

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3  
Bearbeiter : Herr Ritzert  
Aktenzeichen : 611-30  
  
Datum : 09.01.2026  
  
Drucksachen-Nr. : 002/1-2026

**Betr.: Bauantrag zur Errichtung Wohngebäude (5 WE), Doppelparkeranlage (6 Stpl.), Freiherr-vom-Stein-Straße 5b (Flur 4, Nr. 313/8)**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.1	Sitzungstermin: 19.01.2026	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 Wohngebäudes (5 WE) mit Doppelparkeranlage (6 Stpl.), Freiherr-vom-Stein-Straße 5b (Flur 4, Nr. 313/8) wird erteilt.

### Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nach einer Grundstücksteilung ist vorgesehen, auf einem Teil des rückwärtigen Gartens eines bestehenden Wohnhauses eine Bebauung zu realisieren. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Das Gebäude soll in dritter Reihe angeordnet werden und über eine ca. 50 m lange und 3 m breite Zufahrt an die Freiherr-vom-Stein-Straße erschlossen werden.

#### Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der Nutzung (Wohnen) fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Einfügung nach dem Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Maßkriterien Gebäudehöhe, Grundfläche, des Verhältnisses von bebauter Fläche zu Freifläche sowie der Kubatur bzw. des Gesamteindrucks des Gebäudes beurteilt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird vom Bauherrn der aus den Schnitten nachvollziehbare Höhenwert von 127,6 m ü. NN zugrunde gelegt. Die Attikahöhen über dem Obergeschoss sowie dem Staffelgeschoss liegen unter den Trauf- bzw. Firsthöhen mehrerer Gebäude in der näheren Umgebung.

Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss kann die Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss mit der Traufhöhe eines Gebäudes mit geneigtem Dach verglichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass das Staffelgeschoss nicht prägend in Erscheinung tritt, wenn es oberhalb der zulässigen Traufhöhe liegt. Nach der vorliegenden Planung ist dies der Fall, da die Fläche des Staffelgeschosses knapp unter zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses liegt. Zudem ist das Staffelgeschoss auf allen Seiten zurückgesetzt, überwiegend um ca. 1,06 m.

Der erforderliche Rücksprung eines Staffelgeschosses ist gesetzlich nicht geregelt; auch in der Rechtsprechung finden sich hierzu keine eindeutigen Vorgaben. In Anlehnung an die bei der Stadt Mainz übliche Verwaltungspraxis wird jedoch regelmäßig ein Rücksprung in Höhe von mindestens 40 % der Wandhöhe als erforderlich angesehen, was hier einem Wert von 1,24 m entsprechen würde. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Staffelgeschoss beim geplanten Gebäude an keinem Punkt der Fassade in der Fassadenflucht steht, was unüblich ist. Dadurch tritt es weniger in Erscheinung, als wenn es über Teile der Fassade ohne Rücksprung ausgeführt wäre. Nach unserer Einschätzung kann das geplante Staffelgeschoss daher als Teil der Dachlandschaft bewertet werden.

Die geplante Grundfläche von 240,72 m<sup>2</sup> wird von mehreren Gebäuden in der Umgebung deutlich überschritten. Hierzu zählen unter anderem das Gebäude Schillerstraße 14 mit einer Grundfläche von 313 m<sup>2</sup>, das Gebäude Schillerstraße 6 mit ca. 319 m<sup>2</sup> sowie das Gebäude Schillerstraße 15 mit ca. 334 m<sup>2</sup>. Diese Angaben basieren auf den Bauakten sowie den Katasterunterlagen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass keines der genannten Gebäude in seiner Gesamterscheinung aus Grundfläche und Gebäudehöhe mit dem geplanten Wohnhaus vergleichbar ist. Die Gebäude in der Schillerstraße 6 und 15 verfügen jeweils lediglich über ein Vollgeschoss. Das Gebäude Schillerstraße 14, das vom Bauherrn als Referenzobjekt benannt wird, ist ein gestaffeltes Gebäude mit überwiegend geringeren Gebäudehöhen. In die dort ausgewiesene Grundfläche ist zudem eine eingeschossige Schwimmhalle mit einer Fläche von 73 m<sup>2</sup> eingerechnet. Andere Gebäude in der Umgebung, wie beispielsweise Schillerstraße 4 oder 16A, weisen hingegen bei geringerer Grundfläche höhere Fassaden- und Dachhöhen als das geplante Gebäude auf. Der Gesamteindruck des geplanten Vorhabens ist zwar als massiv zu bewerten, bewegt sich jedoch im Rahmen dessen, was in der näheren Umgebung vorhanden ist.

Das Gebäude mit einer Grundfläche von 240,72 m<sup>2</sup> soll auf einem Grundstück mit einer Fläche von 615 m<sup>2</sup> errichtet werden. Daraus ergibt sich zunächst ein Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche von 0,39. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das ca. 190 m<sup>2</sup> große Grundstück Flurstück 313/7, das als Zufahrt genutzt werden soll, ebenfalls zur Liegenschaft gehört. Unter Einbeziehung dieses Flurstücks ergibt sich für die gesamte Liegenschaft ein Verhältnis von bebauter Fläche zu Freifläche von ca. 0,30, was in diesem Wohngebiet als üblich anzusehen ist. Die Liegenschaften Freiherr-von-Stein-Straße 5a sowie Friedrich-Ebert-Straße 11 und 11a weisen sogar höhere Werte auf.

Auffällig ist hingegen der ungewöhnlich hohe Grad der Versiegelung. Nach unserer Berechnung liegt dieser für die Liegenschaft bei ca. 0,76. Keine der Liegenschaften in der näheren Umgebung weist einen derart hohen Versiegelungsgrad auf. Das Bauamt bedauert diese intensive Bodennutzung sowie den damit einhergehenden Verlust an Wasserversickerungs- und Abkühlungsfunktion. Nach der einschlägigen Rechtsprechung zählt der Grad der Versiegelung jedoch nicht zu den Einfügungskriterien nach § 34 BauGB.

Insgesamt fügt sich das geplante Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.



### Bauweise

Das geplante Wohnhaus hält die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken ein und entspricht damit der in der Umgebung üblichen offenen Bauweise.

### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die Bebauung in der näheren Umgebung ist unregelmäßig verteilt. Faktische Baugrenzen, die die Bebauung auf der Liegenschaft einschränken würden, sind nicht erkennbar.

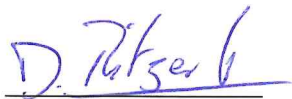
Das geplante Wohnhaus fügt sich nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für vier Wohnungen mit jeweils mehr als 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein Apartment mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind insgesamt sieben Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000, wonach für Mehrfamilienhäuser ein bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich sind. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

### Anlage

Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einfügnachweis, Zufahrtplanung

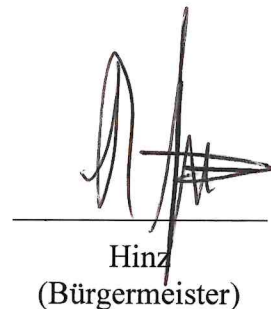
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert  
(Sachbearbeiter)



Kapp  
(Fachbereichsleiter)



Hinz  
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

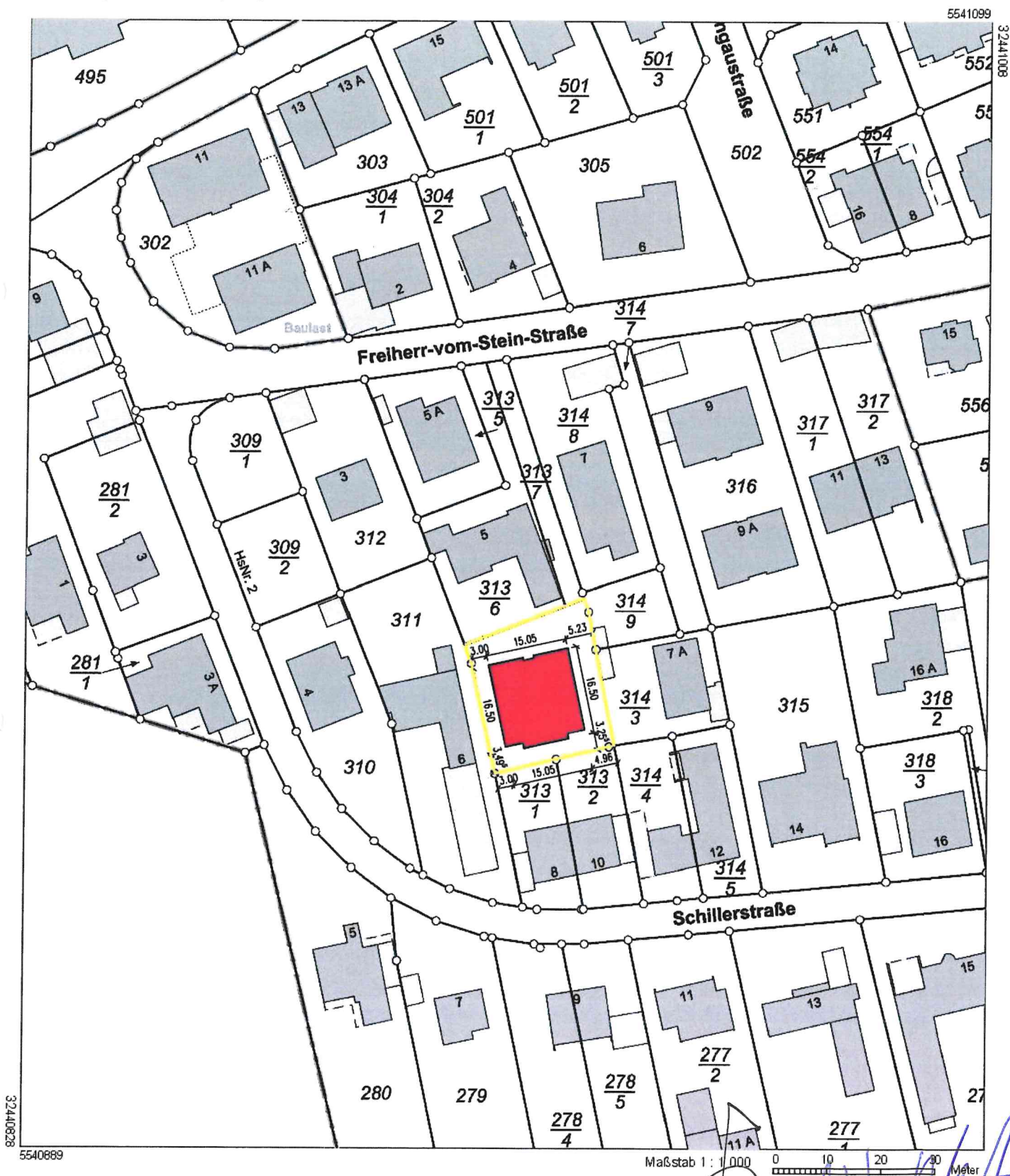
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEIN-HESSEN-NAHE

