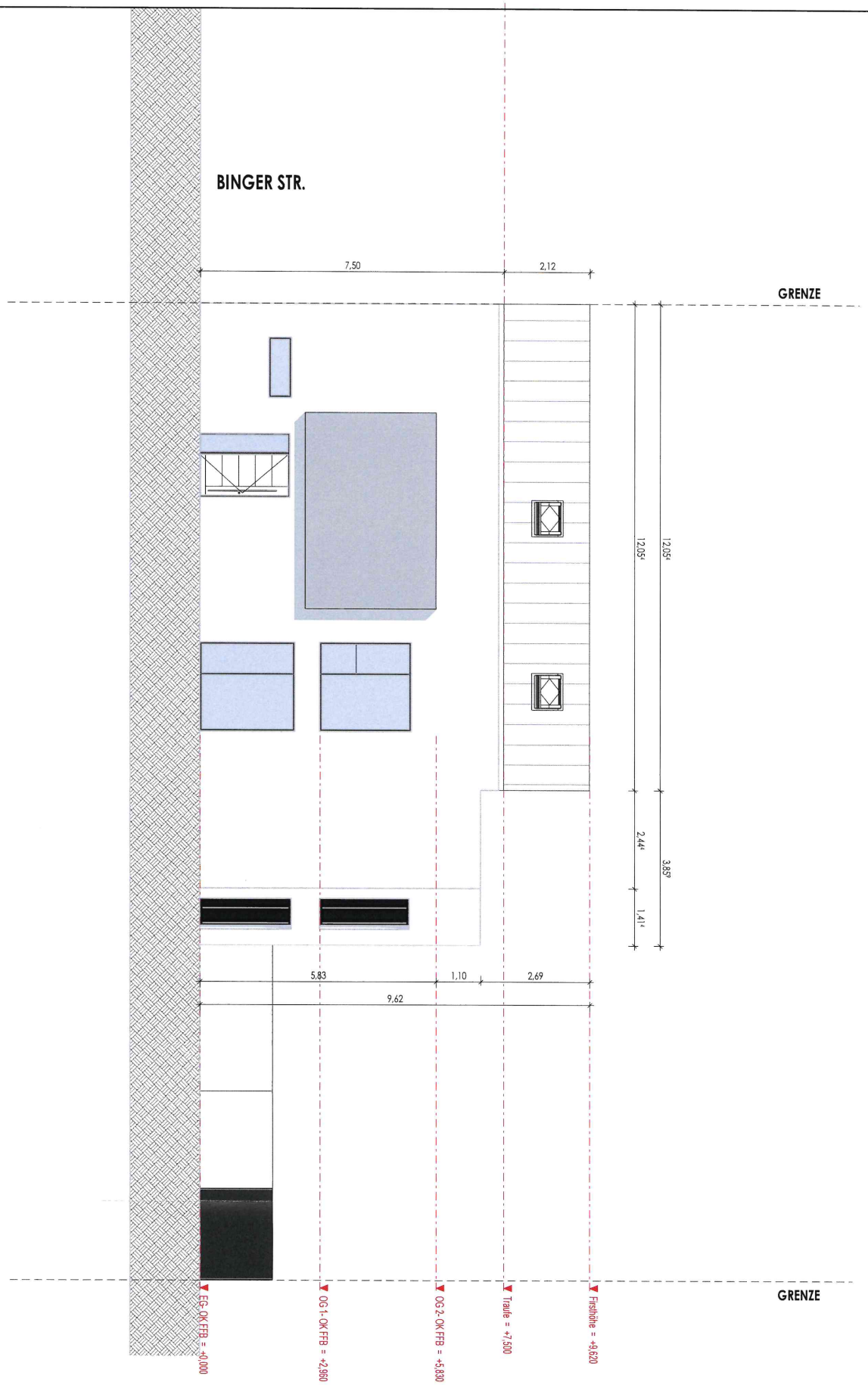
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 09:39:58

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

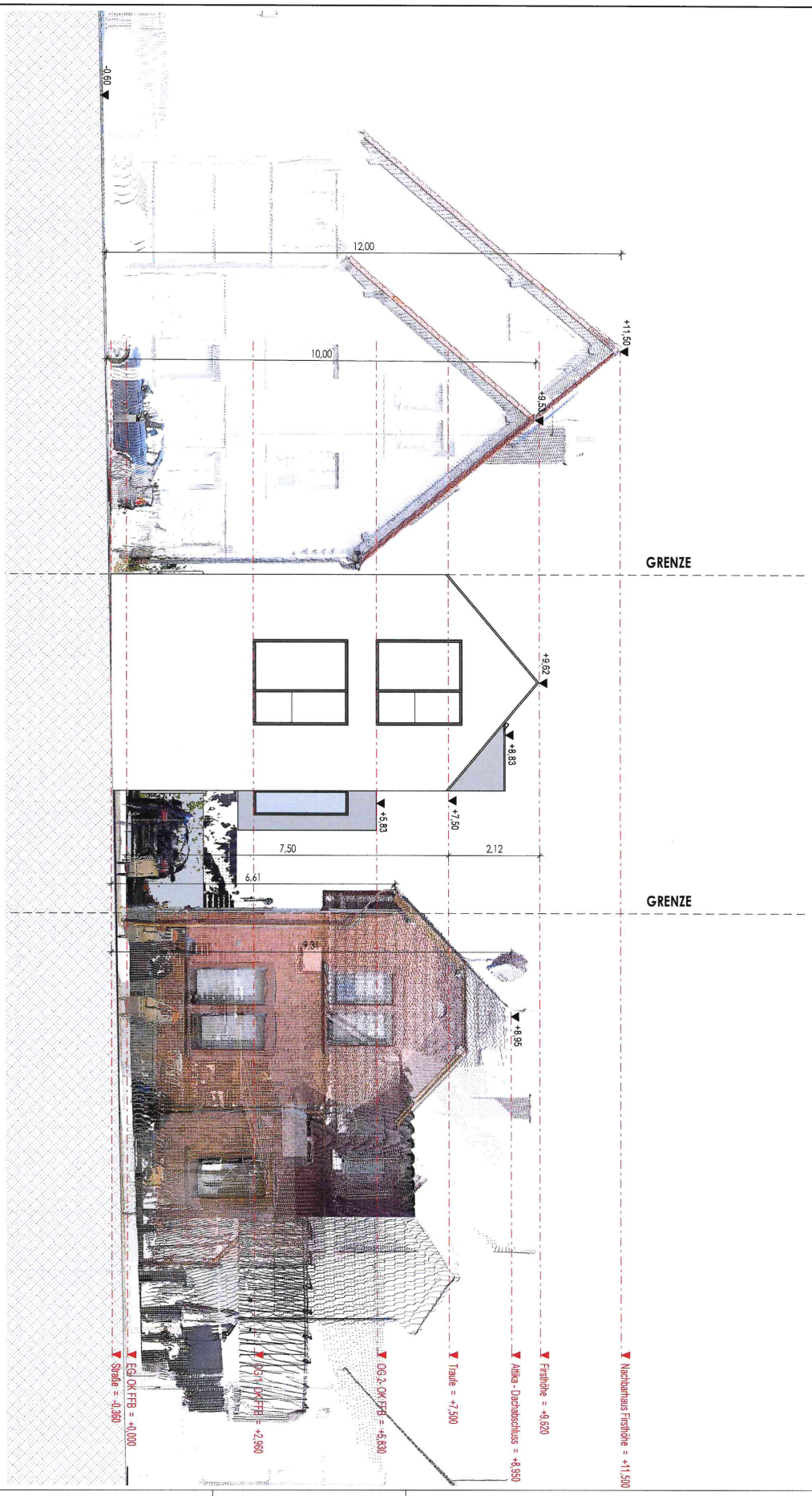



| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | Planverfasser<br>**Architekt ADNAN MUJKIC**<br>Rheingaustraße 16<br>55257 Budenheim<br>+49 (0) 171 5151338<br>+49 (0) 6139 92320<br>info@amarchitekten.com<br>www.amarchitekten.com | Bauherrschaft |
| Bauort Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1 | | | |
| Plan Ansicht Süd | | | |
| Maßstab 1 : 100 | Bearbeiter AM | | |
| Plan-Nr. BA-013 | Ausgabedatum 14-07-2025 | Unterschrift Planverfasser | |

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 10:00:00

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




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

Plan Ansicht West

Maßstab 1 : 100 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-014 Ausgabedatum 14-07-2025

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

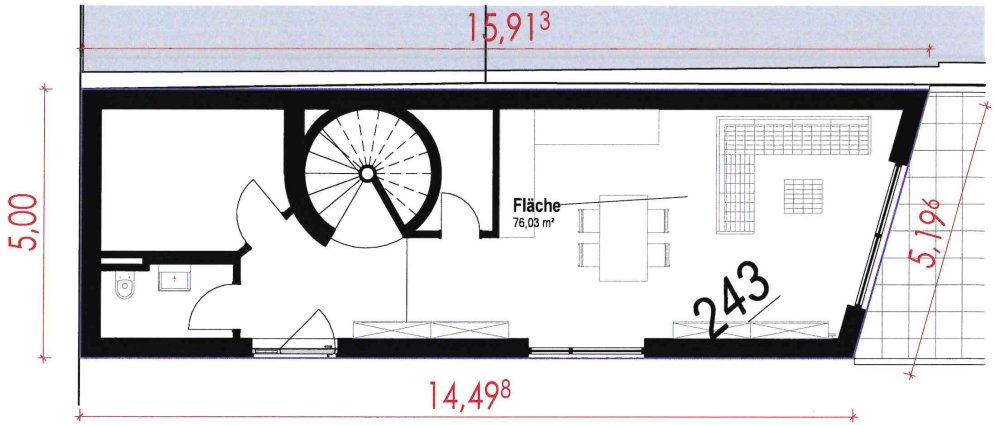
Unterschrift Planverfasser

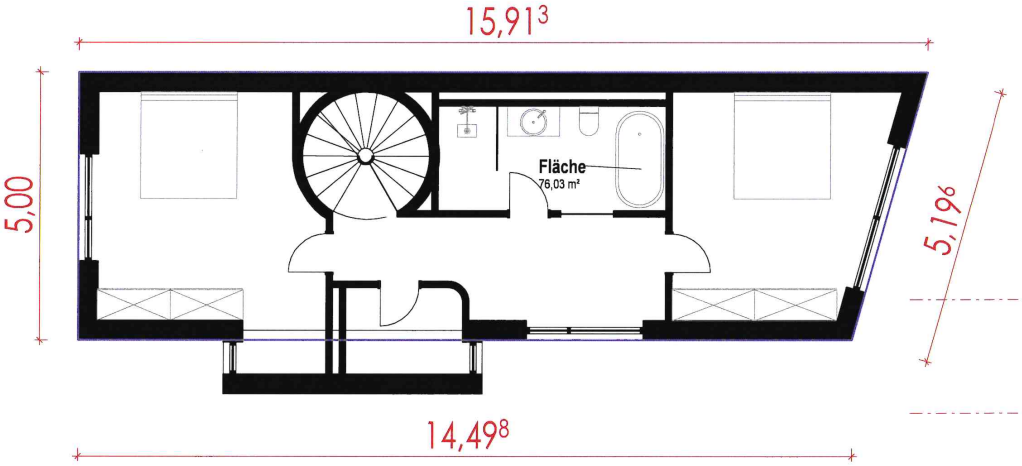
Bauherrschaft

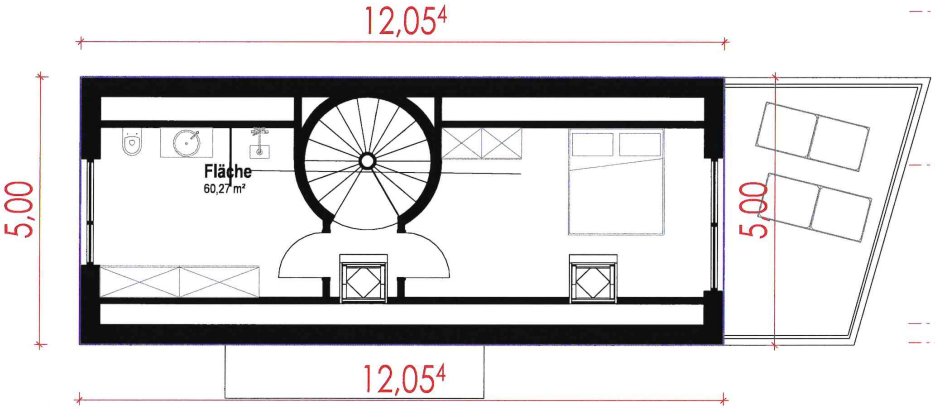
ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

18.07.2025 10:00:03




| | | | |
|---|---|---|---|
| EG | = 76,03 * 3,32 | = | 252,42 m³ |
| 1.OG | = 76,03 * 2,87 | = | 218,29 m³ |
| DG | = 60,27 * 1,76 | = | 106,08 m³ |
| Dach | = 05,05 * 12,05 | = | 60,85 m³ |
| Gesamt BRI | | = | 637,64 m³ |




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

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 10:00:10

Bauherrschaft

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

Unterschrift Planverfasser

Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

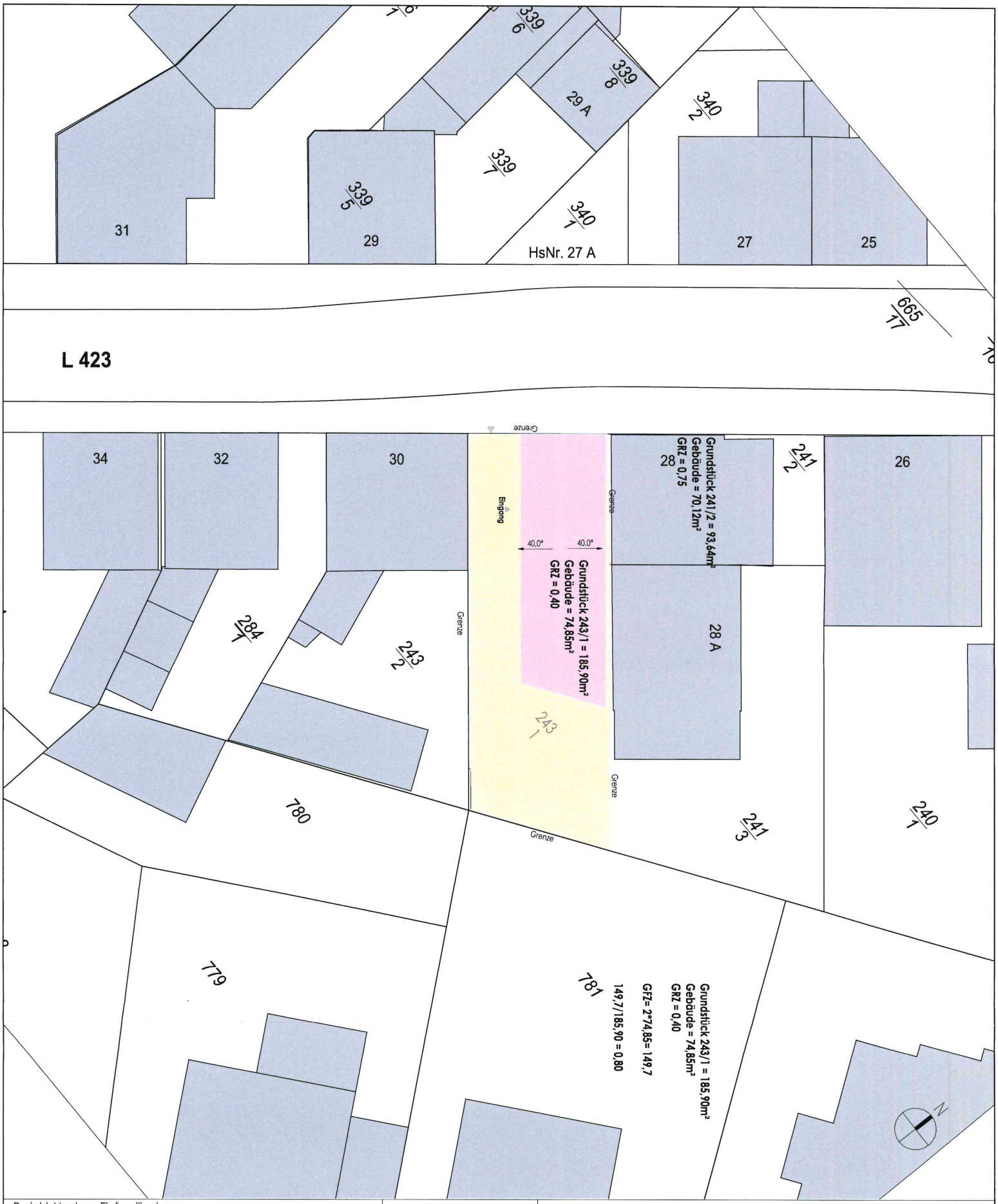
Plan BRI Nachweis

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter AM

Plan-Nr. 7.2 - RLP

Ausgabedatum 14-07-2025




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/1

Plan GRZ

Maßstab 1 : 200 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-010 Ausgabedatum 14-07-2025


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


Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

18.07.2025 10:00:14

**Binger Straße 30: Fotodokumentation**

Zustand 2020



Apple Look Around Viewer

Aktueller Zustand




Foto: D. Menjoulet, 08.2025




Foto: D. Menjoulet, 08.2025

**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 : 16.09.2025

Drucksachen-Nr. : 079/1-2025

**Betr.: Behandlung der im Freistellungsverfahren eingereichten baulichen Unterlagen als Bauantrag nach § 67 Abs. 3 Satz 2 LBauO: Neubau Einfamilienhaus, Binger Straße 30 (Flur 1, Nr. 243/2)**

**Beratungsfolge:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.5 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |
| Gremium: | TOP: | Sitzungstermin: | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |
| Gremium: | TOP: | Sitzungstermin: | Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: | abschließende Entscheidung: ja / nein |

**Beschlussvorschlag:**

**Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Binger Straße 30 (Flur 1, Nr. 243/2) wird nicht erteilt.**

**Begründung:**

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großer Garten II“, der an dieser Stelle ein Mischgebiet (MI) festsetzt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im hinteren Teil des Grundstücks. Das bestehende Haus an der Straße soll nicht geändert werden. Ein zweiter Bauantrag wurde vom gleichen Bauherr für ein Haus auf dem Nachbargrundstück Nr. 243/1 gestellt. Beide Neubauten sollen über die gleiche Zufahrt erschlossen werden.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Geplant hier ist eine GRZ von 0,69. Es liegt ein Antrag auf Befreiung vor. Die hohe Grundflächenzahl wird damit begründet, dass sie sich am tatsächlichen städtebaulichen Umfeld orientiere. Es wird argumentiert, dass die umliegenden Nachbarbebauungen durchweg höhere GRZ-Werte aufweisen und dass die Bebauung sich harmonisch einfüge und weder das Ortsbild noch öffentliche oder nachbarliche Belange beeinträchtige. Ferner wird behauptet, dass die Maßnahme mit Herrn Menjoulet vom Bauamt abgestimmt wurden. Diese Aussage kann Herr Menjoulet nicht bestätigen: bei einem Termin wurde dem Architekten lediglich mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Antrag auf Befreiung nötig ist und dass die Genehmigungsfähigkeit geprüft wird, wenn die erforderlichen Unterlagen vorliegen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass er erforderlich war, da „durch Generationenwechsel und die gestiegenen Baulandpreise ein zunehmender Ausnutzungsdruck auf die Grundstücke verzeichnet wurde. Durch die daraus folgende Verdichtung der gegenwärtig sehr großzügigen und ortstypischen baulichen Nutzung sieht sich die Gemeinde Budenheim veranlasst, von der bisherigen Praxis der Steuerung der weiteren Entwicklung des Baugebietes nach § 34 BauGB abzusehen.“ Ferner nehmen die festgesetzten Grundflächenzahlen „die vorhandenen baulichen Strukturen auf, ermöglichen eine sinnvolle und vertretbare Nachverdichtung innerhalb des bebauten und erschlossenen Ortsbereiches und verhindern eine, den vorhandenen Maßstab sprengende Höchstausnutzung der Flurstücke“. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ, insbesondere wenn sie so massiv wäre wie im vorliegenden Antrag, würde dementsprechend eindeutig den Grundzügen der Planung widersprechen.

Außerdem wurde in der Begründung unmissverständlich dargestellt, dass eine Bewertung der Genehmigungsfähigkeit von Neubauten nach § 34 BauGB nicht ausreichend war, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Infolgedessen ist die Argumentation des Bauherrn, dass das beantragte Vorhaben zulässig wäre, wenn es nach § 34 bewertet wäre, nicht aussagekräftig. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um solche Bauten zu verhindern.

Es ist übrigens sehr fraglich, ob das Nachbarhaus Mombacher Straße 28 als Präzedenzfall gelten kann. Zur Bestimmung der GRZ soll nach § 19 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks, nicht des Buchgrundstücks genommen werden. Wenn eine Liegenschaft aus mehreren Grundstücken besteht, bildet sie ein Baugrundstück; bei der Berechnung der GRZ soll die gesamte Fläche der Liegenschaft bezogen werden. Die Häuser mit den Nummern 28 und 28a bilden ein einziges Gebäude und gehören zum gleichen Eigentümer. Die zwei Buchgrundstücke, auf denen sie stehen, bilden zusammen ein einzelnes Baugrundstück. Die GRZ auf diesem Baugrundstück beträgt nach unserer Berechnung ca. 0,47, deutlich weniger als die hier beantragte GRZ von 0,69.
Die beantragte Befreiung kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Die GRZ II, in der auch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen einberechnet werden, soll laut Bebauungsplan 0,6 (0,4 + 50%) nicht überschreiten. In den vorliegenden Unterlagen liegt keine Berechnung der GRZ II vor. Auf den vorliegenden Plänen ist zu sehen, dass fast die gesamte Grundstücksfläche versiegelt werden soll; die einzige Grünfläche soll höchstens 5 m² große sein. Es ist anzunehmen, dass die GRZ II bei mindestens 0,95 liegt und somit den maximal zulässigen Wert massiv überschreitet. Es liegt keinen Antrag auf Befreiung vor.

Das geplante Haus soll direkt an der südlichen Grundstücksgrenze und mit einem 3,5 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze stehen. Somit entspricht es der festgesetzten Bauweise mit einseitigem Grenzanbau. Allerdings soll das Haus auch ohne Abstand zum hinteren Grundstücksgrenze stehen, was in der Regel nicht zulässig ist. Ist nach § 8 (1) S. 3 LBauO auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann zugelassen oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Auf der anderen Seite der hinteren Grundstücksgrenze ist tatsächlich auf Luftbilder ein Gebäude zu sehen. Es wird allerdings nicht in den Plänen zum vorliegenden Antrag dargestellt. Außerdem ist es nicht im Kataster eingetragen und uns liegt keine Baugenehmigung dazu vor. Dementsprechend ist die Zulässigkeit einer Bebauung an der hinteren Baugrenze fragwürdig. Die Einhaltung der erforderlichen Abstände soll allerdings von der Unteren Bauaufsichtsbehörde, nicht von der Gemeinde überprüft werden. Die Gemeinde darf lediglich über eine mögliche Unzulässigkeit hinweisen.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Es liegt keine Berechnung der GFZ vor. Die Fläche der Vollgeschosse in beiden Häuser muss einberechnet werden. Es ist nicht möglich, einzuschätzen, ob der Festsetzung entsprochen wird.

Festgesetzt ist eine Firstrichtung quer zu Straße. So soll eine Giebelseitige Bebauung gesichert werden. Das geplante Haus entspricht dieser Festsetzung nicht: die Firstrichtung verläuft fast parallel zur hinteren Grundstücksgrenze.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei Neuerrichtung baulicher Anlagen jeweils Gehölzflächen mit heimischen Arten anzulegen sind, die in ihrer Größe mindestens der Hälfte der vor dem entstehenden Gebäude überdeckten Fläche entsprechen müssen. Für einen ca. 64 m² Neubau soll dementsprechend eine mindestens 32 m² Gehölzfläche angelegt werden. Im Antrag liegen keine Angabe zu einer Gehölzfläche vor. Die dargestellte höchstens 5 m² große Grünfläche auf dem Grundstück wird bei weitem nicht ausreichen, selbst wenn die sämtliche Fläche mit Gehölz gepflanzt wird.

Festgesetzt ist, dass je 100 m² erstmalig oder zusätzlich überbauter Grundstücksfläche ein großkronig sich entwickelnder heimischer Laubbaum oder alternativ ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Für eine bebaute Fläche unter 100 m² ist also eine Baumpflanzung erforderlich. In den vorliegenden Plänen ist auf der geplante Grünfläche ein kleiner Baum oder Gebüsch dargestellt, allerdings ohne Angabe zur Art und Größe.

