

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3 Bearbeiter : Kapp/Ritzert Aktenzeichen :
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Datum : 10.11.2025
Anlage GR vom	zur Niederschrift	Drucksachen-Nr.: 090/1- 2025

Betr.: Zustimmung zur Änderung des städtebaulichen Vertrages „Dyckerhoff-Gelände“

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 03.12.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- & Umweltausschuss nimmt den Entwurf des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag – Stand 17.11.2025 – zur Kenntnis, stimmt dem Vertragstext zu und ermächtigt den Bürgermeister, nach Zustimmung des Gemeinderates, den Vertrag mit der BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG für die Gemeinde Budenheim abzuschließen.

Begründung:

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 12.09.2019 einen städtebaulichen Rahmenvertrag geschlossen, den sie durch den städtebaulichen Vertrag vom 15.05.2023 und den Erschließungsvertrag vom 24.10.2023 hinsichtlich verschiedener weiterer Regelungsgegenstände nach § 11 BauGB wie etwa der Erschließung ergänzt haben.

Die Parteien nehmen Bezug auf den städtebaulichen Vertrag vom 15.05.2023 und die darin enthaltenen Regelungen.

Anlass dieses Nachtrags ist die 1. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet MI2 des rechtskräftigen Bebauungsplans betrifft.

In dem hier vorliegenden Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag ist nun insbesondere nachfolgende Regelung vorgesehen:

1. Barrierefrei Fußwegeverbindung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße A und Planstraße B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ mit einer Breite von mindestens 2,50 m zu errichten. Die Wegeverbindung dient der Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet. Die exakte Lage der Wegeverbindung ist von der zukünftigen Bebauung in den Teilgebieten MI 1.2 und MI 2.2 abhängig und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden.

Der Weg wird auf privaten Grundstücken hergestellt und durch Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Ritzert
(Sachbearbeiter)

Kapp
(Fachbereichsleiter FB 3)

Hinz
(Bürgermeister)

UVZ-Nummer

/2025 A

/KS

Verhandelt zu Mainz am .

Vor Notar

Justizrat Dr. Thomas Ammelburger

mit dem Amtssitz in Mainz

erschienen:

1. Herr Bürgermeister Karl-Heinz Stephan **Hinz**,
geboren am 31. Oktober 1965,
dienstansässig in 55257 Budenheim, Berliner Straße 3,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern in seiner Eigenschaft als Bürgermeister, für die

Gemeinde Budenheim,
Postanschrift in 55257 Budenheim, Berliner Straße 3,
- nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt -,

2. Herr Friedrich Albrecht Christopher Peter **Graf von Pfeil und Klein-Ellguth**,
geboren am 19. September 1960,
geschäftsansässig in 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 B,

handelnd nicht im eigenen Namen sondern als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung unter der Firma:

BG Verwaltungs GmbH,
mit dem Sitz in Ingelheim am Rhein,
Geschäftsanschrift: 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 44753,

die BG Verwaltungs GmbH wiederum handelnd als von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite (auch die jeweiligen Geschäftsführer sind

von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit) einzelvertretungsbe-rechtigte persönlich haftende Gesellschafterin für die Kommanditgesell-schaft unter der Firma:

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG,

mit dem Sitz in Ingelheim am Rhein,

Geschäftsanschrift: 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRA
41939,

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt -,

3. Herr Dr. Steffen **Stubenrauch**,
geboren am 27. Januar 1966,
geschäftsansässig in 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b,

handelnd nicht im eigenen Namen sondern als alleiniger und von den
Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesell-schaft mit beschränkter Haftung unter der Firma:

ZEBRA GmbH,

mit dem Sitz in Budenheim,

Geschäftsanschrift: 55218 Ingelheim am Rhein, Rheinstraße 194 b, ein-getragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mainz unter HRB 52968,

- als weitere Beteiligte -,

- zu 1.: von Person bekannt,
- zu 2.: von Person bekannt,
- zu 3.: ausgewiesen durch Bundespersonalalausweis.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde verneint.

Bescheinigung gemäß § 21 BNotO

Gleichzeitig bescheinigt der beurkundende Notar aufgrund heutiger elektro-nischer Einsichtnahme zu HR B 44753 und HR A 41939 sowie zu HRB 52968 (jeweils Amtsgericht Mainz), dass die vorstehend jeweils angegebene Vertre-tungsberechtigung zutreffend ist.

Die Erschienenen, handelnd wie angegeben, erklärten:

Wir schließen folgenden

Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag:

Präambel

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 12.09.2019 einen städtebaulichen Rahmenvertrag geschlossen, den sie durch den städtebaulichen Vertrag vom 15.05.2023 und den Erschließungsvertrag vom 24.10.2023 hinsichtlich verschiedener weiterer Regelungsgegenstände nach § 11 BauGB wie etwa der Erschließung ergänzt haben.

Die Parteien nehmen Bezug auf den städtebaulichen Vertrag vom 15.05.2023 (nachfolgend „**stbV**“) und die darin enthaltenen Regelungen.

Anlass dieses Nachtrags ist die 1. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“, die ausschließlich die Art der baulichen Nutzung und insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet MI2 des rechtskräftigen Bebauungsplans betrifft.

§ 1 Barrierefreie Fußwegeverbindung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße A und Planstraße B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ mit einer Breite von mindestens 2,50 m zu errichten. Die Wegeverbindung dient der Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem Mischgebiet.
2. Die exakte Lage der Wegeverbindung ist von der zukünftigen Bebauung in den Teilaugebieten MI 1.2 und MI 2.2 abhängig und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden. Jedoch wird ein Korridor gemäß beiliegender Planung festgelegt.
3. Der Weg wird auf privaten Grundstücken hergestellt und durch Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

§ 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

1. Zugunsten der Gemeinde wird nachstehend eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt bestellt: Die Gemeinde Budenheim ist berechtigt, die dienende Fußwegeverbindung zum Gehen zu nutzen sowie die Nutzung auch Dritten (= der Allgemeinheit) zu überlassen.

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Fußwegeverbindung innerhalb von 7 Jahren nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig fertigzustellen. Die Lage und der Verlauf der Fußwegeverbindung ergeben sich aus der Anlage „Vorentwurfsplanung Fußwegverbindung mit Einzeichnung Korridor für Dienstbarkeiten“.
3. Dies vorausgeschickt, sind sich die Beteiligten über folgende Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit **einig**:

Dienender Grundbesitz:

Grundbuch von Budenheim (Amtsgericht Mainz) Blatt 8090 (Eigentümer ZEBRA GmbH)

Ifd. Nr. 1

Gemarkung Budenheim,

Flur 8 Nr. 244/10, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche,

Waldfläche,

Mittlerer Steinbeinweg,

14.999 m².

Berechtigter:

Die Gemeinde Budenheim.

Rechtsinhalt:

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Gemeinde Budenheim das Recht ein, dass dienende Grundstück als Fußwegeverbindung zum Gehen zu nutzen. Die Nutzung der Dienstbarkeit kann Dritten (= der Allgemeinheit) überlassen werden.

Ausübungsbereich:

Die vorstehend begründete Dienstbarkeit besteht im Sinne einer rechtsgeschäftlichen Beschränkung des Ausübungsbereichs nur an dem Teil des dienenden Grundstücks, der demjenigen entspricht, welcher in dem der Urkunde beigehefteten Lageplan entsprechend gekennzeichnet ist. Auf den Lageplan wird verwiesen.

Anmerkung: Bitte einen Lageplan einreichen, in dem der Ausübungsbereich in dem Grundstück Flur 8 Nr. 244/10 gekennzeichnet ist.

Unterhaltspflichten:

Die Kosten für die Instandhaltung und -setzung und die Verkehrssicherungspflicht bezüglich des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit trägt die Gemeinde Budenheim.

Grundbucherklärungen:

Die Beteiligten bewilligen und beantragen die Eintragung der vorstehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vorstehenden Inhalts in das Grundbuch des dienenden Grundbesitzes.

Die Dienstbarkeit soll an rangbereiter Stelle im Grundbuch eingetragen werden.

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit 5.000,- EUR angegeben.

4. Die vorstehend unter Ziffer 3. bestellte Dienstbarkeit soll inhaltsgleich an noch zu vermessenden Teilflächen bzw. herausparzellierten Teilen des folgenden Grundbesitzes bestellt werden:

Derzeit Grundbuch von Budenheim (Amtsgericht Mainz) Blatt 7471 (Eigentümer BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG)

Teil von lfd. Nr. 19

Gemarkung Budenheim

Flur 8 Nr. 244/13,	Industrie- und Gewerbefläche, Landwirtschaftsfläche, Sonstige Vegetationsfläche, Mainzer Landstraße 117, 127,	39.600 m ² ;
--------------------	---	-------------------------

Derzeit Grundbuch von Budenheim (Amtsgericht Mainz) Blatt 3820 (Künftiger Eigentümer BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG)

Teil von lfd. Nr. 7

Gemarkung Budenheim

Flur 8 Nr. 432/5,	Industrie- und Gewerbefläche, Mainzer Landstraße 125,	215 m ² .
-------------------	--	----------------------

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG verpflichtet sich hiermit nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten sowie nach Vermessung bzw. Neu-parzellierung des vorgenannten Grundbesitzes eine inhaltsgleiche Dienstbarkeit gemäß vorstehender Ziffer 3. zu Gunsten der Gemeinde Budenheim zu bestellen.

Der genaue Ausübungsbereich der Dienstbarkeit ist dann in der entsprechenden Eintragungsbewilligung anzugeben.

Im Falle einer Weiterveräußerung des vorstehenden Grundbesitzes ist die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG verpflichtet, die hier übernommenen Verpflichtungen jeweils auch ihrem Rechtsnachfolger im Eigentum aufzuerlegen und diesen entsprechend weiterzuverpflichten.

§ 3 Abwicklung und Kostentragung

1. Sämtliche Baukosten für die Herstellung der Fußwegverbindung trägt der Vorhabenträger. Die Verkehrssicherungspflicht während der Baumaßnahme obliegt ebenfalls diesem.
2. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Dienstbarkeit trägt der Vorhabenträger.
3. Die Unterhaltungspflicht für den Fußweg obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die übernommenen Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertag und dieser Vereinbarung im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Nach Fertigstellung des Fußwegs obliegt die Unterhaltungspflicht der Gemeinde Budenheim als Berechtigtem, der vorstehend bestellten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

§ 4 Schlussbestimmungen

Im Übrigen bleiben die Bestimmungen des stbV unberührt.

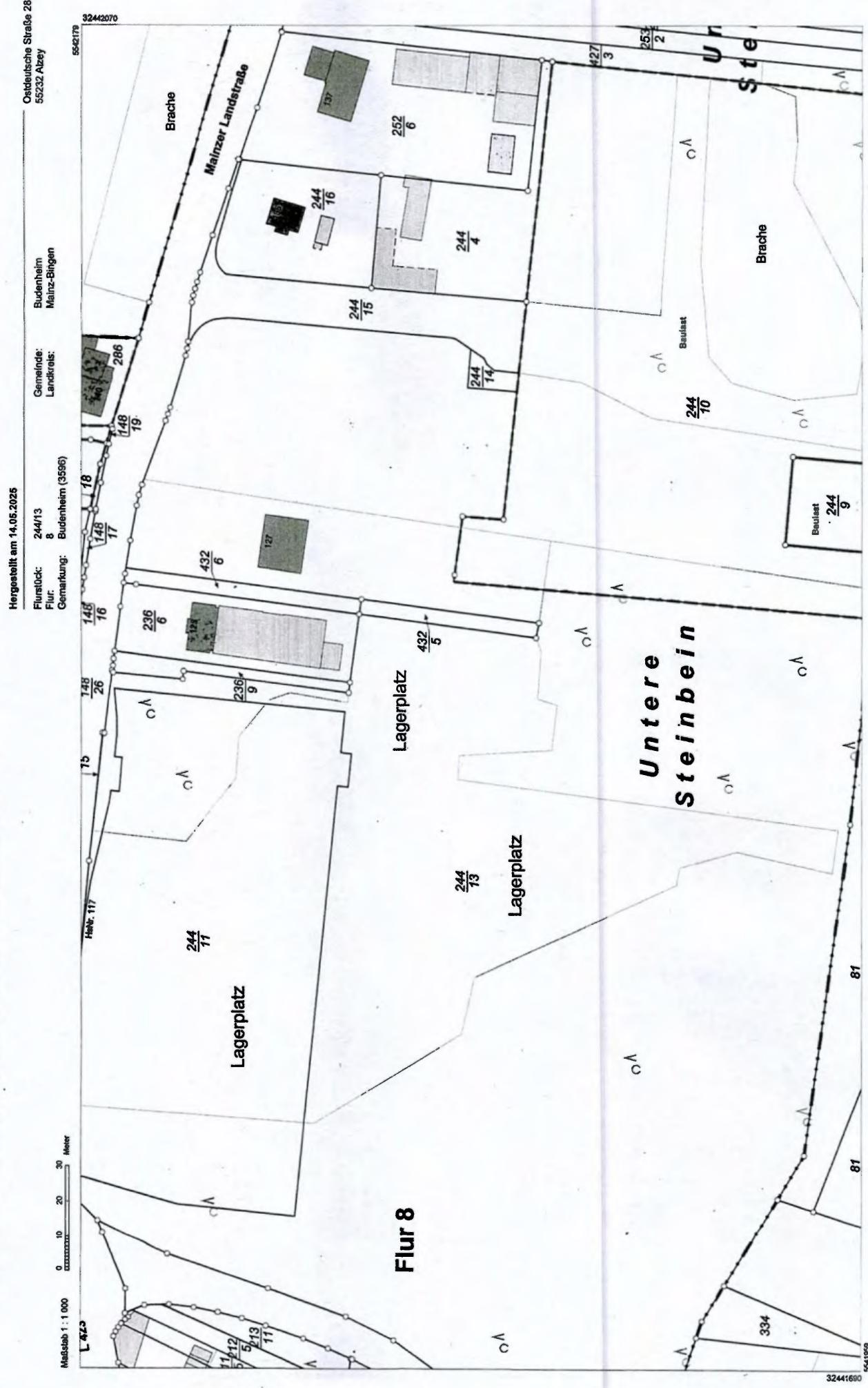
Dieser Urkunde wird die „Vorentwurfsplanung Fußwegverbindung mit Einzeichnung Korridor für Dienstbarkeit“ als Anlage beigefügt.

Diese Niederschrift nebst verlesbaren Anlagen
wurde vorgelesen, die nicht verlesbaren Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, ge-
nehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

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



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Kapp/Ritzert
Anlage	zur Niederschrift GR vom	Aktenzeichen :
		Datum : 10.11.2025
		Drucksachen-Nr.: 089/1-2025

Betr.: B-Plan „Dyckerhoff-Gelände“ 1. Teiländerung – Vorstellung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <u>4.1</u>	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 03.12.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / <u>nein</u>

Beschlussvorschlag:

- Der Bau- und Umweltausschuss (BUA) nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Er beschließt die Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aus der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung wie in Anlage 1 und Anlage 2 dargestellt.
- Der BUA billigt die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) in der vorliegenden Fassung.
- Der BUA billigt und beschließt unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, wie er dem BUA in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigelegt ist, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Dieser Beschluss gilt als Empfehlung an den Gemeinderat.
- Der Bürgermeister wird angewiesen, den Bebauungsplan erst dann gem. § 10 Abs. 3 BauGB auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen, wenn der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geschlossen ist.

Begründung:

1. Planungsanlass / Planungserfordernis

Die BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG entwickelt das ehemalige "Dyckerhoff-Gelände" in Budenheim. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens hat sich das Nutzungskonzept für Teile des Gebiets geändert. Im Baugebiet MI 2 sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Getränken und ergänzendem Feinkost-Sortiment, Bäckereien, Cafés und Apotheken zulässig sein.

Hierzu ist der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ der Gemeinde Budenheim zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von nicht großflächigen Einzelhandels Betrieben im MI2
- Aufwertung der Nahversorgungssituation in Budenheim und im Plangebiet Dyckerhoff-Areal

Ferner soll die Schaffung einer barrierefreien Fußwegeverbindung zwischen den Planstraßen A und B des Neubaugebiets „Dyckerhoff-Gelände“ geschaffen werden, um eine noch bessere Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsbetriebe aus der nahen Wohnbebauung zu ermöglichen.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet (Änderungsbereich) befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Budenheim und liegt an der Mainzer Landstraße.