Hergestellt am 01.11.2025

Flurstück: 313/6  
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 Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).



## 1. Grundfläche

GR

Flurstück 313 / 8	615,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

<b>Grundstück</b>	Flur 4	<b>615,00 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------	-----------------------------

15,05 m	x	15,50 m	233,28 m <sup>2</sup>
8,47 m	x	1,00 m	8,47 m <sup>2</sup>
./. 2,06 m	x	0,50 m	1,03 m <sup>2</sup>

<b>Grundfläche</b>	<b>240,72 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

Zufahrt	CAD-Programm Pointline s. Anlage	134,11 m <sup>2</sup>
Zugang	CAD-Programm Pointline s. Anlage	5,56 m <sup>2</sup>
Terrasse / Balkone	CAD-Programm Pointline s. Anlage	23,82 m <sup>2</sup>
KFZ-Stellplatz	CAD-Programm Pointline s. Anlage	17,50 m <sup>2</sup>

<b>Nebenflächen</b>	<b>180,99 m<sup>2</sup></b>
---------------------	-----------------------------

---

6. Stellplatznachweis

---

Kfz - Stpl.

Laut Ministerialblatt Rheinland-Pfalz, Nr. 11, unter 1.2

1,5 Stellplätze je Wohnung	4 WE	6,0	KFZ-Stellplätze
----------------------------	------	-----	-----------------

1,0 Stellplätze je Apartment	1 WE	1,0	KFZ-Stellplätze
------------------------------	------	-----	-----------------

---

Forderung	7,0	KFZ-Stellplätze
-----------	-----	-----------------

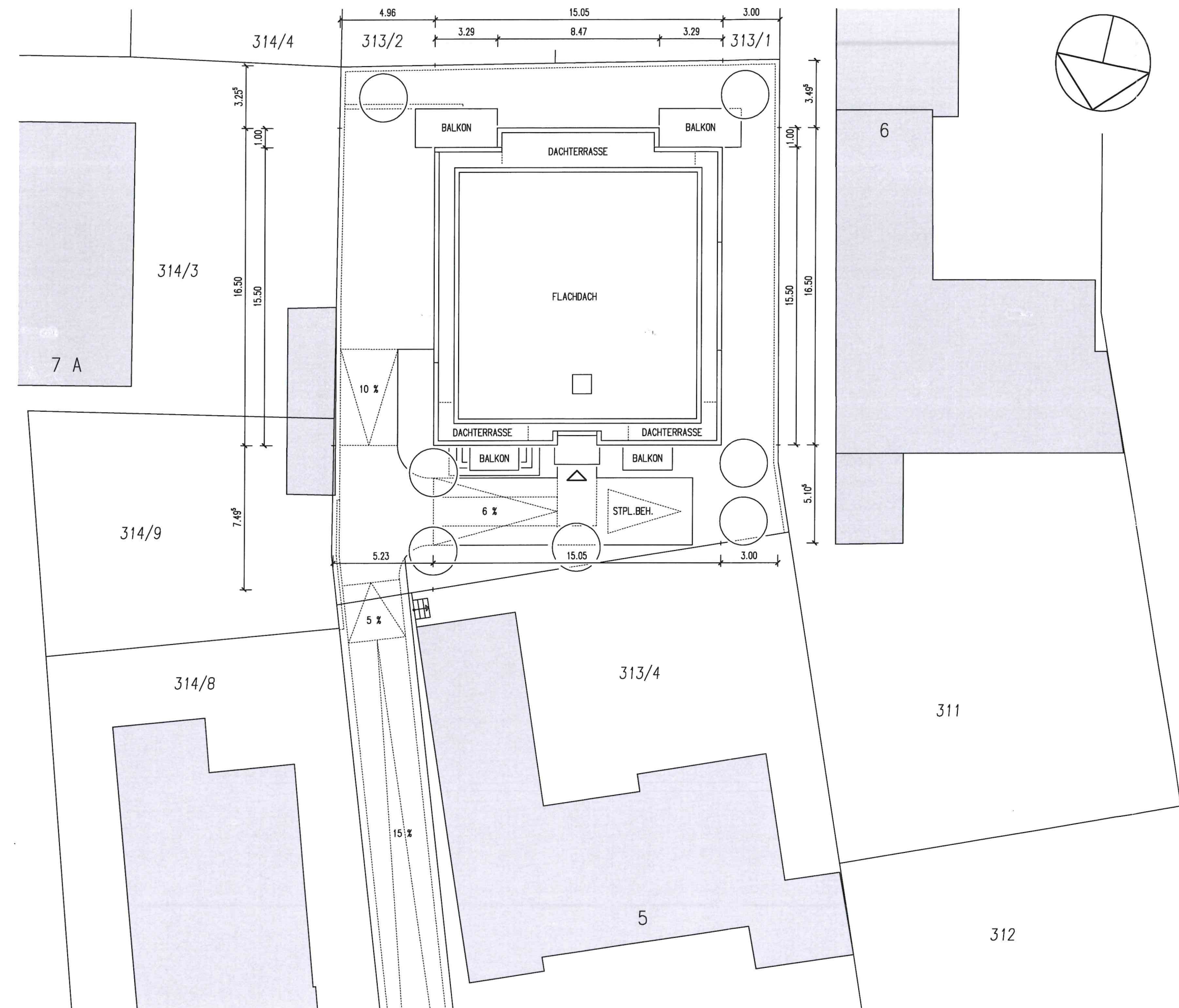
---

---

Nachweis	7,0	KFZ-Stellplätze
----------	-----	-----------------

---





# BAUANTRAG

## DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

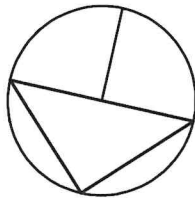
## BAUHERR

# ARCHITEKT

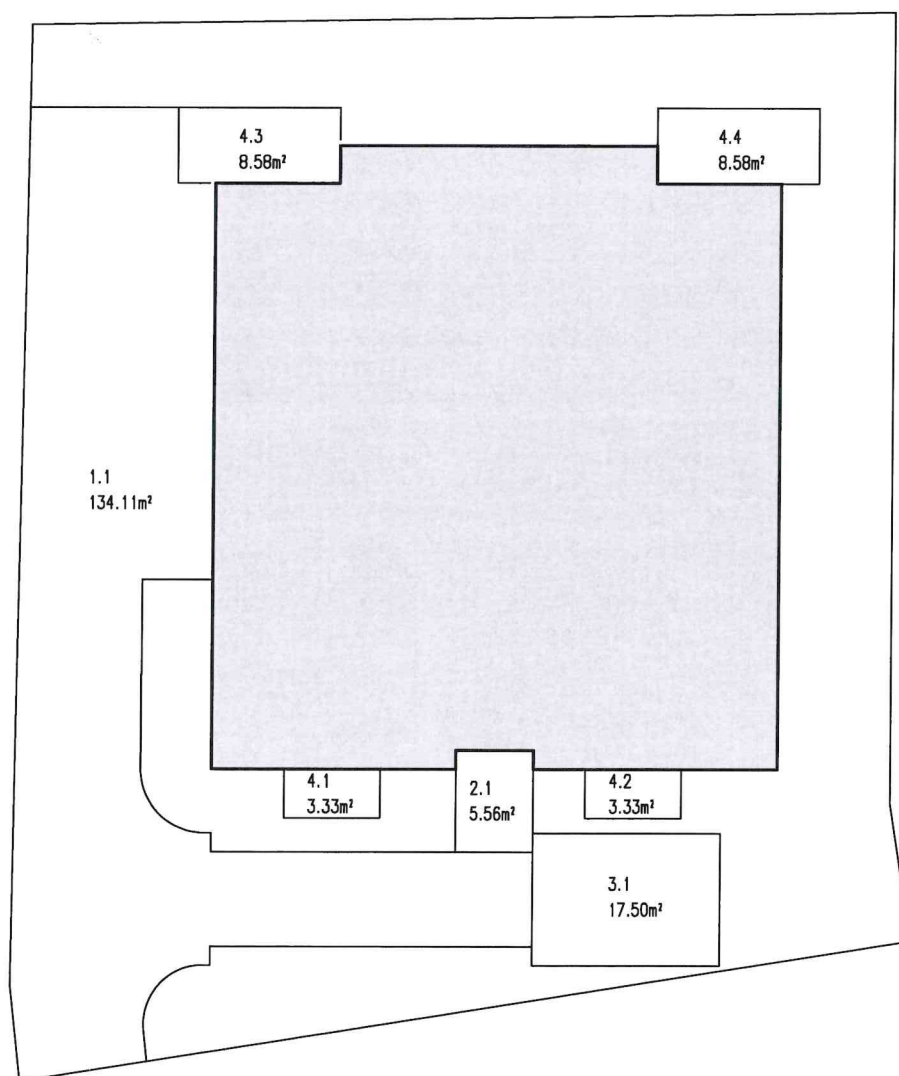
P E T E R F A U S T  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