Für alle Wohngebäude ist als Dachform das Satteldach mit einer beidseitiger gleicher Neigung zwischen 35° und 50° festgesetzt. Das geplante Haus soll ein Satteldach bekommen. Auf dem Schnitt zum BRI-Nachweis wird eine Dachneigung von 33° auf einer Seite und von ca. 32,5° auf der anderen Seite angegeben. Somit wird weder der festgesetzten minimalen Neigung noch der Pflicht einer beidseitigen gleichen Neigung entsprochen. Da die Dachbreite von Norden nach Süden zunimmt, mit einer gleichbleibender Trauf- und Firsthöhe, nimmt die Dachneigung von Norden nach Süden ab. Es fehlen Angaben zur Dachneigung am nördlichen und südlichen Giebel.

Nach den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist die Bedachung nur mit dunkelfarbigem und kleinformatigem Dachdeckungsmaterial zulässig. Im Antrag liegen keine Angabe zur Farbe und zum Format des Dachdeckungsmaterials.

Nach dem Bebauungsplan sind Stellplätze und Garagen nur bis zu 20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Das geplante Doppelparker soll hingegen bis zu 20,9 m von der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.

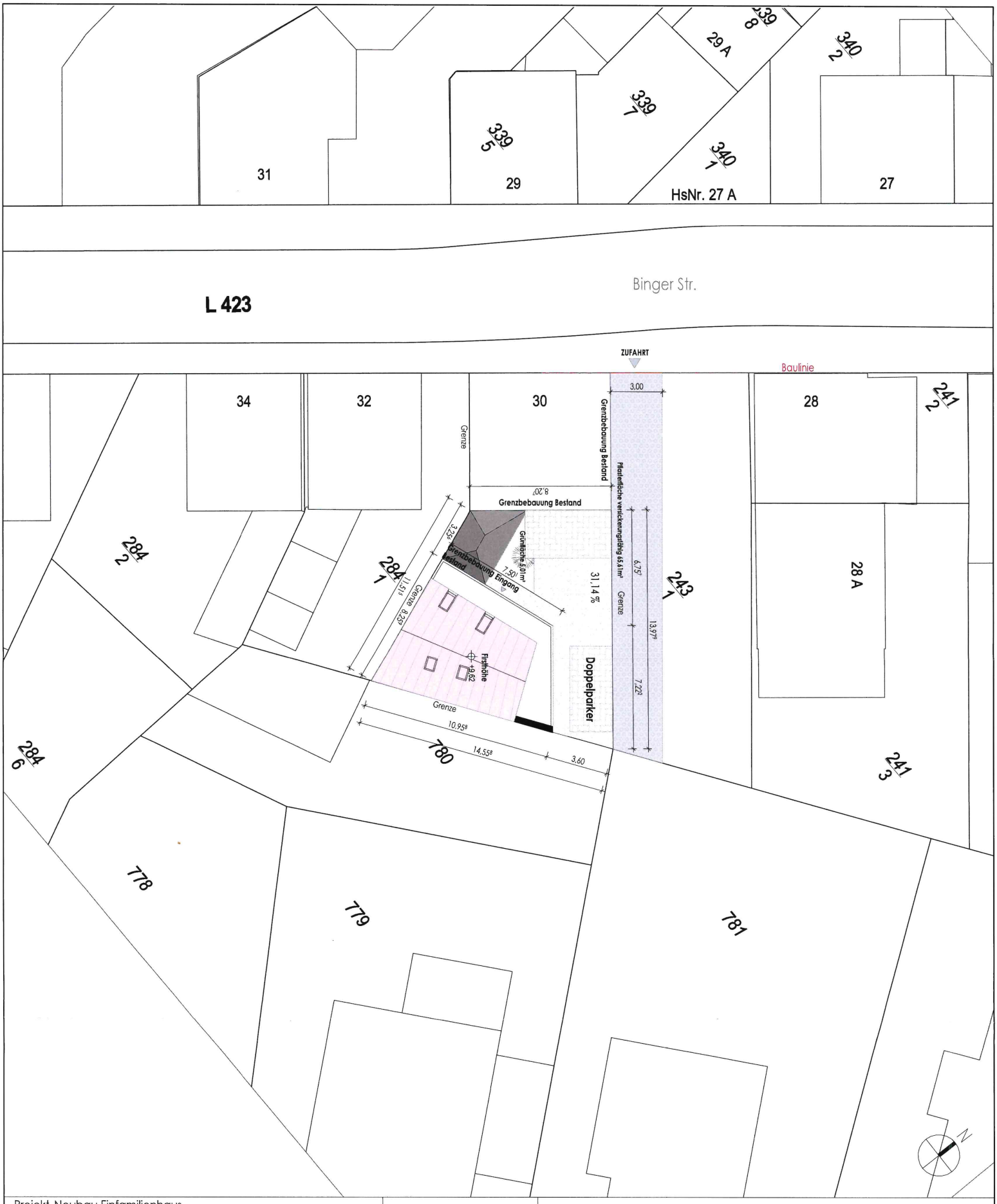
Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Aus dem Lageplan ist anzunehmen, dass für das bestehende Haus an der Straße und für das beantragte Einfamilienhaus insgesamt 3 Stellplätze geplant sind, zwei davon in einem Doppelparker. Alle Stellplätze sollen über eine Einfahrt auf dem Nachbargrundstück erreicht werden. Es steht keine Angabe zur aktuellen Anzahl der Stellplätze. Es ist daher unklar, wie viele neue Stellplätze für den geplanten Neubau entstehen sollen. Die Gemeinde Budenheim kann nicht bestätigen, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben entspricht zahlreichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Zu anderen Festsetzungen fehlen Angaben. Der einzige Befreiungsantrag kann nicht befürwortet werden. Zu allen anderen Festsetzungen, denen nicht entsprochen wird, fehlen Befreiungsanträge. Insgesamt kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

**Anlage**
Lageplan
Antrag auf Befreiung
Grundrisse
Schnitt
Ansichten
Berechnung BRI, GRZ und GFZ

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

| | | |
|---|---|---|
| Menjoulet<br>(Sachbearbeiter) | Kapp<br>(Fachbereichsleiter) | Hinz<br>(Bürgermeister) |




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2

Plan Lageplan

Maßstab 1 : 200 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-001 Ausgabedatum 14-07-2025


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


Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 12:46:52

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

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

## Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB

☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

Bauherr/-in

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
info@amarchitekten.com

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

**Grundstück**

Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: 55257 Budenheim / Binger Straße

Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim / 1 / 243/2

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

Neubau Einfamilienhaus

## Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

Art der Abweichung:
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Gegenstand der Abweichung: Überschreitung der festgesetzten GRZ

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

07339009.26.0. Großer Garten II

(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:**

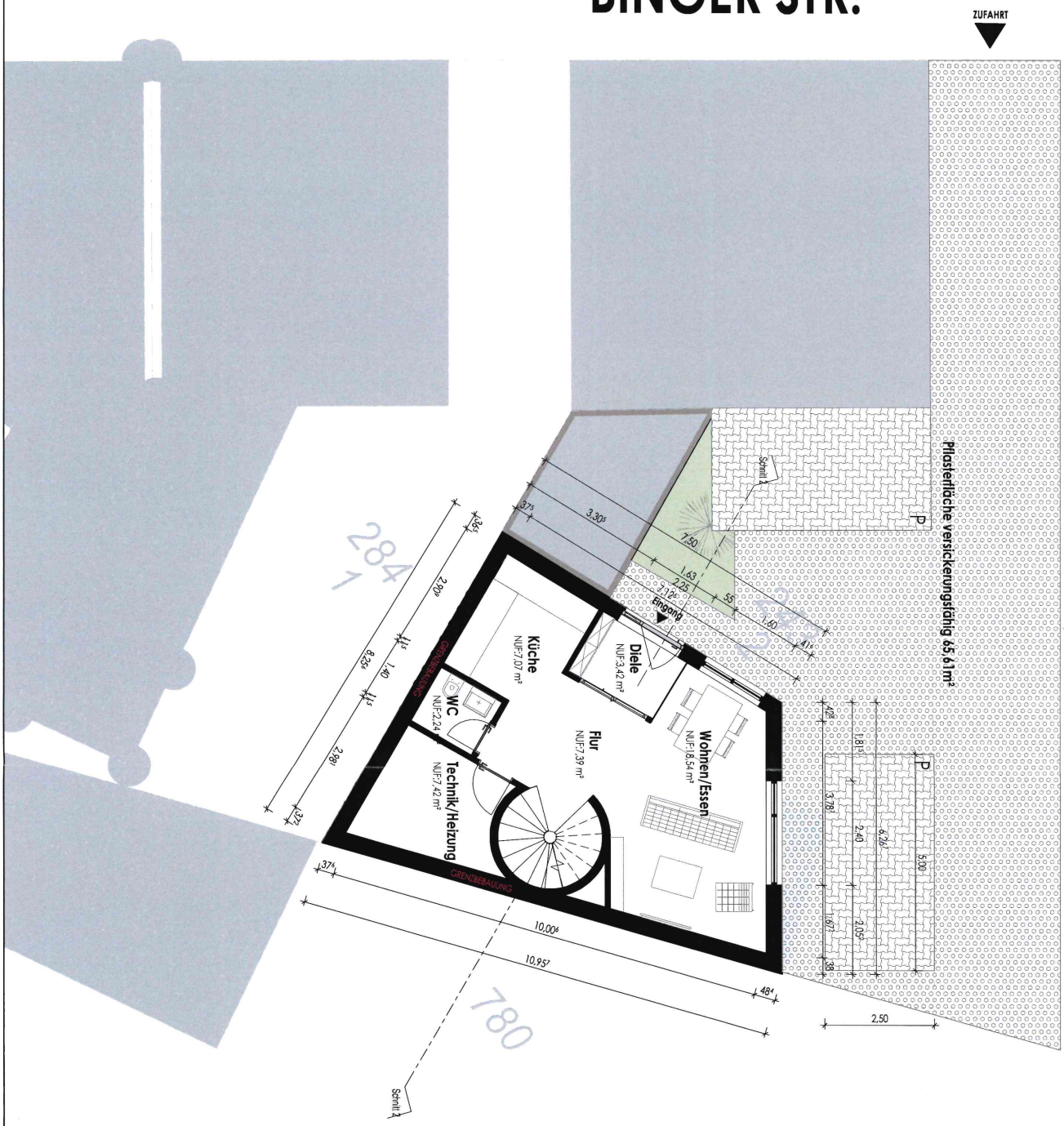
Die beantragte Erhöhung der GRZ auf 0,69 orientiert sich am tatsächlichen städtebaulichen Umfeld. Die umliegenden Nachbarbebauungen (Bsp: HSNR. 28/ 241/2 , GRZ = 0,73 weisen durchweg höhere GRZ-Werte auf. Die Bebauung fügt sich harmonisch ein und beeinträchtigt weder das Ortsbild noch öffentliche oder nachbarliche Belange. Die Maßnahme wurde mit Herrn Menjoulet abgestimmt.

**Anlagen:**

| | |
|---|---|
| Budenheim den 16-07-2025<br>Ort, Datum | Budenheim den 16-07-2025<br>Ort, Datum |
| Bauherr/-in | Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in* |

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

# BINGER STR.




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Grundriss Erdgeschoss | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-003 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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


Unterschrift Planverfasser

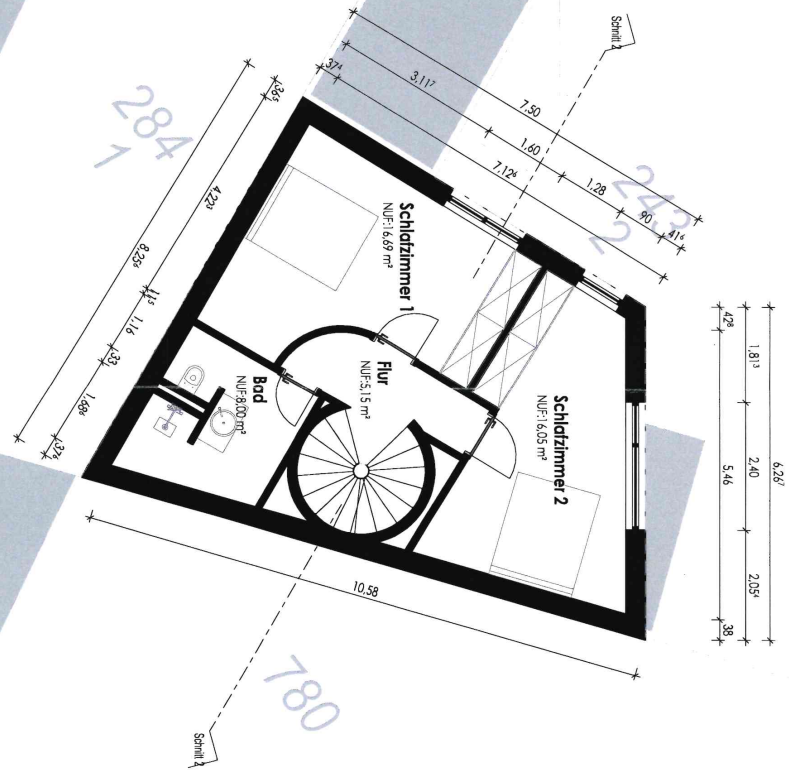
Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 12:46:53


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

# BINGER STR.




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Grundriss 1.Obergeschoss | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-004 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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


Unterschrift Planverfasser

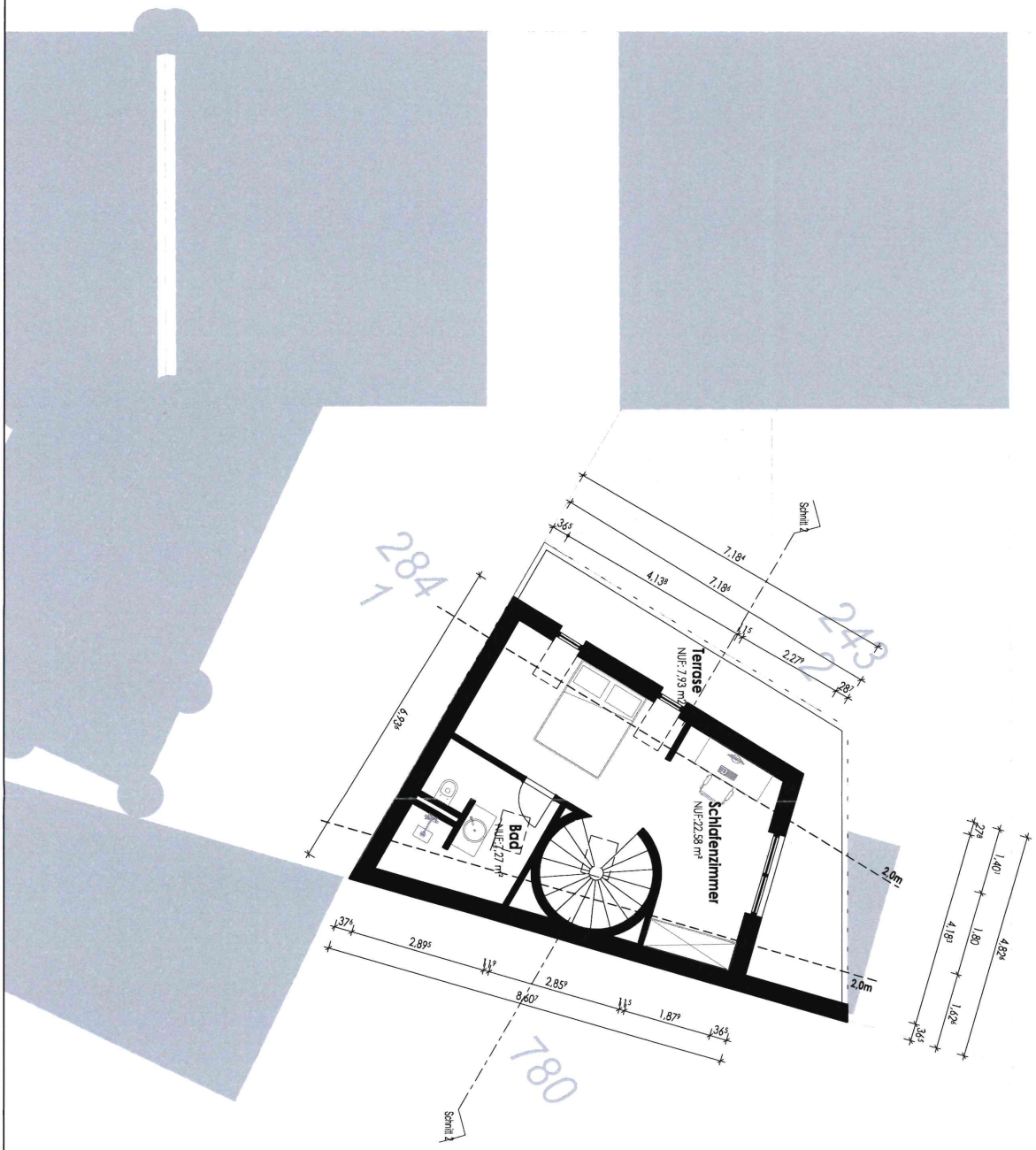
Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 12:46:55


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

# BINGER STR.




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Grundriss Dachgeschoss | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-005 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |


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

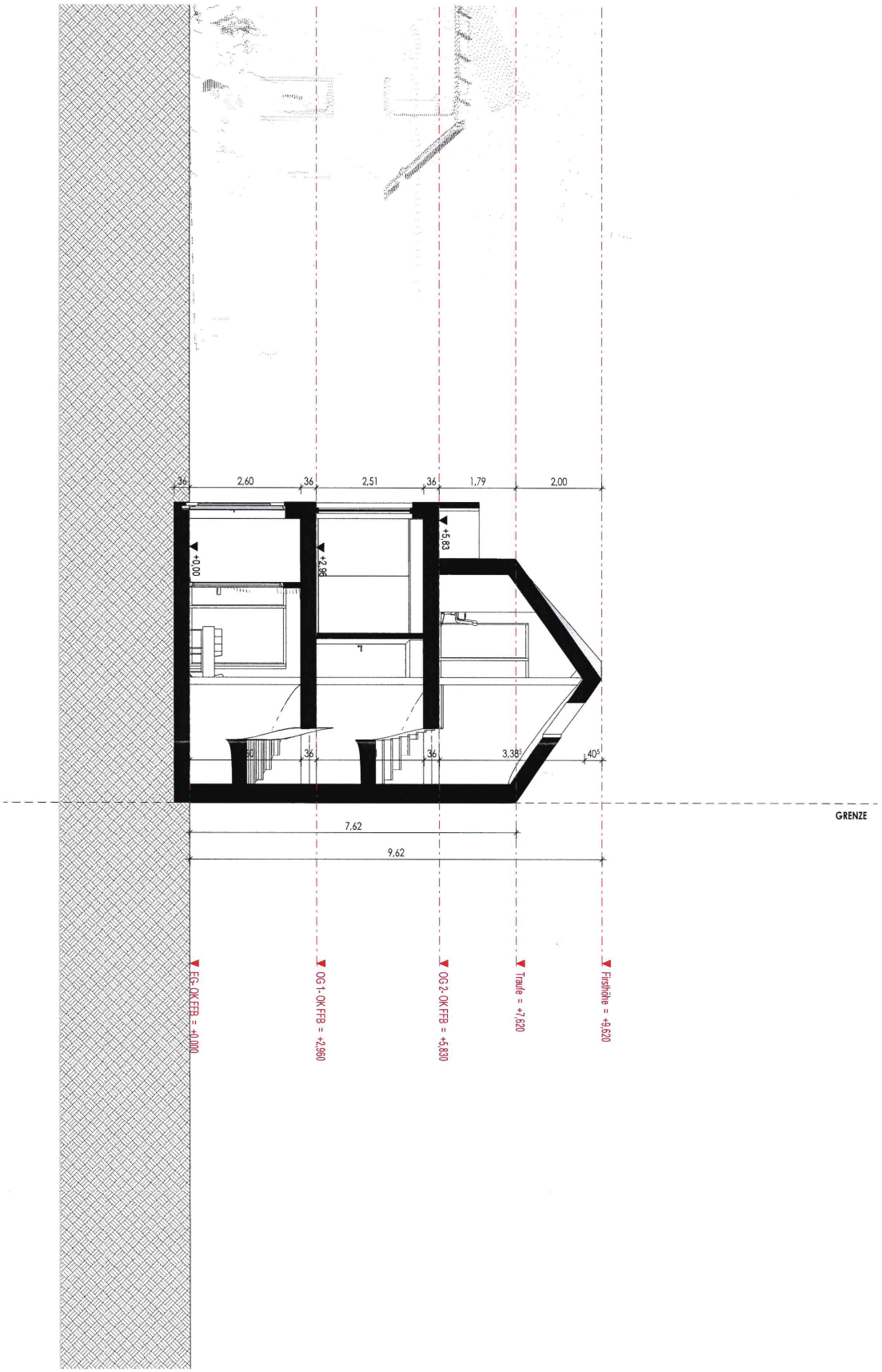

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

18.07.2025 12:46:54

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




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Schnitt 2-2 | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter AM | |
| Plan-Nr. | ENT-022 | Ausgabedatum 14-07-2025 | |