Das Plangebiet ist Teil des ehemaligen Steinbruchbetriebs und war eine Brachfläche. Inzwischen fanden auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans bereits erste vorbereitende Baumaßnahmen statt, die im Gesamtzusammenhang mit der Reaktivierung des gesamten Dyckerhoff-Geländes erfolgen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB mit einer Umweltprüfung geändert. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Ergänzend zu den vorliegenden Planunterlagen wurden gutachterliche Stellungnahmen zum Verkehr, zum Lärmschutz und zum Einzelhandel eingeholt. Die Verwaltung führt die Beteiligungsverfahren mit den danach jeweils ergänzten und fortgeschriebenen Unterlagen durch, soweit sich keine grundlegenden Änderungen der Planinhalte ergeben.

Alle Unterlagen und Verfahrensschritte werden erst mit der Abwägung und dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat bestätigt.

Anlagen:

1. eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge frühzeitige Beteiligung
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
2. eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge aus der Offenlage (§ 3
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
3. Planzeichnung des Änderungsbereichs inkl. textliche Festsetzungen
4. Begründung mit Umweltbericht

Ritzert
(Sachbearbeiter)

Kapp
(Fachbereichsleiter FB 3)

Hinz
(Bürgermeister)

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Kapp
Anlage	zur Niederschrift GR vom	Aktenzeichen :
		Datum : 04.11.2025
		Drucksachen-Nr.: 084/1-2025

Betr.: Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 71 LBauO, Mombacher Str. 26-28 (Flur 1, Nrn. 64/6 und 64/7)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 5.1	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 25.06.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 76 LBauO durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mainz-Bingen wird akzeptiert und nicht angefochten.

Begründung:

Die Kreisverwaltung hat uns mit Schreiben vom 08.10.2025 darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie von ihrem Recht gebraucht macht, das gemeindlich versagte Einvernehmen zu o.g. Baugesuch zu ersetzen.

Gemäß der Neuregelungen im Baugesetzbuch (vgl. „Bauturbo“), welche zum 30.10.2025 in Kraft getreten sind sowie der schlüssigen Begründung der Kreisverwaltung, empfiehlt die Verwaltung, diese Entscheidung nicht anzufechten und auf sich beruhen zu lassen. Eine Präzedenzwirkung ist hier unerheblich, da bereits Beispiele ähnlicher Bauweisen angeführt wurden.

Die Aussicht auf Erfolg eines gerichtlichen Verfahrens werden hier als äußerst gering angesehen.

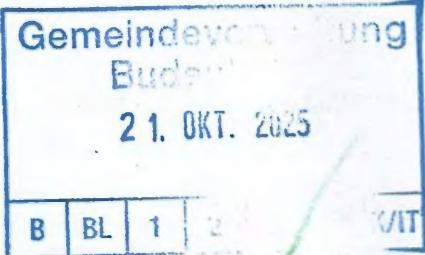
Anlage:

Schreiben der Kreisverwaltung v. 08.10.2025

David Ritzert
(Sachbearbeiter)

Marius Kapp
(Fachbereichsleiter FB 3)

Stephan Hinz
(Bürgermeister)



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
Aktenzeichen 21/611-21/0017/24-B-200
Seite 1 von 3

8. Oktober 2025

Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 71 LBauO

Bauantrag Az.: 0017/24-B-200; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück in der Gemarkung Budenheim, Flur 1, Flurstück 64/6 und 64/7 (Mombacher Str. 26-28)

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 15.05.2025 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

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

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein
Tel. Zentrale 06132 / 787 - 0
Fax Zentrale 06132 / 787 - 1122
kreisverwaltung@mainz-bingen.de

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 56, 79, 80, 91, 611, 612, 613, 614, 625, 626, 640, 654, 657
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

- Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE
- Rheinhessen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

benachbarten Bebauung unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots, noch nicht von einer erdrückenden Wirkung gesprochen werden kann.

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 durch Wohnbebauung geprägt.

Bei einem inmitten eines Wohngebietes gelegenen Vorhaben, gelten laut Rechtsprechung als Bereich gegenseitiger Prägung - zumindest - das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 08.03.2017 – 8 A 10695/16).

Das umgebende Straßengeviert umfasst die südliche Seite der Mombacher Straße, zwischen der Einmündung der Gerhart-Hauptmann-Straße im Osten, der Straße am Hundacker im Süden und der einmündenden Hippergstraße im Westen.

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen.

Die Gebäude in der näheren Umgebung verfügen – kumulativ – über dieselben bzw. vergleichbaren Maße wie das geplante Bauvorhaben. Dies betrifft das Gebäude in der Carl-Zuckmayer-Straße 1 mit einer Grundfläche von ca. 200 m², zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss und einer Höhe von 10,30 m. Ferner die Gebäude am Hundacker Haus 2 und Haus 4, mit jeweils einer Grundfläche von ca. 250 m², zwei Geschossen mit Dachgeschoss und einer Höhe von 11,20 m. Auch das Wohnhaus am Hundacker 6 mit einer Grundfläche von 220 m², zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss und einer Höhe von 13,95 m und ebenso das Gebäude der Gerhart-Hauptmann-Straße 5 mit einer Grundfläche von 210 m², zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss und einer Gesamthöhe von 13,00 m.

Das geplante Vorhaben ist aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde städtebaulich vertretbar und fügt sich in die vorhandene Bebauung ein. Geplant ist eine Grundfläche mit 205,52 m², Geschosszahl mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss sowie einer mittleren Gebäudehöhe von 10,96 m. Weder ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ersichtlich, noch sind bodenrechtliche Spannungen zu erwarten.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in dem vorherigen Bauantrag mit dem Aktenzeichen 0020/22-B-200 ihr Einvernehmen hinsichtlich des Einfügens erteilte (Sitzung vom 09.05.2022). Lediglich wegen der überschneidenden Lage in ein Gewerbegebiet hinein, wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt. Dies obgleich der damals geplante Baukörper in der Grundfläche größer und mithin 218,75 m² war.

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.

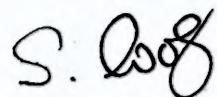
Wir beabsichtigen daher, nach § 71 Abs. 1 und 2 LBauO das fehlende gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Gemäß § 71 Abs. 3 LBauO geben wir

hiermit der Gemeinde Budenheim Gelegenheit, sich bis zum **07.11.2025** 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

In Vertretung



S. Wolf

Erster Kreisbeigeordneter

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Ritzert/Kapp
Anlage	zur Niederschrift GR vom	Aktenzeichen : 611-30
		Datum : 31.10.2025
		Drucksachen-Nr. : 088/1- 2025

Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt, Am Kalkwerk (Flur 8, Nr. 244/13)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <u>5.4</u>	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt, Am Kalkwerk (Flur 8, Nr. 244/13) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“, der an dieser Stelle das Mischgebiet MI 2 festsetzt. Außerdem befindet es sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“, die aktuell im Aufstellungsverfahren ist. Die Bebauungsplanänderung wird beim 17.11.2025 bereits Planungsreife gem. § 33 Abs. 1 erreicht haben, wenn nach Ende der förmlichen Beteiligung am 10.11.2025 keine Entwurfsänderung erforderlich ist. Voraussichtlich wird der Gemeinderat bei der Sitzung am 03.12.2025 die Satzung beschließen können.

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittelmarktes mit Café-Außenterrasse und Parkplatz. Der Lebensmittelmarkt soll in einer temporären Containeranlage für die Dauer von ca. 2 Jahre angebracht werden. Die Anlage soll anschließend abgebaut werden und der Lebensmittelmarkt weiter nördlich im Mischgebiet in das Erdgeschoss eines Gebäudes mit gemischter Nutzung einziehen. Die temporäre Containeranlage inkl. Weinabteilung, Frischetheke, Brottheke und „Pasticceria“ (Konditorei) soll eine gesamte Verkaufsfläche von 227 m² aufweisen.

Nach dem Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste im gesamten Mischgebieten nicht zulässig. Laut Sortimentsliste gehören Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zum Nahversorgungsrelevanten Sortiment.

Dementsprechend entspricht das geplante Vorhaben der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht. Eine Befreiung wäre nicht zulässig, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Nach der künftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ wird sich das geplante Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet MI 2.2 befinden. Für das im Norden anschließende Mischgebiet MI 2.1 wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ gem. Sortimentsliste allgemein zulässig sind. Im Mischgebiet MI 2.2 werden hingegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment weiterhin unzulässig sein. Dementsprechend entspricht das beantragte Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Ein Antrag auf Befreiung liegt vor. Im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans, der Planungsreife erreicht hat, ist gem. § 33 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben zulässig, wenn es den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Nach Inkrafttreten kann der Bebauungsplanänderung eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die geplante Nutzung entspricht der Grundzüge der Planung, da die Bebauungsplanänderung aufgestellt wird, um Einzelhandel mit Nahversorgungsrelevanten Sortiment zu ermöglichen. Laut Begründung wird das Einzelhandel nur auf ein Teilgebiet eingeschränkt, um sicherzustellen, dass kein großflächiges Einzelhandel Baurecht bekommt. Der beantragte provisorische Einzelhandel soll zeitlich befristet auf dem Teilgebiet MI 2.2 stehen, bis es in das vorgesehene Teilgebiet MI 2.1 umgesiedelt werden kann. Während der aktuellen Phase der Erschließungsarbeiten des Baugebiets Dyckerhoff-Gelände sind auf dem Baugebiet MI 2.1 provisorische Retentionsbecken angebracht, die in den nächsten Phasen entfernt werden sollen. Aus diesem Grund ist es kurzfristig nicht möglich, das Einzelhandel auf der dafür vorgesehenen Fläche anzusiedeln. Es besteht keine Gefahr, dass dauerhaft Einzelhandel außerhalb der Fläche besteht, die dafür festgesetzt ist. Wir empfehlen, dass die Baugenehmigung zeitlich begrenzt wird.

Nach den vorliegenden Unterlagen kann nicht geprüft werden, ob den Festsetzungen zur Begrünung entsprochen werden. Laut Bebauungsplan sind die Grundstücke der Mischgebiete MI 1.1 – MI 3 zu mindestens 20% zu begrünen; Auf den zu begrünenden Grundstücksflächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße ein Baum zu pflanzen. Dementsprechend sind für das 1.076 m² große Baugrundstück 2 Bäume erforderlich. Im vorliegenden Grundriss sind 14 nicht näher beschriebene grüne Elemente sowie die Begrünung eines Teils des Baugrundstücks dargestellt.

Aus Sicht der Gemeinde kann für die Interrimslösung auf eine Begrünung verzichtet werden, diese muss jedoch am endgültigen Standort bei Stellung des Bauantrages vorgelegt und nachgewiesen werden.

Der Kreisverwaltung wird empfohlen, diesbezüglich genauere Informationen nachzu fordern.

Es fehlen ebenfalls Angaben zur Einhaltung folgender Festsetzungen:

- Befestigung der Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien
- Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Vorkehrungen zum Lärmschutz auf der S 1 Fläche: gemäß Planeintrag sind offensichtliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Büros und Mitarbeiterräume sind i. d. R. schutzbedürftige Aufenthaltsräume. Nach den Plänen ist anzunehmen, dass sie sich außerhalb der S1 Fläche befinden. Es fehlt allerdings eine genaue Angabe dazu.

Bzgl. des Lärmschutzes müssen alle geltenden Vorgaben die Gesundheit und das Wohlbefinden betreffend eingehalten werden.

Das beantragte Vorhaben entspricht allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Vorhaben kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden, allerdings mit folgenden Bedingungen:

- Einreichung eines Befreiungsantrags zur festgesetzten Art der Nutzung (s. nächster TOP)
- Gültigkeit der Baugenehmigung erst nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans
- Zeitliche Befristung der Baugenehmigung, bis zur Eröffnung des Einzelhandelsbetriebs auf der dafür vorgesehenen Fläche.

Anlage

Liegenschaftskarte

Informelle Betriebsbeschreibung

Berechnungen

Stellplatznachweis

Grundriss und Freiflächenplan

Ansichten

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“

1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Ritzert
(Sachbearbeiter)


Kapp
(Fachbereichsleiter)


Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

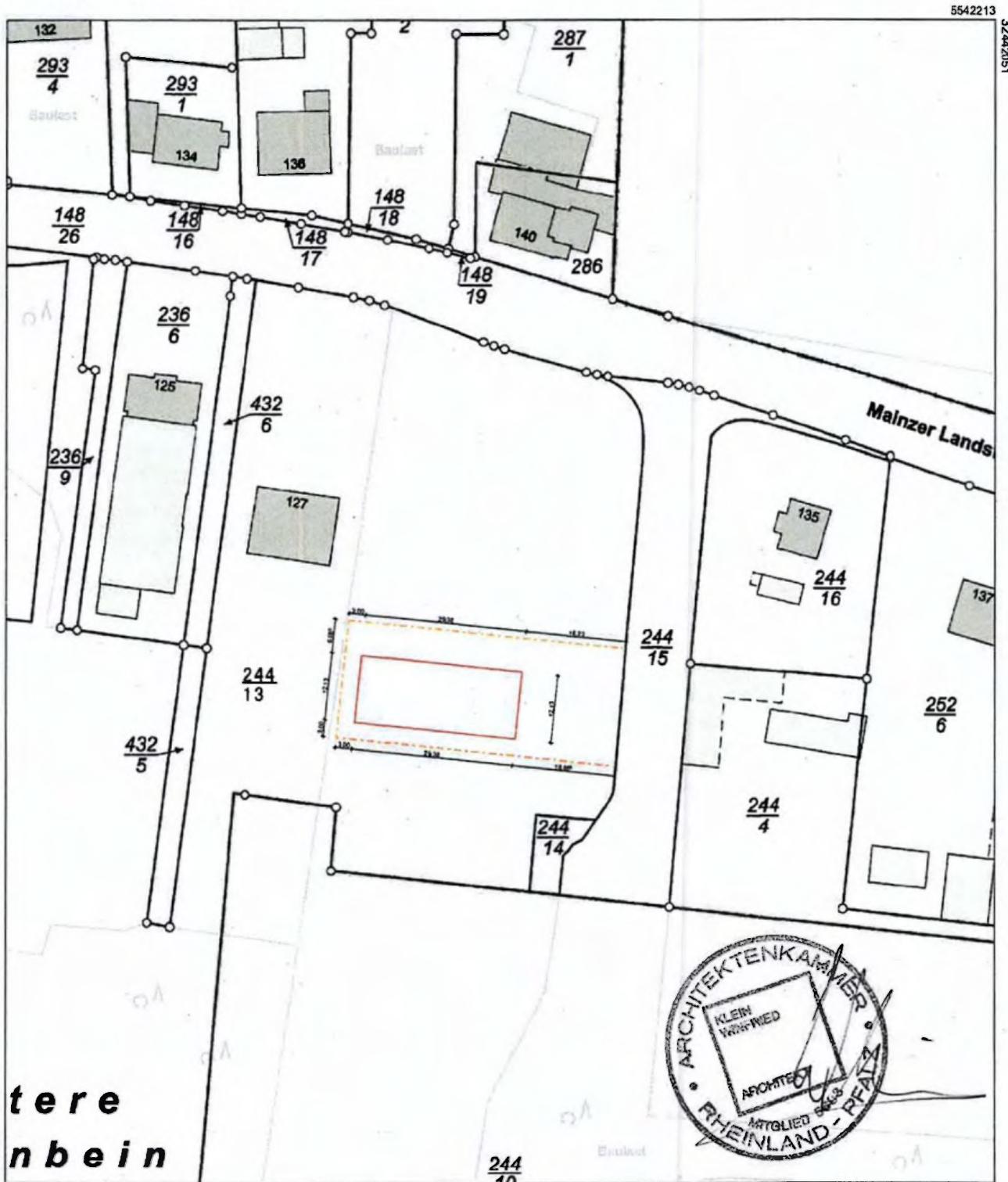
alt

Hergestellt am 16.09.2025

Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5542003
5544871

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

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

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

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLEN 2 | 55257 BUDENHEIM

Betriebsbeschreibung

Bauvorhaben:

Errichtung einer temporären Containeranlage
als Lebensmittelmarkt
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim

Bauherr:**1. Art und Zweck des Betriebes**

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittelmarktes in einer temporären Containeranlage für die Dauer von ca. 2 Jahre.