FREIFLÄCHENPLAN  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:200  
BLATT-NR. 1

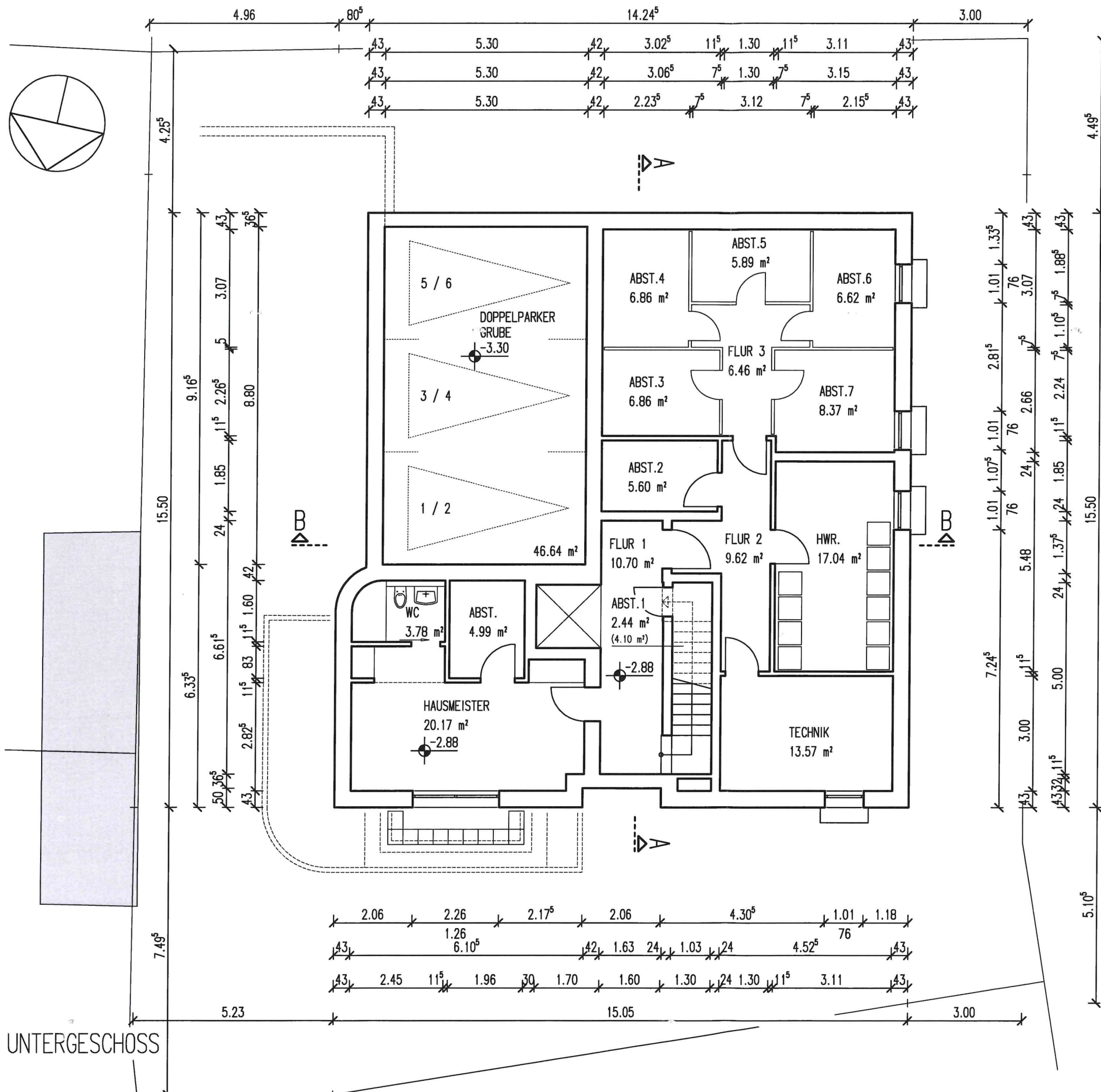


1 ZUFAHRT	134.11 m <sup>2</sup>
2 ZUGANG	5.56 m <sup>2</sup>
3 KFZ-STELLPLATZ	17.50 m <sup>2</sup>
4 BALKONE	23.82 m <sup>2</sup>
VERSIEGELTE FLÄCHE 180.99 m <sup>2</sup>	



ANLAGE VERSIEGELTE FLÄCHEN BAUANTRAG M.1:200





# BAUANTRAG

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

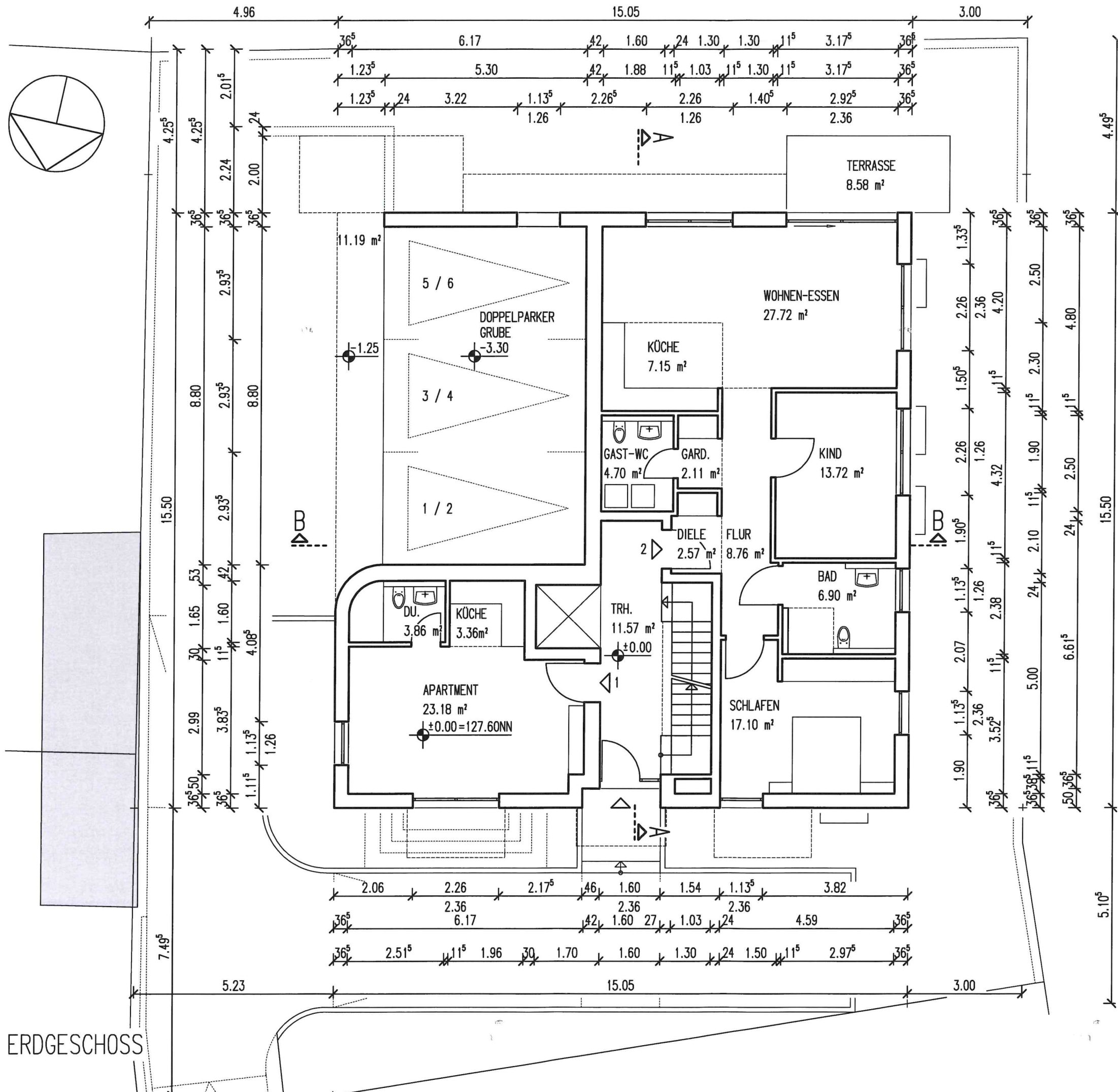
## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