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

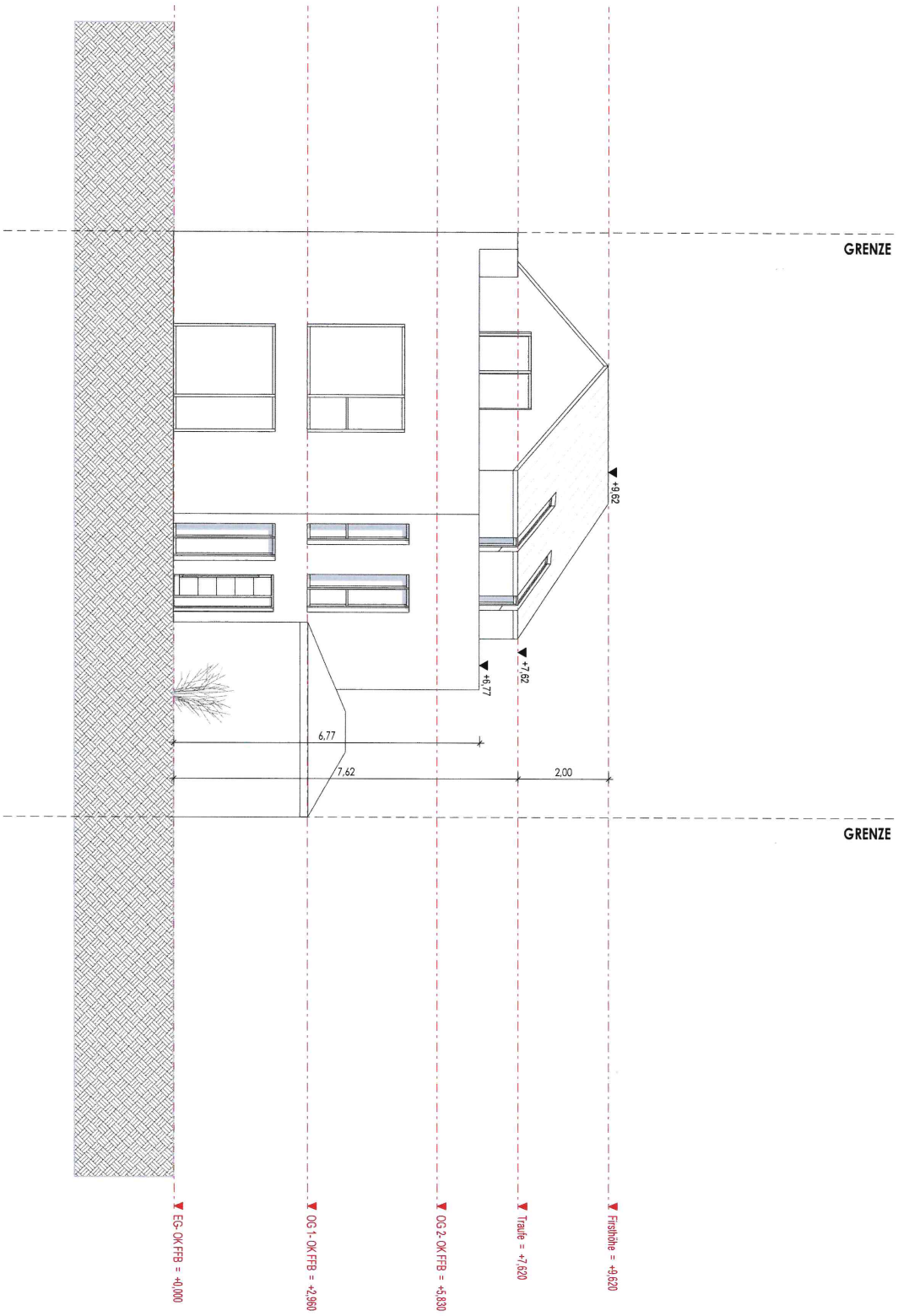

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com


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


18.07.2025 13:47:06

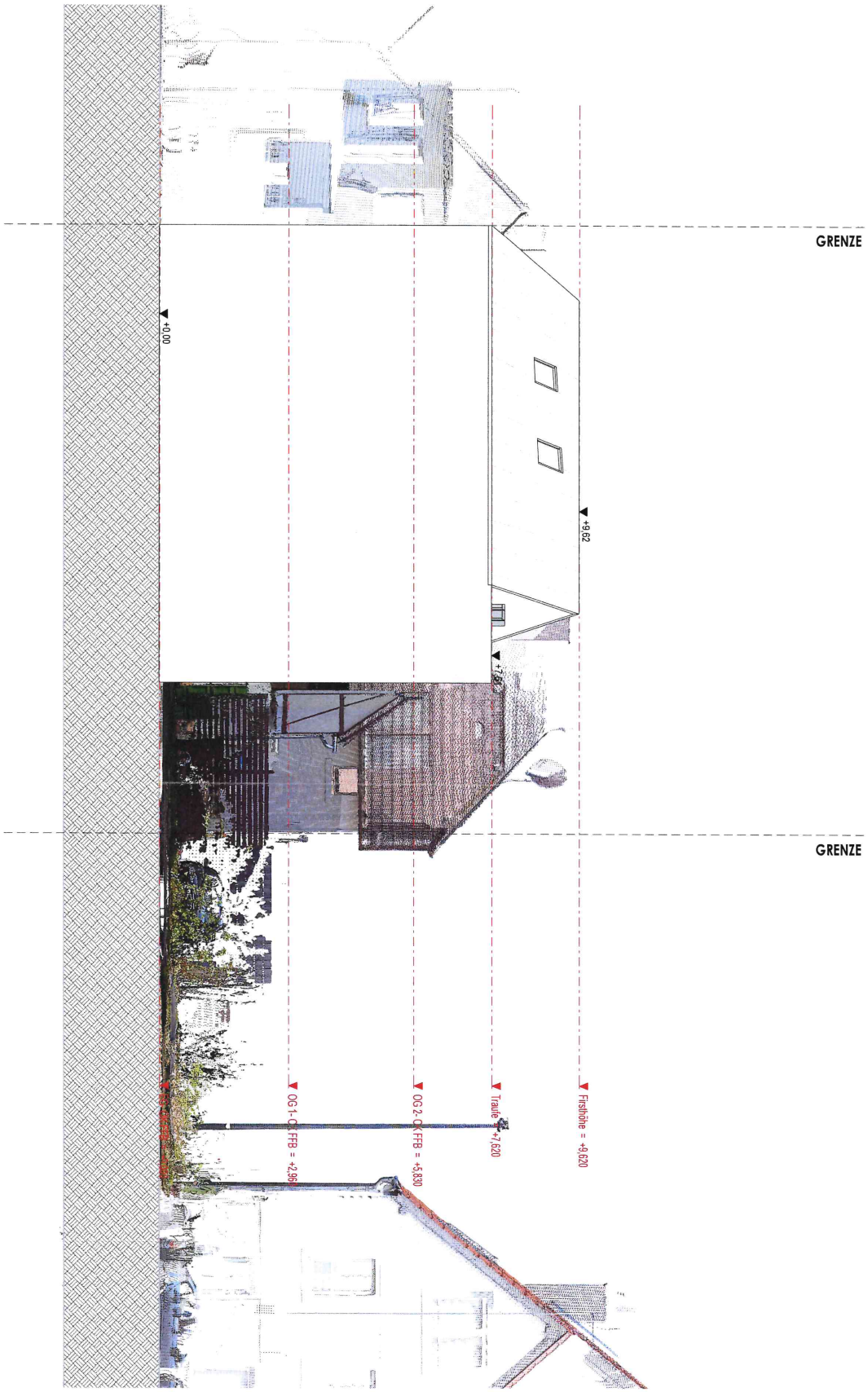



| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | Planverfasser<br>**Architekt ADNAN MUJKIC**<br>Rheingaustraße 16<br>55257 Budenheim<br>+49 (0) 171 5151338<br>+49 (0) 6139 92320<br>info@amarchitekten.com<br>www.amarchitekten.com | Bauherrschaft |
| Bauort Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | | |
| Plan Ansicht Nord | | | |
| Maßstab 1 : 100 | Bearbeiter AM | | |
| Plan-Nr. BA-011 | Ausgabedatum 14-07-2025 | Unterschrift Planverfasser | |

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

14.07.2025 12:46:38




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt | Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Ansicht Ost | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter | AM |
| Plan-Nr. | BA-012 | Ausgabedatum | 14-07-2025 |

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

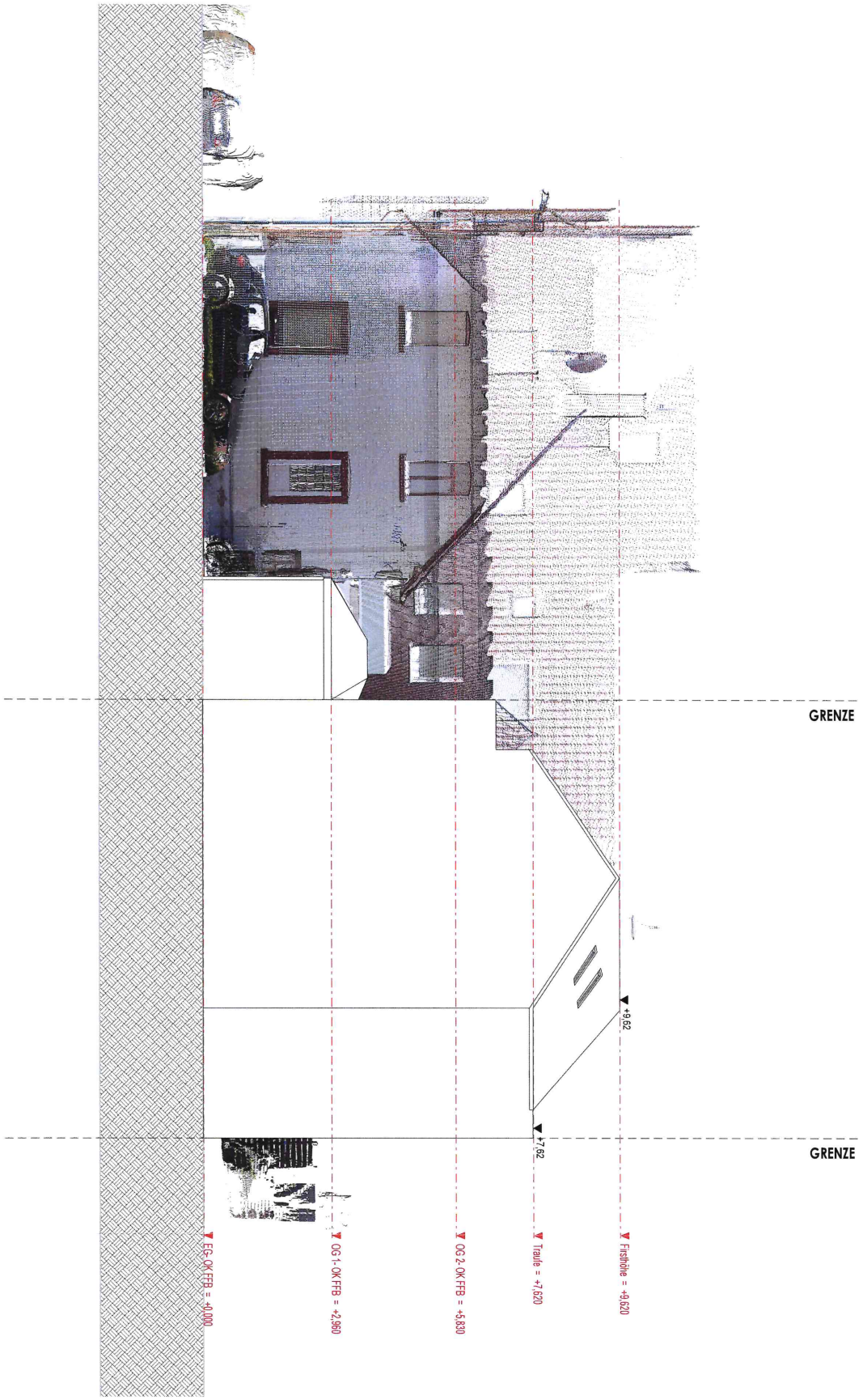
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

18.07.2025 12:47:01




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Ansicht Süd | | |
| Maßstab | 1 : 100 | Bearbeiter AM | |
| Plan-Nr. | BA-013 | Ausgabedatum 14-07-2025 | |


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


Unterschrift Planverfasser

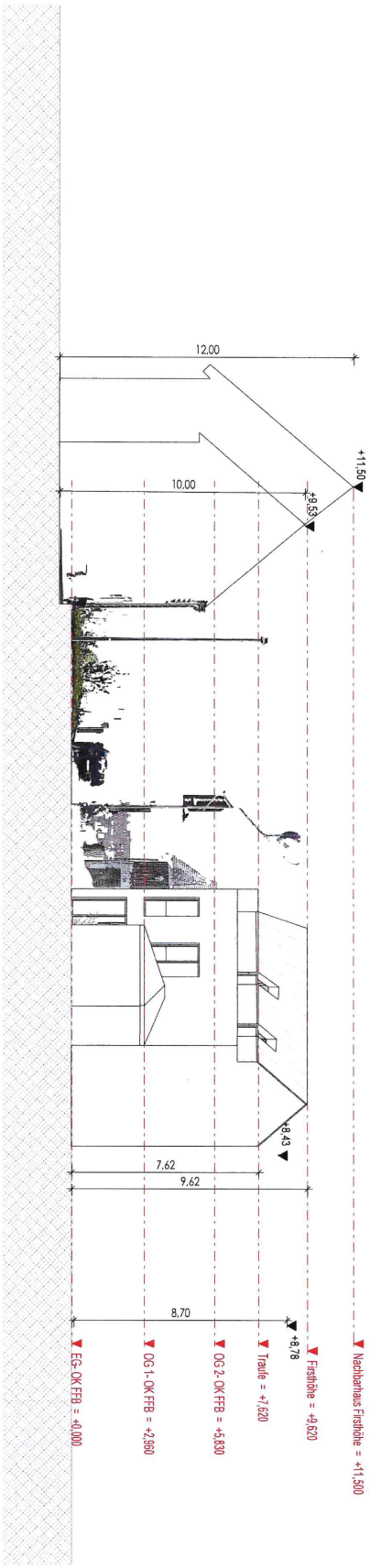
Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com


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



18.07.2025 12:47:04




| | | | |
|---|---|---|---|
| Projekt Neubau Einfamilienhaus<br>P-20250515_DM | | | |
| Bauort | Binger Straße<br>55257 Budenheim<br>Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2 | | |
| Plan | Ansicht West | | |
| Maßstab | 1 : 200 | Bearbeiter AM | |
| Plan-Nr. | BA-014 | Ausgabedatum 14-07-2025 | |


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

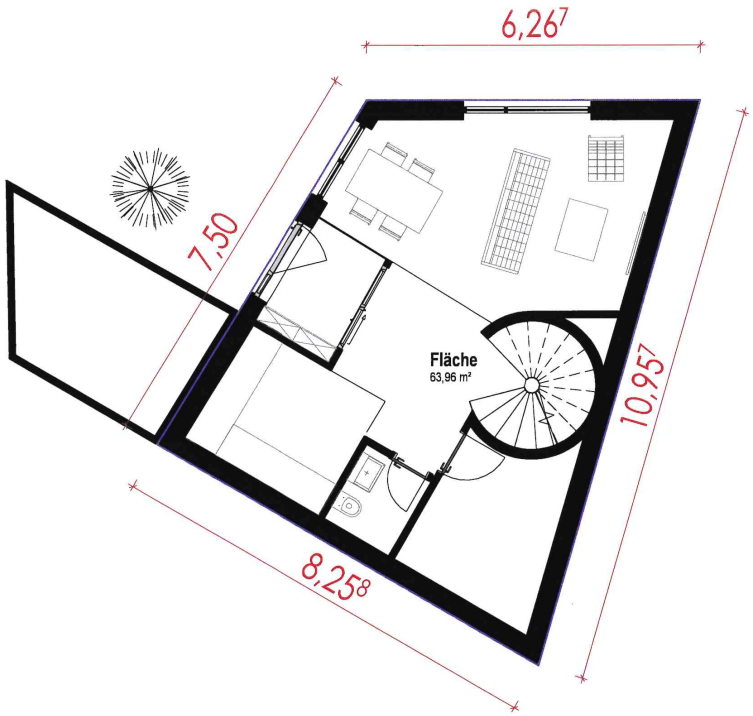

Unterschrift Planverfasser

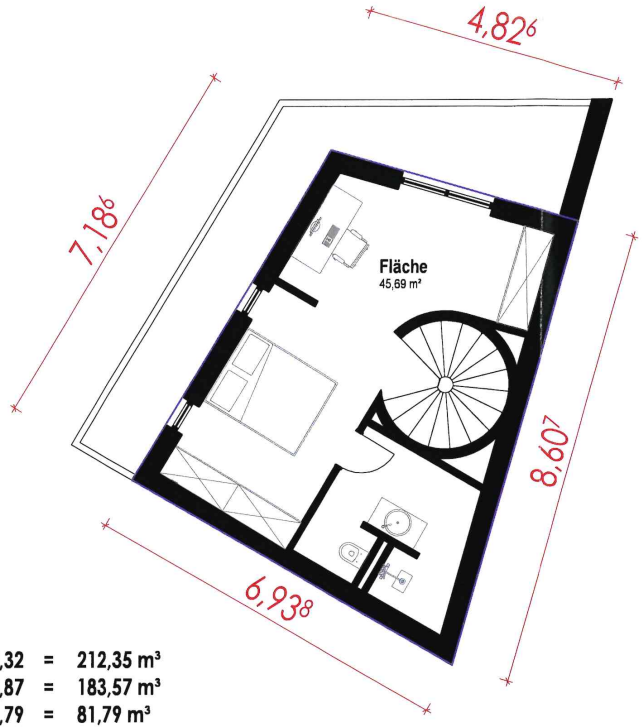
Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

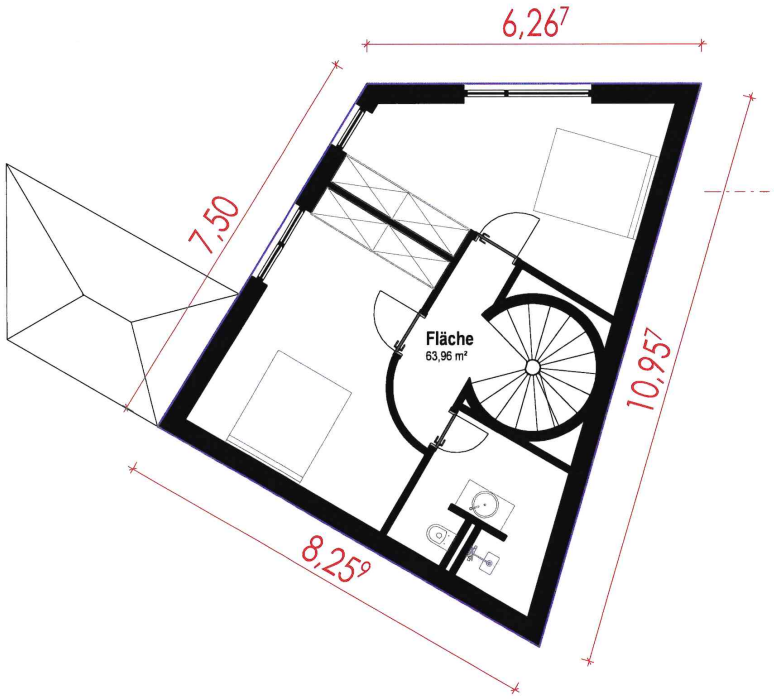
Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

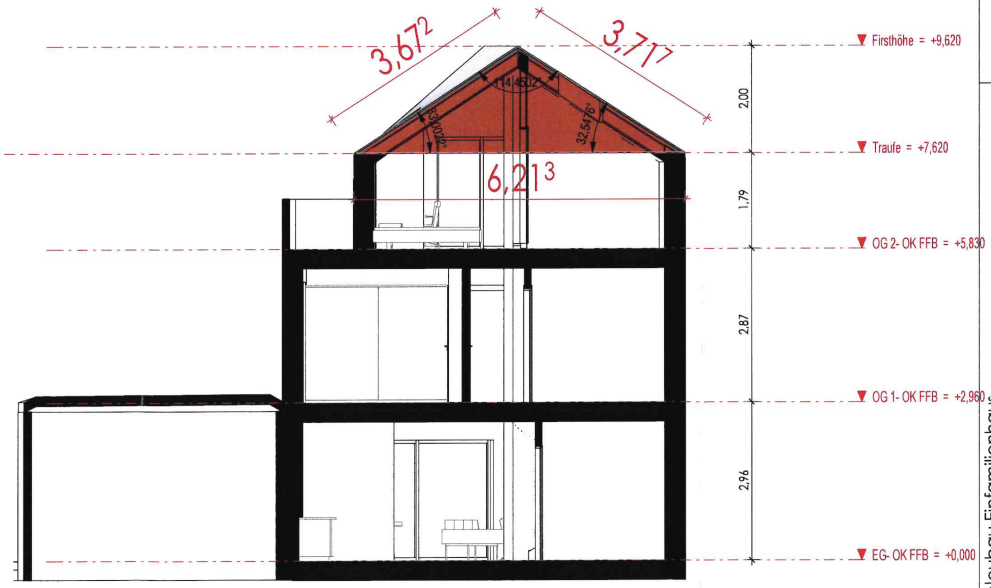
14.07.2025 12:47:14




| | | | |
|---|---|---|---|
| EG | = 63,96 * 3,32 | = | 212,35 m³ |
| 1.OG | = 63,96 * 2,87 | = | 183,57 m³ |
| DG | = 45,69 * 1,79 | = | 81,79 m³ |
| Dach | = 19,42 m³ | | |
| Gesamt BRI | | = | 497,13 m³ |




Bauherrschaft

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

Unterschrift Planverfasser

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

18.07.2025 12:47:08

Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2

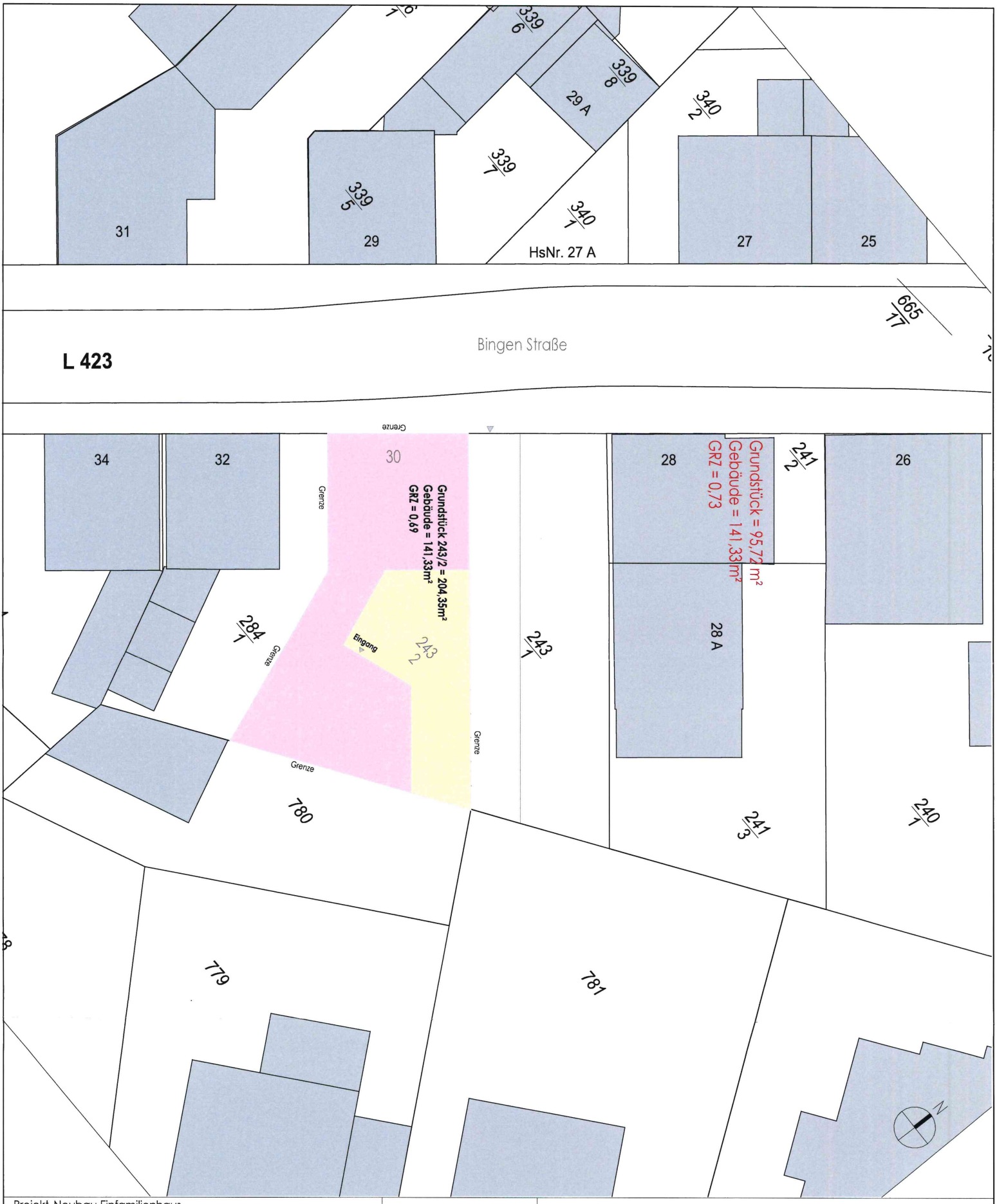
Plan BRI Nachweis

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter AM

Plan-Nr. 7.2 - RLP

Ausgabedatum 14-07-2025




Projekt Neubau Einfamilienhaus
P-20250515_DM

Bauort Binger Straße
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 1 Flurstück: 243/2

Plan GRZ

Maßstab 1 : 200 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-010 Ausgabedatum 14-07-2025


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


Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com


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


18.07.2025 12:41:12

# 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 : 17.09.2025

Drucksachen-Nr. : 0761/1-2025

**Betr.: Bauantrag zur Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Julius-Leber-Straße 14 (Flur 2, Nr. 462)**

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.6 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Julius-Leber-Straße 14 (Flur 2, Nr. 462) wird erteilt.

**Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es handelt sich hier um eine nachträgliche Genehmigung: die Bauarbeiten werden aktuell durchgeführt.

Durch den beantragte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sollen lediglich Grundrissänderungen im Gebäudeinneren sowie Änderungen an den Fenstern durchgeführt werden. Die Gebäudemaßen sollen unverändert bleiben.

Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Weder die Anzahl an Wohnungen noch die Wohnfläche sollen zunehmen. Dementsprechend sind keine neue Stellplätze erforderlich.

Mit dem geplanten Umbau wird sich das Wohnhaus weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Vorhaben kann planungsrechtlich befürwortet werden.