Der Markt dient der Nahversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, Getränken und ergänzenden Waren des täglichen Bedarfs. Zusätzlich wird auf einer kleinen Außenterrasse der Ausschank von Kaffee, Espresso und Softgetränken angeboten.

2. Bauweise und Gebäudeart

Das Gebäude wird eingeschossig in Containerbauweise (Stahl) errichtet.

Die Container werden entsprechend den technischen Richtlinien des Herstellers ausgebaut, angeliefert und schlüsselfertig montiert.

Die Erschließung mit Abwasser-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die örtlichen Versorgungsunternehmen.

Die Anlieferung von Waren erfolgt über den nördlich angeordneten Anlieferbereich.

Auf der östlichen Eingangsseite sind Stellplätze für Kunden und Mitarbeitende vorgesehen, inkl. eines barrierefreien Stellplatzes.

3. Verkaufssortiment

Das geplante Sortiment umfasst folgende Warengruppen:

Frischtheke mit Bedienung:

- Italienische Spezialitäten
- Wurst- und Käsespezialitäten
- Eingelegtes Gemüse (z. B. Oliven, Tomaten, Paprika)
- Backwaren (teilweise verpackt)
- „Dolce“ (süßes Gebäck, verpackt)
- Focaccia (belegtes Gebäck)

Verpackte Lebensmittel:

- Kaffee
- Italienische Feinkost
- Konserven
- Tiefkühlkost

Getränke:

- Softdrinks, Säfte, Limonaden, Wasser
- Bieré
- Weiß- und Rotweine
- Spirituosen

Es ist vorgesehen, den Markt mit zwei Kassen auszustatten.

4. Öffnungszeiten

Montag bis Freitag: 08:00 – 18:30 Uhr

Samstag: 09:00 – 18:00 Uhr

5. Betriebliche Einrichtungen

- Lagerräume gemäß Planung zur Warenbevorratung.
- Personalräume mit Umkleide- und Aufenthaltsmöglichkeit. Elektroboiler für Warmwasser und dezentralen Elektroheizkörpern
- WC Damen / Herren
- Kunden-WC (Unisex) barrierearm, für die Nutzung durch alle Kundengruppen geeignet.

6. Personal

Im Lebensmittelmarkt werden ca. 6 Mitarbeitende beschäftigt.

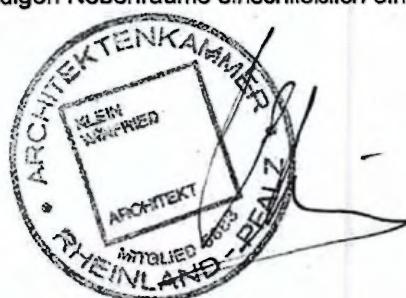
7. Außengastronomie

Auf der vorgelagerten Terrasse ist ein kleiner Sitzbereich für Kunden vorgesehen. Dort werden ausschließlich Kaffee, Espresso und Softgetränke und kleinere Speisen angeboten.

8. Zusammenfassung

Mit der geplanten temporären Containeranlage wird eine funktionale und den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entsprechende Einrichtung geschaffen, die eine wirtschaftliche Nutzung für einen begrenzten Zeitraum ermöglicht. Alle notwendigen Nebenräume einschließlich eines Kunden-WC (Unisex) sind vorgesehen.

Budenheim, 19.09.2025



BAUVORHABEN:

Errichtung einer temporären Containeranlage
als Lebensmittelmarkt
Mainzer Landstraße
55257 Budenheim
Flur: 8
Flurstück: 244/13

BAUHERR:*Nachweise GRZ I**B. Plan : "Dyckerhoff-Gelände" / Bereich M12*

Grundstücksgröße Flurstück 244/13	39.600,00
GRZ I gemäß B.-Plan	0,60

*Für die Untersuchung der baurechtlichen Rahmenbedingungen haben wir
fiktive Grundstücksgrenzen gesetzt, um eine klare und nachvollziehbare Grundlage
für die weitere Bewertung zu schaffen.*

Grundstücksgröße	1.076,00 mit fiktiven Grundstücksgrenzen
-------------------------	---

GRZ I	0,340 m²
--------------	----------------------------

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

	Kontrolle	Grdst.	GRZ I
Fläche berechnet	365,60		1.076,00
GRZ I zul. max	1.076,00		0,60
GRZ I berechnet < GRZ I max.			0,340

GRZ sind somit eingehalten

Da es sich um eine 1 geschossig Anlage handelt, wird auf den Nachweis der GFZ verzichtet!

Kleinarchitekten

Aufgestellt: Budenheim 18.09.2025

Dipl. Ing. FH Architekt Winfried Klein

EINGANG

10. NOV. 2023

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLEN 2 | 55257 BUDENHEIM

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Bauaufsichtsbehörde
 Konrad-Adenauer-Str. 34
 55218 Ingelheim am Rhein

über**Gemeindeverwaltung Budenheim**

Berliner Straße 3
 55257 Budenheim

Bauantrag

Bauvorhaben:
 Errichtung einer temporären Containeranlage
 als Lebensmittelmarkt
 Mainzer Landstraße (Planstraße B)
 55257 Budenheim

Austausch Planunterlagen

Budenheim 07.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie zum o.g. Vorhaben Planungsunterlagen, die zum eingereichten Bauantrag ausgetauscht werden müssen. Wegen topografischer und infrastruktureller Anpassung im Plangebiet MI müsste die Containeranlage etwas nach Süden verschoben werden.

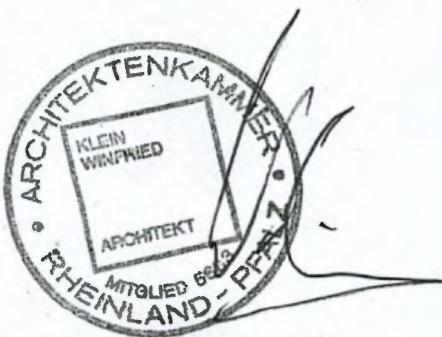
Die Planung, Anordnung, Größe etc. der Container bleiben dabei unverändert.

1. Lageplan M 1:2000 original
2. Lageplan M 1:2000 Eintragung der Containeranlage
3. Lageplan M 1:1000 Eintragung der Containeralge
4. Planung M 1:100/ GR, Ansichten, Schnitt
5. Abstandsflächennachweis
6. GRZ-Berechnung

Wir danken Ihnen im Voraus für die Prüfung und Bearbeitung unseres Bauantrags und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichem Gruß
 Winfried Klein

Anlage: Unterlagen 3-fach



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

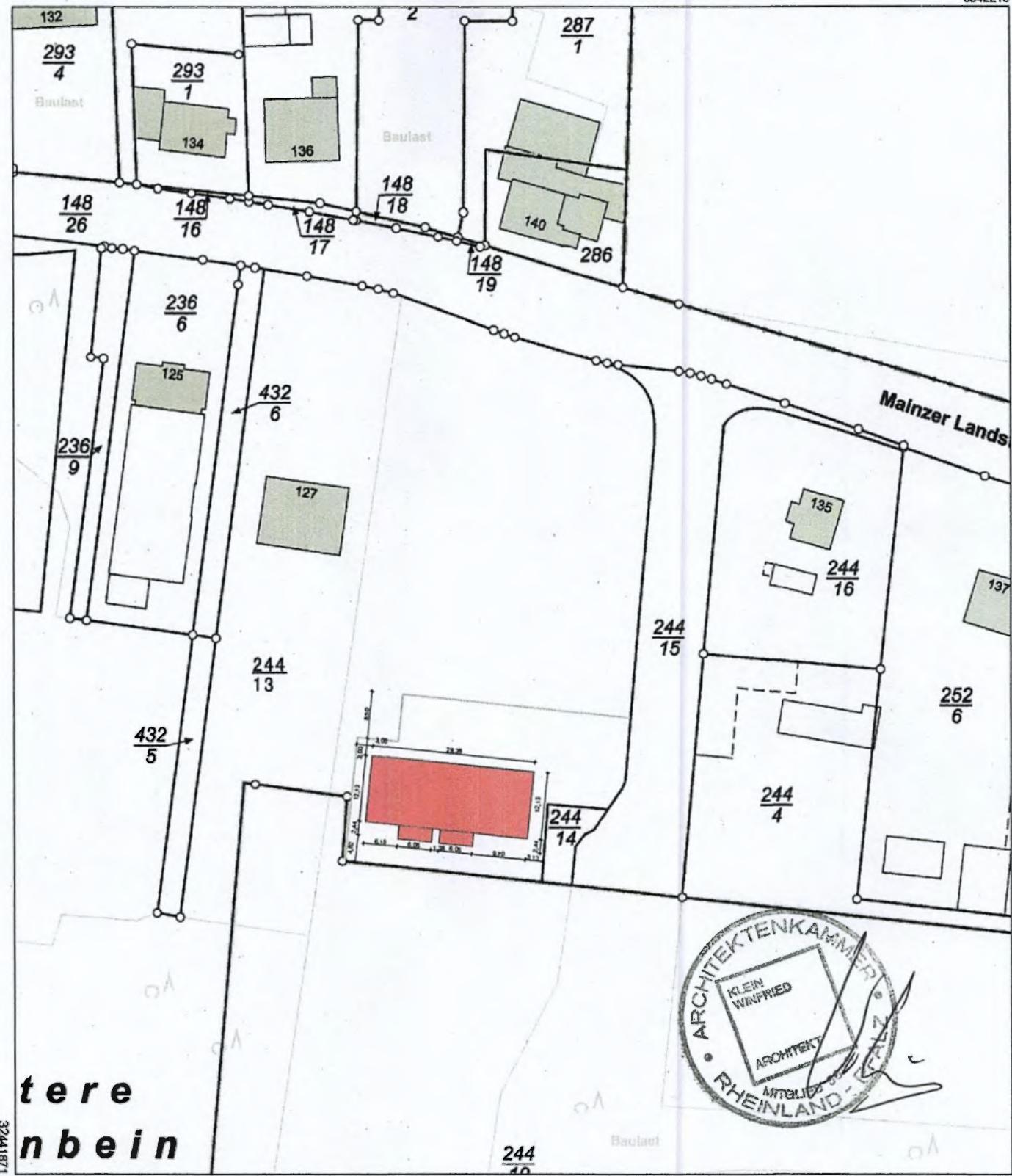
Hergestellt am 16.09.2025

Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5542213



32441871

5542003

Maßstab 1 : 1000 0 10 20 30 Meter

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

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 16.09.2025

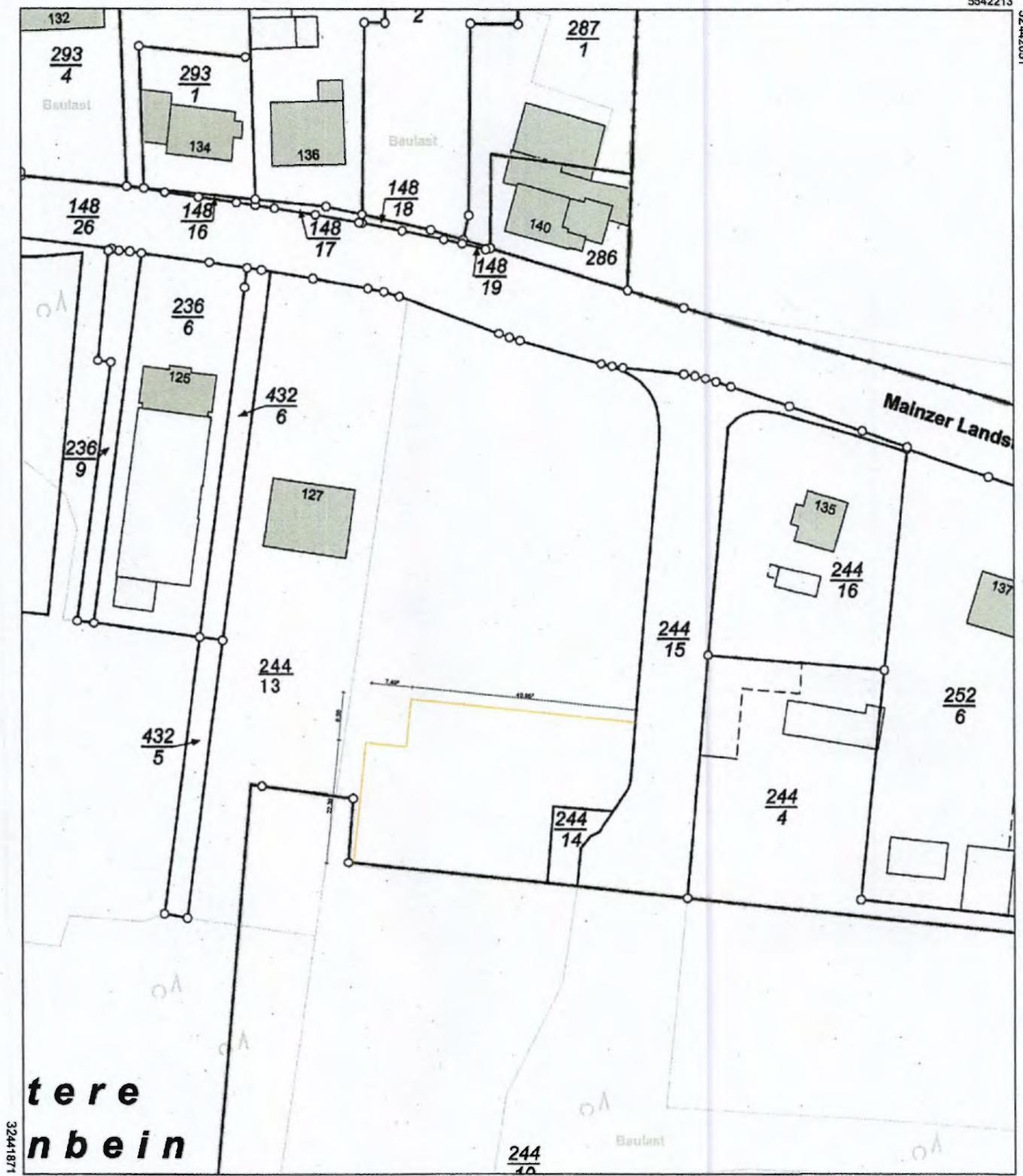
Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde:
Budenheim
Landkreis:
Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5542213

32442051



32441871

5542003

Maßstab 1 : 1000 0 10 20 30 Meter

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

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

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

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Herr Kapp
Anlage	zur Niederschrift GR vom	Aktenzeichen :
Datum		Datum : 05.11.2025
Drucksachen-Nr.:		085(1-2025)

Betr.: Abweichungsantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt, Am Kalkwerk 2 (Flur 8, Nr. 244/13)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <u>5,5</u>	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / <u>nein</u>
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Abweichungsantrag zur Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt Am Kalkwerk 2 (Flur 8, Nr. 244/13) wird erteilt.

Begründung:

Dieser Abweichungsantrag bezieht sich auf den bereits eingereichten Bauantrag vom 19.09.2025 und soll eine Ergänzung dazu sein.

Der Abweichungsantrag bezieht sich auf die Zulassung einer Einzelhandelsnutzung in MI 2.2, obwohl der rechtskräftige B-Plan diese Nutzung ausschließlich für den nördlichen Bereich MI 2.1 vorsieht. Die beantragte Nutzung ist ausdrücklich zeitlich befristet (max. 2 Jahre).

Die Notwendigkeit dieser Abweichung ergibt sich aus der aktuellen baulichen Situation im Plangebiet sowie dem geplanten Bauablauf. Im plankonformen Bereich MI 2.1, in dem die Einzelhandelsnutzung regulär zulässig wäre, wurden aufwendige Regenwasserversickerungsbecken errichtet. Diese Anlagen dienen der temporären Versickerung von Niederschlagswasser aus Teilen des Baugebiets und müssen bis zur Fertigstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB) südlich des Baugebiets vorgehalten werden. Die Genehmigung für das geplante RRB wurde am 30.06.2025 erteilt. Im Winterhalbjahr 2025/2026 finden die erforderlichen Rodungsarbeiten statt, sodass in 2026 mit dem Bau des RRB begonnen werden kann. Erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des RRB kann die Stilllegung der temporären Versickerungsbecken erfolgen und mit der Bebauung des Teilgebietes MI 2.1 begonnen werden.