GRUNDRISS UG  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:100  
BLATT-NR. 2



# BAUANTRAG

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

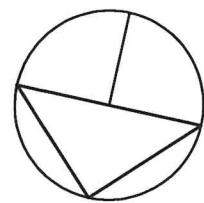
## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

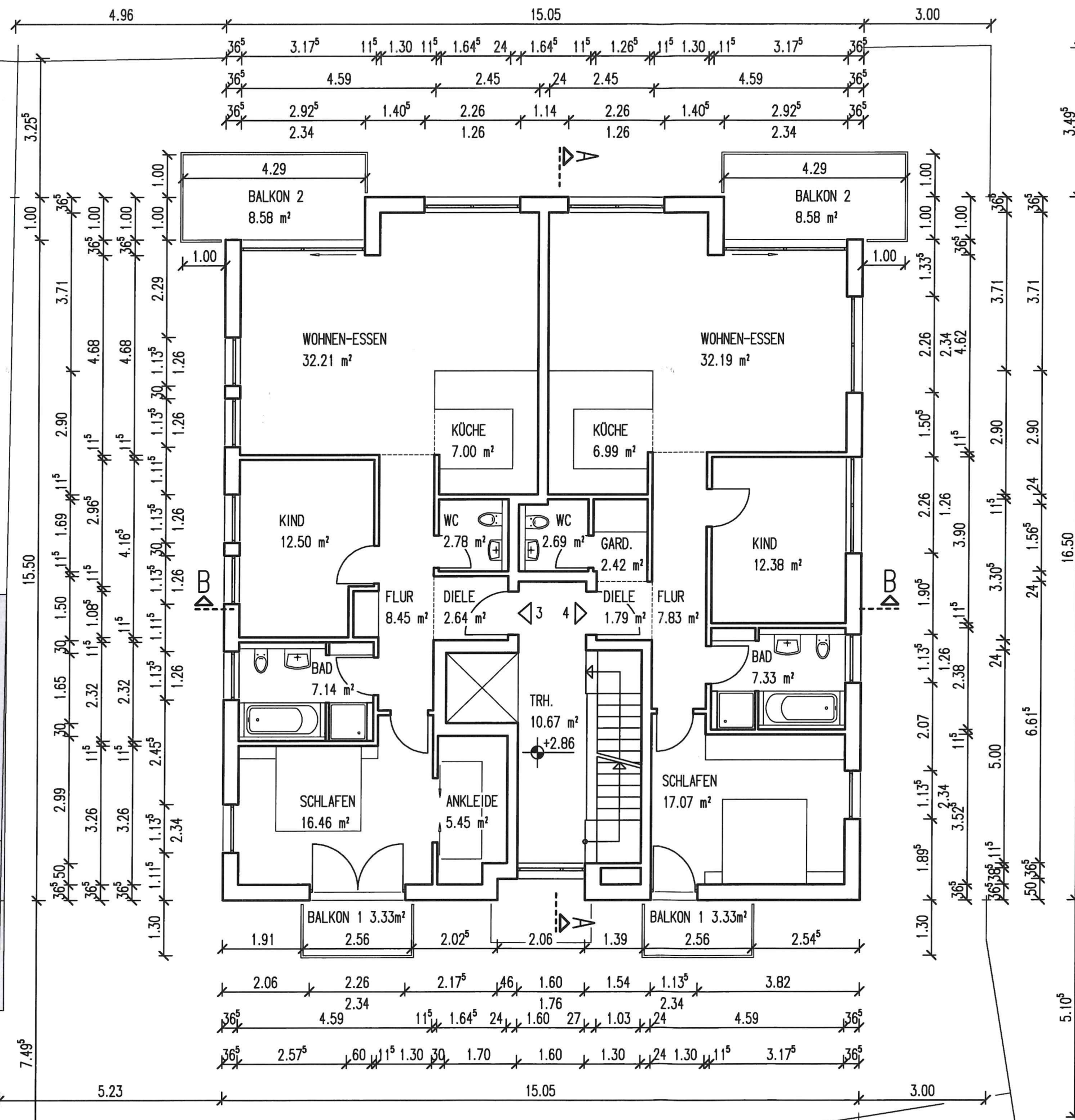
## GEGENSTAND

GRUNDRISS EG  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:100  
BLATT-NR. 3





OBERGESCHOSS



## BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

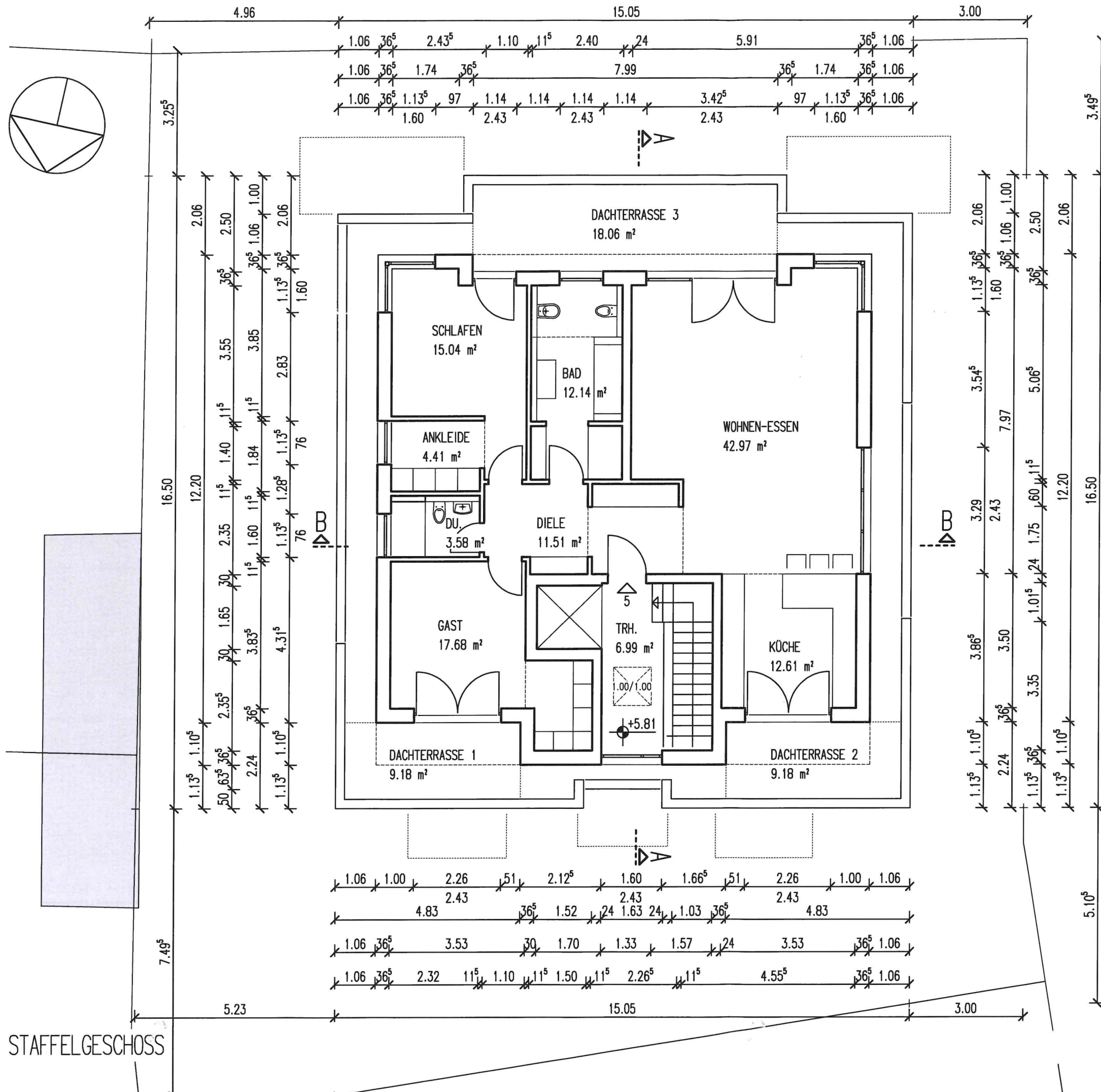
## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

GRUNDRISS OG  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:100  
BLATT-NR. 4