**Anlage**
Liegenschaftskarte
Grundrisse
Ansichten
Fotodokumentation

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

| Menjoulet | Kapp | Hinz |
|---|---|---|
| (Sachbearbeiter) | (Fachbereichsleiter) | (Bürgermeister) |

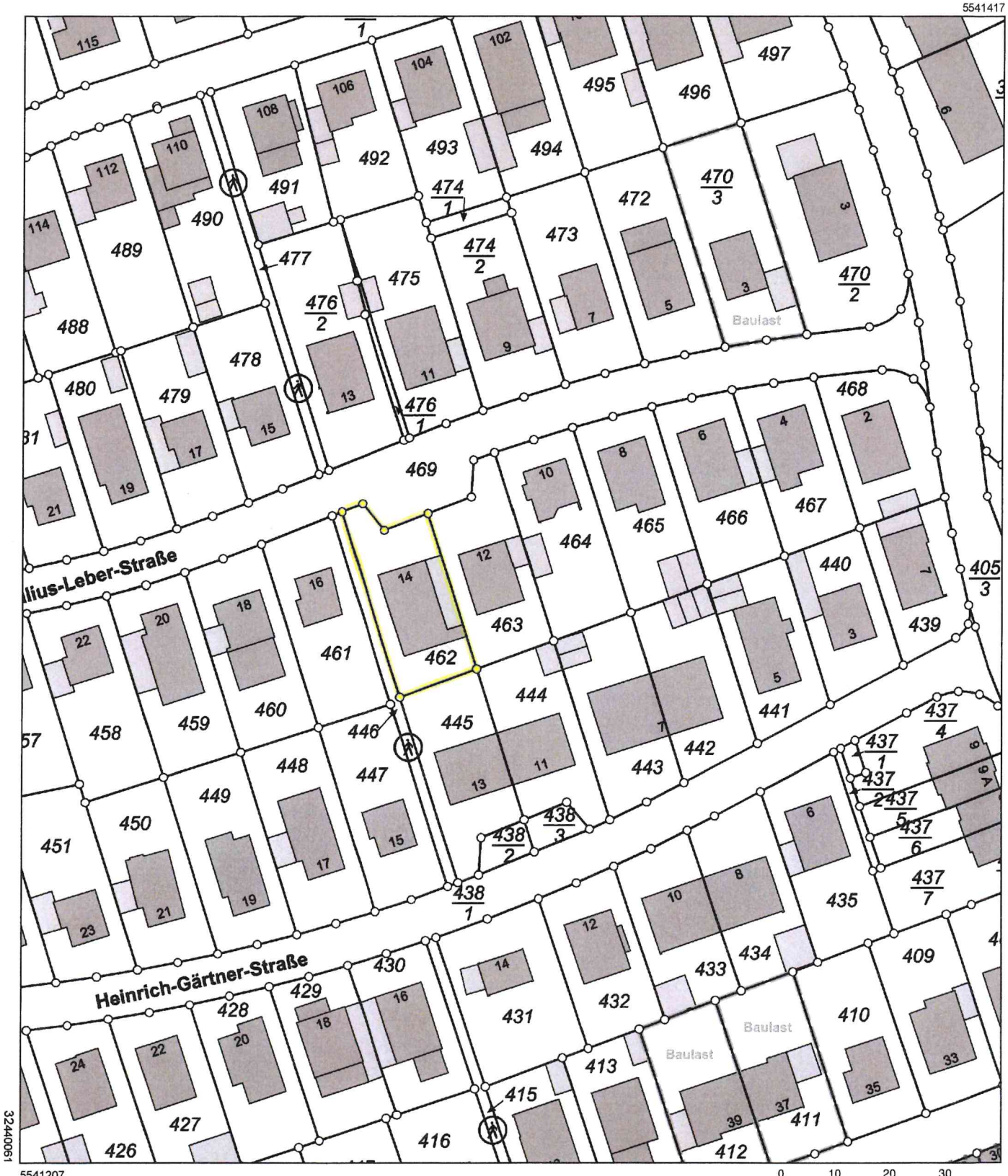
# Auszug aus den Geobasisinformationen

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

**Hergestellt am 06.05.2025**

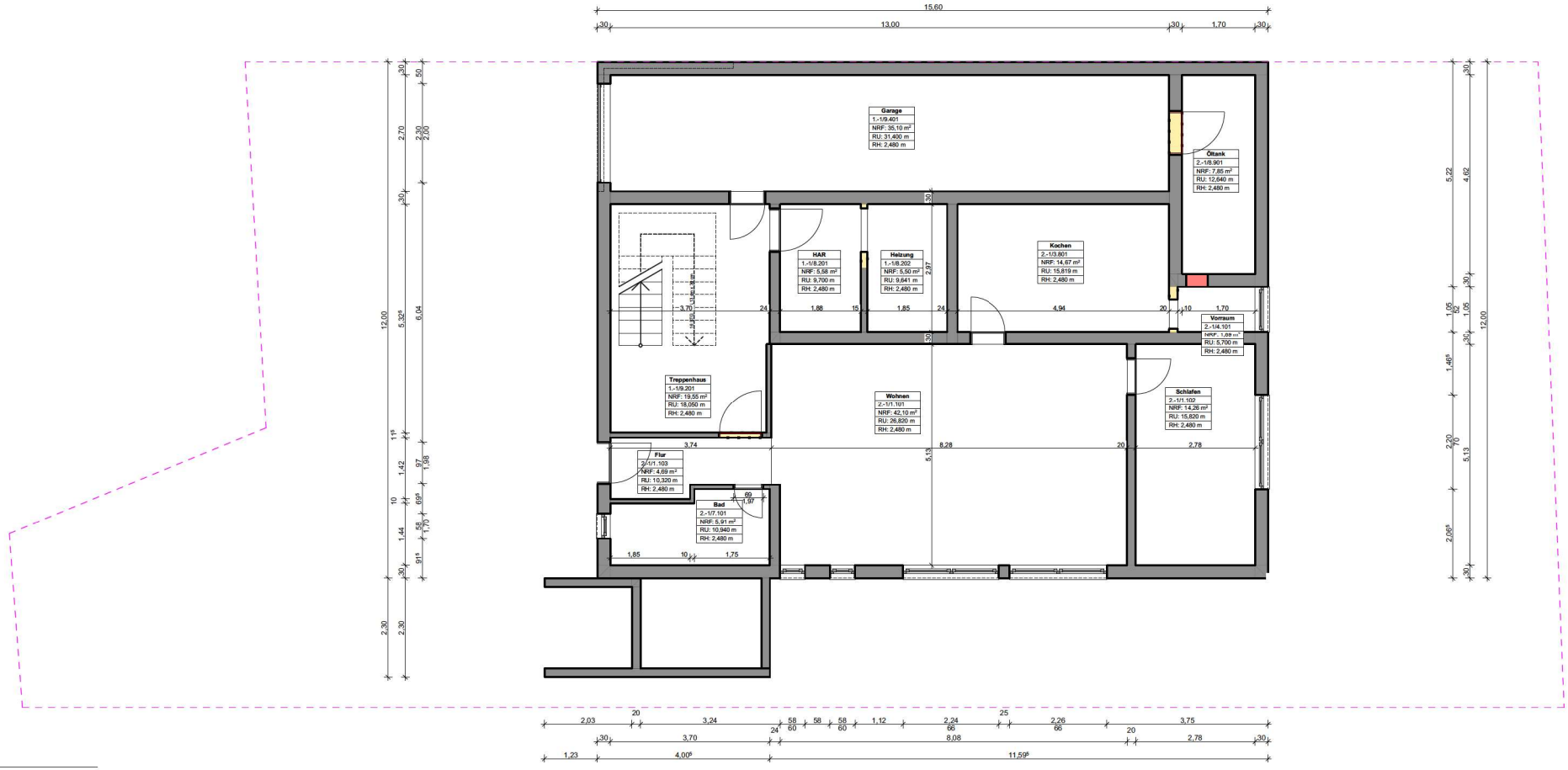
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 462 | Gemeinde: | Budenheim |
| Flur: | 2 | Landkreis: | Mainz-Bingen |
| Gemarkung: | Budenheim | | |

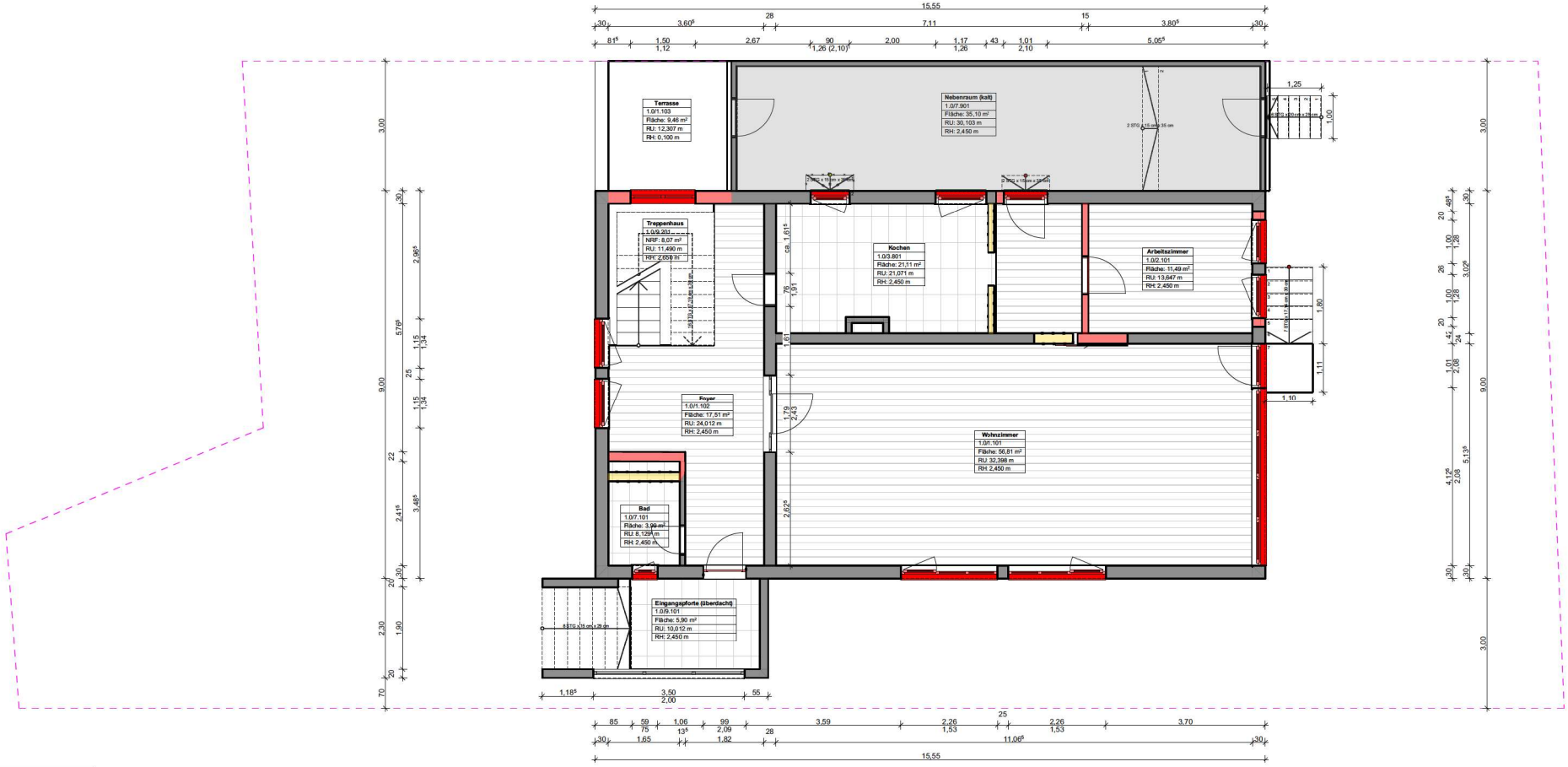



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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.Sc. Johannes Demmerling
Befugnis eingeräumt am 20.12.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.



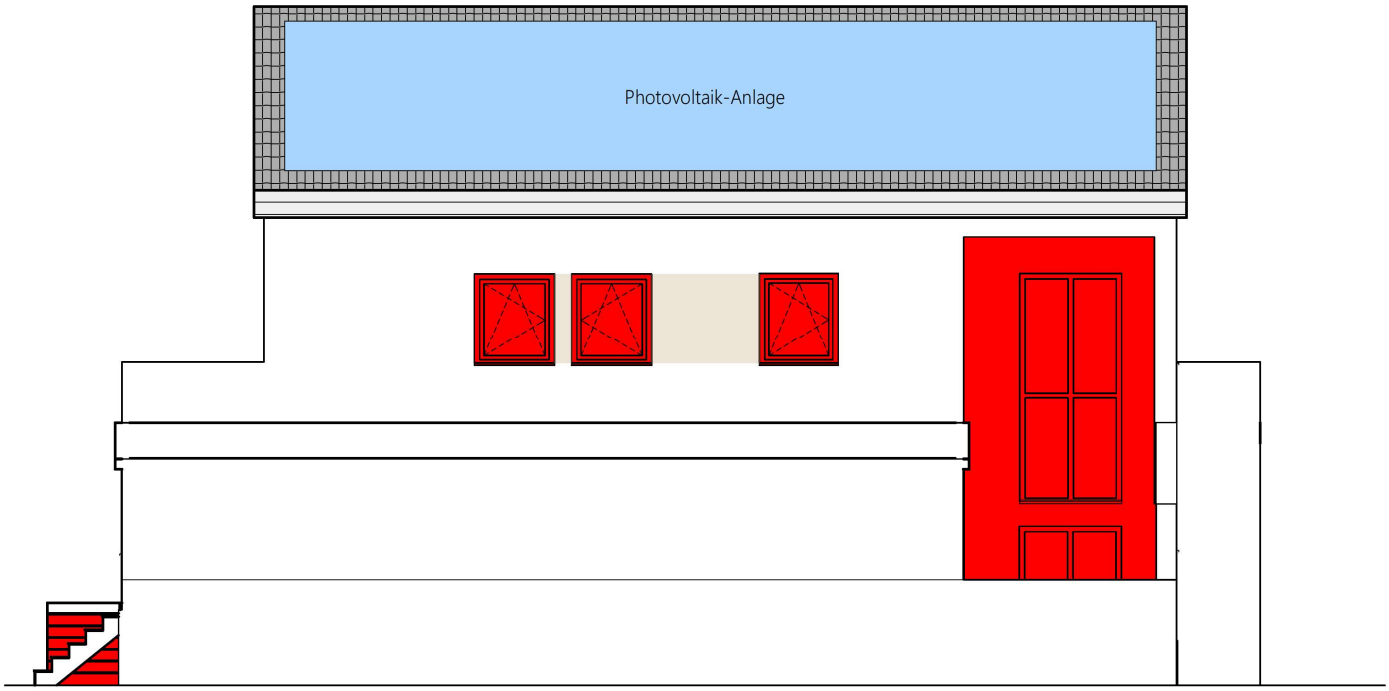

## UNTERGESCHOSS



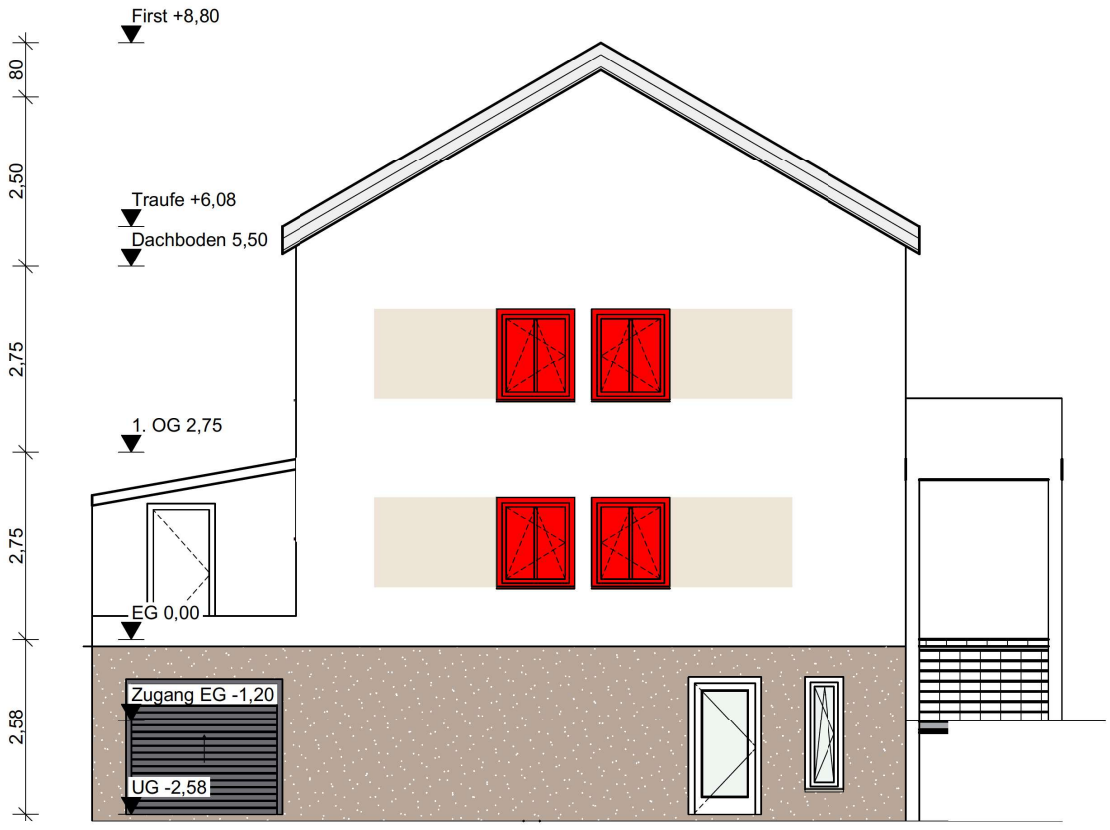

## ERDGESCHOSS



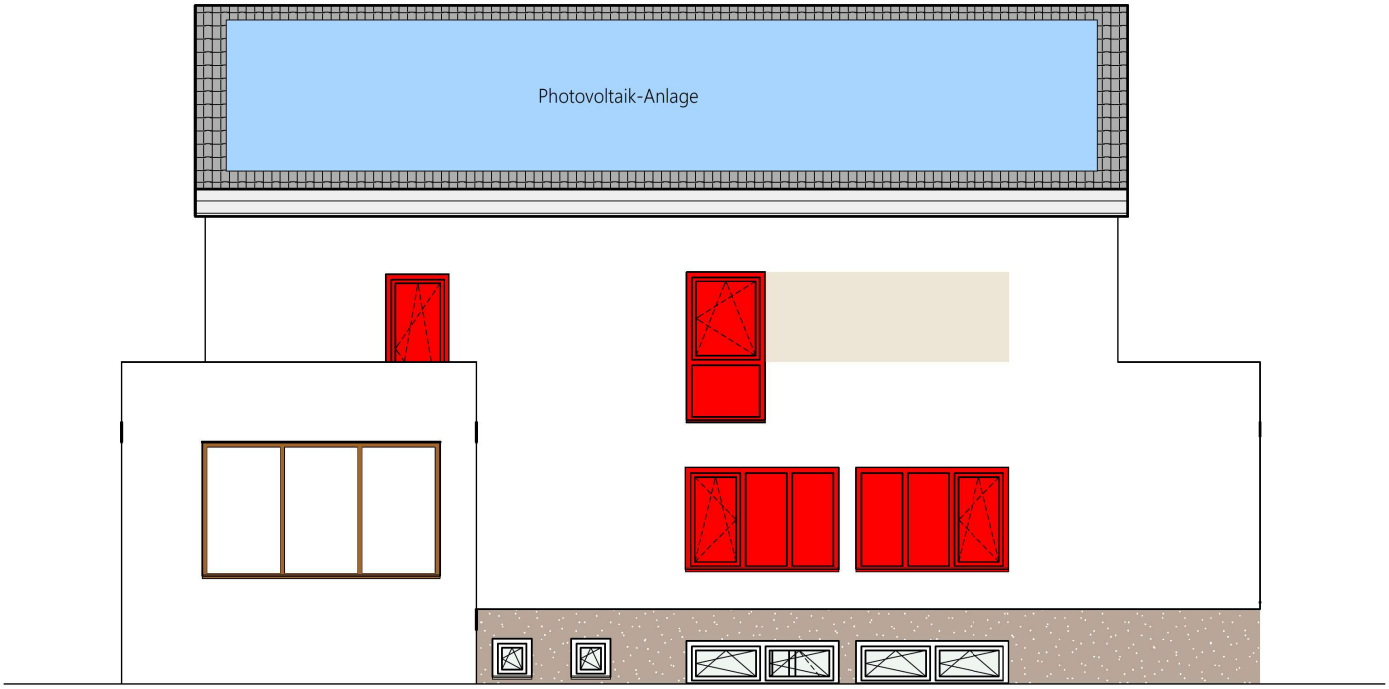

## 1. OBERGESCHOSS



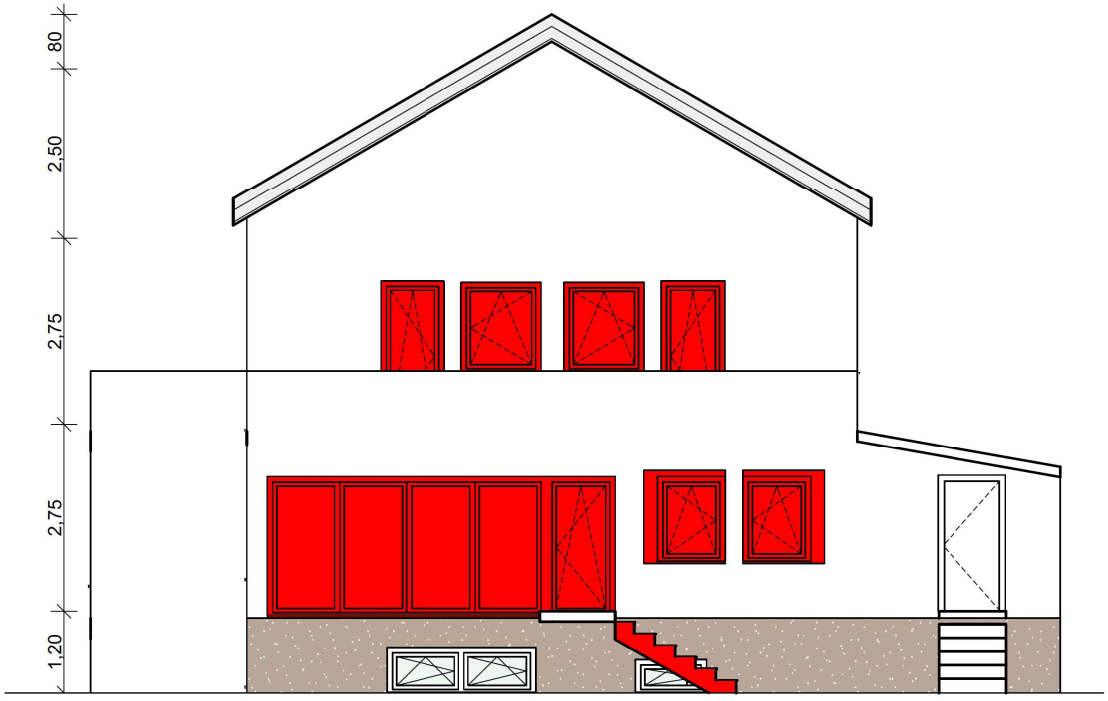

## ANSICHT OST




## ANSICHT NORD




## ANSICHT WEST




## ANSICHT SÜD

**Julius-Leber-Straße 14: Fotodokumentation**



Foto: D. Menjoulet, 09.2025




Foto: D. Menjoulet, 09.2025



Foto: D. Menjoulet, 09.2025

**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 : 17.09.2025

Drucksachen-Nr. : 077/1-2025

**Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines Betriebsgeländes für Gartenbau und Pflanzenzucht mit Errichtung einer Halle für den Gartenbaubetrieb, Am Heidesheimer Weg (Flur 16, Nr. 7/15, 7/16 und 7/39)**

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.7 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 Betriebsgeländes für Gartenbau und Pflanzenzucht mit Errichtung einer Halle für den Gartenbaubetrieb, Am Heidesheimer Weg (Flur 16, Nr. 7/15, 7/16 und 7/39) wird erteilt.

**Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Ortsansässiger Gartenbaubetrieb möchte neue Anbauflächen für seine Baumschule anlegen sowie eine ca. 470 m² große Halle für die Unterbringung von wettergeschützten Baufahrzeugen, Baustoffen, Werkzeugen, Dünger, Salz für den Winterdienst sowie zur Lagerung von Kübelpflanzen zur Überwinterung. Auf den Plänen ist außerdem eine KFZ Grube dargestellt, was auf eine Nutzung als Werkstatt für die eigenen Fahrzeuge aufweist. Abgetrennte Büro- und Personalräume sollen in einem Teil der Halle errichtet werden. Das Gelände wird bereits vom Bauherr als Lagerfläche benutzt.

Nach § 35 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn es einer privilegierten Nutzung wie der gartenbaulichen Erzeugung dient. Nach dem vorliegenden Antrag soll die gartenbauliche Erzeugung selbst auf mehr als der Hälfte der Fläche stattfinden. Die anderen beantragten Nutzungen – Unterbringung der Betriebsfahrzeuge und Baustoffen und Betriebsverwaltung – dienen eindeutig dem gartenbaulichen Betrieb und sind flächenmäßig untergeordnet. Dementsprechend sind sie nach § 35 zulässig.

Ein Vorhaben im Außenbereich ist außerdem nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Nach Aussage der Gemeindewerke ist der Anschluss an eine vorhandene öffentliche Straße ist gesichert. Wir nehmen an, dass die Erschließung über den Wirtschaftsweg „Am Heidesheimer Weg“ und den Schotterweg über das Grundstück Fl. 16, Nr. 7/2, das im Gemeindeeigentum liegt, erfolgen soll. Wir weisen darauf hin, dass weder der Wirtschaftsweg noch der Schotterweg als öffentliche Straßen gewidmet sind. Eine verkehrliche Erschließung über den Wirtschaftsweg und den Schotterweg ist selbst für die betriebseigene 12t LKW gesichert, da diese Verkehrswege für schwerere Müllabfuhr- und Abwasserfahrzeugen ausgebaut sind. Das Gelände ist nicht an die Trink- und Abwassernetze angebunden. Die Wasserver- und -entsorgung wird über Fahrzeuge der Gemeindewerke durchgeführt.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Es sind 6 PKW-Stellplätze geplant, obwohl lediglich 5 erforderlich sind. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze überschreitet die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Im Außenbereich ist das Maß der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt; es wird durch die Nutzung bestimmt. Die Größe der geplante Halle entspricht u. E. den beantragten Nutzungen. Eine GRZ-Berechnung liegt vor, die u. E. nicht erforderlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass das beantragte Vorhaben sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets „Rheinhessisches Rheingebiet“ befindet. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist Aufgabe der Kreisverwaltung.

Das Vorhaben kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

**Anlage**
Liegenschaftskarte
Informelle Bauvorhabenbeschreibung
GRZ-Berechnung
Stellplatznachweis
Freiflächenplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Fotodokumentation

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

| Menjoulet | Kapp | Hinz |
| --- | --- | --- |
| (Sachbearbeiter) | (Fachbereichsleiter) | (Bürgermeister) |

# Auszug aus den Geobasisinformationen

**Liegenschaftskarte**

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

**Hergestellt am 08.07.2025** [redacted]

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 7/15 | Gemeinde: | Budenheim |
| Flur: | 16 | Landkreis: | Mainz-Bingen |
| Gemarkung: | Budenheim | | |




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 Rheinhessen-Nahe.