Da der Betreib, der sich im Teilgebiet MI 2.1 ansiedeln möchte, zum 31.12.2025 seine Nutzungserlaubnis an seinem aktuellen Standort verliert, bedarf es einer kurzfristigen

Übergangslösung bis zur Fertigstellung seiner finalen Flächen im Teilgebiet MI 2.1. Damit der Kundenstamm des Betriebs möglichst erhalten bleiben kann, soll die Übergangslösung in unmittelbarer Nähe zu den finalen Flächen geschaffen werden. Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung einer mobilen Containeranlage, wobei die Anlage vollständig tückbaubar errichtet wird.

Nach Rückbau der Regenwasserversickerungsbecken und Errichtung der finalen Flächen erfolgt die vollständige Demontage der Containeranlage und die Einzelhandelsnutzung wird plankonform im Bereich MI 2.1 realisiert.

Die beantragte Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie zeitlich befristet ist und keine dauerhafte Abweichung von der Plankonzeption darstellt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, da die vorgesehene Einzelhandelsversorgung lediglich räumlich temporär verschoben wird. Im gesamten MI-Bereich sind aktuell keine dauerhaften Gebäude geplant, was die Genehmigung dieser temporären Lösung weiter erleichtert. Der Mischgebietscharakter gemäß § 6 BauNVO bleibt vollständig erhalten. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Kalkwerk“ (Planstraße B) vollständig gesichert und die erforderlichen Stellplatznachweise sind erbracht.

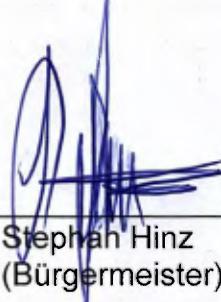
Zusammenfassend erfüllt die beantragte Abweichung alle Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Die temporäre Notwendigkeit ist durch die Bauphase klar begründet und abgesteckt und die planungskonforme Dauerlösung ist nach Bauabschluss gesichert.

Anlage:

Abweichungsantrag



Marius Kapp
(Fachbereichsleiter FB 3)

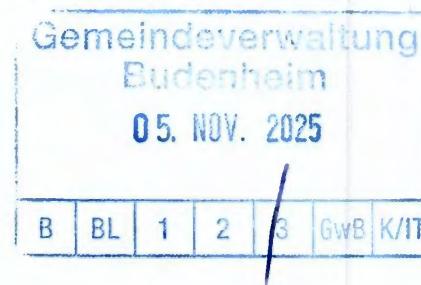


Stephan Hinz
(Bürgermeister)

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG | Rheinstraße 194b | 55218 Ingelheim

Gemeindeverwaltung Budenheim
z.Hd. Marius Kapp
Berliner Str. 3
55257 Budenheim



Rheinstraße 194 b
55218 Ingelheim am Rhein
Telefon (0 61 32) 99 55 – 50
Telefax (0 61 32) 99 55 – 90

Ingelheim, 03.11.2025

DYK- Ehemaliges Dyckerhoffgelände in Budenheim
Bauvorhaben: Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt (AZ: 21/611-
21/0034/25-B-200)

Sehr geehrter Herr Kapp,

bezugnehmend auf das oben genannte Bauvorhaben erhalten Sie die beigefügten
Abweichungsanträge in dreifacher Ausfertigung.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG

F. Albrecht Graf v. Pfeil

i.A. Andreas Diem

Anlage

- Abweichungsantrag 3- fach

Sitz: Ingelheim am Rhein
Amtsgericht:
Mainz · HRA 41939
Steuer-Nr.: 08/200/08584

Persönlich haftende Gesellschafterin:
BG Verwaltungs GmbH
Amtsgericht: Mainz · HRB 44753
Sitz: Ingelheim am Rhein

Geschäftsleitung:
Dr. Wigbert Berg
F. Albrecht Graf von Pfeil

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Nahe
IBAN DE49553500100200081537
BIC MALADE51WOR

Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
<input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		
Bauherr/-in BG Grundbesitzgesellschaft mbH &Co. KG vertr.: Herrn Friedrich Albrecht Graf von Pfeil Rheinstraße 194b 55218 Ingelheim am Rhein (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, Am Kalkwerk (Planstraße B)	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Flur 8, Flurstück 244/13	

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)
 Errichtung einer temporären Containeranlage als Lebensmittelmarkt

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

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

zu 1: Art der baulichen Nutzung

(Vorschrift/Paragraph/Absatz)

(Lfd.-Nr. Festsetzung)

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

Begründung:

Siehe beigefügtes gesondertes Erläuterungsschreiben.

Anlagen:

Erläuterungsschreiben

Ingelheim, 03.11.2025

Ort, Datum

BG Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG
 c/o J. Molitor Immobilien GmbH
 Rheinstraße 194b
 55218 Ingelheim am Rhein
 Telefon: +49 6132 99 55 50

Budenheim, 03.11.2025

Ort, Datum

Entwurfsverfasser/-in oder

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreiem Vorhaben nach § 62 LBauO



WINFRIED KLEIN AN DEN ERLEN 2 55257 BUDENHEIM

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Bauaufsichtsbehörde
Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein

über

Gemeindeverwaltung Budenheim
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Bauantrag
Bauvorhaben:
Errichtung einer temporären Containeranlage
als Lebensmittelmarkt
Am Kalkwerk (Planstraße B)
55257 Budenheim

Abweichungsantrag: Art der baulichen Nutzung

Budenheim 03.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Abweichung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur temporären Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Containerbauweise im südlichen Bereich der „Knödellinie“ (Mischgebiet MI 2.2). Die Abweichung bezieht sich auf die Zulassung einer Einzelhandelsnutzung in MI 2.2, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan diese Nutzung ausschließlich für den nördlichen Bereich MI 2.1 vorsieht. Die beantragte Nutzung ist ausdrücklich zeitlich befristet.

Die Notwendigkeit dieser Abweichung ergibt sich aus der aktuellen baulichen Situation im Plangebiet sowie dem geplanten Bauablauf. Im plankonformen Bereich MI 2.1, in dem die Einzelhandelsnutzung regulär zulässig wäre, wurden aufwendige Regenwasserversickerungsbecken errichtet. Diese Anlagen dienen der temporären Versickerung von Niederschlagswasser aus Teilen des Baugebiets und müssen bis zur Fertigstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens südlich des Baugebiets vorgehalten werden. Die Genehmigung für das geplante Regenrückhaltebecken wurde am 30.06.2025 erteilt. Im Winterhalbjahr 2025/2026 finden die erforderlichen Rodungsarbeiten statt, sodass in 2026 mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens begonnen werden kann. Erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Regenrückhaltebeckens, kann die Stilllegung der temporären Versickerungsbecken erfolgen und mit der Bebauung des Teilgebiets MI 2.1 begonnen werden.

Da der Betrieb, der sich im Teilgebiet MI 2.1 ansiedeln möchte, zum 31.12.2025 seine Nutzungserlaubnis an seinem aktuellen Standort verliert, bedarf es einer kurzfristigen Übergangslösung bis zur Fertigstellung seiner finalen Flächen im Teilgebiet MI 2.1. Damit der Kundenstamm des Betriebs möglichst erhalten bleiben kann, soll die Übergangslösung in unmittelbarer Nähe zu den finalen Flächen geschaffen werden. Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung einer mobilen Containeranlage, wobei die Anlage vollständig rückbaubar errichtet wird.

Nach Rückbau der Regenwasserversickerungsbecken und Errichtung der finalen Flächen erfolgt die vollständige Demontage der Containeranlage, und die Einzelhandelsnutzung wird plankonform im Bereich MI 2.1 realisiert.

Die beantragte Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sie zeitlich befristet ist und keine dauerhafte Abweichung von der Plankonzeption darstellt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, da die vorgesehene Einzelhandelsversorgung lediglich räumlich temporär verschoben wird. Im gesamten MI-Bereich sind aktuell keine dauerhaften Gebäude geplant, was die Genehmigung dieser temporären Lösung weiter erleichtert. Der Mischgebietscharakter gemäß § 6 BauNVO bleibt vollständig erhalten. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Kalkwerk“ (Planstraße B) vollständig gesichert, und die erforderlichen Stellplatznachweise sind erbracht.

Zusammenfassend erfüllt die beantragte Abweichung alle Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, und die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt. Die temporäre Notwendigkeit ist durch die Bauphase klar begründet, und die planungskonforme Dauerlösung ist nach Bauabschluss gesichert.

Wir bitten daher um positive Bescheidung unseres Antrags.

Mit freundlichem Gruß

Winfried Klein

EINGANG

10. NOV. 2025

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLEN 2 | 55257 BUDENHEIM

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Bauaufsichtsbehörde
 Konrad-Adenauer-Str. 34
 55218 Ingelheim am Rhein

über**Gemeindeverwaltung Budenheim**

Berliner Straße 3
 55257 Budenheim

Bauantrag

Bauvorhaben:
 Errichtung einer temporären Containeranlage
 als Lebensmittelmarkt
 Mainzer Landstraße (Planstraße B)
 55257 Budenheim

Austausch Planunterlagen

Budenheim 07.11.2025

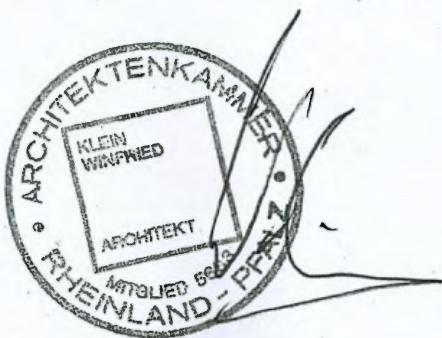
Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie zum o.g. Vorhaben Planungsunterlagen, die zum eingereichten Bauantrag ausgetauscht werden müssen. Wegen topografischer und infrastruktureller Anpassung im Plangebiet MI müsste die Containeranlage etwas nach Süden verschoben werden.
 Die Planung, Anordnung, Größe etc. der Container bleiben dabei unverändert.

1. Lageplan M 1:2000 original
2. Lageplan M 1:2000 Eintragung der Containeranlage
3. Lageplan M 1:1000 Eintragung der Containeralge
4. Planung M 1:100/ GR, Ansichten, Schnitt
5. Abstandsfächennachweis
6. GRZ-Berechnung

Wir danken Ihnen im Voraus für die Prüfung und Bearbeitung unseres Bauantrags und freuen uns auf Ihre Rückmeldung.

Mit freundlichem Gruß
 Winfried Klein



Anlage: Unterlagen 3-fach

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



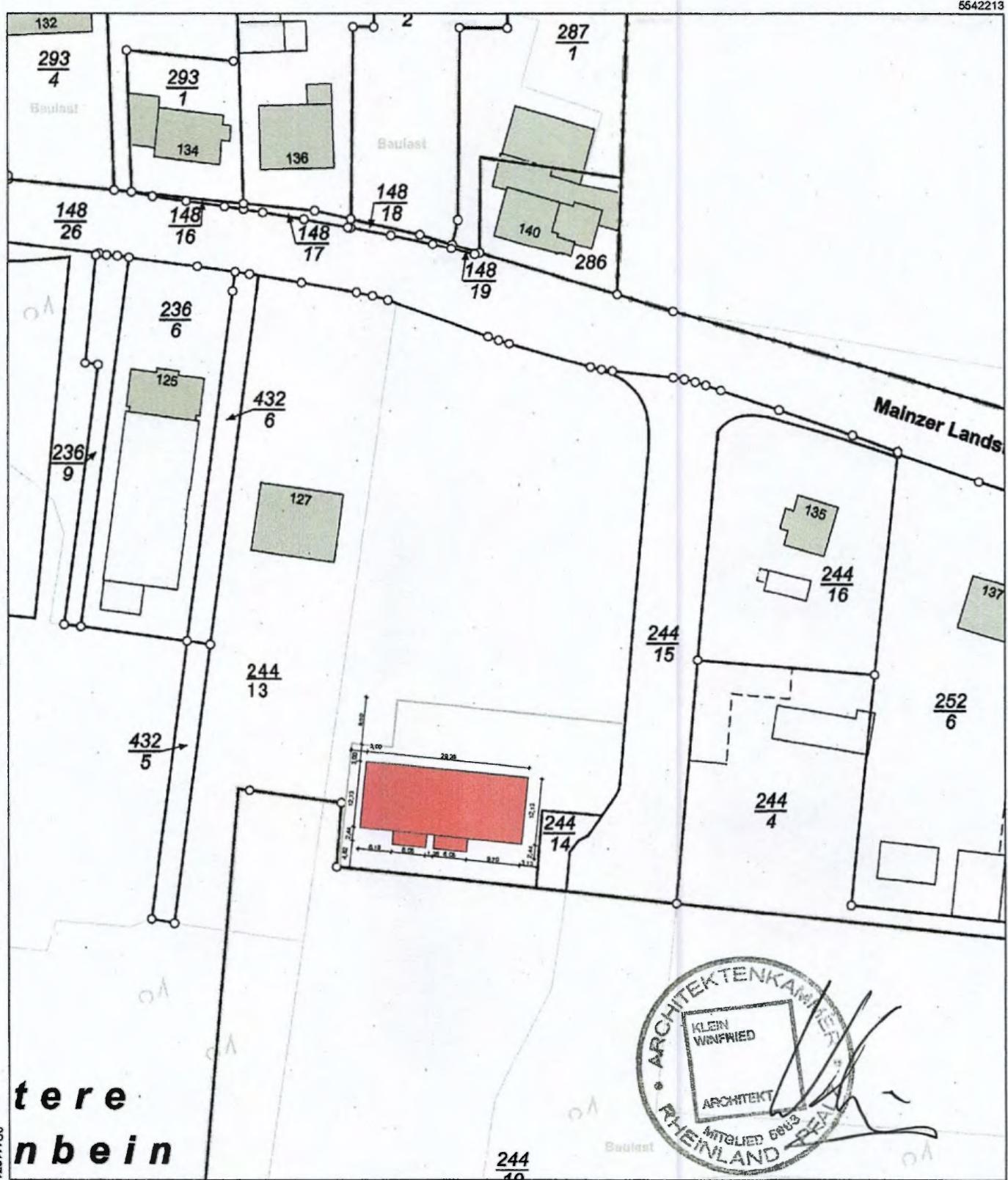
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 16.09.2025

Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

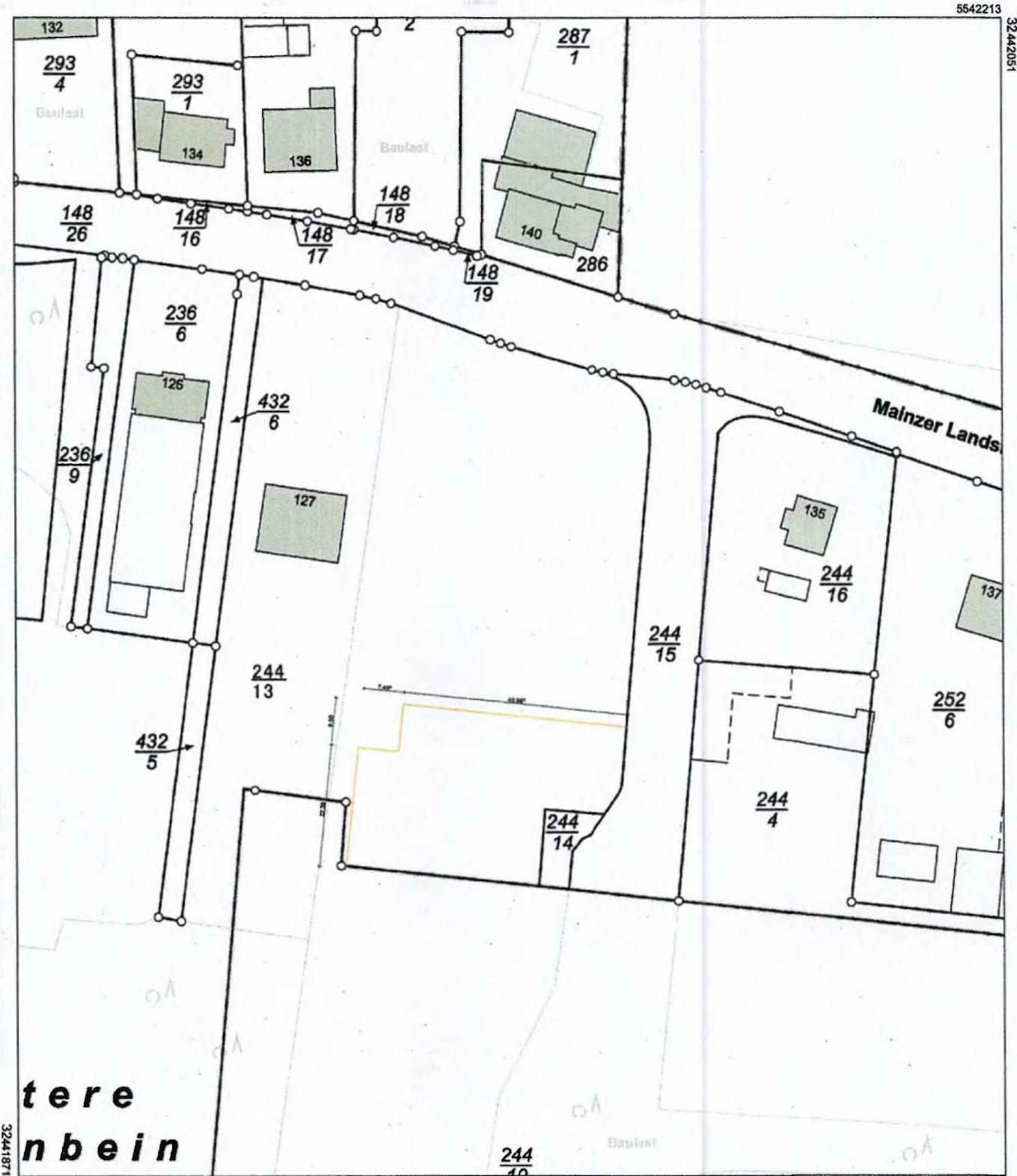
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 16.09.2025

Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



**t e r e
n b e i n**

32441871

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. Vermessingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.