STAFFELGESCHOSS

## BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

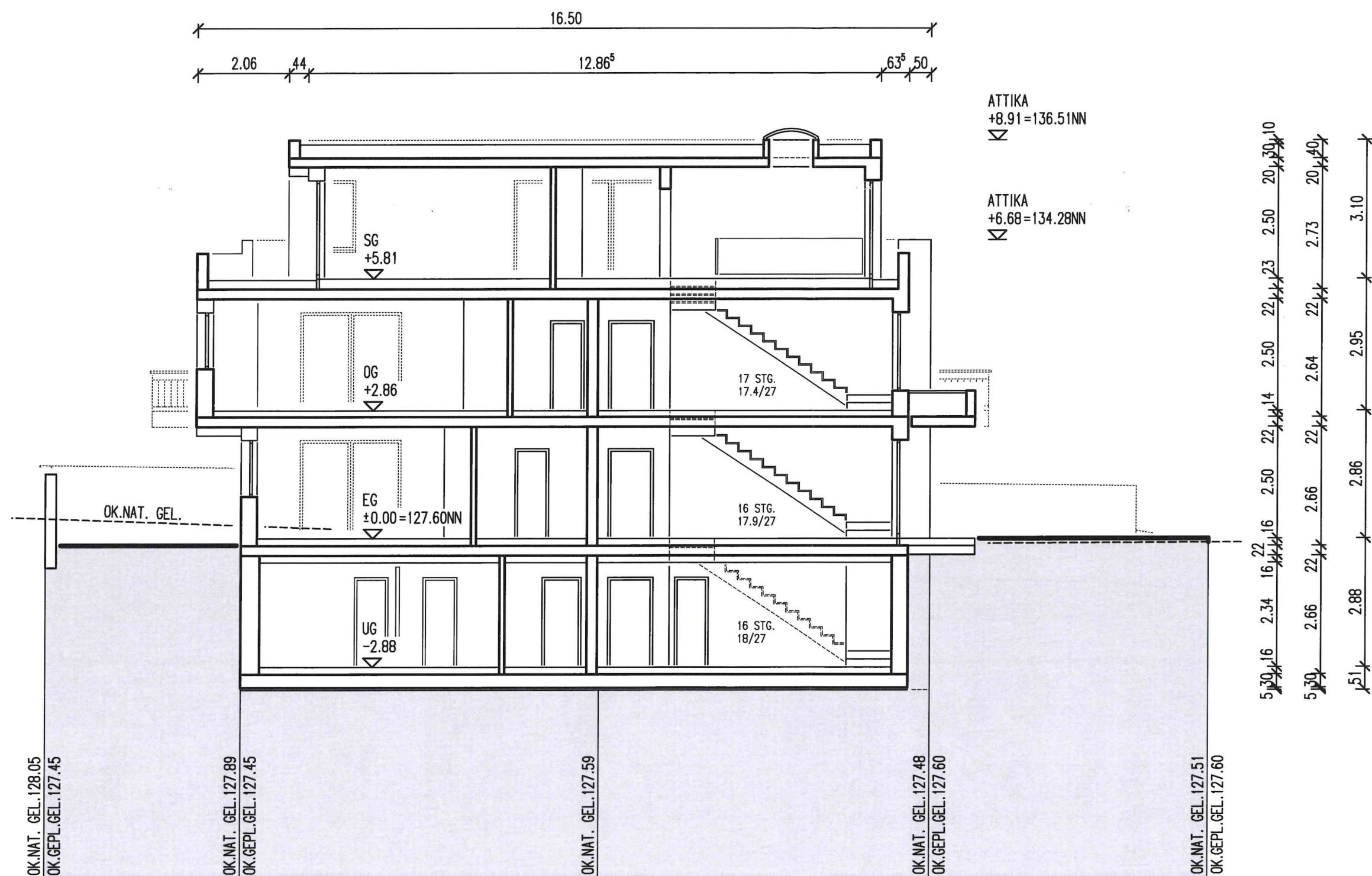
## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

GRUNDRISS SG  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:100  
BLATT-NR. 5



SCHNITT A-A

## BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

## ARCHITEKT

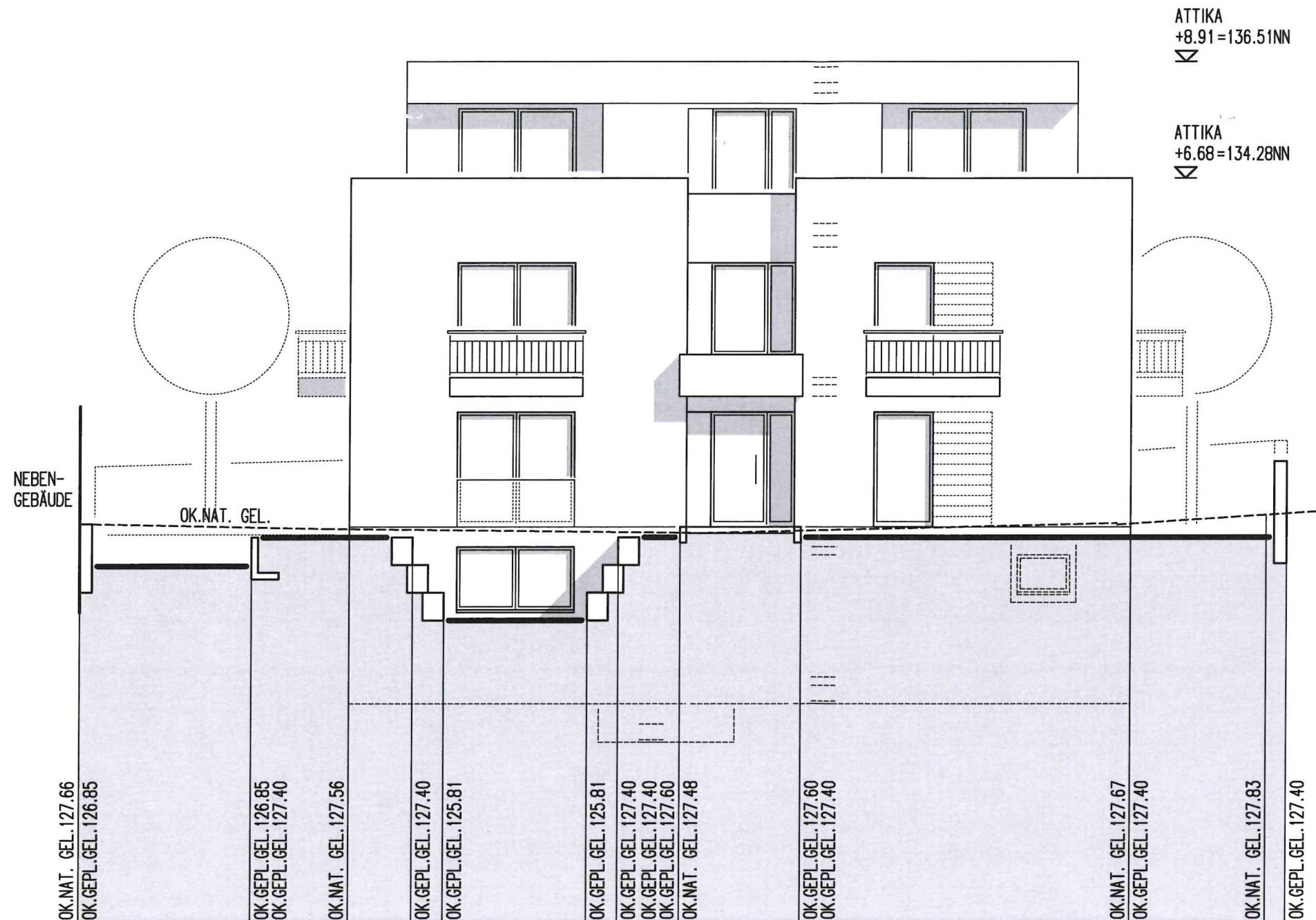
PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