**Bauvorhaben** **Errichtung Betriebsgelände für Gartenbau und Pflanzenzucht mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb**
Am Heidesheimer Weg, Flur 16, Flurstücke 7/15, 7/16 + 7/39
und extern gelegene Flurstücke 5/29 und 174/2
55257 Budenheim

**Bauherr**

**Antrag auf Baugenehmigung nach § 35 Abs.1.2 BauGB**

**Bauvorhabenbeschreibung**

Der ortsansässige privilegierte Garten- und Landschaftsbaubetrieb, , vertr. durch: in 55257 Budenheim stellt den Bauantrag „Errichtung Betriebsgelände für Garten und Pflanzenanzucht mit dem Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb, Am Heidesheimer Weg in 55257 Budenheim“ mit der Verlagerung des Hauptfirmensitzes von der Waldstraße 27 in 55257 in Budenheim an den neuen Standort.

- Der Beleg für den privilegierter Betrieb mit der Bescheinigung der Industrie- und Handelskammer vom 3.09.2024 liegt als Anlage 1 bei.

Hierzu stehen Ihm in der Gemarkung Budenheim in der Flur 16 die Flurstücke 7/15, 7/16 und 7/39 im Eigentum zur Verfügung.
Für den Gartenbaubetrieb stehen ergänzend in der Flur 16 die Flurstücke 5/29 und 174/2 im Eigentum zur Verfügung. Die Anbauflächen für die Pflanzenzucht betragen insg. 3.457m², siehe Anlage GRZ mit der Aufstellung der Anbauflächen.

- Die geplanten Anpflanzungen zur Anzucht auf den einzelnen Flurstücken sind in der Anlage 2 gelistet.

Das Betriebsgelände mit der Halle und den Anbauflächen wird durch eine Tür und Toranlage erschlossen und allseitig mit einer 2m hohen Zaun-/Maueranlage aus sicherheitstechnischen Gründen eingezäunt.
Die Mitarbeiter- und Kundenparkplätze befinden sich auf der versickerungsfähigen Pflasterfläche innerhalb des Betriebsgeländes

Die Halle dient der Unterbringung von wettergeschützten Baufahrzeugen, Baustoffen, Werkzeugen, Dünger, Salz für den Winterdienst und als Stellfläche für die Kübelpflanzen zur Überwinterung, hierzu siehe ergänzend die Liste in der Anlage 2.

Im abgetrennten Hallenbereich ist das Büro mit für zwei Mitarbeiter und einer Toilette geplant. Für die insg. fünf männlichen Arbeiter sind Pausen-, Sanitär- und Umkleideräume eingeplant.

Im Außenbereich wird im Entwässerungsantrag für das anfallende Abwasser eine Fäkaliensammelgrube (welche regelmäßig mit Pumpfahrzeugen zur Entsorgung abgeholt wird) beantragt, so dass auch die Erschließung gesichert ist.
Für das Oberflächenwasser wird ein Versickerungsantrag bei der SGD-Süd gestellt.

Das Grundstück ist an das öffentliche Stromnetz angebunden und bereits mit Mastleuten ausgestattet.

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig im Trennsystem durch den vom Landkreis zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb über Mülltonnen direkt am Grundstück.

[redacted] 15-08-25

Datum, Unterschrift Bauherr

## I Liste der geplanten heimischen Anpflanzungen zur Anzucht auf den Flurstücken:

1. Gemarkung Budenheim, Flur 16, Flurstücke 7/15, 7/36 und 7/39 mit einer Anzuchtfläche von 2.160 m²

2. Gemarkung Budenheim, Flur 16, Flurstücke 5/29, Größe 661m² mit einer Anzuchtfläche von 661 m²

3. Gemarkung Budenheim, Flur 16, Flurstück 174/2 mit einer Anzuchtfläche von 636 m²

mit den Anpflanzungen:
- Hainbuche
- Weißdorn
- Berberitze
- Feldahorn
- Rotbuche
- Haselnuss
- schwarzer Holunder
- Kornelkirsche, Vogelbeere

## II Liste der Fahrzeuge, Geräte und Werkzeuge:

- 3 LKWs: 1x12t, 1x7,5t und 1x3,5t
- 3 Betriebsfahrzeuge: 2 Transporter + 1 Firmen-PKW
- 3 Bagger
- 3 Radlader
- 1 Rasenmäher Traktor
- 3 Antriebsrasenmäher
- 3 Fräsen
- 3 Schneemaschinen
- 4 Rüttler
- 1 Dumper
- 7 Anhänger
- 3 Dampfstrahler
- 2 Stromaggregate
- 2 Schweißgeräte
- diverse Kleingeräte und Werkzeuge zur Oberflächenbehandlung und Pflege von den Pflanz- und Bodenflächen

Errichtung Betriebsgelände für Garten- und Pflanzenzucht mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb
Am Heidesheimer Weg
55257 Budenheim

BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG
www.gemuenden-bau.de

**GE24000094**

**Berechnung GRZ**
(gemäß BauNVO 1990)

Bauantrag Planstand 12.08.2025

12.08.2025

| | |
|---|---|
| **Planungsrecht** | **§ 35 (1) Abs.2 BauBG** |
| **Grundstückgröße** | |
| Flurstück 7/39 | 2.421,00m² |
| Flurstück 7/15 | 664,00m² |
| Flurstück 7/16 | 664,00m² |
| **Fläche für die Bebauung** | **3.749,00m²** |

| **Berechnung der GRZ** | | **anrechenbare Flächen** | **GRZ (IST)** | **GRZ (SOLL)** gew. Ansatz |
|---|---|---|---|---|
| Gerätehalle | | 477,36m² | | |
| **GRZ I** | | **477,36m²** | **0,13** | **< 0,8** |
| | | | | |
| Gerätehalle | | 477,36m² | | |
| Pflasterfläche Hof, Zufahrt & Stellplätze | | 1.169,11m² | | |
| **GRZ II** | | **1.646,47m²** | **0,68** | **< 0,8** |

| **Grundstücke Gartenbaubetrieb** | **Flurstückgröße** | | **Anbaufläche** |
|---|---|---|---|
| Flurstück 7/15, 7/16 + 7/39 davon | 3.749,00m² | | 2.064,84m² |
| Flurstück 5/29 externes Flurstück | 661,00m² | | 661,00m² |
| Flurstück 174/2 externes Flurstück | 636,00m² | | 636,00m² |
| **Geswamtsumme der Grundstücke** | **5.046,00m²** | **66,62%** | **3.361,84m²** |

Errichtung Betriebsgelände für Garten- und Pflanzen-
zucht mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrie
Am Heidesheimer Weg
55257 Budenheim

BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG
www.gemuenden-bau.de

**GE24000094**

**Berechnung der Abstandsflächen** Bauantrag Planstand 12.08.2025 12.08.2025

| Bezeichnung | anrechenbare Wandhöhe [H] | Faktor | | Abstands-fläche | gewählte Abstandsfläche |
|---|---|---|---|---|---|
| NordOst | 5,97m | x 0,25 | = | 1,49 m | 3,00m |
| SüdOst | 6,61m | x 0,25 | = | 1,65 m | 3,00m |
| SüdWest | 6,29m | x 0,25 | = | 1,57 m | 3,00m |
| NordWest | 6,41m | x 0,25 | = | 1,60 m | 3,00m |

**Stellplatznachweis**

| MinBl. rlp 24.07.2000 | vorh. Nutzflächen | Anforderungen | notwendige Stellplätze |
|---|---|---|---|
| 2.1 Büro + Verwaltungs-räume allgemein | 14,87 m² | 1 je 30-40 m² = | 1 |
| 9.2 Lagerräume | 393,16 m² | 1 pro 90 m² = | 4 |

**Gemäß Freiflächenplan im Bauantrag:**
Es sind 4 PKW-Stellplätze, Größe 2,50m x 5,00 m und 2 PKW-Stellplätze mit Anhänger, Größe 2,50 x 10m geplant, d.h.es sind insg. 6 Stellplätze vorhanden.

**Ergebnis:** Der Stelplatznachweis ist erbracht.

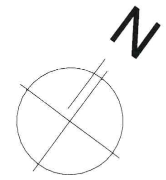
ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
MITGLIED 13865
ARCHITEKTIN
15/08/25

15-08-25

Bauherr

Entwurfsverfasser




## LEGENDE

- Grundstücksgrenze
- Halle für Gartenbaubetrieb
- versickerungsfähiges Pflaster
- Anbaufläche
- Einfriedung Mauerwerk h=2m
- Einfriedung Zaunanlage h=2m
- Zugänge + Toranlage
- P — Parkplätze

Projektbezeichnung:

**Errichtung Betriebsgelände für Gartenbau und Pflanzenzucht mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb**
Am Heidesheimer Weg, 55257 Budenheim

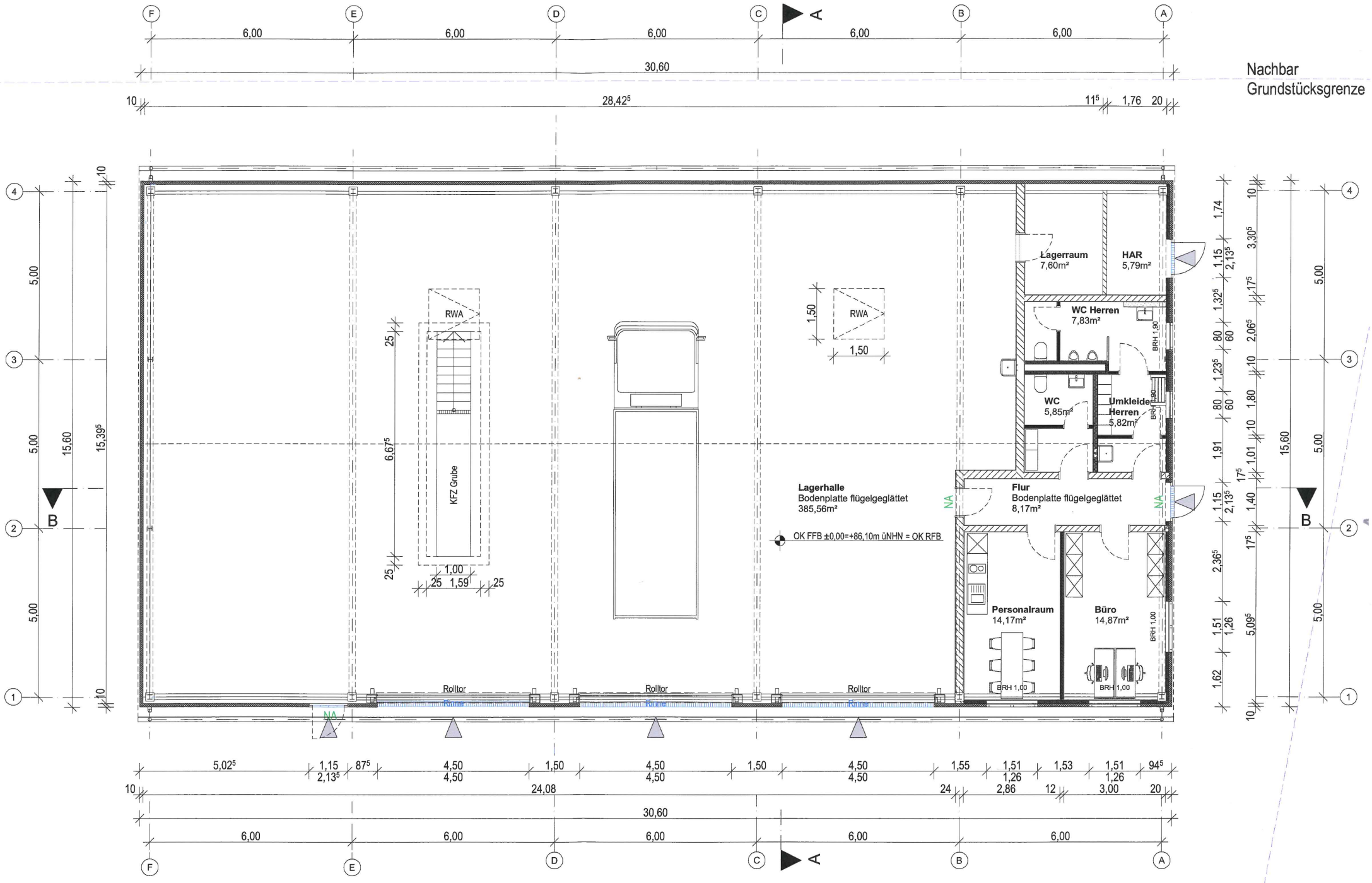
BAUUNTERNEHMUNG KARL GEMÜNDEN GmbH & Co. KG
Rheinstraße 194b
55218 Ingelheim am Rhein
Telefon: (06132) 99 55 0
Telefax: (06132) 99 55 99
e-mail: info@gemuenden-bau.de

Bauherrin / Bauherr:

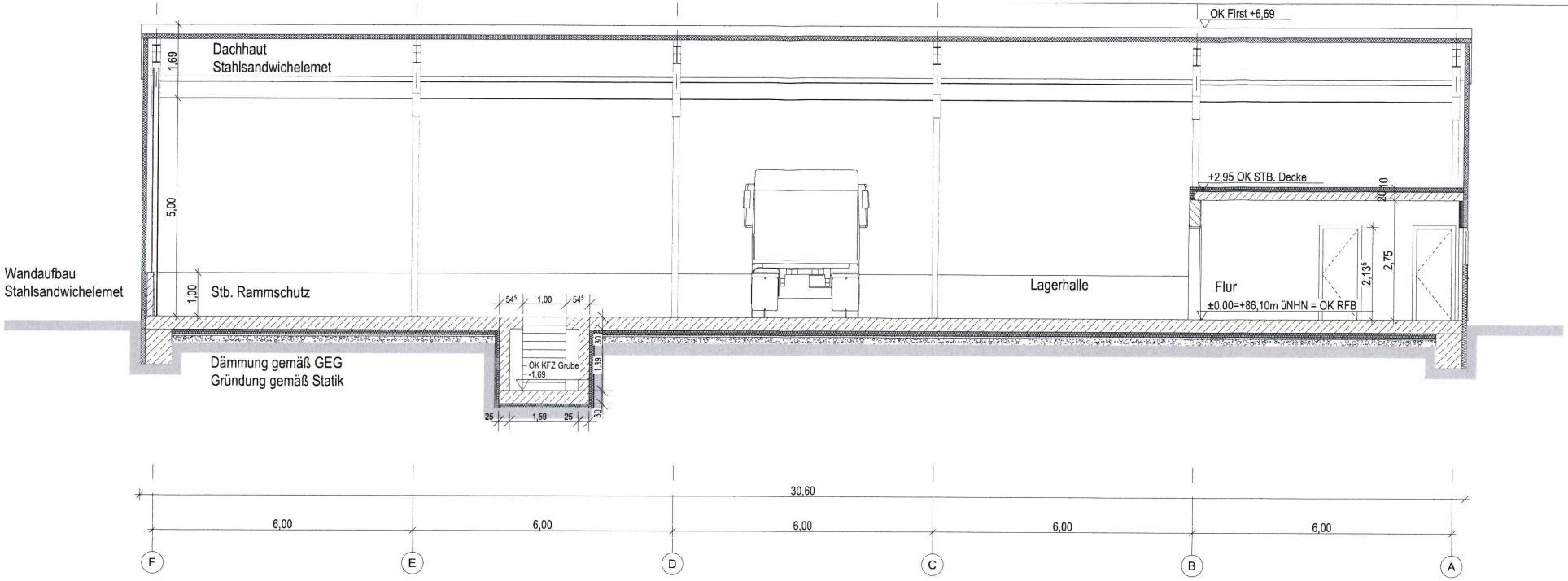
Entwurfsverfasser:
Karl Gemünden GmbH & Co.KG
vertreten durch:
Rheinstrasse 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
06132 / 99550

Bauherrin / Bauherr | Entwurfsverfasser:

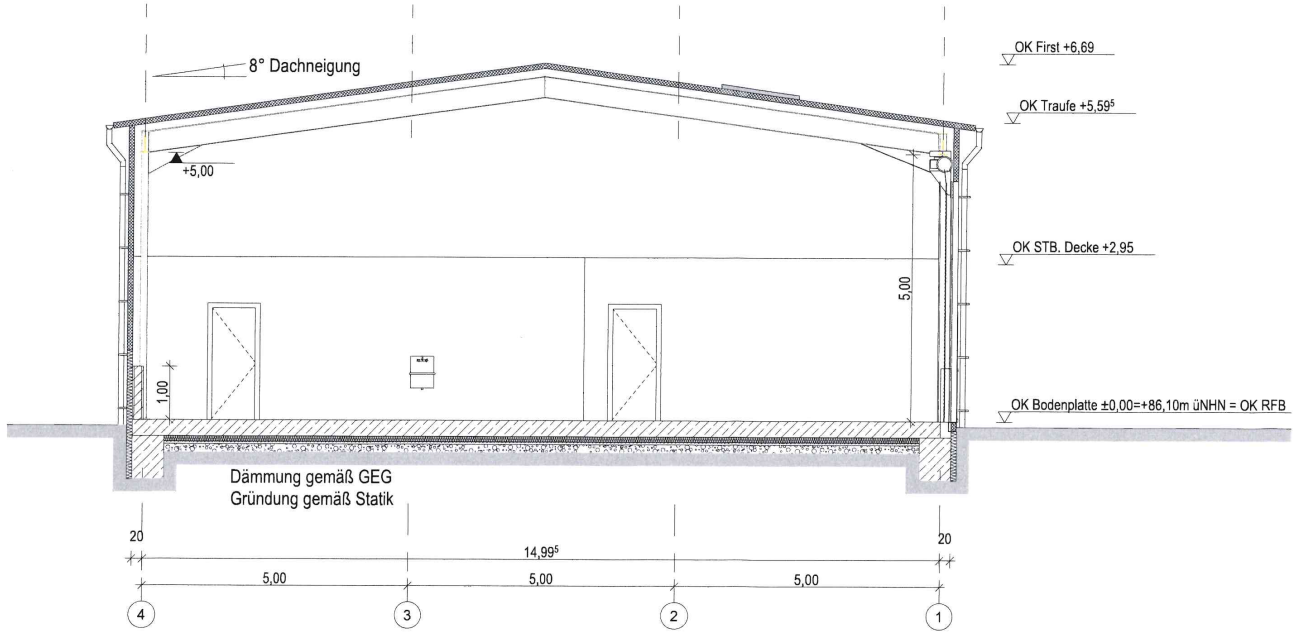
| | | | |
|---|---|---|---|
| Planinhalt: Bauantrag | Projektnummer: GE24000094 | Stand: 12.08.2025 | |
| Maßstab: 1:500 | Blattgröße: A3 | Freiflächenplan | |
| Flurstück: 7/39, 7/15, 7/16 | | | |
| Gezeichnet: amaa | | | |




# Grundriss EG




Schnitt B-B




Schnitt A-A

Projektbezeichnung:

**Errichtung Betriebsgelände**
**für Gartenbau und Pflanzenzucht**
**mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb**
Am Heidesheimer Weg, 55257 Budenheim


BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG

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

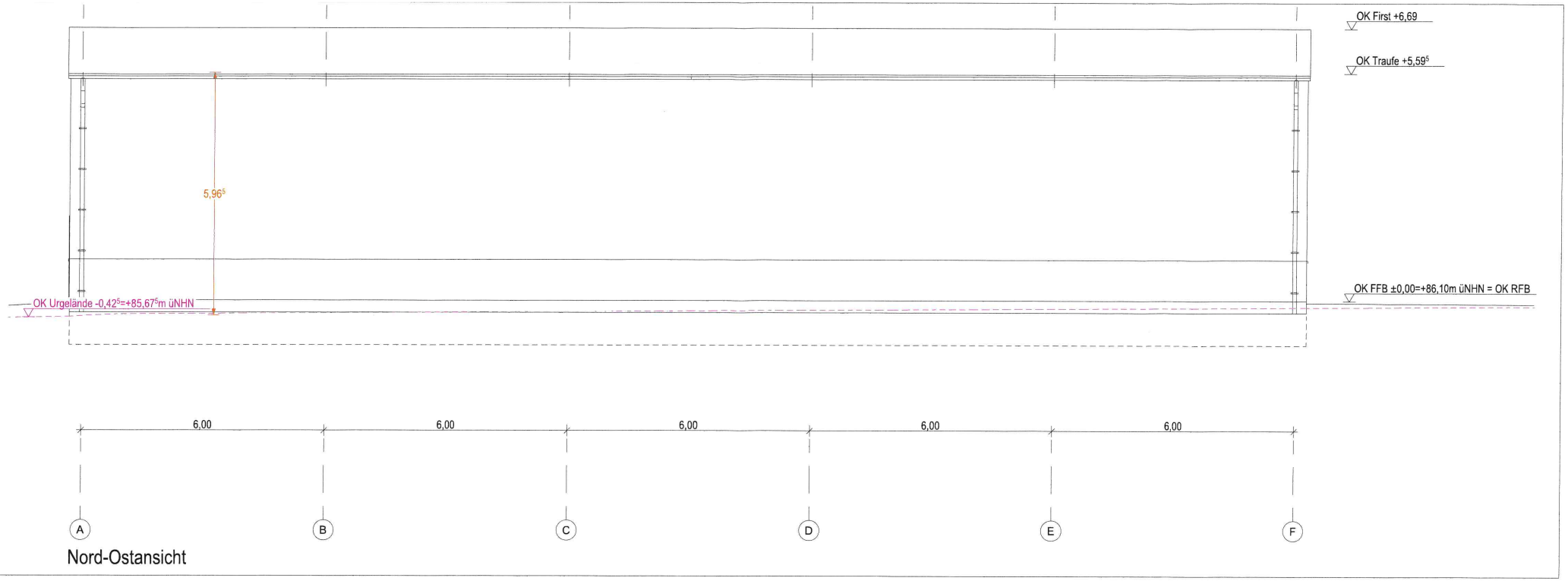

Bauherrin / Bauherr:

Entwurfsverfasser:
Karl Gemünden GmbH & Co.KG
vertreten durch:
Rheinstrasse 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
06132 / 99550

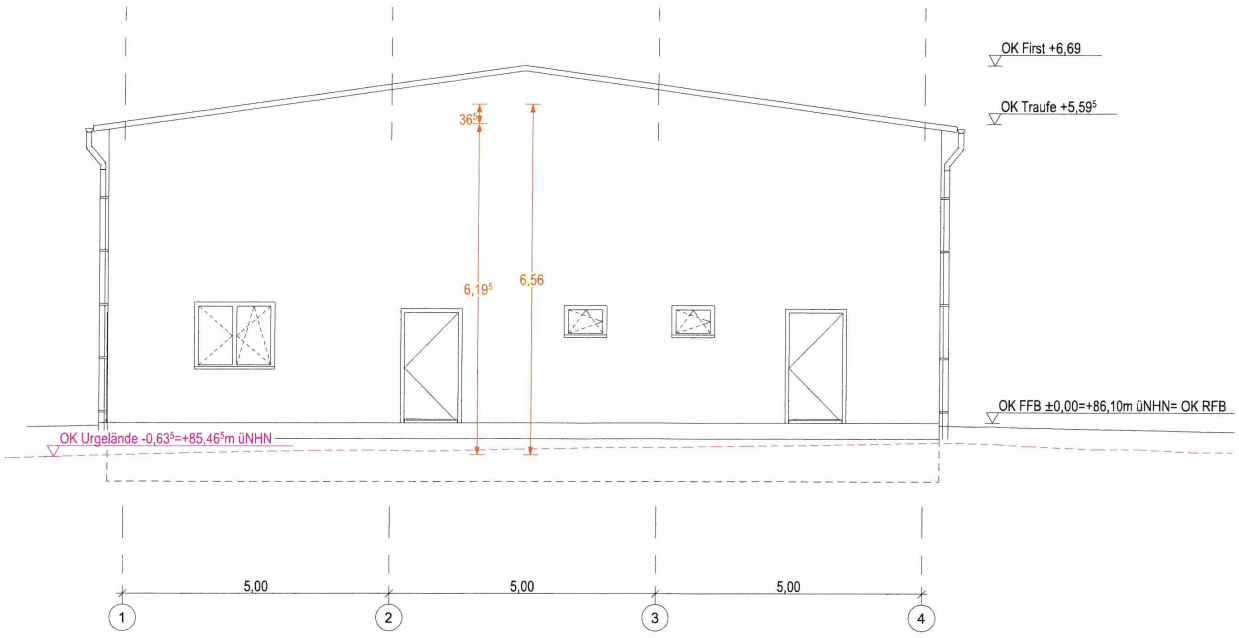
Bauherrin / Bauherr | Entwurfsverfasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planinhalt: | Bauantrag | Projektnummer: GE24000094 | Stand: 12.08.2025 |
| Maßstab: 1:100 | Blattgröße: A3 | | |
| Flurstück: | 7/39, 7/15, 7/16 | | |
| Gezeichnet: | amaa | | |