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

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : 3
Anlage zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Herr Ritzert
Anlage zur Niederschrift GR vom	Aktenzeichen : 611-30
	Datum : 31.10.2025
	Drucksachen-Nr. : 0861-2025

Betr.: Bauantrag zum Umbau und zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Schwimmbad und Doppelgarage zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage, Schillerstraße 6 (Flur 4, Nr. 311)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <i>5.6</i>	Sitzungstermin: 17.11.2025	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 Umbau und zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienwohnhauses mit Schwimmbad und Doppelgarage zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage, Schillerstraße 6 (Flur 4, Nr. 311) wird erteilt.

Begründung:

Das beantragte Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus teilweise Aufzustocken sowie umfangreiche Grundrissänderungen durchzuführen, um drei Wohneinheiten zu schaffen.

Die Grundfläche liegt bei ca. 331 m², einem höheren Wert als bei den meisten Häusern der näheren Umgebung. Lediglich das Haus Schillerstraße 15 weist mit ca. 334 m² eine höhere Grundfläche auf. Mit dem geplanten Umbau soll keine Erhöhung der Grundfläche kommen. Mit der geplanten Aufstockung wird die Gebäudehöhe weiterhin geringer sein als bei manchen Häusern der Umgebung. Somit fügt sich nach dem geplanten Vorhaben dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach den anderen Kriterien nach § 34 BauGB fügt es sich ebenfalls ein.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Für das beantragte Dreifamilienhaus sind 5 Stellplätze geplant, was den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 entspricht. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Straßenlaterne im öffentlichen Raum verlegt werden soll, um eine der zwei geplanten Stellplätze anzulegen.

Um zwei neue Stellplätze zu schaffen soll fast der ganze Vorgartenbereich versiegelt werden, was in der Umgebung beispielslos ist. Das Bauamt hält die zusätzliche Versiegelung für Bedauerlich. Nach Rücksprache mit unserem Rechtsbeistand Herrn Henningsen sowie mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde müssen wir leider feststellen, dass der Grad der Versiegelung nicht zu den Einfügungskriterien nach § 34 zählt. Dementsprechend ist eine übermäßige Versiegelung kein Grund, um das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Die Gestaltung der Vorgartenflächen kann nur durch eine Begrünungs- und Gestaltungssatzung oder einen Bebauungsplan reguliert werden.

Insgesamt wird das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich befürwortet.

Anlage

Liegenschaftskarte
Berechnungen
Lageplan
Grundrisse
Schnitt und Ansichten Bestand
Schnitt und Ansichten Planung
Ansichten von oben
Einfügungsnachweis
Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich


Ritzert
(Sachbearbeiter)


Kapp
(Fachbereichsleiter)


Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

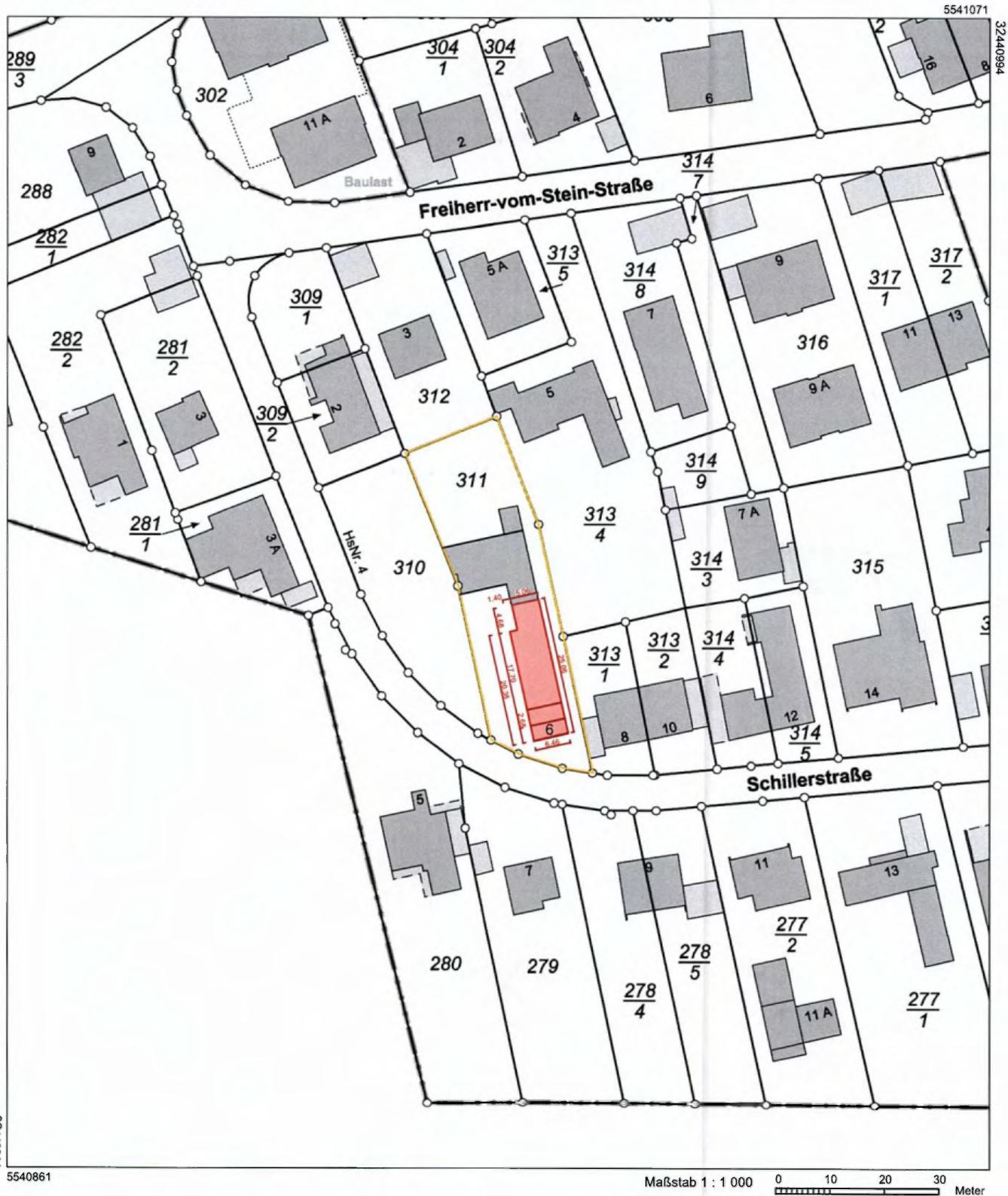
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 07.08.2025

Flurstück: 311
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

Projekt: **Umbau und Aufstockung eines besteh. Einfamilienwohnhauses mit Schwimmbad und Doppelgarage zu einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage**
Schillerstr. 6, d-55257 Budenheim
Flur: 4, Flurst.Nr.: 311

Bauherr:

Planung: **zeit + raum, Alexander Maier Dipl.-Ing. Architekt M. Sc.**
Elbestraße 11, d-55122 Mainz-Gonsenheim
t. 06131 – 32 71 400 f. 06131 – 32 71 409 info@zeitundraum.de

Rechn. Nachweise zum Bauantrag**23.09.2025****1. Grundstücksgröße**

Flur: 4 Flurst.Nr.: 311 = **1.074,00 m²** Grundstücksfläche gesamt

2. Grundflächenzahl (siehe auch Nachweisplan GRZ Flächen)**Bestand:**

Einfamilienwohnhaus	314,60 m ²
Unterbaute Fläche UG.	16,57 m ²
	331,17 m²

bestehender Vorplatz / Zufahrt / Stellplätze **55,96 m²**

55,96 m²

GRZ (Bestand): **331,17 m² / 1.074,00 m² = 0,30** Bestand: **GRZ = 0,3**

Planung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE's
unterbaute Fläche UG.

	314,60 m ²
	16,57 m ²
	331,17 m²

bestehender Vorplatz / Zufahrt / Stellplätze
geplante 2 neue zusätzliche Stellplätze

	55,96 m ²
	35,91 m ²
	91,87 m²

GRZ (Planung): **331,17 m² / 1.074,00 m² = 0,30** **Planung:** **GRZ = 0,3**

Die Grundflächenzahl GRZ wird durch den geplanten Umbau/Aufstockung nicht verändert, da die geplante Erweiterung nur durch Teil-Aufstockung erfolgt und die bebaute Fläche nicht vergrößert wird.

3. Geschossflächenzahl

(siehe auch Nachweisplan GFZ Flächen)

Bestand (EFH):

EG.: (Einfamilienwohnhaus incl. Garage)	= 314,60 m ²
	GFZ-Fläche (Bestand)
	= 314,60 m²

GFZ (Bestand): **314,60 m² / 1.074,00 m² = 0,29** **GFZ = 0,3**

Planung (MFH):

EG.: (Wohneinheit WE-01 / Wohneinheit WE-02 / incl. Garage)	= 314,60 m ²
OG.: (Wohneinheit WE-03)	= 118,63 m ²
	GFZ-Fläche (Planung)
	= 433,23 m²

GFZ (Planung): **433,23 m² / 1.074,00 m² = 0,40** **GFZ = 0,4**

4. Vollgeschosse

Nachweis Untergeschoss kein Vollgeschoß:

Das besteh. Untergeschoß ragt i.M. nicht mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche hinaus.

→ d.h. das besteh. Untergeschoß ist kein Vollgeschoß

5. Stellplätze

(siehe auch zeichn. Darstellung der PKW-Stellplätze im Grundrissplan EG.)

Bestand (EFH):

Einfamilienwohnhaus:	Doppelgarage:	2 PKW-Stellplätze in der Garage
	Im Freien:	2 PKW-Stellplätze vor der Garage /auf dem Vorplatz
<hr/>		
4 PKW-Stellplätze (Bestand) vorhanden		

Planung (MFH):

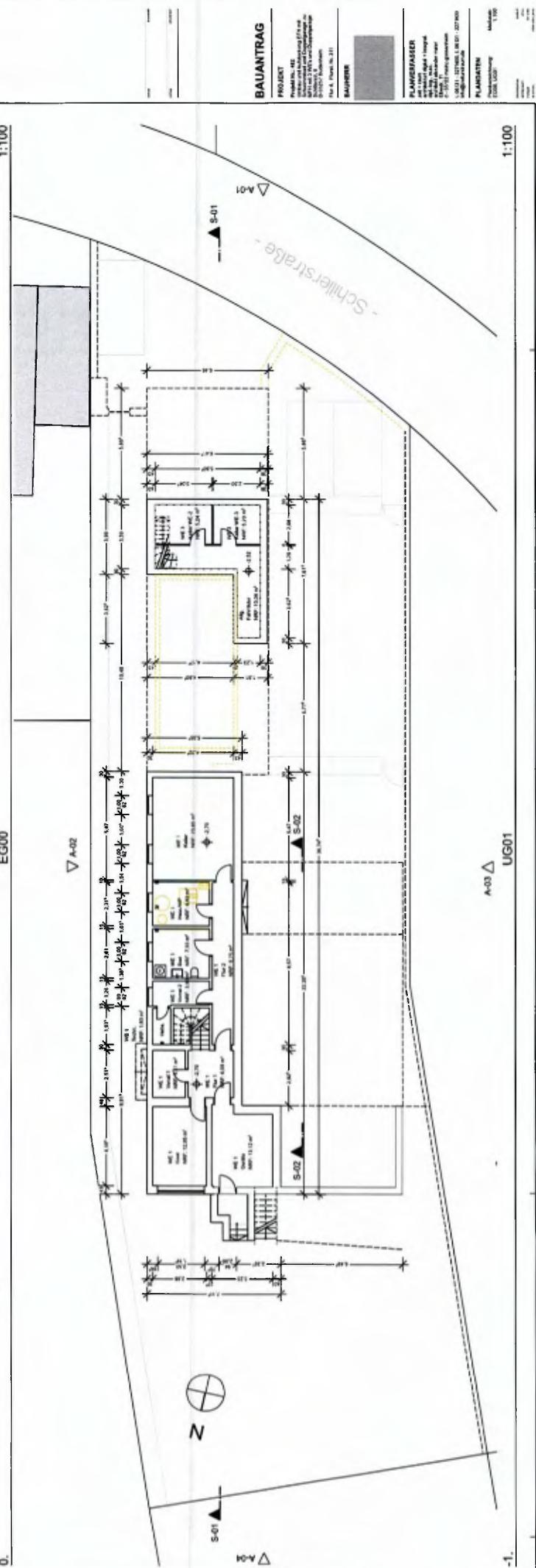
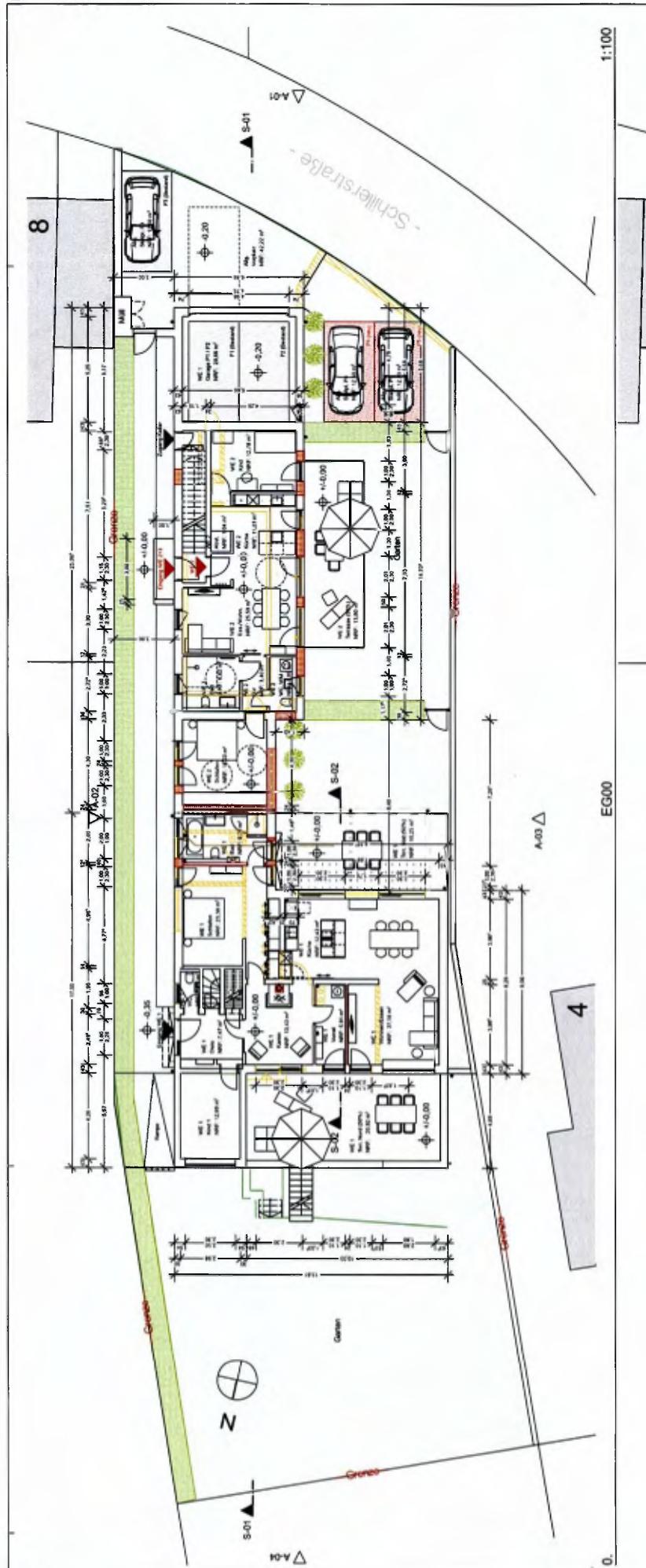
Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten (notwendige Stellplätze):