SCHNITT A - A  
STAND 27.11.25  
MASSSTAB 1:100  
BLATT-NR. 6



SCHNITT	B - B
STAND	27.11.25
MASSSTAB	1:100
BLATT-NR.	7



# BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

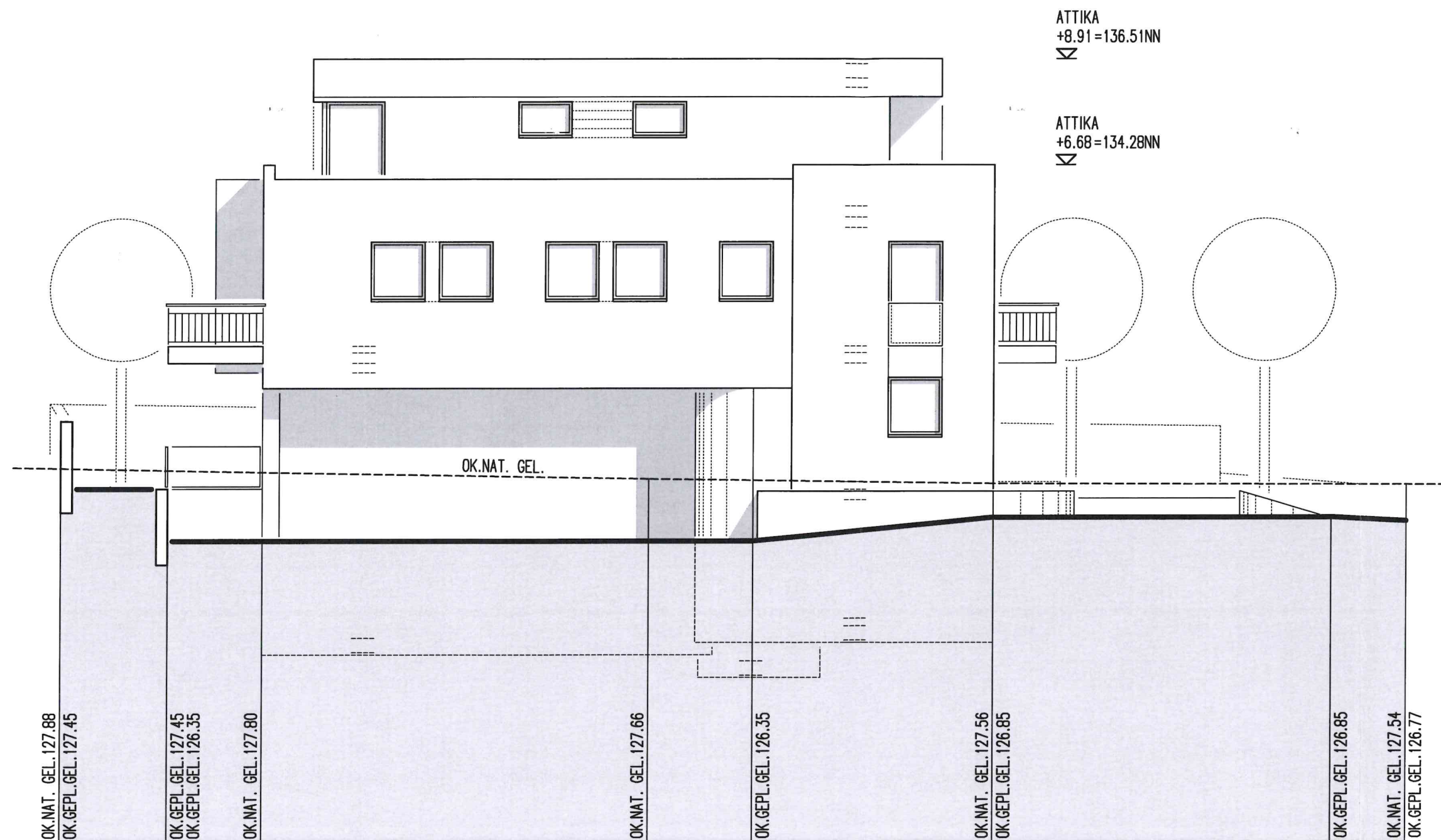
NORDEN

STAND 27.11.25

MASSSTAB 1:100

BLATT-NR. 8





# BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT



MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

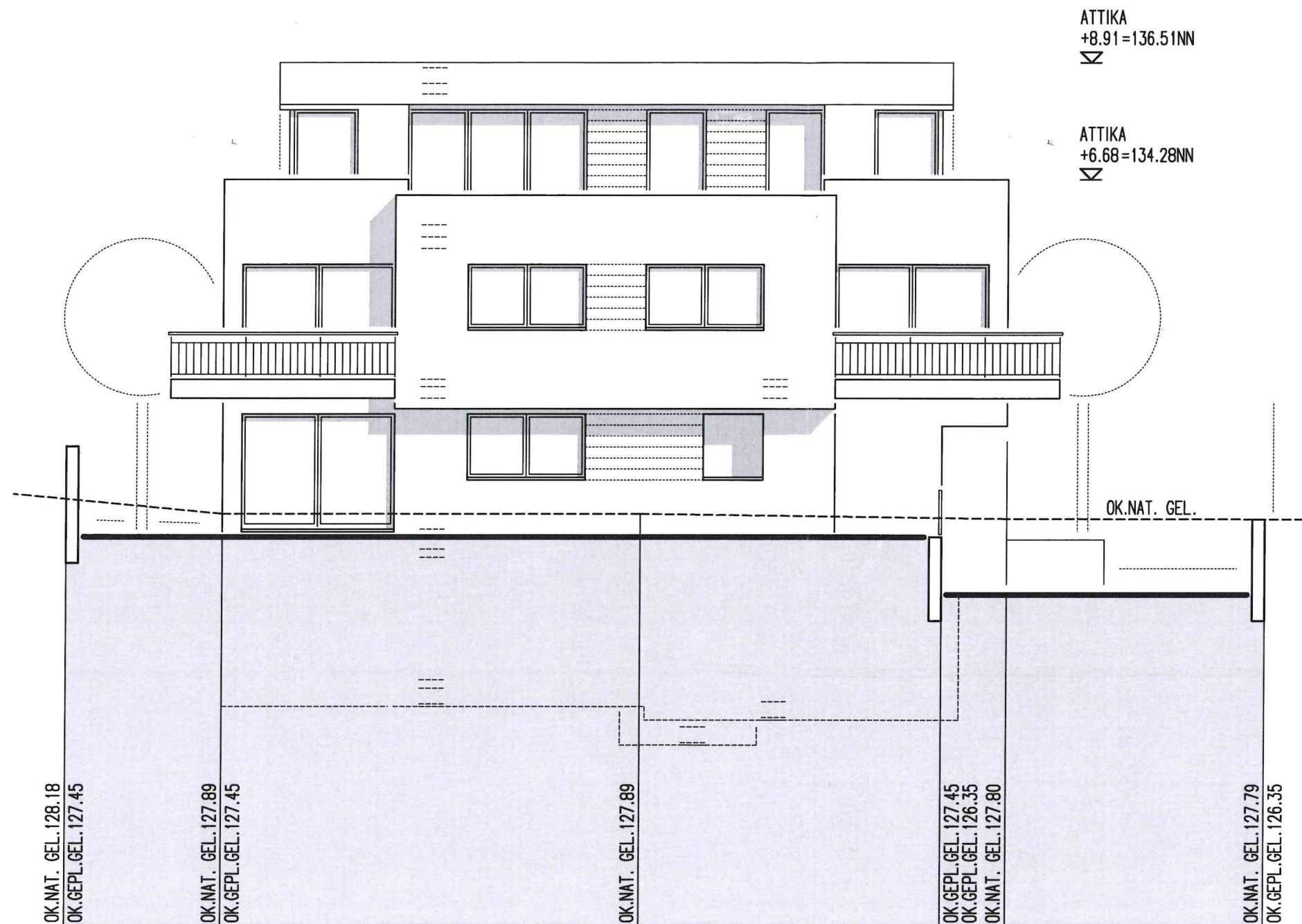
OSTEN

STAND 27.11.25

MASSSTAB 1:100

BLATT-NR. 9





SÜDEN

## BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

SÜDEN

STAND 27.11.25

MASSSTAB 1:100

BLATT-NR. 10



WESTEN

# BAUANTRAG

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

## PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.  
GARAGE 6 STPL.  
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B  
55257 BUDENHEIM  
FLUR 4 FLST.313/8

## BAUHERR

## ARCHITEKT

PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2  
55129 MAINZ-HECHTSHEIM  
TEL.: 06131-9637-0  
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

## GEGENSTAND

WESTEN

STAND 27.11.25

MASSSTAB 1:100

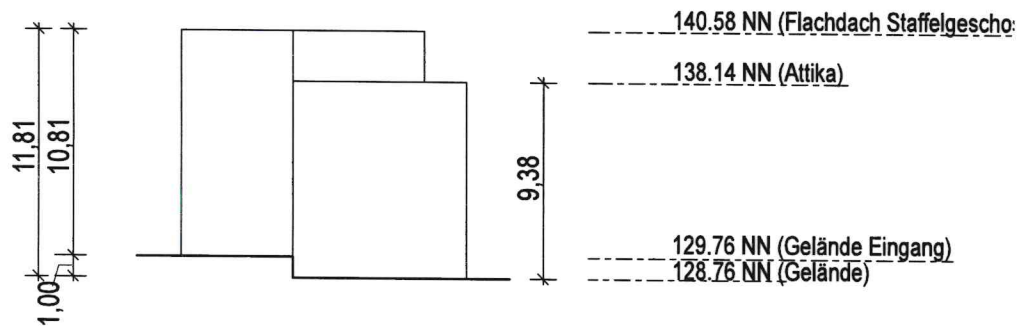
BLATT-NR. 11



Referenz A: Schillerstr.16A, 55257 Budenheim



Verortung Blickachse A



Schematischer Schnitt



Fotografie Blickachse A



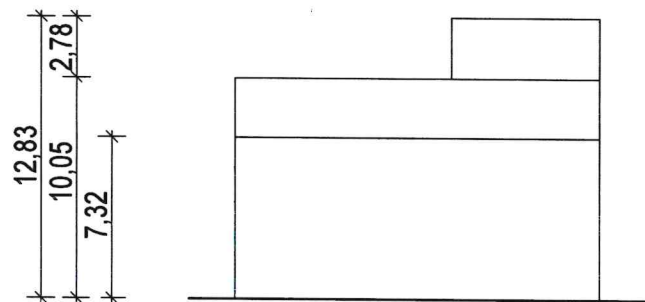
Fotografie Blickachse A



Referenz B: Schillerstr.14, 55257 Budenheim



Verortung Blickachse B



Schematischer Schnitt

--- 141.57NN ( OK Pulldach)  
 --- 138.79 NN (First) ---  
 --- 136.06 NN (Traufe)  
 --- 128.74 NN (Gelände)