**Schnitt A-A + B-B**




Nord-Ostansicht




Süd-Ostansicht

Projektbezeichnung:

**Errichtung Betriebsgelände**
**für Gartenbau und Pflanzenzucht**
**mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb**
Am Heidesheimer Weg, 55257 Budenheim


BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG

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


Bauherrin / Bauherr

[redacted]

Entwurfsverfasser:

Karl Gemünden GmbH & Co.KG
vertreten durch:
Rheinstrasse 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
06132 / 99550

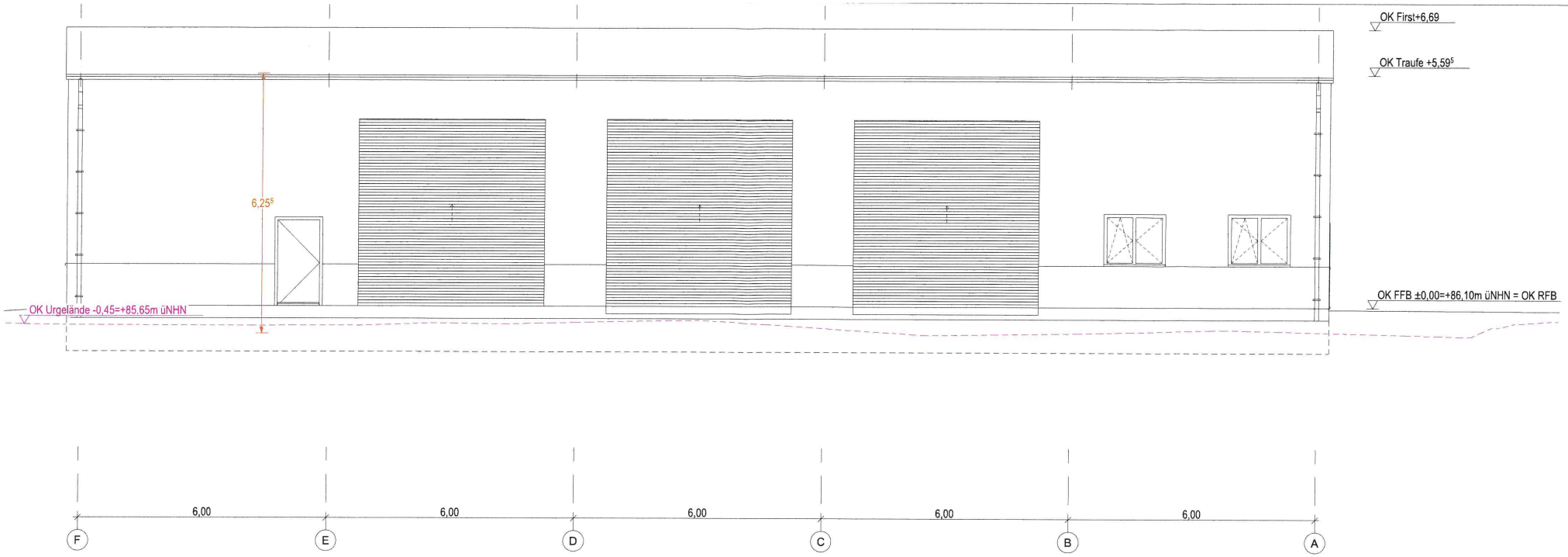
15.08.25

Bauherrin / Bauherr

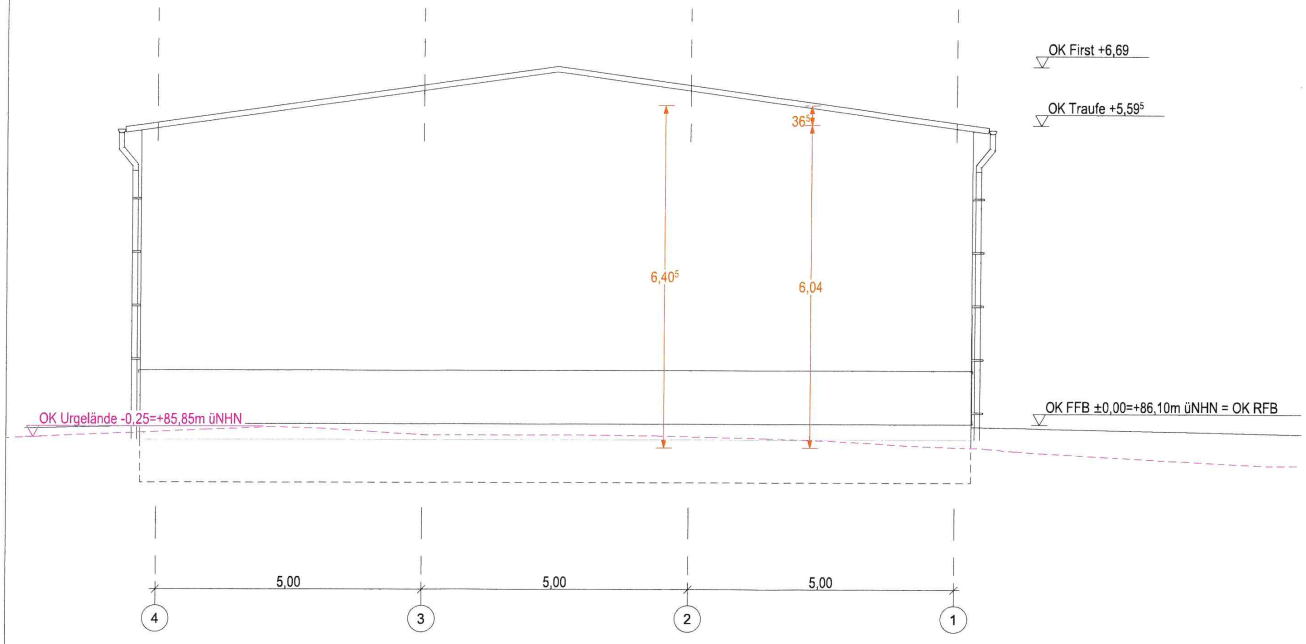
Entwurfsverfasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planinhalt: | Bauantrag | Projektnummer: GE24000094 | Stand: 12.08.2025 |
| Maßstab: | 1:100 | Blattgröße: A3 | |
| Flurstück: | 7/39, 7/15, 7/16 | | |
| Gezeichnet: | amaa | | |

# Nord-Ostansicht
# Süd-Ostansicht




Süd-Westansicht




Nord-Westansicht

Projektbezeichnung:

**Errichtung Betriebsgelände**
**für Gartenbau und Pflanzenzucht**
**mit Neubau einer Halle für den Gartenbaubetrieb**
Am Heidesheimer Weg, 55257 Budenheim


BAUUNTERNEHMUNG
KARL GEMÜNDEN
GmbH & Co. KG

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


Bauherrin / Bauherr:

Entwurfsverfasser:
Karl Gemünden GmbH & Co.KG
vertreten durch:
Rheinstrasse 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
06132 / 99550

Bauherrin / Bauherr

Entwurfsverfasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planinhalt: | Bauantrag | Projektnummer: GE24000094 | Stand: 12.08.2025 |
| Maßstab: 1:100 | Blattgröße: A3 | | |
| Flurstück: | 7/39, 7/15, 7/16 | | |
| Gezeichnet: | amaa | | |

# Süd-Westansicht
# Nord-Westansicht

Fotodokumentation



Foto: D. Menjoulet, 08.2025



Foto: D. Menjoulet, 08.2025

Schotterweg über das Grundstück Fl. 16, Nr. 7/2



Foto: D. Menjoulet, 08.2025

# GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 22.09.2025

Drucksachen-Nr. : 0801 - 2025

**Betr.: Bauantrag zum 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 514 und 515/2)**

Beratungsfolge:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gremium: BUA | TOP: 2.8 | Sitzungstermin: 29.09.2025 | 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 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 514 und 515/2) wird nicht erteilt.

Das Einvernehmen zum Befreiungsantrag zur Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich wird erteilt.

Das Einvernehmen zum Befreiungsantrag zur Baulinie wird erteilt.

Das Einvernehmen zum Befreiungsantrag zur Bauweise wird erteilt.

Das Einvernehmen zum Befreiungsantrag zur Gesamtbreite der Grundstückszufahrt wird nicht erteilt.

**Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Budenheimer Parkallee“, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Logistikzentrum mit einem Lagergebäude, das direkt an dem bestehenden Gebäude errichtet werden soll.

Das beantragte Vorhaben entspricht mehreren Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Es liegen 4 Anträge auf Befreiungen vor:

- Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich

Der Bebauungsplan setzt zwei unterschiedlichen Gebäudehöhen für das Grundstück fest: im vorderen Teil, 5 bis 20 m von der Straße entfernt, soll die Höhe zwischen 9 und 11 m liegen. Ab 20 m von der Straße ist die Höhe auf 9 m eingeschränkt. Die beantragte Halle soll mit einem flach geneigtem Satteldach versehen werden; die geplante Traufhöhe beträgt 9 m nach Norden und 8,9 m nach Süden und entspricht somit dem festgesetzten maximalen Wert. Die Firsthöhe von 9,23 m sowie die Attikahöhe von 9,40 m überschreiten allerdings die maximale Gebäudehöhe geringfügig. Die Überschreitung wird damit begründet, dass „die Gebäudehöhen sich nach der geplanten max. Höhe des Lagerguts von 7,5 m zzgl. Sicherheitsabstand richten. Die Attikahöhen haben die gleichen Höhen wie der Bestand und ergeben dadurch eine harmonische Optik. Durch die zurückgesetzte Anordnung wird die geringe Überschreitung der zulässigen Höhen von der Erschließungsstraße aus nicht wahrgenommen." Diese Argumente sind u. E. nachvollziehbar. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar; die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, indem der normale Betriebsablauf beeinträchtigt wäre. Außerdem liegt in der Begründung zum Bebauungsplan keine explizite Aufführung zur Einschränkung der Gebäudehöhe im hinteren Bereich, es wird lediglich argumentiert, dass eine Höhenentwicklung sichergestellt wird, „welche sich in einer höheren Vorder- und einer niedrigeren Rückbauzone differenziert darstellt". Durch die geplante leichte Überschreitung soll das hintere Bau kaum höher werden als der bestehende, 9 m hohe vordere Bau werden. Dementsprechend sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Die beantragte Abweichung kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Es soll außerdem eine ca. 2,3 m Luft-Wärmepumpe bis zu einer Höhe von 11,4 m auf dem Dach errichtet werden. Der Unteren Bauaufsicht wird empfohlen, diesbezüglich einen Antrag auf Abweichung nachzufordern. Eine Überschreitung durch einen untergeordneten Gebäudeteil kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

- Baulinie

Die beantragte Erweiterung soll über ihre gesamte Breite 15 m hinter der festgesetzten Baulinie stehen. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss aber auf dieser Linie gebaut werden. Der Antrag auf Befreiung begründet den Rücksprung damit, dass „im 2. Bauabschnitt lediglich die Lagerhalle erweitert wird. Der grenzständige bestehende Büroriegel bleibt unangetastet. Um eine baulich-gestalterische Verbindung zum Bestand herzustellen, werden im Bereich der 15 m bis zur Baugrenze aufwendig hölzerne Lamellen angebracht – ebenso auch Holzlamellen als optisch überdachendes Element oberhalb der Laderampen. Die Lagerhallen-Erweiterung wirkt dann von der Erschließungsstraße wie „aus einem Guss" mit dem Bestand. Die fehlende Einhaltung der Baulinie wird daher nicht mehr wahrgenommen."

Die an der Baulinie stehende Fassade des bestehenden Gebäudes ist laut Baugenehmigung vom 25.01.2017 39,38 m breit. Mit der 20,95 m breiten geplanten Erweiterung soll das Gebäude insgesamt 60,33 m breit werden, davon sollen ca. 2/3 an der Baulinie stehen. Laut §23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen vor der Baulinie in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Hier sind es allerdings nicht „Gebäudeteilen", sondern ein Teil des Hauptgebäudes, die zurücktreten sollen. Der Rücksprung eines Drittels der Fassade kann außerdem nicht als „geringfügig" eingestuft werden. Aus diesen Gründen ist eine Abweichung erforderlich.

Die Wirkung des Fassadenrücksprungs wird verringert, indem die nördliche, quer zur Straße stehende Fassade mit einem markanten Holzzaun bis zur Baulinie erweitert werden soll. Hinzu soll ein Teil der Fläche zwischen Baulinie und westlicher Fassaden mit einem Sonnenschutz aus Holzlamellen überdacht werden. Nach den vorliegenden Plänen würde der Sonnenschutz allerdings nicht bis zur Baulinie reichen : er soll mit einem zwischen 8,5 und 12,5 m Abstand von der Baulinie errichtet werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass „die Erschließungsachse ist maßgebliches Gestaltungselement des Entwurfes, welche als repräsentative Allee ausgebildet werden soll. Zur Betonung der stadträumlichen Qualität wird die Bebauung entlang der Budenheimer Parkallee durch Baulinien (...) entsprechend festgelegt". Eine Bauflucht ist also begründet, allerdings wir nicht angegeben, dass sie ohne Unterbrechung werden soll. Die „Betonung der stadträumlichen Qualität" und das Erscheinungsbild „als repräsentativen Allee" wird bereits erreicht, wenn 2/3 des Gebäudes an der Bauflucht steht. Die beantragte Abweichung berührt nicht den Grundzügen der Planung und ist städtebaulich vertretbar. Dementsprechend kann sie bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

- Bauweise

In diesem Bereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Dementsprechend darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Tiefe der geplanten Hallenerweiterung beträgt 49,32 und ist in einer offenen Bauweise zulässig. Durch die beantragte Erweiterung soll allerdings die Nord-Süd Gesamtbreite des Gebäudes 60,33 m betragen. Es soll allerdings beachtet werden, dass der vordere Büroriegel und die hintere Halle zwar miteinander baulich verbunden sind, aber versetzt stehen, dadurch ist die Gebäudebreite an keiner Stelle größer als 54,35 m.

Im Antrag auf Abweichung wird die Überschreitung der festgesetzten Gebäudelänge so begründet: „Beide Gebäude sollen „wie aus einem Guss" wirken, daher ist diese Einheitlichkeit beabsichtigt. Aufgrund der Platzierung der Lagerhalle des 2. BA um 20 m versetzt von der Straße liegt keine Ausdehnung entlang der Grundstücksgrenze vor. Der bestehende, grenzständige Büroriegel stellt die optische Betonung dar. Die zurückgesetzte Lagerhalle des 2. BA wird zusammen mit der bestehenden Lagerhalle nicht in der kompletten Länge von 54,35 m erfahrbar; sie ordnen sich unter und fallen daher nicht auf."

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die festgesetzte Bauweise lediglich damit begründet, dass sie „Gewerbebetrieben und sonstigen Ansiedlungen die nötige Flexibilität in der Gestaltung bedarfsgerechten baulichen Anlagen" bietet. Die Einschränkung der Gebäudelänge wird nicht begründet. Wenn die „Flexibilität in der Gestaltung bedarfsgerechten baulichen Anlagen" durch die Festsetzung eingeschränkt wird, ist u. E. eine Abweichung im Sinne der Begründung. Durch die beantragte Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Abweichung ist außerdem städtebaulich vertretbar. Sie kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

- Gesamtbreite der Grundstückszufahrt

Laut Bebauungsplan darf die Gesamtbreite der jeweils zulässigen Grundstückszu- und -abfahrten pro Grundstück maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise kann bei Betrieben mit überwiegendem LKW-Verkehr eine Zu- und Abfahrtsbreite vom max. 10 m zugelassen werden.

Im vorliegenden Antrag auf Abweichung wird angegeben, dass die Zufahrt 10 m breit sein soll. Die Abweichung wird folgenderweise begründet: „Da diese Zufahrt hauptsächlich dem LKW-Verkehr dient soll sie möglichst breit für eine sichere Befahrbarkeit sein."

Im vorliegenden Plan zu den Außenanlagen wird allerdings eine 11,6 m Breite angegeben. Auf dem Grundriss EG ist sogar ein 13 m breiter Bereich vor den Toren dargestellt. Die angegebene Breite von 10 m wird auf keinem Plan dargestellt.

Es soll außerdem beachtet werden, dass es hier um eine Gebäudeerweiterung angeht. Dementsprechend bilden die drei Buchgrundstücke, worauf das Bestandsgebäude und die geplante Erweiterung stehen, ein einziges Baugrundstück. Infolgedessen ist für das gesamte Logistikzentrum laut Bebauungsplan eine maximal 10 m breite Zufahrt zulässig. Nach den Unterlagen zur Baugenehmigung vom 25.01.2017 ist für das Bestandsgebäude bereits eine 16.6 m breiten Zufahrtsbereich durch eine Befreiung zugelassen worden. Allerdings wurde im damaligen

Befreiungsantrag nur eine Breite von 10 m angegeben. Mit der geplanten Erweiterung würde die Gesamtbreite der Zufahrten je nach Angabe zwischen 26,6 und 29,6 m betragen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird argumentiert, dass „um die gestalterische Qualität der Erschließungsstraße und die Anbindung an die Baugrundstücke zu sichern, Gesamtbreiten für Zufahrten pro Grundstück festgesetzt werden. Dies dient auch der Vermeidung von Bodenversiegelung."

Die Einschränkung der Zufahrtbereiche gehört eindeutig zu den Grundzügen der Planung. Die durch die beantragte Überschreitung der zulässigen Zufahrtbreite eingehende Versiegelung ist städtebaulich nicht vertretbar. Die beantragte massive Überschreitung der festgesetzten Zufahrtbreite kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden vom beantragten Vorhaben nicht entsprochen bzw. es fehlen Angaben dazu:

- Grundflächenzahl II (GRZ II)

Im vorliegenden Ausnutzungsnachweis steht, dass die GRZ II 0,83 betragen und somit den maximal zulässigen Wert von 0,8 überschreitet soll. Es wurde keinen Antrag auf Befreiung eingereicht; im Ausnutzungsnachweis wird angegeben, dass es sich lediglich um eine geringfügige Überschreitung handelt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können „Überschreitungen [der GRZ II] in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden", zum Beispiel wenn „die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde". Bauplanungsrechtlich kann eine Befreiung befürwortet werden. Der unteren Bauaufsicht wird empfohlen, einen Nachtrag anzufordern.

- Ausschluss von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Vorgartenbereich.

Dieser Ausschluss kommt in zwei Festsetzungen vor: gem. Festsetzung A.5 sind „Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (…) im GEe nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig". Die Bauordnungsrechtliche Festsetzung B.4 präzisiert den Ausschluss für die Vorgärtenbereiche: „die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (5 m Vorgartenstreifen) an der Haupterschließungsstraße (…) sind außerhalb der zulässigen Ein- Ausfahrten und Zugänge als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Arbeits- und Lagerflächen, Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig."

Nach der vorliegenden Planung soll der 24 m breite „Vorgartenbereich" über eine Breite von 21 m vollständig versiegelt werden. Außer dem 10 bis 13 m breiten Zufahrtsbereich soll er als „Ladehof" und „Abstellhof" benutzt werden. Es handelt sich dabei um Nebenanlagen und Arbeits- und Lagerflächen, die nach den zwei o. g. Festsetzungen eindeutig ausgeschlossen sind. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt klar, dass diese Festsetzungen zu den Grundzügen der Planung gehören: Der Ausschluss von Stellplätze und Nebenanlage außerhalb des Baufensters „sichert eine qualitätvolle, städtebauliche Entwicklung insbesondere auch der Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzung der Anlage von einheitlichen, begrünten Vorgartenstreifen auf den Baugrundstücken, unterstützt die einheitliche Wirkung einer großzügigen, anspruchsvoll gestalteten Haupterschließung als Allee".

Eine Abweichung wäre bauplanungsrechtlich nicht zu befürworten und würde einen Präzedenzfall für das gesamte Gebiet darstellen.

- Alleenbäume auf der öffentlichen Verkehrsfläche

Laut Bebauungsplan können die dargestellten Baumstandorte angepasst werden. Die Anzahl der Bäume muss allerdings der Planzeichnung entsprechen. Vor der geplanten Hallenerweiterung stehen aktuell zwei Alleenbäume. Einer davon steht direkt im geplanten Zufahrtbereich. Es liegt keine Angabe vor, ob er entfernt, ersetzt oder am Standort behalten wird. Die Entfernung eines

Baumstandorts kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden. Der unteren Bauaufsicht wird empfohlen, einen Nachtrag anzufordern.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor der bestehenden Halle bereits ein Baum entfernt wurde. Es liegt uns keine Angabe vor, ob er an einer anderen Stelle ersetzt wurde.

- Begrünung flach geneigter Dächer

Laut Bebauungsplan sind Dächer bis 10° zu begrünen. Dies gilt nicht für nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachaufbauten und Flächen für PV-Anlagen.

Es liegt keine Angabe zur Dachbegrünung oder PV-Anlagen vor. Laut Baubeschreibung soll die Dachhaut aus PVC-Bahnen, die Dachschalung aus Trapezblech bestehen. Der unteren Bauaufsicht wird empfohlen, einen Nachtrag anzufordern. Eine Abweichung zur Begrünung der Dachfläche kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

- Abschirmung der Lagerplätze

Laut Bebauungsplan sind Lagerplätze zu Verbesserung des Ortsbildes durch Sichtschutzelemente baulich abzuschirmen oder mit Laubgehölzhecken einzugrünen.
Es steht in den vorliegenden Unterlagen kein Hinweis, dass die geplanten Lagerplätze vor dem Gebäude, die an dieser Stelle nicht zulässig sind, abgeschirmt werden sollen.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Demnach sind für 5 zusätzliche Beschäftigten zwei neue Stellplätze erforderlich. Es seien allerdings keine neue Stellplätze vorgesehen, da ein 12 Stellplätze-Überschuss aus dem ersten Abschnitt bestehe. Der Bauherr weist darauf hin, dass nach der Baugenehmigung vom 08.10.2015 (AZ 21/611-21/0005/15-N-200, Stellplatznachweis vom 02.06.2015) 25 Stellplätze genehmigt wurden, obwohl nur 13 Stellplätze erforderlich waren. Die Zahl der bestehenden Stellplätze für die gesamte Anlage überschreitet die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Es wurde vom Bauamt die Gelegenheit genutzt, um in der Stellungnahme vom 02.09.2025 der Kreisverwaltung erneut darauf hinzuweisen, dass auf dem Grundstück Fl. 9, Nr. 517/2, das zur gleichen Liegenschaft gehört, ein unzulässiger Parkplatz angelegt wurde. Der Bauherr hatte Bauunterlagen dazu im Freistellungsverfahren eingereicht; mit Schreiben vom 15.10.2024 hat die Gemeinde die Planung zugestimmt. Allerdings wurde der Parkplatz anders als geplant ausgeführt: er ist größer geworden und der festgesetzte 5 m breite Grünstreifen wurde gekiest, um mehr Stellplätze zu ermöglichen. Der Stellplatz wird von einem Gebrauchtwagenhändler benutzt, Mit Schreiben vom 08.11.2024 hatten wir bereits der Unteren Bauaussicht die Situation gemeldet. Erneut haben wir um bauaufsichtliche Prüfung gebeten.