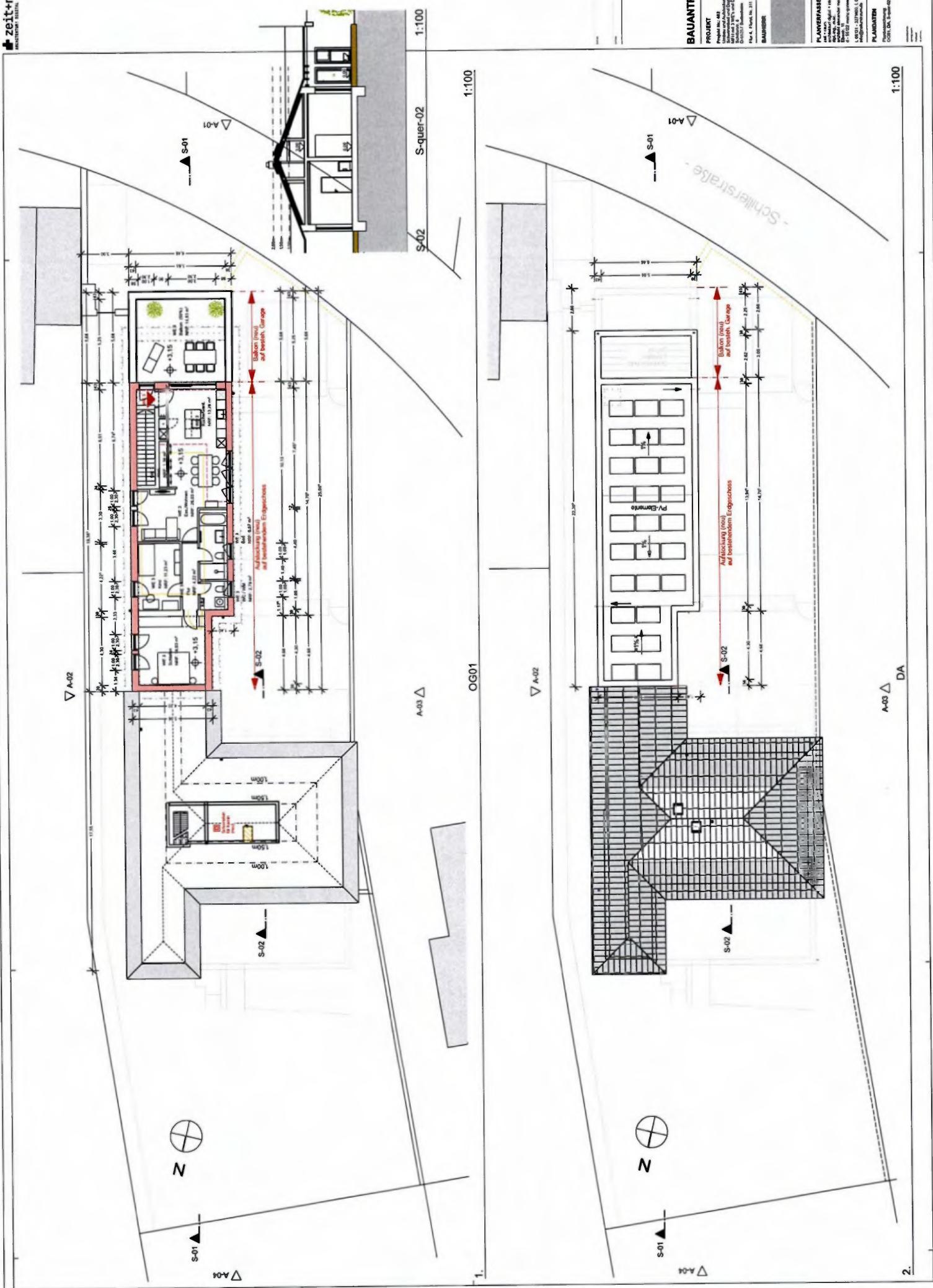
$$3 \times 1,5 \text{ PKW-Stellplätze} = 4,5 \quad = 5,0 \text{ PKW-Stellplätze notwendig}$$

Nachweis / Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten:

Doppelgarage:	2 PKW-Stellplätze (Bestand) in der Garage
im Freien / auf dem Vorplatz:	1 PKW-Stellplatz (Bestand) rechts auf dem Vorplatz
im Freien:	2 PKW-Stellplätze (neu) links neben der Garage
<hr/>	
5,0 PKW-Stellplätze (Planung / gesamt)	

=> **5,0 PKW-Stellplätze nachgewiesen auf dem Grundstück (siehe auch Grundrissplan EG.)**







1:100

S-längs-01

S-01



1:100

Ansicht-längs-Garten

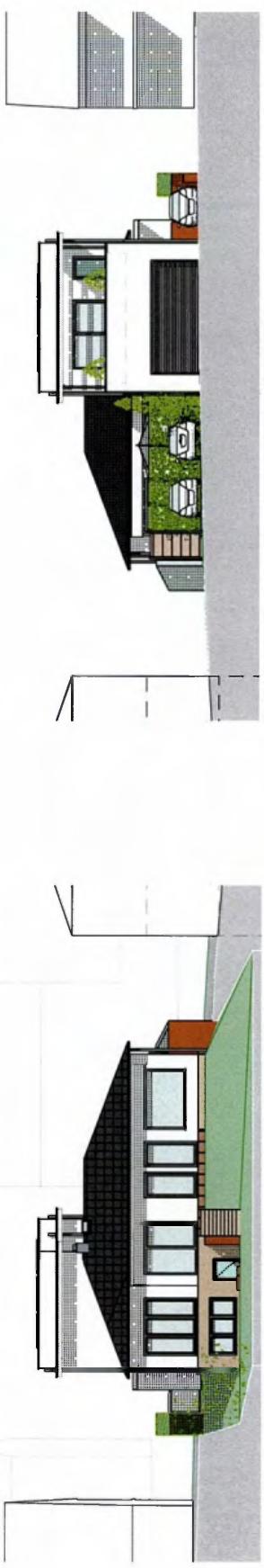
A-03



100

Ansicht-längs-Eingang

A-02



100

Ansicht-Straße

A-01

A-04

BAUANTRAG

PROJECT

Projekt Nr. 432
Umfrage und Auswertung EFH mit
Sicherheitsrat und Drogenberatung zu
Elli 1 und 2 Welt- und Drogenberatung

PLATE 4 FIGURE 11

ANSWER

10

104

10

PLANVERFASSER

卷之三

4 - 65-222 *metz* *quadrat*
Ebersle, 11

卷之三

PLANDATEN

1100

Anette-Rochelle





DATUM: BAUHERR: ANTRAGSTYP:
DATUM: DATUM:

BAUANTRAG

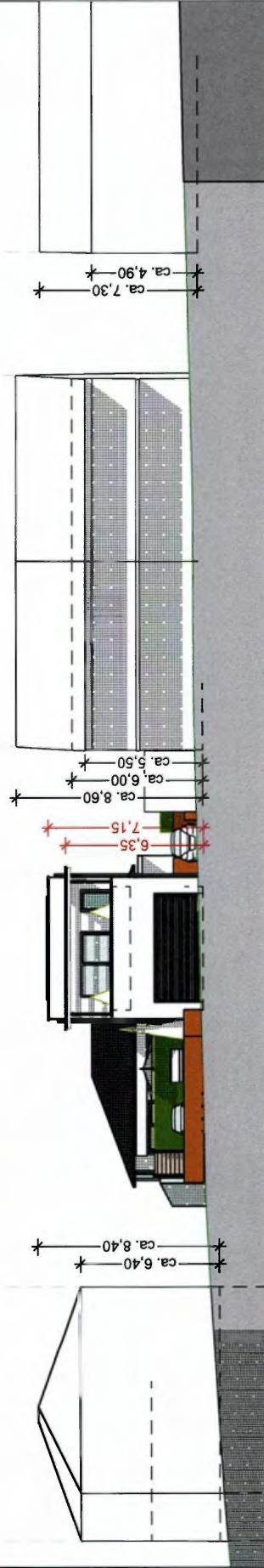
PROJEKT

Projekt Nr.: 482
Umbau und Aufstockung EFH mit
Schwimmbecken und Doppelgarage zu
MFH mit 3 W.E.s und Doppelgarage
Schillerstr. 6
D-65267 Baden-Baden

Für 4, Flurst. Nr. 311

BAUHERR

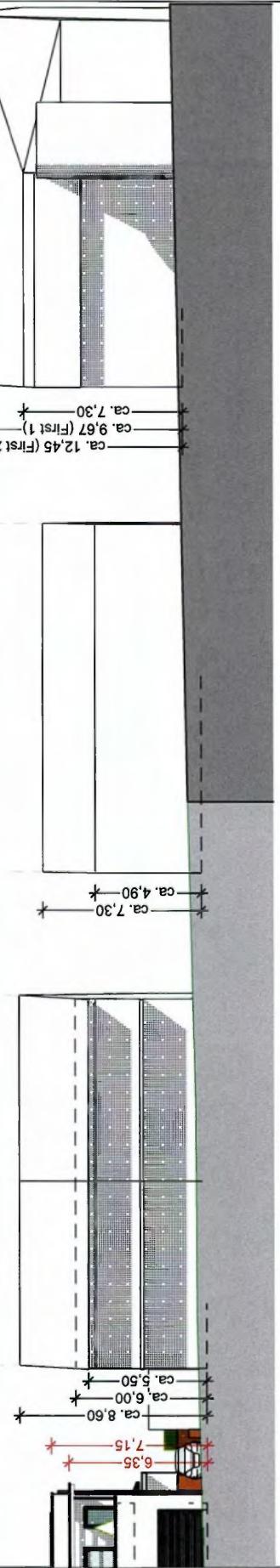
1:200



Ansicht

PLANVERFASSER
zeit + raum
architektonisch + integral
dipl.-ing. msc.
architekt alexander maier
Ehesis: 11
d-65122 mainz-gonsenheim
t: 06131 - 3271400, f: 06131 - 3271409
info@zeitundraum.de

Maßstab:
Planzeichnung:
Ansicht Straßenentwicklung
Einfügung
DRUCKDATEN:
GZSCHECHT:
FORMAT:
BLATTNR.:
Notizen: Erweiterung Erdgeschossdecke



Straßenentwicklung Einfügung

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich	:	3
Bearbeiter	:	Herr Ritzert
Aktenzeichen	:	611-30
Datum	:	31.10.2025
Drucksachen-Nr.	:	08711-2025

Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/174)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <u>5.7.</u>	Sitzungstermin: 17.11.2025	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Wohnhauses, Schäferstraße 6 (Flur 4, Nr. 1/174) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zum gleichen Vorhaben wurde am 29.08.2025 ein Bauvorbescheid erteilt, zu dem der Bau- und Umweltausschuss am 16.06.2025 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hatte. Das beantragte Vorhaben fügt sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

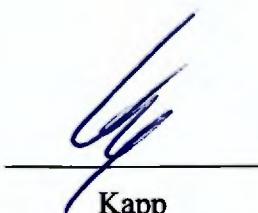
Anlage

Liegenschaftskarte
 Berechnungen
 Freiflächenplan
 Grundrisse
 Ansichten
 Einfügungsnachweis
 Bauvorbescheid: Freiflächenplan und Schnitt

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

D.Ritzert

Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

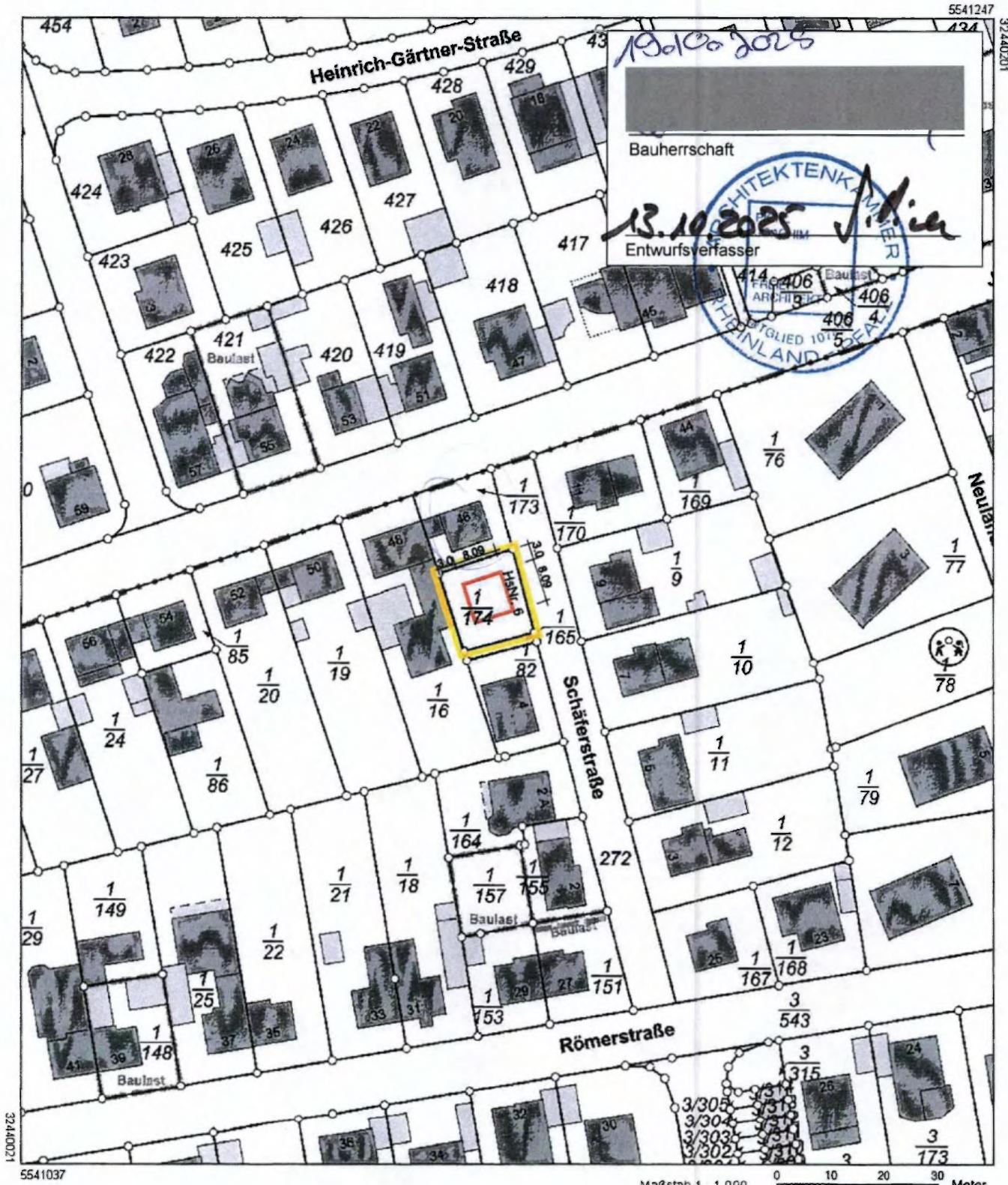
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 08.10.2025

Flurstück: 1/173, 1/174
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

Freier Architekt Joachim Pickl
 Dipl.-Ing. (FH) AKRP 107839
 Birkenweg 74
 56340 Osterspai
 mail: pickl@ajp.haus
 Tel: 0171-6737010

ajp.haus
 planung . fertig . haus

Bauherr:
 Baugrundstück:
 Schäferstraße 6
 55257 Budenheim
 Gemarkung:
 Flur:
 Budenheim
 Flurstück:
 4
 1/174

Maß der baulichen Nutzung / Einfügungsnachweis

Berechnung der Grundflächenzahl

Planungsrechtliche Vorgaben:	§34 BauGB, WA
Anzahl Vollgeschosse vorh.	2
BauNVO:	1977
maßgebende Grundstücksfläche:	213

Berechnung GRZ gepl.