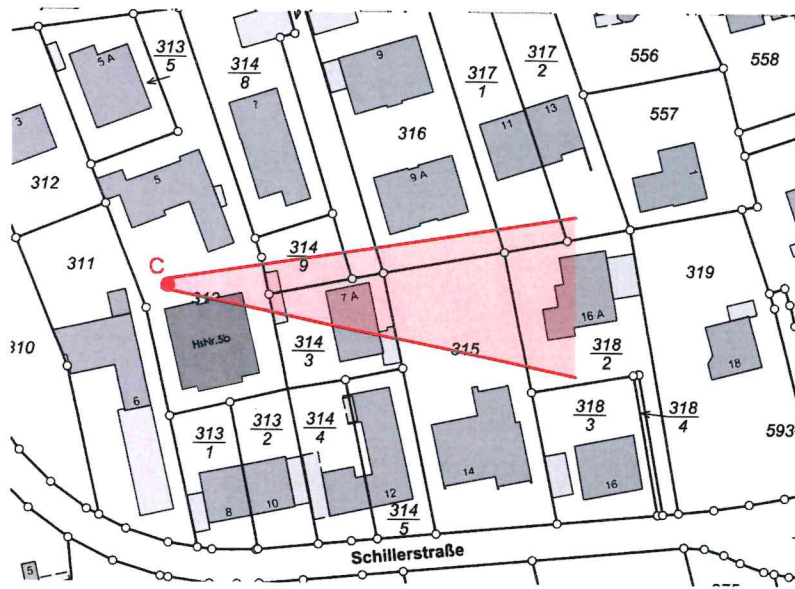


Fotografie Blickachse B

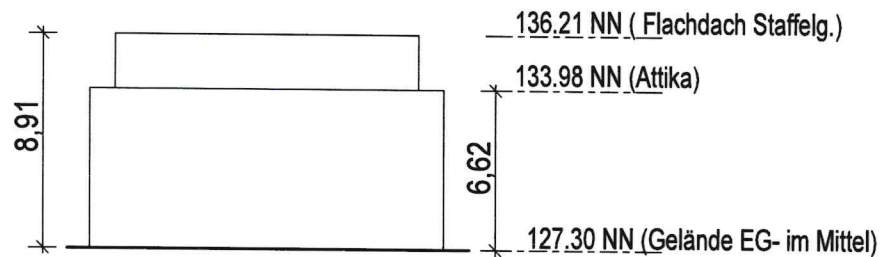


Fotografie Blickachse B

Referenz A: Schillerstr.16A, 55257 Budenheim ( Blickachse C vom Baugrundstück zu Hs-Nr.16A)



Verortung Blickachse G



Schematischer Schnitt

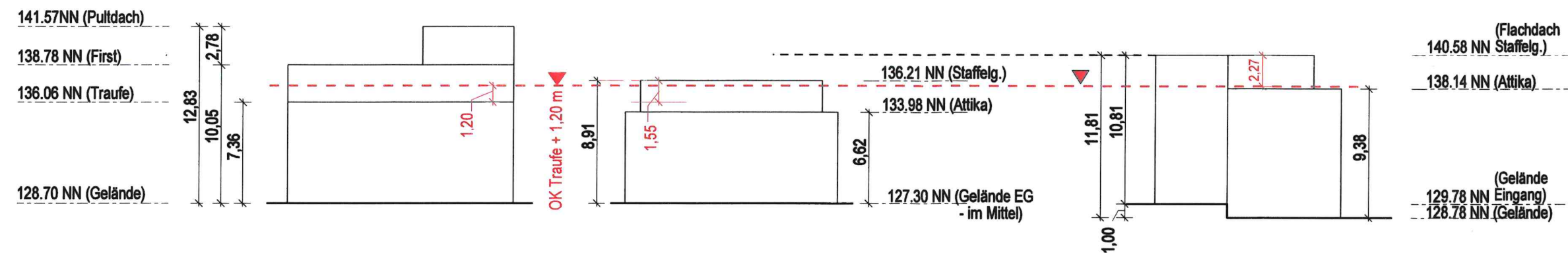


Fotografie Blickachse C



Fotografie Blickachse C





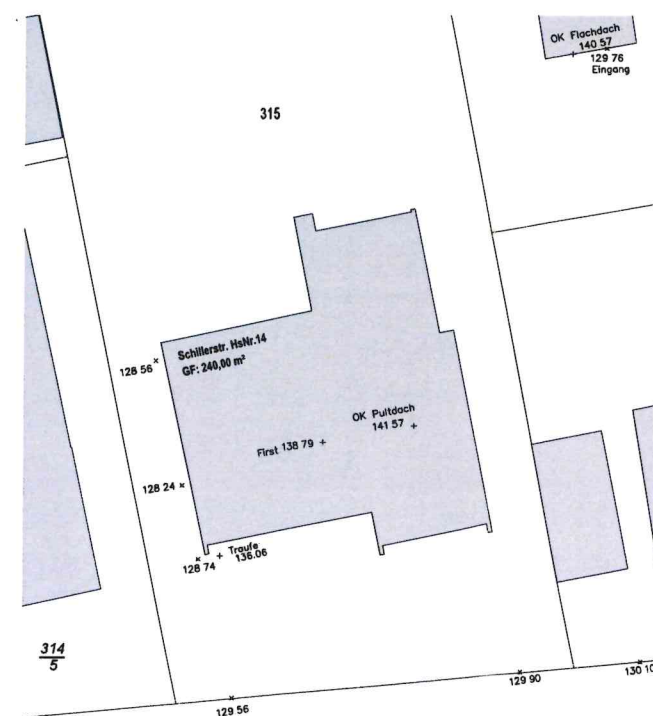
Schillerstr. 14

Freiherr-von-Stein-Str. 5b  
(Geplantes Objekt)

Schillerstr. 16 A

Zuordnung	Schillerstr. HS-Nr.16 A		Schillerstr. HS-Nr.14	
	NN	Höhe (m)	NN	Höhe (m)
Bezugshöhe Am Gebäude	128.76	0.00	128.70	0.00
Traufe			136.06	7.36
Attika	138.14	9.38		
First			138.79	10.05
Staffelgeschoss	140.58	11.82		
Grundfläche (m²)	153.00 m²		240.00 m²	

Geplantes Objekt Freiherr-von Stein-Str. HS-Nr. 5b	
Gepl. Gelände	
NN	Höhe (m)
127.30	0.00
133.98	6.68
136.21	8.91
240,00 m²	



Liegenschaftsplan HsNr.14



Satellitenbild Bezug

## BAUANTRAG

BAUHERRIN 

HEIDESHEIM IM NOV. 2025

DER ARCHITEKT



MAINZ IM NOVEMBER 2025

### PROJEKT

ERRICHTUNG  
WOHNGEBÄUDE 5 WE.

FREIHERR- VOM-STEIN-STR. 5B  
55257 BUDENHEIM

FLUR 4 FL.ST: 313/8

BAUHERRIN



### ARCHITEKT

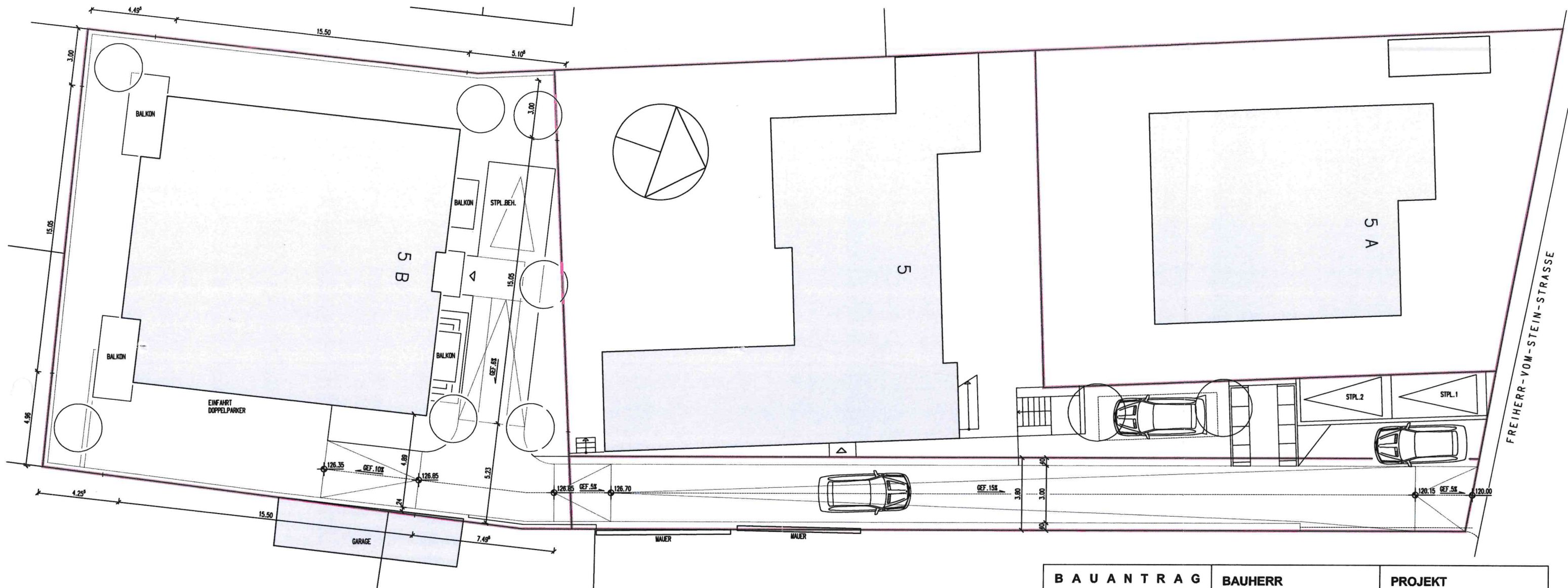
PETER FAUST  
NIKOLAUS-KOPERNIKUS- Str.2  
55129 MAINZ