Insgesamt entspricht der vorliegende Antrag mehreren Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, die den Grundzügen der Planung bilden. Er entspricht nicht das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan, nach dem die Budenheimer Parkallee ein „maßgebliches Gestaltungselement des Entwurfes“ ist, „welcher als repräsentative Allee ausgebildet werden soll“. Der Bauantrag kann bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

**Anlage**
Liegenschaftskarte
Allgemeine Beschreibung
Anträge auf Abweichung
Berechnungen
Stellplatznachweis
Grundrisse
Schnitte
Ansichten

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

Menjoulet
(stellvertretender Fachbereichsleiter)

Hinz
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

**Liegenschaftskarte**

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

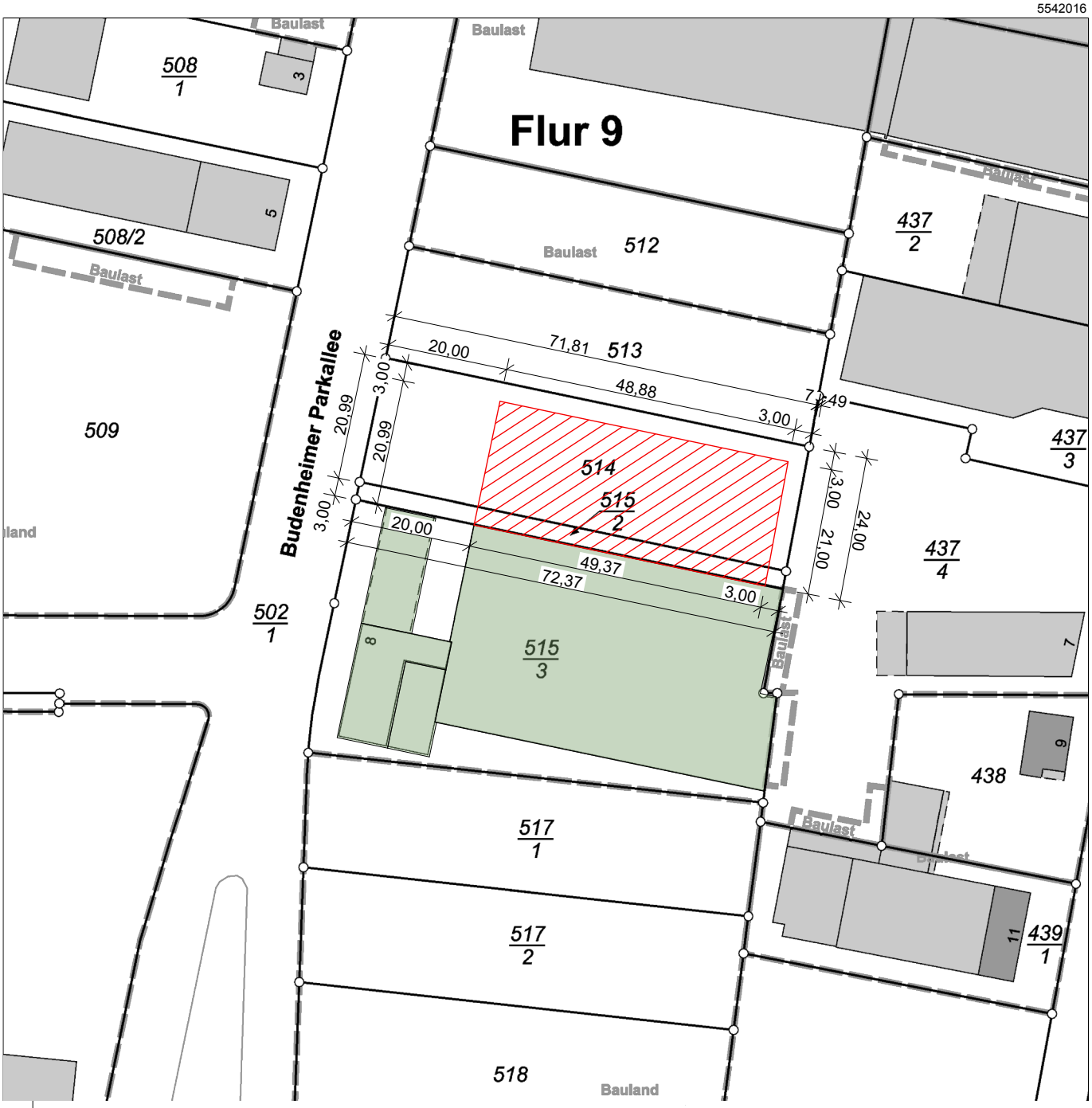
**Hergestellt am 18.12.2023**

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 515/3 | Gemeinde: | Budenheim |
| Flur: | 9 | Landkreis: | Mainz-Bingen |
| Gemarkung: | Budenheim (3596) | | |

5542016

32442440




ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ · GOTTRON PETER · ARCHITEKT · MITGLIED 5609

| BAUVORHABEN: | AUFTRAGGEBER: | PLANUNG: | **BAUANTRAG.BA.01 Lageplan** |
|---|---|---|---|
| 2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim<br>Budenheimer Parkallee 8<br>55257 Budenheim | Christian Gottron<br>Gottron Reinigungsmittel GmbH<br>Budenheimer Parkallee 8<br>55257 Budenheim<br>E: cg@gottron-hygiene.de | Architekturbüro Gottron<br>Emmerich-Josef-Str. 7<br>55116 Mainz<br>T: 06131-969770<br>F: 06131-969771<br>E: architekt@gottron.de | AB-22 Lageplan 2.BA<br>Datum: 01.08.2025<br>Maßstab: 1:1000 |

**Peter Gottron**
Architekt dipl.ing.fh

Emmerich-Josef-Straße 7
55116 Mainz
Telefon 0 61 31 96 97 70
Telefax 0 61 31 96 97 71
architekt@gottron.de
www.gottron.de

Architekt Peter Gottron Emmerich-Josef-Straße 7 55116 Mainz

**Bauantrag „2.BA Logistikzentrum Budenheim“**
**Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim**
[redacted]

**Allgemeine Beschreibung**

Da die [redacted] weitere räumlichen Kapazitäten benötigt wird als 2.Bauabschnitt (2.BA) die hier als Bauantrag vorliegende Erweiterung geplant.

Die Lagerfläche wird anfangs hauptsächlich als Blocklager genutzt, d.h. die Paletten mit gleichen, stapelfähigen Artikeln werden ohne Regale direkt auf dem Boden gelagert.
Es handelt sich um Massenware, vorwiegend Toilettenpapiere, Handtuchpapiere und Einweghandschuhe.

Das Lager ist jedoch so konzipiert, dass jederzeit auch Hochregale platziert werden können.
Als Oberkante Lagergut sind 7,5 m vorgesehen. Die Dachbinder sind für diese Höhe ausgelegt; die Dachkonstruktion erreicht daher eine Gesamthöhe, die eine Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen benötigt.

Für die Rückhaltung von Löschwasser wird wie auch im 1.BA der Lagerbereich um 6 cm gegenüber der Ladezone und Kommissionierung abgesenkt.

Zur besseren Anbindung an den Bestand werden zwei Durchfahrten vorgesehen. Die Gesamtfläche aus 1.BA und 2.BA lässt einen gemeinsamen Brandabschnitt zu.. Um den Abstand zwischen den Lagerabschnitten zu reduzieren wird die bestehende PUR-Sandwichwand wird gegen eine F30-A-Sandwichwand als Trennwand mit mineralischer Dämmung ausgetauscht.

Zur Reparatur von Bodenreinigungsmaschinen wird eine größere Werkstatt als im Bestand benötigt. Diese wird über großzügige Lichtbänder mit Tageslicht versorgt; über kippbare Fenster ist eine Lüftung möglich; außenliegende Raffstore ermöglichen eine Verschattung.
Eine deckengeführte Leichtkrananlage mit einer Tragkraft von 125 kg erleichtert die Hebearbeiten für die Techniker.

Die Zufahrt über das ebenerdige Rolltor ist für das eigene Montagefahrzeug gedacht. Die frostgefährdeten Reinigungsmaschinen können dann abfahrbereit im Fahrzeug über Nacht geschützt im Gebäude geparkt werden. Die beiden Überladerampen sind vor allem für eigene Lieferfahrzeuge gedacht.

Gestalterisch sorgen senkrechte und waagrechte Holzlamellen für eine optische Anbindung des 2.BA an den Bestand.

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 5609

Mainz, den 01.08.2025 Architekt Peter Gottron

Anlage 7

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

# Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

**Bauherrin/ Bauherr** (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

[redacted]

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

**Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in** (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)
Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz,
T 06131-969770, F 06131-969771
E architekt@gottron.de

| **Grundstück** | Gemeinde/Straße/Haus-Nr: | 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 |
|---|---|---|
| | Gemarkung/Flur/Flurstück: | Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2 |

**Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden:**

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

A.2.1; Gebäudehöhe (GH) im hinteren Bereich max. 9,0 m
(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 schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

**Begründung:**

**zulässig: Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich max. 9,0 m**
**geplant: Giebelwand Lagerhalle mit Firsthöhe 9,23 m (West & Ost) und Traufhöhen von 9,0 m (Nord), 8,9 m (Süd).**

**Begründung:**
**Die Gebäudehöhen richtet sich nach der geplanten max. Höhe des Lagerguts von 7,50 m zzgl. Sicherheitabstand, Dachaufbau und gerings möglichem Gefälle für Fliendächer. Blechdächer. Die Oberkante Fertigboden Lagerhalle richtet sich nach der möglichen Rampenneigung für LKW von 10% und Höhe der Verladerampe von 1,0 m. Daraus ergibt sich die Firsthöhe.**

**Die Attikahöhen haben die gleichen Höhen wie der Bestand und ergeben dadurch eine harmonische Optik.**
**Durch die zurückgesetzte Anordnung wird die geringe Überschreitung der zulässigen Höhen von der Erschließungsstraße aus nicht wahrgenommen.**

**Fazit: Es wird daher darum gebeten dieser Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen zuzustimmen.**

| Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2025 | Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2025 |
|---|---|
| Unterschrift Bauherrin/Bauherr | Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in |

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 560

Anlage 7

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

# Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

**Bauherrin/ Bauherr** (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

[redacted]

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

**Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in** (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)
Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz,
T 06131-969770, F 06131-969771
E architekt@gottron.de

| **Grundstück** | Gemeinde/Straße/Haus-Nr: | 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 |
|---|---|---|
| | Gemarkung/Flur/Flurstück: | Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2 |

**Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden:**

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: (Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: A.3: Es werden Baulinien definiert. (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 schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

**Begründung:**

**zulässig: Bebauung auf Baulinie im Abstand von 5,0 m von der westlichen Grenze.**

**geplant: Beginn der Bebauung erst 15 m weter hinten, also 20 m von der westlichen Grenze entfernt.**

**Begründung:**
**Im 2. Bauabschnitt wird lediglich die Lagerhalle erweitert. Der grenzständige bestehende Büroriegel bleibt unangetastet. Um eine baulich-gestalterische Verbindung zun Bestand herzustellen werden im Bereich der 15 m bis zur Baugrenze aufwendig hölzerne Lamellen angebracht - ebenso´auch Holzlamellen als optisch überdachendes Element oberhalb der Laderampen.**
**Die Lagerhallen-Erweiterung wirkt dann von der Erschließungsstraße wie "aus einem Guss" mit dem Bestand.**
**Die fehlende Einhaltung der Baulinie wird daher nicht mehr wahrgenommen**

**Fazit: Es wird daher darum gebeten dieser Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen zuzustimmen.**

| Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2025<br><br>Unterschrift Bauherrin/Bauherr | Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2025<br><br>Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in |
|---|---|

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
MITGLIED 58
GOTTRON PETER
ARCHITEKT

Anlage 7

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

# Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

**Bauherrin/ Bauherr** (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

[redacted]

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

**Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in** (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)

Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz,
T 06131-969770, F 06131-969771
architekt@gottron.de

| **Grundstück** | Gemeinde/Straße/Haus-Nr: | 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 |
|---|---|---|
| | Gemarkung/Flur/Flurstück: | Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2 |

**Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden:**

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

A.3.1: Bauweise GEe3 = o
(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 schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

**Begründung:**

**zulässig: offene Bauweise (Hausformen bis 50 m Länge)**

**geplant: Gebäudebreit 20,99 m; Bestand 33,35 m ergibt zusammen 54,35 m - Länge parallel zur Grenze.**

**Begründung:**
**Beide Gebäude sollen "wie aus einem Guss" wirken, daher ist diese Einheitlichkeit beabsichtigt.**
**Aufgrund der Platzierung der Lagerhalle des 2.BA um 20 m versetzt von der Straße liegt keine Ausdehnung entlang der Grundstücksgrenze vor. Der bestehende, grenzständige Büroriegel stellt die optische Betonung dar. Die zurückgesetzte Lagerhalle des 2.BA wird zusammen mit der bestehenden Lagerhalle nicht in der kompletten Länge von 54,35 m erfahrbar; sie ordnen sich unter und fallen daher nicht auf.**

**Siehe auch Planauszug in der Anlage.**

**Fazit: Es wird daher darum gebeten dieser Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen zuzustimmen.**

| Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2024<br><br>Unterschrift Bauherrin/Bauherr | [redacted] | Ort, Datum<br>Mainz, 01.08.2024<br><br>Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in |
|---|---|---|

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED

**Anlage zu Antrag auf Abweichung – offene Bauweise - vom 01.08.2025**

| | |
|---|---|
| **Bauvorhaben** | 2.BA Logistikzentrum für [redacted] |
| **Lage** | Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim |
| **Bauherr** | [redacted] |

Vermasster Übersichtsplan-Ausschnitt ohne Maßstab



Anlage 7

Zutreffendes ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

# Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

**Bauherrin/ Bauherr** (Name, Vorname, Anschrift, Telefon)

[redacted]

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

**Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in** (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon)
Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz,
T 06131-969770, F 06131-969771
E architekt@gottron.de

| **Grundstück** | Gemeinde/Straße/Haus-Nr: | 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8 |
|---|---|---|
| | Gemarkung/Flur/Flurstück: | Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2 |

**Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden:**

☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

A.6.3 Gesamtbreite der Grundstückszufahrt
(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 schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

**Begründung:**

**zulässig: Gesamtbreite maximal 7,0 m; Ausnahmsweise 10,0 m**

**geplant: 10,0 m**

**Begründung:**
**Da diese Zufahrt hauptsächlich dem LKW-Verkehr dient soll sie möglichst breit für eine sichere Befahrbarkeit sein.**

**Fazit: Es wird daher darum gebeten dieser Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen zuzustimmen.**

| Ort, Datum | Ort, Datum |
|---|---|
| Mainz, 01.08.2025 | Mainz, 01.08.2025 |
| Unterschrift Bauherrin/Bauherr | Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in |

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 566

Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7 . 55116 Mainz
T 0 61 31 . 96 97 70 F 0 61 31 . 96 97 71 . E architekt@gottron.de

**Bauvorhaben** 2.BA Logistikzentrum für
**Lage** Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
**Bauherr**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.1 Art des Baugebietes (§ 30 oder § 34 LBauO ) | | | § 34 |
| 1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB) | | | GEe3 |
| 2. In der Umgebung überwiegend vorh. bzw. zul. Geschoßzahl (§ 20 A2 BauNVO) | | | |
| 2.1 Hierfür zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 17 A1 S3) | | **zulässig** | 0,8 |
| 2.2 Hierfür zulässige Geschoßflächenzahl GFZ (§ 17 A1 S4) | | **angenommen** | 1,6 |
| 2.3 Hierfür zulässige Baumassenzahl BMZ (§ 17 A1 S5 od. A3) | | | -/- |
| 3. Bauweise (§ 9 BauGB) | | zulässig | offen |
| 4. Grundstücksfläche insgesamt (Katasterfläche) | 514 1.514<br>515/2 216 | | 1.730 m² |
| 5. Nicht anrechenbare Fläche ( § 19 (3)) | | | 0 m² |
| 6. Anrechenbare Grundstücksfläche | | | **1.730 m²** |

**Grundflächenzahl**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7. Bereits bebaute **Grundfläche** | | = | 0,00 m² |
| 8. Neu hinzukommende Grundfläche | siehe Anhang | = | 1.028,50 m² |
| | | zusammen | **1.028,50 m²** |
| 9. Zulässige Grundfläche: (Wert aus 2.1 x Wert aus 6) | 0,8 x 1730 = | | 1.384,00 m² |
| 10. Überschreitung | 1028,5 - 1384 = | | **-355,50** m² |
| | => neg. Überschreitung = **Unterschreitung** | | |
| 11. Neue Grundflächenzahl | 1028,5 / 1730 = | | **0,59** 74% |

**FAZIT: zulässige Grundflächenzahl eingehalten**

**Geschossflächenzahl**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 12. Bereits vorhandene **Geschoßfläche** | | = | 0,00 m² |
| 13. Neu hinzukommende Geschoßfläche | | | |
| EG | 1.028,50 | | |
| 1.OG | 83,50 | | |
| | 1.112,00 | = | 1.112,00 m² |
| | | zusammen | **1.112,00 m²** |
| 14. Zulässige Geschoßfläche: (Wert aus 2.2 x Wert aus 6) | 1,6 x 1730 = | = | 2.768,00 m² |
| 15. Überschreitung | 1112 - 2768 = | | **-1.656,00** m² |
| | => neg. Überschreitung = **Unterschreitung** | | |
| 16. Neue Geschoßflächenzahl | | | **0,64** |

Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7 . 55116 Mainz
T 0 61 31 . 96 97 70 F 0 61 31 . 96 97 71 . E architekt@gottron.de

**Bauvorhaben** 2.BA Logistikzentrum für
**Lage** Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
**Bauherr**

22. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauungen (BauNVO §19 (4)) **419,84 m²**
(Berechnung siehe Anlage)

**zulässig** 50% der zul. Grundfläche aus 9. = 692,00 m²
zzgl. bebaute Grundfläche aus Wert 7+ 8 = 1.028,50 m²

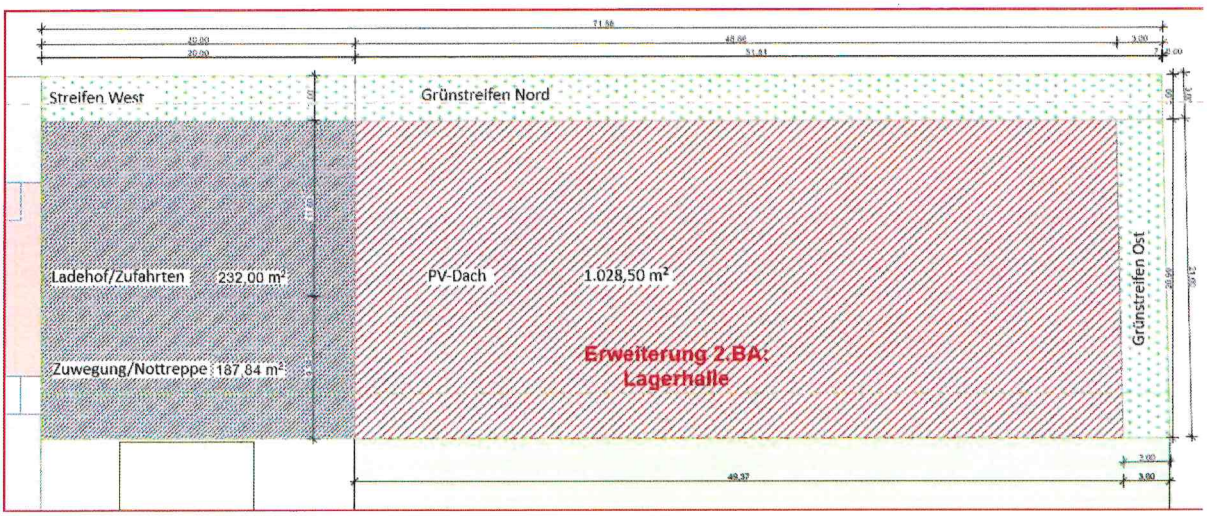
zusammen **1.448,34 m²**

23. Verhältnis dieser Flächen zur Grundstücksgröße **0,83**

**zulässig** bis GRZ **0,80**
mit geringfügiger Überschreitung

**ANHANG - BERECHNUNGEN**

**zu 8: Grundfläche:**




**zu 22. Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauung**

| | |
|---|---|
| Ladeho / Zufahrten | 232,00 m² |
| Zuwegung / Nottreppe | 187,84 m² |
| zusammen | **419,84** m² |

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 5609

Der Planverfasser
Mainz,den 01.08.2025

**Stellplatznachweis**

Architekt Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7 . 55116 Mainz
T 0 61 31 . 96 97 70 F 0 61 31 . 96 97 71 . E architekt@gottron.de

01.08.2025

**Bauvorhaben** 2.BA Logistikzentrum für [redacted]
**Lage** Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
**Bauherr** [redacted]

**Bemessung gem. "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge",** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 (12 150 - 4533, MinBl. S. 231)

Auszug aus Anlage: **Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs**

9. Gewerbliche Anlagen
9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze
1 Stpl. Je 80-100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
0 % für Besucher
Fußnote 3: Der Stellplatzbedarf ist nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

| **Bemessung** | | | Richt- | Bandbreite | | Stpl. | **Max. Stpl.** | Stpl. | **Min. Stpl.** | Besucher | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Funktion | m² | Pers. | zahl-Nr. | von | bis | von | **gerundet** | bis | **gerundet** | %-An | Max. Min. |
| Lager - Fläche | **1.079** | | 9.2 | 80 | 100 | 13,49 | 13 | 10,79 | 11 | | |
| Lager - Beschäftigte | | **5** | 9.2 | 3 | 3 | 1,67 | 2 | 1,67 | 2 | | |

*Erläuterung: Bei der Bemessung der erforderlichen Stellplätze für das Lager nach Nutzfläche liegt offensichtlich ein Missverhältnis zur Bemessung nach Beschäftigten vor. Es wird daher gem. Fussnote 3 die Bemessung nach Beschäftigten zugrunde gelegt.*

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lager - daher gewählt | **2** | 9.2 | 3 | 3 | 1,67 | 2 | 1,67 | 2 | 0% | 0 | 0 |
| Büro - entfällt | | 2.1 | 30 | 40 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 20% | 0 | 0 |
| | | | | | 1,67 | **2** | 1,67 | **2** | | 0 | 0 |

Anmerkungen:
**Lager:** Flächen DIN 277 NF 1-7 => gesamt 1.079 m²
Die Werkstatt wird von den bereits rechnerisch berücksichtigten Lager-Beschäftigten betrieben.

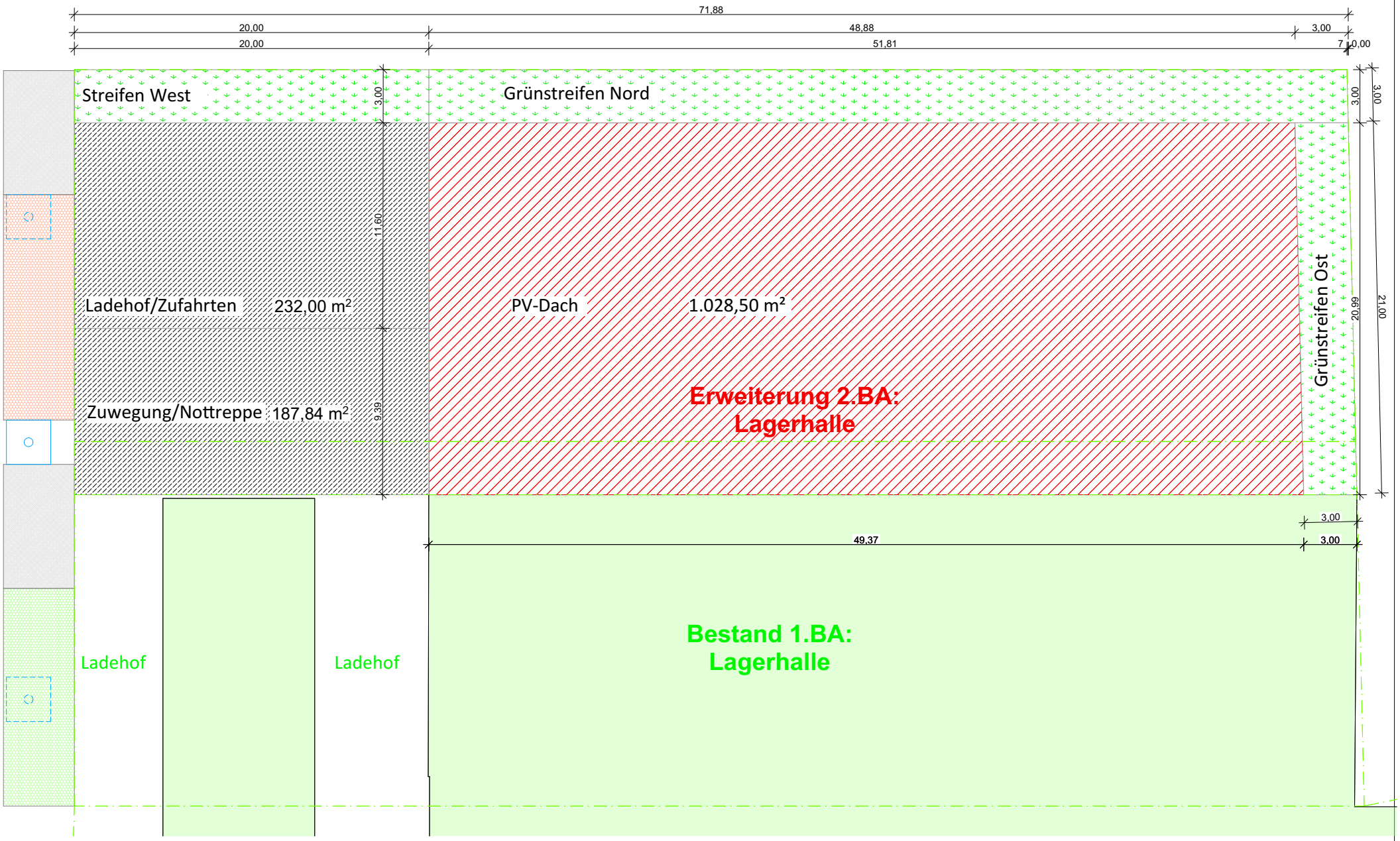
**=> 2 Stellplätze sind nachzuweisen**

| | |
|---|---|
| gefordert in 1.BA: | 13 Stellplätze |
| vorhanden in 1.BA: | 25 Stellplätze |
| Überschuss aus 1.BA: | 12 Stellplätze |
| hier gefordert in 2.BA: | 2 Stellplätze |
| Überschuss nach 2.BA: | 10 Stellplätze |

| **Fazit** | **Stellplatz-Anforderungen eingehalten** |
|---|---|

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 5609

Der Planverfasser
Mainz, den 01.08.2025




**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

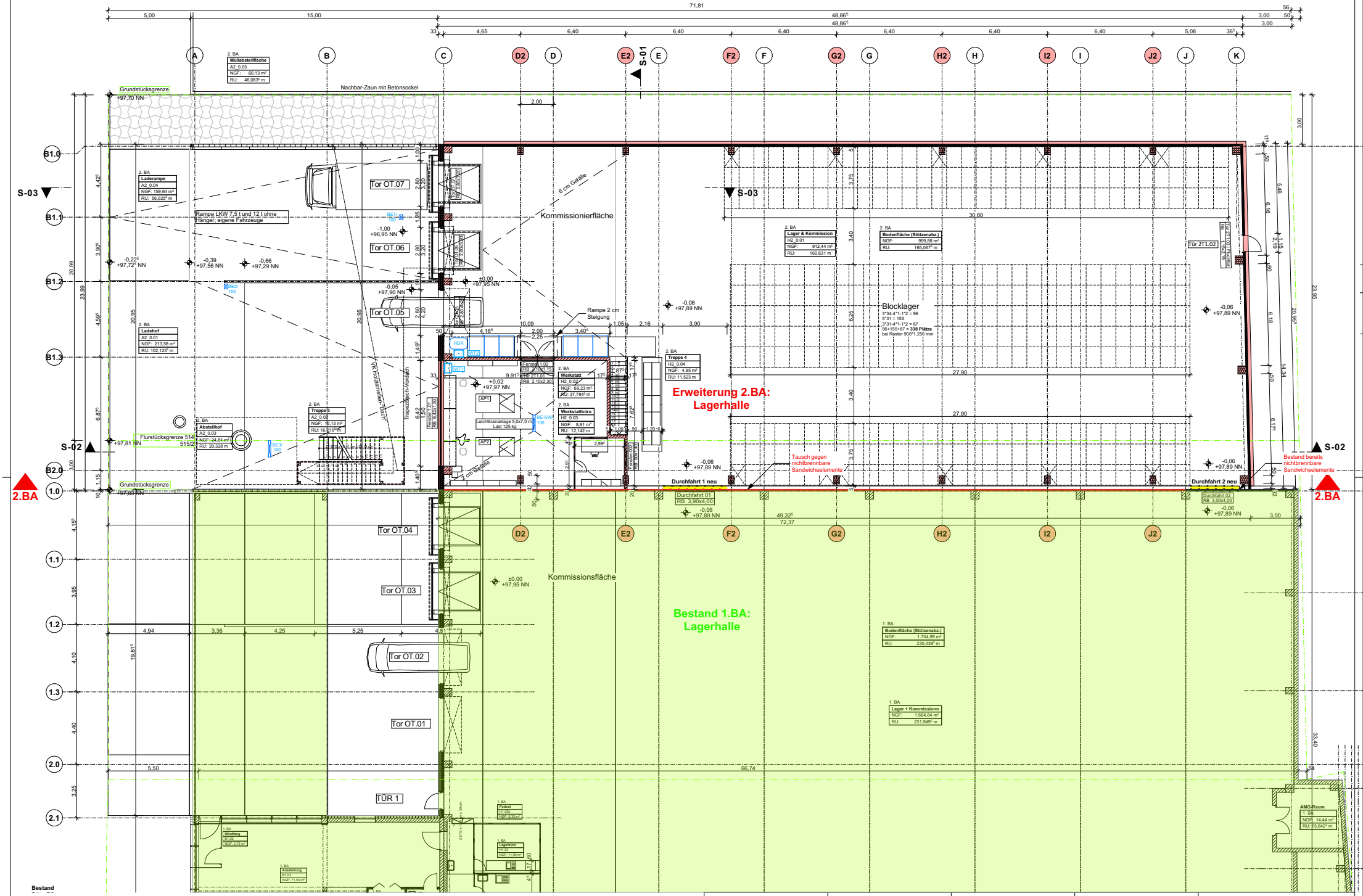
ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ · GOTTRON PETER · ARCHITEKT · MITGLIED 56098