Bauliche Anlage	vorh/ge	Berechnungsmaße axb	Grundfläche
Wohnhaus	gepl.	8,090	8,090
Terrasse	gepl.	1,000	16,950
Zufahrt/Zuwegung/Stellplätze	gepl.	1,000	39,860
			0,00
			0,00
			0,00
			Summe:
			122,26

GRZ gesamt geplant : **0,57** **GRZ I geplant:** **0,39**

Berechnung GRZ der Umgebung

Bauliche Anlage vorh.	I	II	Grundfläche	GRZ gesamt	GRZ I
Schäferstraße 2A	115	67	380	0,48	0,30
Schäferstraße 4	84	41	270	0,46	0,31
Jahnstraße 46	56	63	225	0,53	0,25
Schäferstraße 11	58	123	388	0,47	0,15
			min. GRZ	0,46	0,15
			max. GRZ	0,53	0,31
			mittlere GRZ:	0,48	0,25

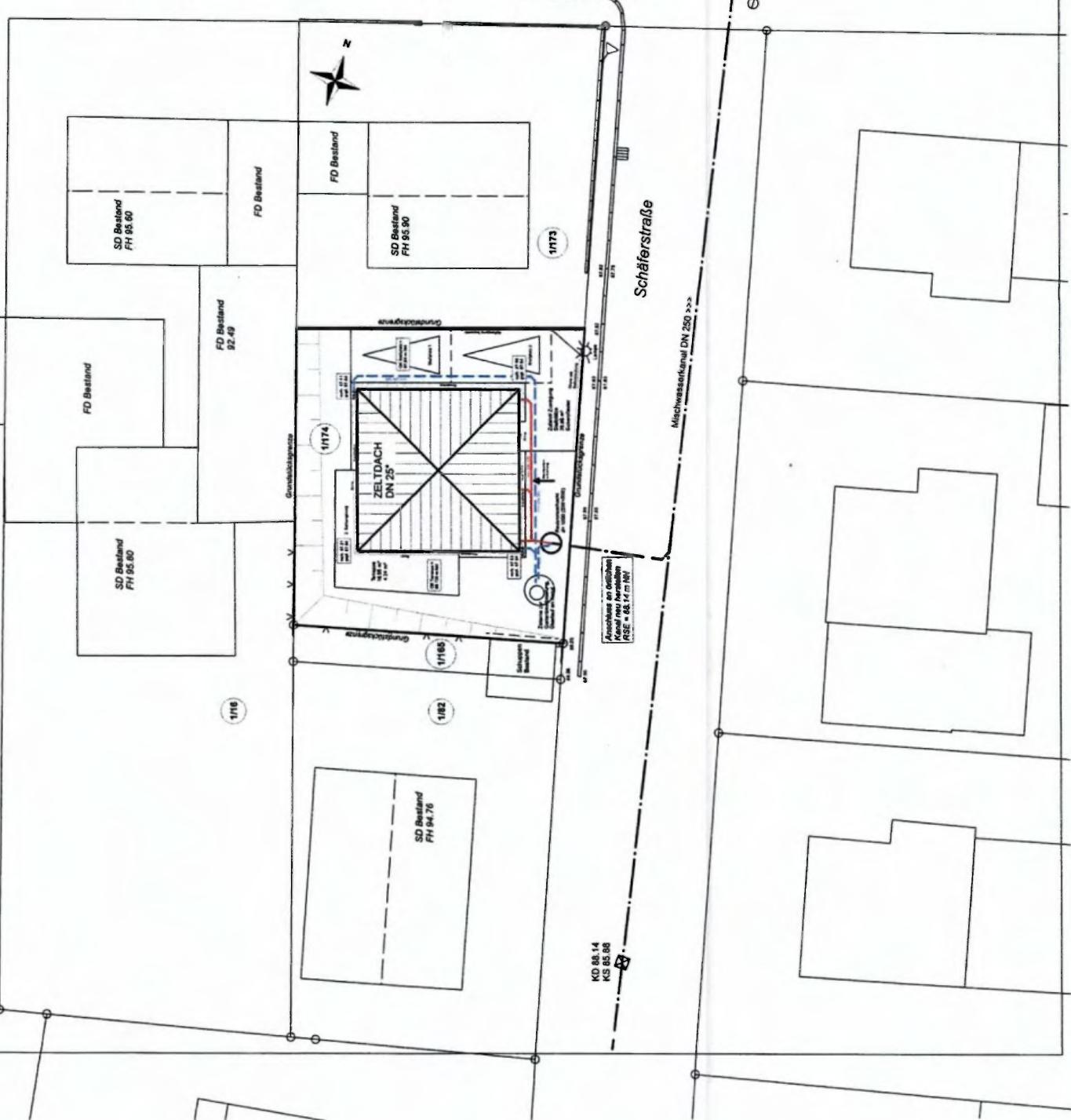
Für das geplante Gebäude ist die Erschließung gesichert, es werden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen. Das Gebäude fügt sich mit der Geschossigkeit, der Baumasse und der Gebäudehöhe ein. Die Ausnutzung GRZ ist im Rahmen der Ortsüblichkeit, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, das Gebäude fügt sich nach Art und Maß der Nutzung ein.

Datum: 13.10.2025

Entwurfsverfasser: Joachim Pickl



**BAUGESUCHSPLAN -
KEINE WERKPLANUNG**



Unterschrift Baubehörten	
19.10.2025	
Unterschrift Architekt	
Datum	Andenkengrund
LEBENS- ARCHITEKT MITFREUD INGE RHEINLAND	ANND
PICKL JOACHIM	
TEKTEKEN J. J. KRAMER	

qip.haus

planung . fertig . haus

Bauvorhaben: Errichtung Einfamilienhaus
Schäferstraße 6
55255 Budenheim

Plnung:
Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Joachim Pickl
Fräser Inhaber AKB340 107339
Birkengang 74 55340 Oestrich-Winkel
Tel.: +49 71 6737010
mail: info@qip.haus

Bauherr:

Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstk. 1/174
Plan:		Maßstab:
		1:200
ermittelt am: 10.10.2025	erläutert durch:	jp
geändert am:	geändert durch:	
Datum /VKB: 25/023EN#27105	Plan Nr.:	

Flächenelement

**BAUGESUCHSPLAN -
KEINE WERKPLANUNG**

Die im Bauentwurf-Pausenlängen eingegebenen Maß- und Flächenangaben basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Maßgebend für die endgültigen Maß- und Flächenangaben sind die noch zu erstellenden Ausführungspläne (Werkspläne). Maßgebend durch statische, konstruktive und wärmetechnische Anforderungen können Wohn- und Raumlichkeiten sowie Maßangaben in der Ausführungsplanung abweichen. Die Außenmauer-/Zubauwände hingegen unterliegen.

GRÜNDUNG UND ABDICHTUNG GEMÄSS BODENGUTACHTEN!



1.9.1G₀ 3025

Unterschrift Bauherr(en)

A circular blue stamp with the text "LANDESARCHIV BADEN-WÜRTTEMBERG" around the perimeter and "STUTTGART" at the bottom. The center contains "19.10.1982".

planung . fertig . haus

Erläuterungen

Plnung:

o.haus

Gemarkung: Budenheim	Für: 4	Flurk.: 1/174
Plan: Erdgeschoss	erstellt durch: p	Maßstab: 1:100
erstellt am: 20.10.2015		gekennzeichnet von:
Gelindert am:		Plan Nr.: 00
Datum / VKB: 25022EW/27105		

FD Bestand
92.49

8.00				
1.17%	12	3.16 ^a	30 ^b	
3.34%		1.67 ^c	97	
		1.20 ^d		
			3.00	3.00

Grundstücksgrenze

104

SD Bestand
FH 95.90

1

Grundstücksgrenze

卷之三

Stützpunkt 1
87,94 m NN

OKRFB = 87.940 m NN

The diagram illustrates a soil profile with various layers and their properties:

- Wohlbach:** Depth 0-10 cm, Infiltration rate 1.136 mm/h, Storage capacity 0.15 m³/m².
- 0-10 cm:** Infiltration rate 1.136 mm/h, Storage capacity 0.15 m³/m².
- 10-20 cm:** Infiltration rate 0.136 mm/h, Storage capacity 0.105 m³/m².
- 20-30 cm:** Infiltration rate 0.136 mm/h, Storage capacity 0.105 m³/m².
- 30-40 cm:** Infiltration rate 0.136 mm/h, Storage capacity 0.105 m³/m².
- 40-50 cm:** Infiltration rate 0.136 mm/h, Storage capacity 0.105 m³/m².
- 50-60 cm:** Infiltration rate 0.136 mm/h, Storage capacity 0.105 m³/m².

230 2.12^g
222 4.33^g

1/165

1/82

1/173

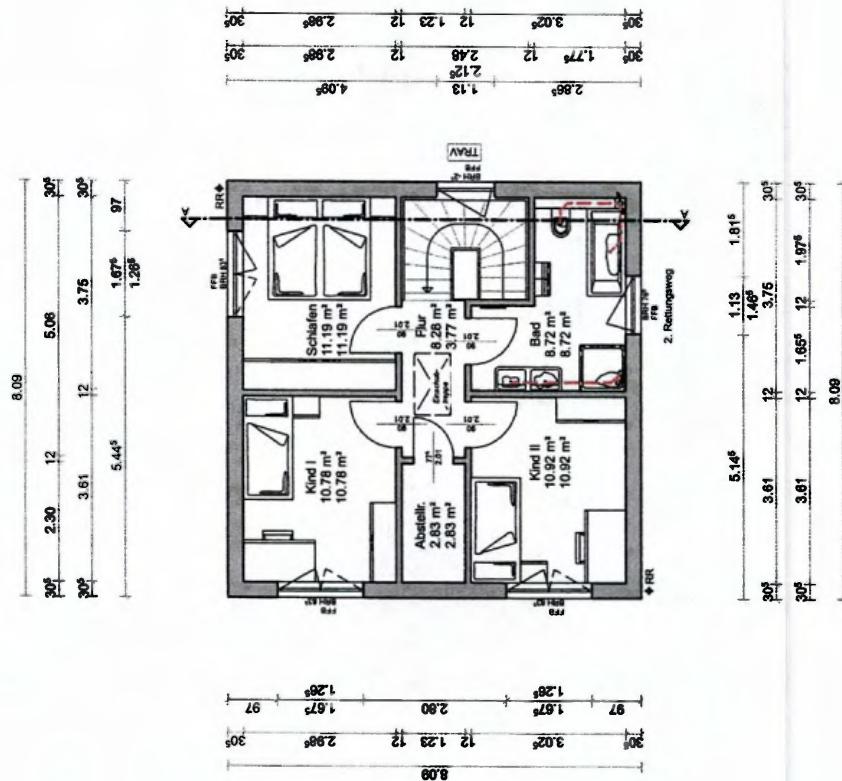
Schäferstraße

Mischwasserkanal DN 250 >>>

1/16

**BAUGESUCHSPLAN -
KEINE WERKPLANUNG**

Die in den Bauantrags-Planunterlagen angegebenen Maß- und Flächenangaben beziehen sich auf den derzeitigen Pflanzungsstand, und für die endgültigen Maß- und Flächenangaben sind die noch zu erstellenden Auführungspläne (Werktypische), insbesondere durch statische, konstruktive und wärmeschutztechnische Anforderungen Konsistenz, Kontraktivität sowie Maßangaben in der Aufführungspläne Wohn- und Raumflächen einzuhalten.



aip.haus
planung · fertig · haus

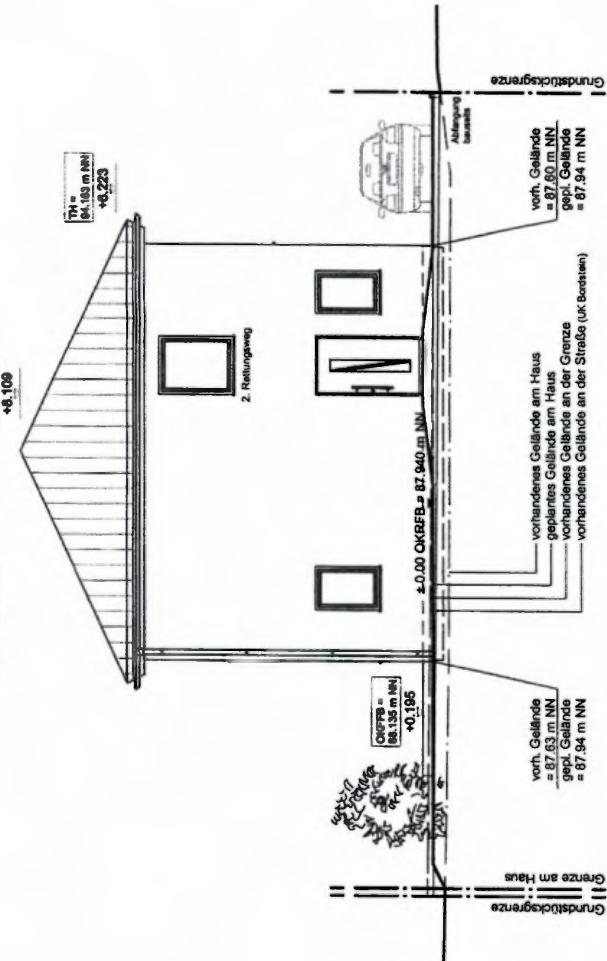
**Errichtung Einfamilienhaus
Schäferstraße 6
55257 Bingenheim**

Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Joachim Pickl
Freier Architekt AKBP 107839
Birkengasse 74 56340 Osterholz-Schnelldorf
Tel.: +49 171 6737010
mail: info@ajp.haus

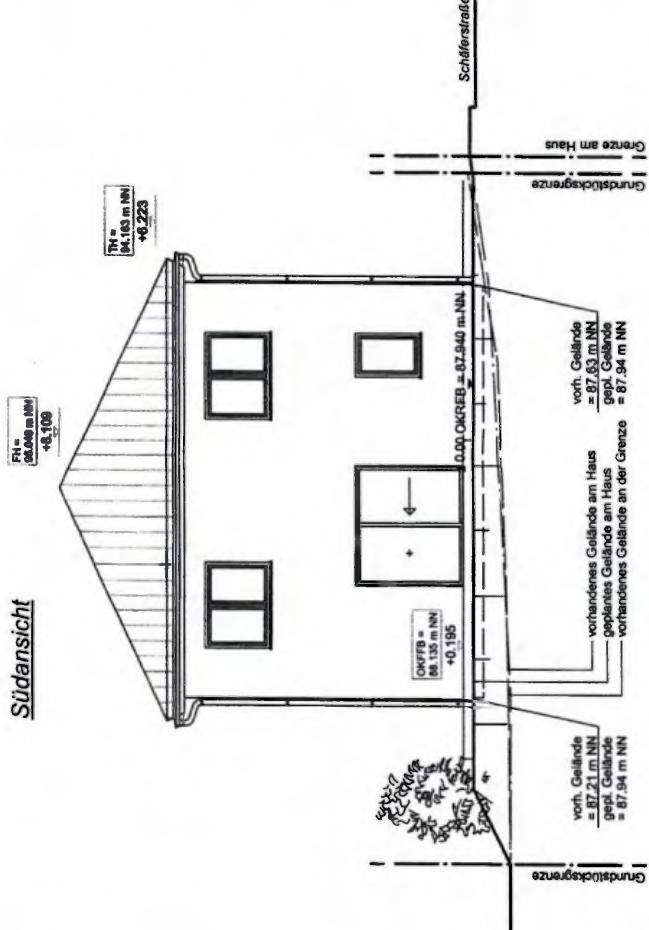
Gemarkung: Baden-Baden	Flur: 4	Flurk.: 1/174
Plan:	Maßstab:	
Obergeschoss	1:100	
erstellt am: 10.10.2025	ergänzt durch: JP	geändert am:
Datum VRKB: 251023EW#27105		Plan Nr.:

**BAUGESUCHSPLAN -
KEINE WERKPLANUNG**

Ostansicht



Südansicht



aip.haus

planung · fertig · haus



Bauvorhaben: Errichtung Einfamilienhaus
Schäferstraße 6
55257 Budenheim

Planung: Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Joachim Pfeil
Freier Architekt aip.haus 107639
Birkengweg 74 56340 Oestrich-Winkel
Tel.: +49 171 6737010
mail: info@aip-haus.de

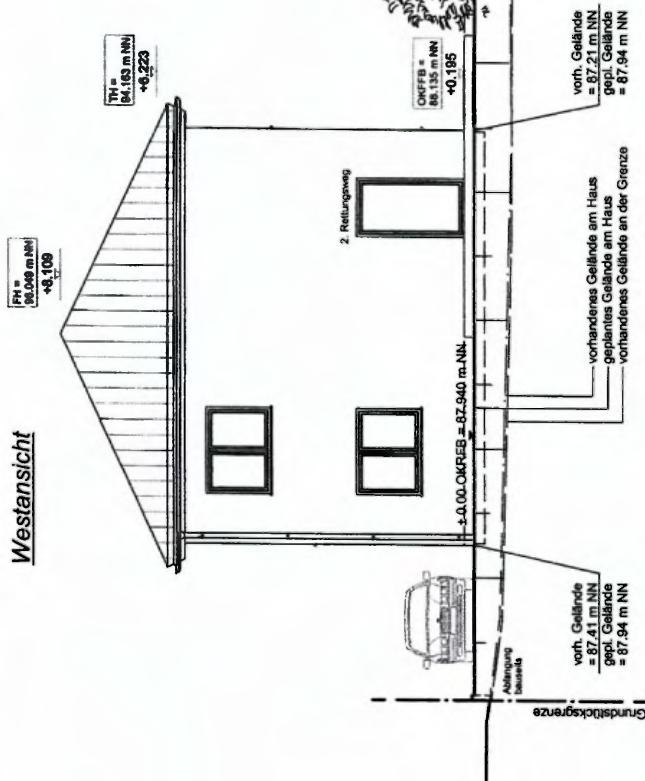
Bauherr: [Redacted]

Flurmarkierung: Budenheim Flur: 4 Flurk.: 1/174
Flurk.: 1/174
Flurk.: 1/100
Flurk.: 1/100

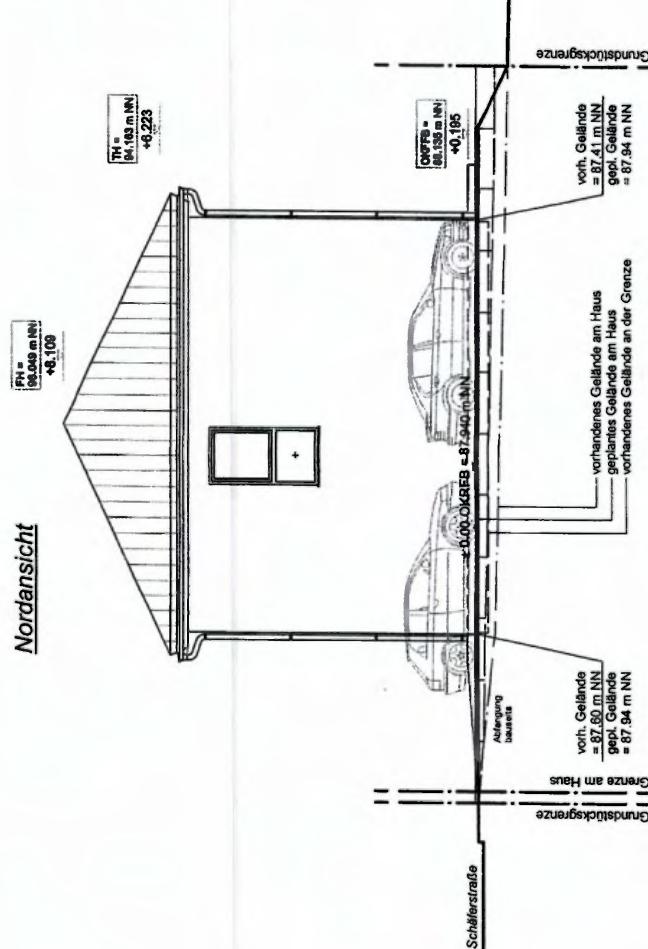
Zeitpunkt: 10.10.2025
geplündert durch: [Redacted]
geplündert am:
Daten / VGS: 251023EW#2705

BAUGESUCHSPLAN - KEINE WERKPLANUNG

Westansicht



Nordansicht



13.10.2015

Unterschrift Bauleiter(en)



rip haus

planung · fertig. · haus

Bauauftrag: Errichtung Einfamilienhaus
Schiffestraße 6
55257 Baden-Baden

Planung: Architektenbüro Dipl.-Ing. (FH) Joachim Kümmel
Freier Architekt ARUP GMBH
Birkengasse 74 56310 Olsberg
Tel.: +49 171 6737010
mail: info@rip-haus.de

Bauher:

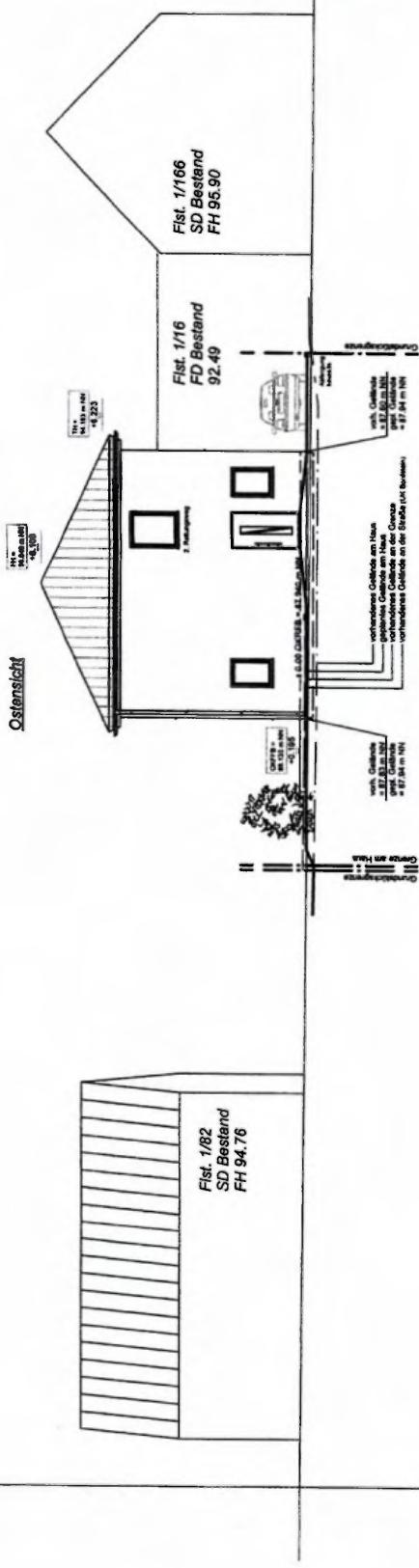
Gemarkung: Baden-Baden Flur: 4 Flurstk.: 1/174
Plan: erstellt durch: J. Maßstab: 1:100

Ansichten 2

erstellt am: 10.10.2015 geändert am:

Datum / VKG: 251023EN#27105 Plan Nr.:

**BAUGESUCHSPLAN -
KEINE WERKPLANUNG**



16.10.2005

Unterschrift Bauherr(en)



qip.haus
planung · fertig · haus

Bauvorhaben: Errichtung Einfamilienhaus
Schäferstraße 6
55257 Budenheim

Planung: Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Joachim Pöhl
Birkengweg 74 56340 Oestrich-Winkel
Tel.: +49 171 6737010
mail: info@qip.haus

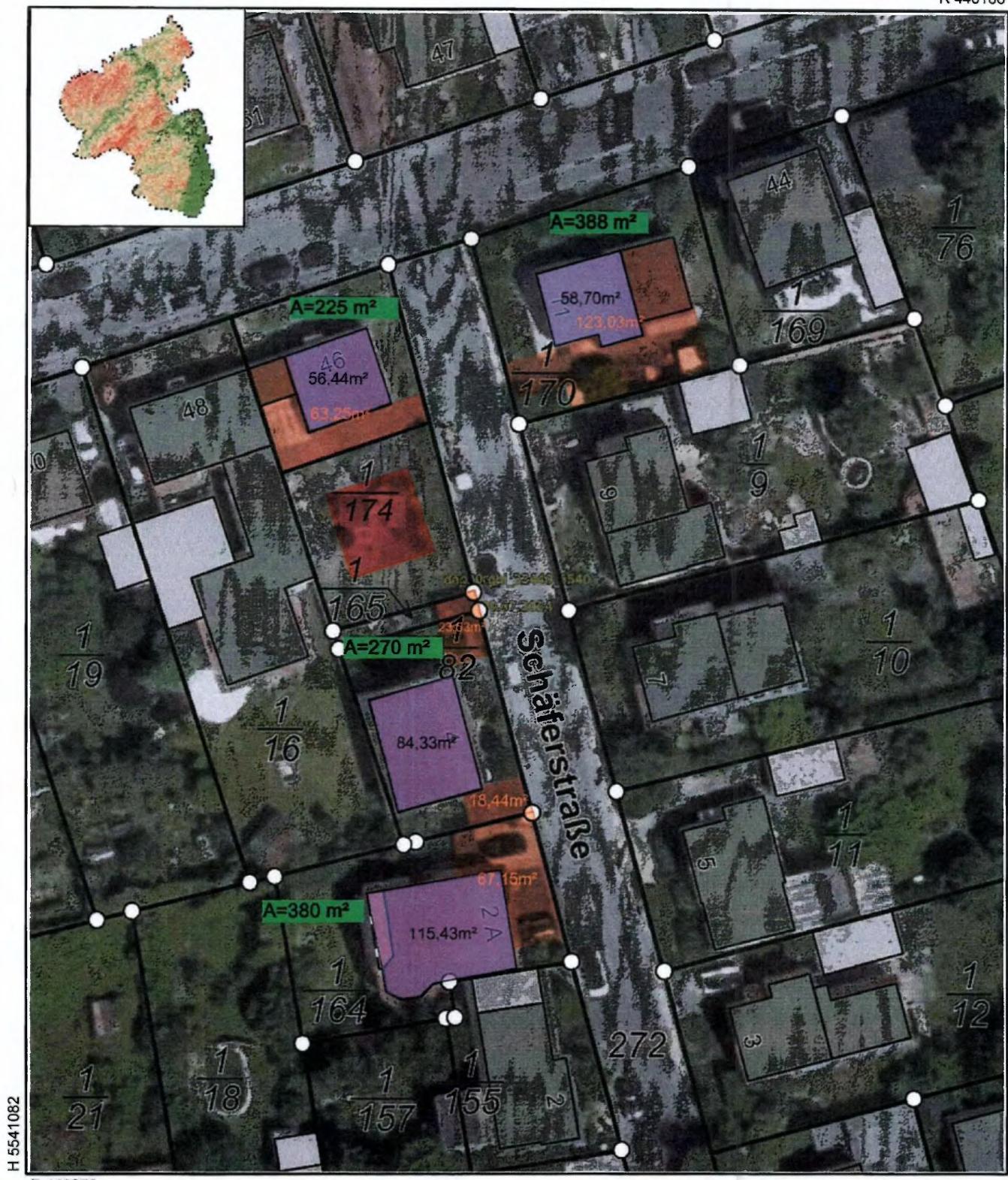
Bauher:

Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurk.: 1/174
Plan: Straßenausbau Plan-Nr.:
Strassenabwicklung Maßstab:
1:100

erstellt am: 10.10.2005 geändert durch: jp

geändert am:

Datum / VKB: 25.02.2006 VKB: 27/05 Plan-Nr.:



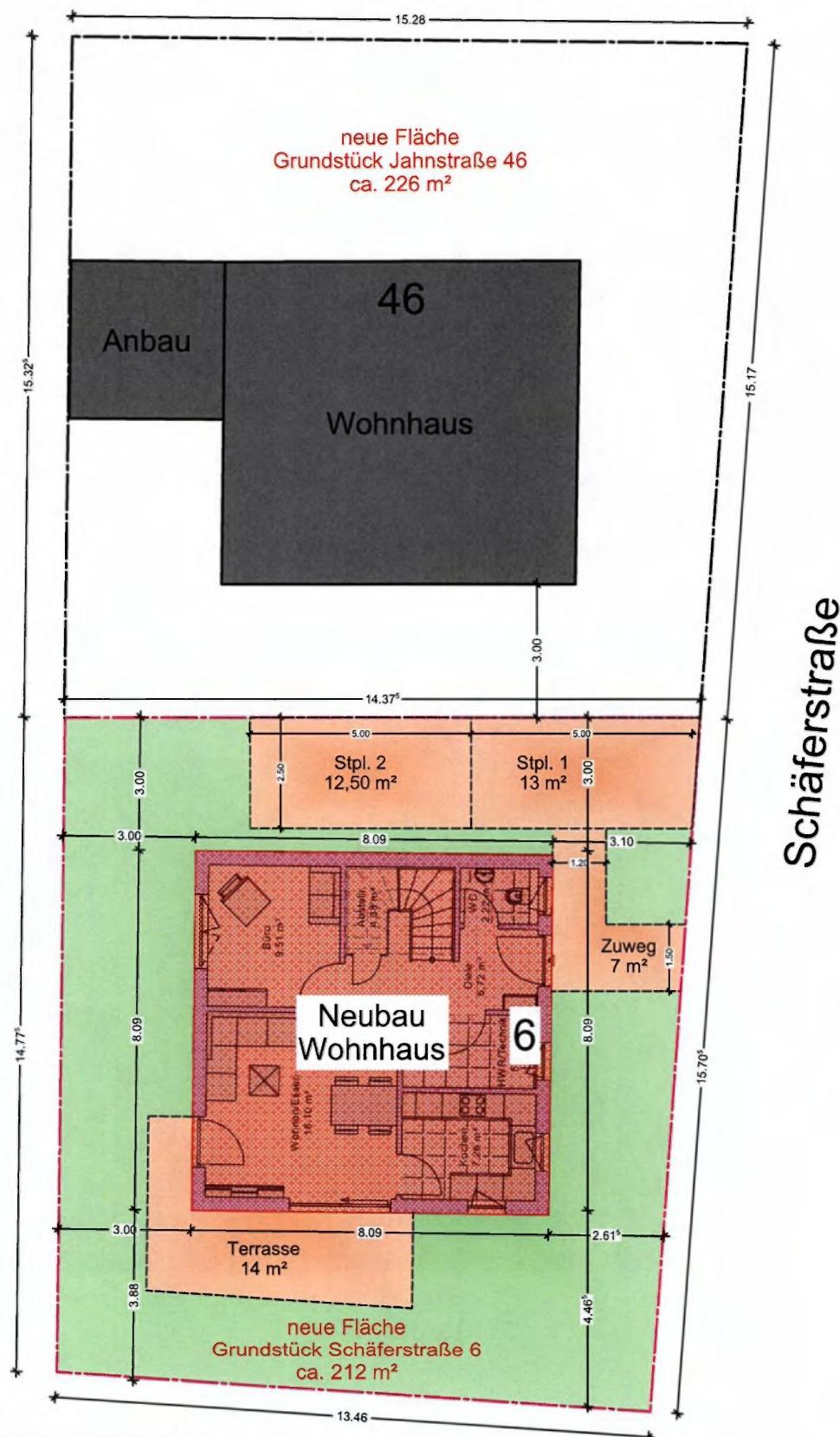
R 440076

Maßstab: 1 : 500



Einfügungsnachweis GRZ / Ausnutzung

Jahnstraße



Berechnung der GRZ neue Parzelle:

Fläche Parzelle 212 m²

Neubau Wohnhaus 65,45 m²
neue befestigte Flächen 46,50 m²

GRZ I Berechnung 65,45 m² / 212 m²
GRZ I 0,31
GRZ II Berechnung 111,95 m² / 212 m²
GRZ II 0,53



AUFTAGGEBER:



AUFPSTELLUNG:

Bauzeichner Pascal Külzer
Falkenweg 8
55471 Keidelheim

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 25.0°