# BAUANTRAG.BA.11

# Aussenanlage

AB-24 Aussenanlage 2.BA

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:200 | 420*297 A3 | 01.08.2025 | pg | V1 |




**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

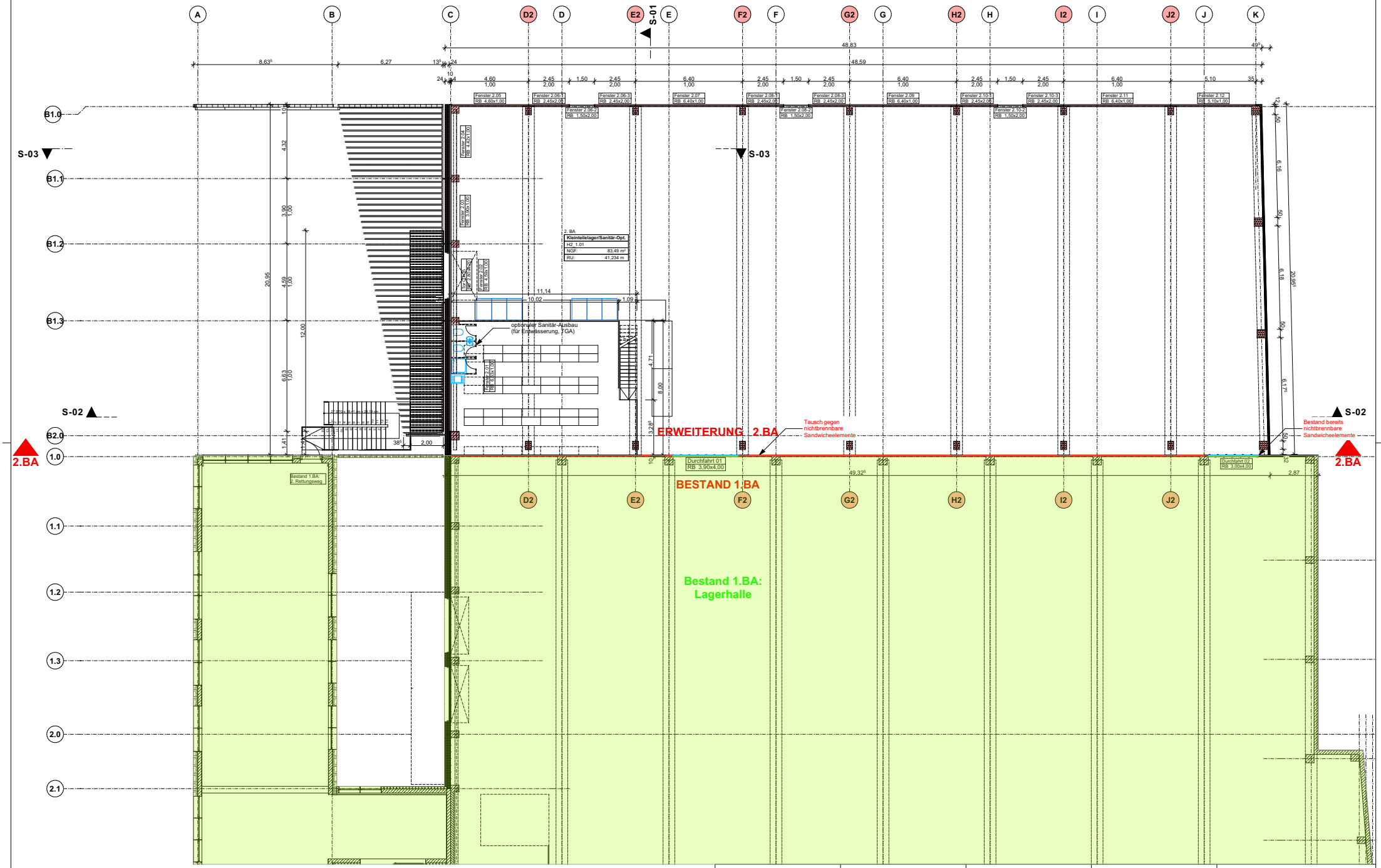
# BAUANTRAG

## BA.02.Grundriss EG

0. | EG

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 941*594 A1 | 01.08.2025 | pg | V1 |

Dateiname: BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln
Pfad: D:\Daten\1_projekte\2023_BPA-Erweiterung\00_AC\BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln




**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

# BAUANTRAG

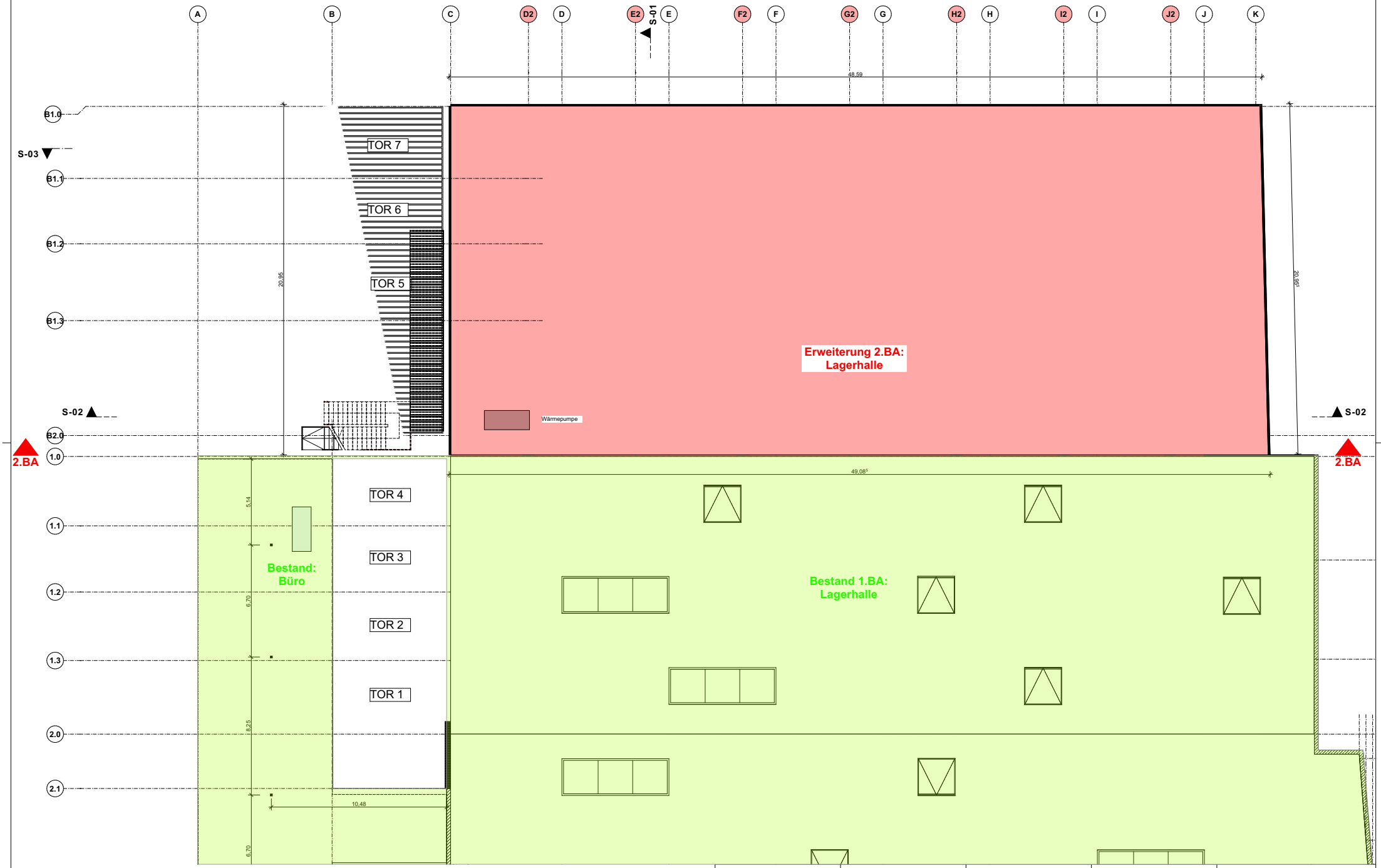
## BA.03.Grundriss OG

1. | 1. OG

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 941*594 A1 | 01.08.2025 | pg | V1 |

Dateiname: BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln

Pfad: D:\Daten\1_projekte\2023_BPA-Erweiterung\00_AC\BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln




**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

# BAUANTRAG

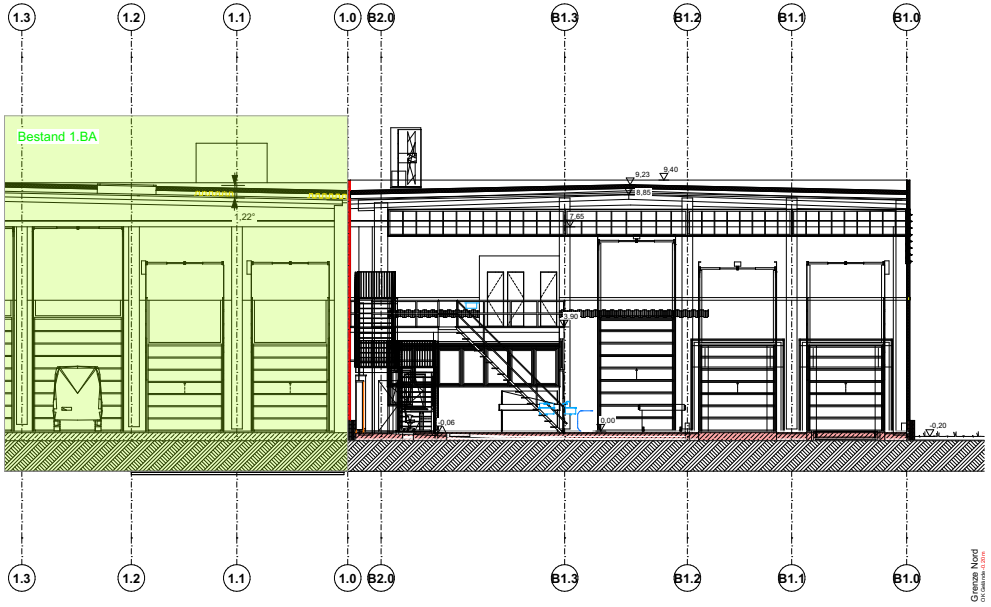
## BA.04.Dachaufsicht

2. | Dach

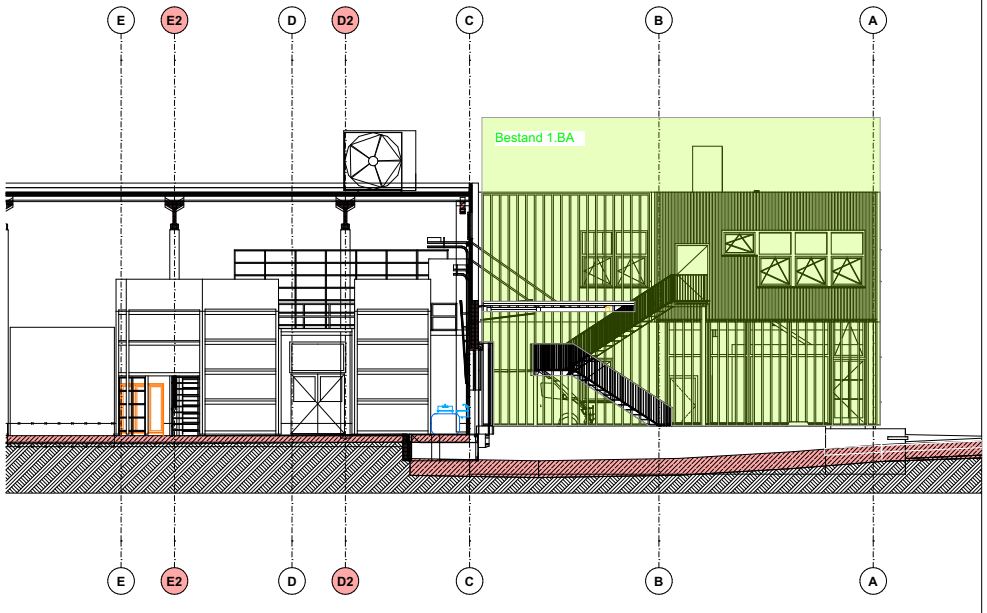
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 941*594 A1 | 01.08.2025 | pg | V1 |

Dateiname: BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln

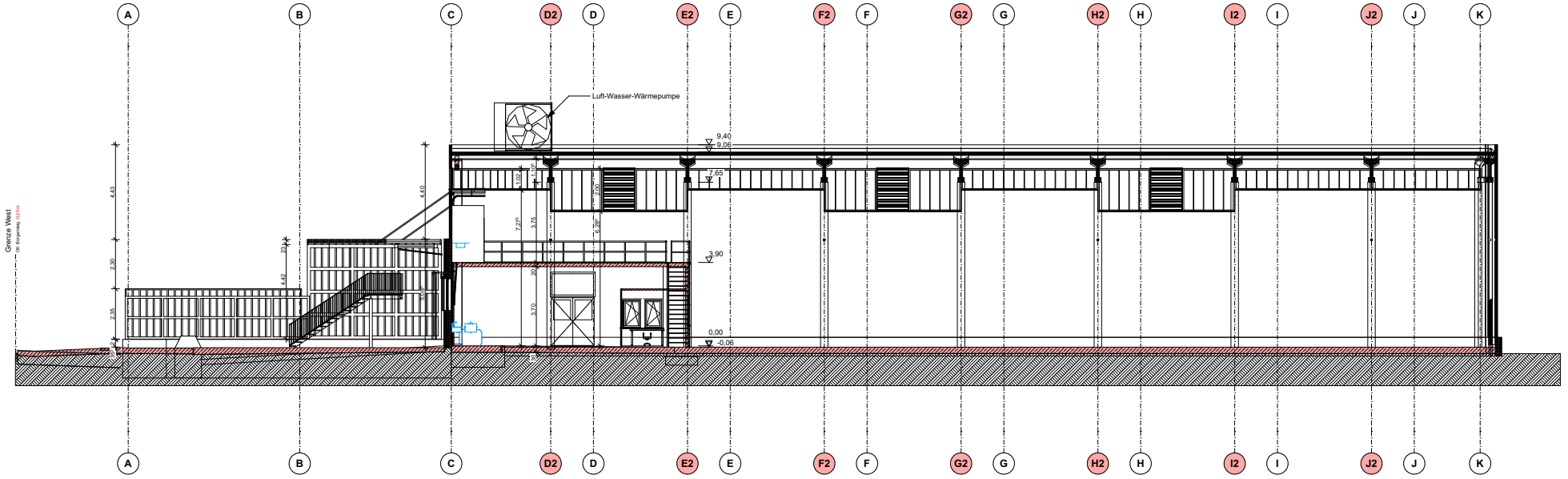
Pfad: D:\Daten\1_projekte\2023_BPA-Erweiterung\00_AC\BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln




S-01 Querschnitt 1:100




S-03 Schnitt Rampe 1:100




S-02 Längsschnittt 1:100

**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

# BAUANTRAG

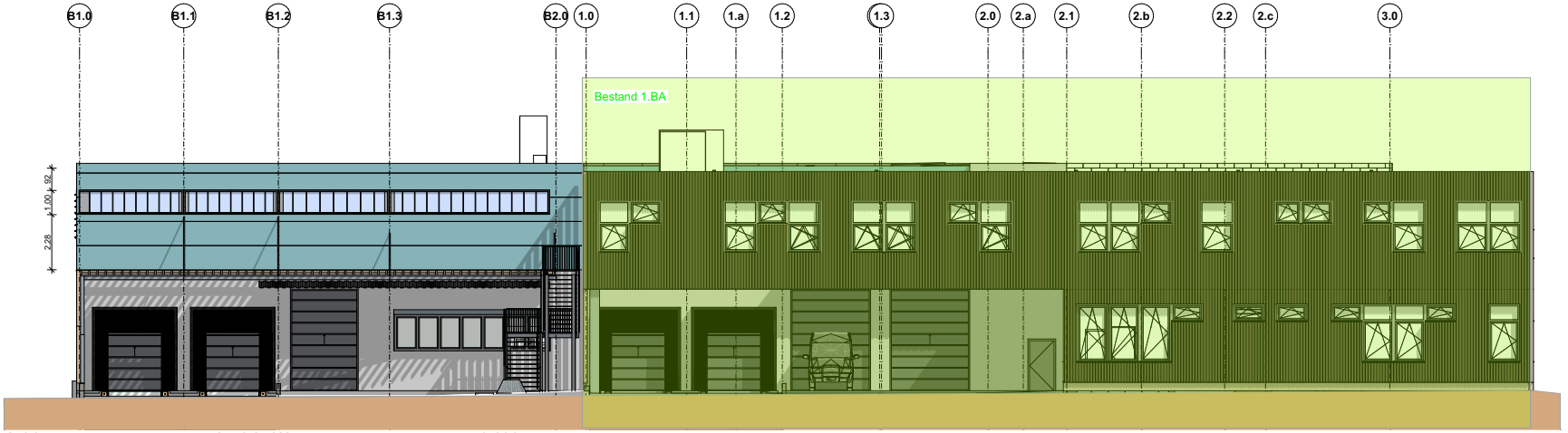
## BA.05.Schnitte

S-01, S-02, S-03 | Querschnitt, Längsschnittt, Schnitt Rampe

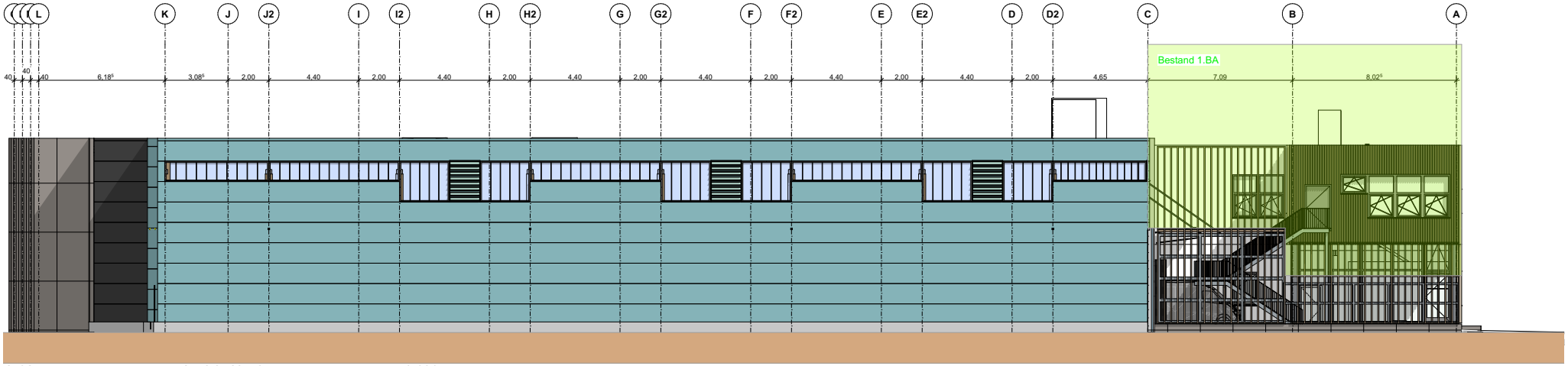
| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 941*594 A1 | 01.08.2025 | pg | V1 |

Dateiname: BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln

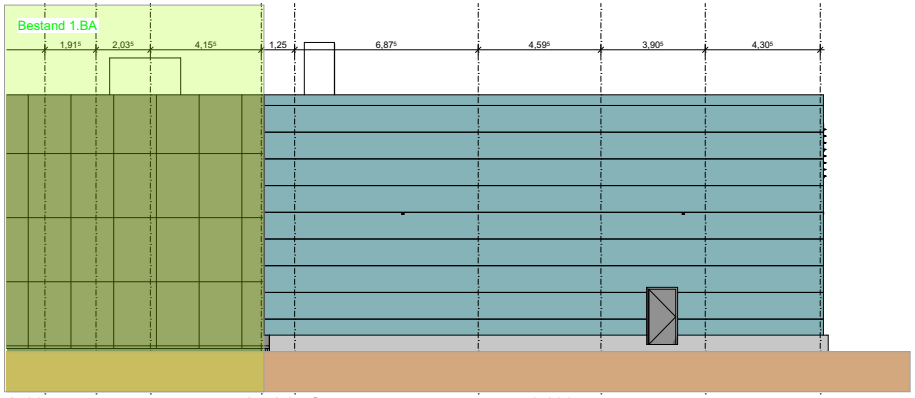
Pfad: D:\Daten\1_projekte\2023_BPA-Erweiterung\00_AC\BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln




A-01 Ansicht West 1:100




A-02 Ansicht Nord 1:100




A-03 Ansicht Ost 1:100

**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

# BAUANTRAG

## BA.06.Ansichten

A-01, A-02, A-03 | Ansicht West, Ansicht Nord, Ansicht Ost

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 841*594 A1 | 01.08.2025 | pg | V1 |

Dateiname: BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln

Pfad: D:\Daten\1_projekte\2023_BPA-Erweiterung\00_AC\BPA_Erweiterung-Nord_V27_ZWG-weg_V4.pln









**BAUVORHABEN:**
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

**AUFTRAGGEBER:**

**PLANUNG:**
Architekturbüro Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
GOTTRON PETER
ARCHITEKT
MITGLIED 56009

# BAUANTRAG.BA.07

# Perspektiven

| Maßstab | Blattgröße | Datum | Planersteller:in | Plan-Version |
|---|---|---|---|---|
| | 420*297 A3 | 01.08.2025 | pg | V1 |