TEL.: 06131-9637-0  
info@architekt-peter-faust.de

### GEGENSTAND

EINFÜGUNGSNACHWEIS  
STAND 15.11.2025  
MASSSTAB  
BLATT- NR. 4





BAUANTRAG	BAUHERR	PROJEKT
DER BAUHERR [REDACTED] HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025	[REDACTED]	ERRICHTUNG WOHNGEBÄUDE 5 WE. GARAGE 6 STPL.  FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B 55257 BUDENHEIM FLUR 4 FLST.313/8
DER ARCHITEKT	ARCHITEKT	GEGENSTAND
[REDACTED] MAINZ IM NOVEMBER 2025	PETER FAUST NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2 55129 MAINZ-HECHTSHEIM TEL.: 06131-9637-0 INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE	STRASSENPLANUNG STAND 27.11.25 MASSSTAB 1:200 BLATT-NR. 0.1

## 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 : 09.01.2026

Drucksachen-Nr. : 003/1-2026

**Betr.:** Bauantrag zu Werbeanlagen für den Netto-Markt, Heidesheimer Straße 52 (Flur 1, Nr. 309 und 766/4)

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.2	Sitzungstermin: 19.01.2026	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 zu Werbeanlagen für den Netto-Markt, Heidesheimer Straße 52 (Flur 1, Nr. 309 und 766/4) wird erteilt.

### Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Geplant ist die Anbringung eines freistehenden Werbepylons sowie eines Werbeschildes und zweier Plakatwerbetafeln mit Wechselwerbung an der Gebäudefassade des vor kurzem sanierten und erweiterten Nahversorgers. Es handelt sich hierbei um die nachträgliche Genehmigung bereits angebrachter Werbeanlagen.

Die Werbung erfolgt an der Stätte der Leistung. Aufgrund der Lage im Ortskern fügen sich die Werbeanlagen in die Eigenart der näheren Umgebung ein und können bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

### Anlage

Liegenschaftskarte, Bemaßung, Ansichten,



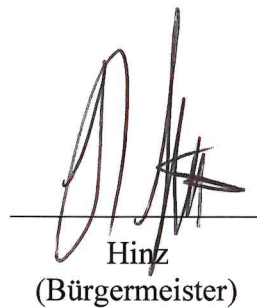
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Ritzert  
(Sachbearbeiter)



Kapp  
(Fachbereichsleiter)



Hinz  
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

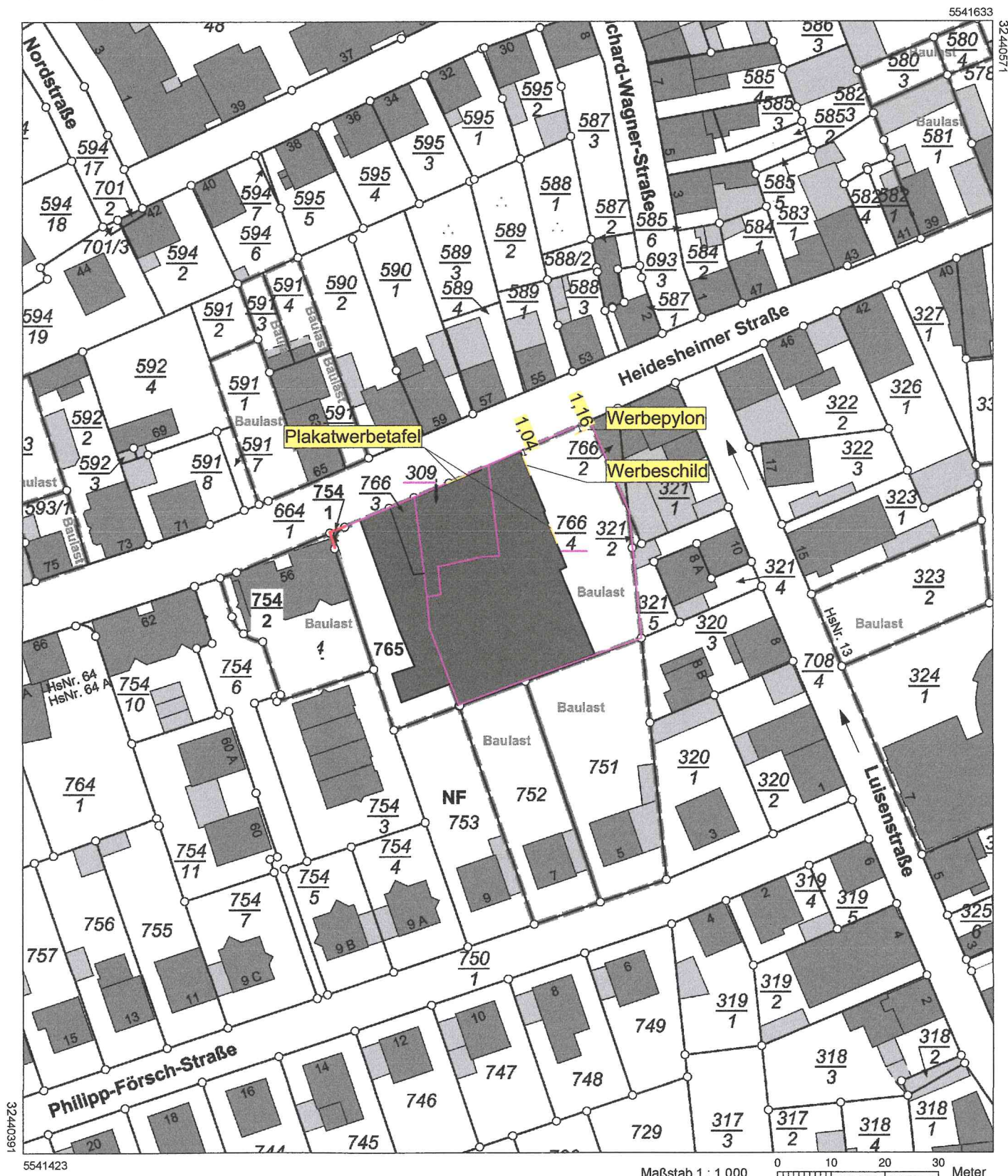
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 07.06.2023

Flurstück: 766/4  
Flur: 1  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



**LAGEPLAN** M: 1: 1000



## Werbeschild 3,90 x 1,90 x 0,18 m



Leuchttransparent:  
Profil 4 + Winkelrahmen in RAL 1023 seidenmatt

Gestaltung:  
Hinterdruckte glasklare Acrylscheiben gemäß  
Farbvorgaben RAL 1023 / 3020

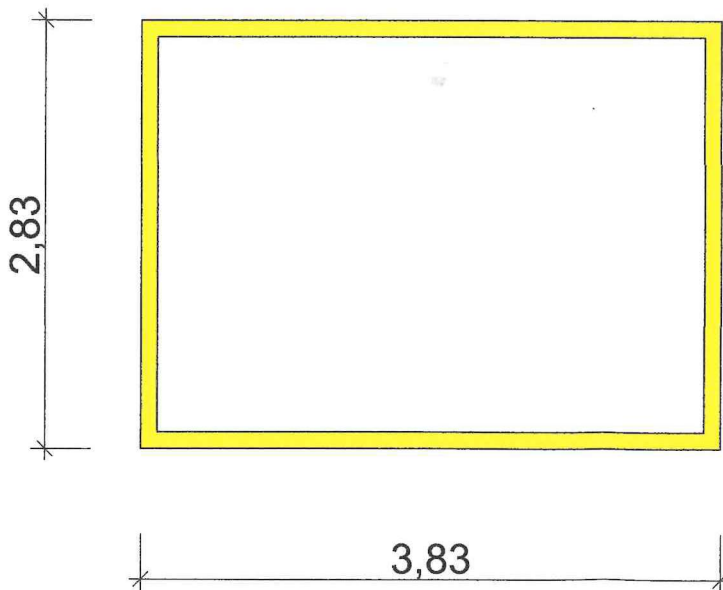
Ausleuchtung:  
LED Lichtfarbe 3500 Kelvin, Vorschaltgeräte integriert

Leistungsaufnahmen:  
5000 x 1846 mm ca. 125 Watt, Helligkeit ca. 220cd/m<sup>2</sup>

Details:  
Winkelrahmen 50 x 40 mm  
Bautiefe 180 mm

## Plakatwerbetafel 3,83 x 2,83 x 0,10 m am Gebäude

mit Wechselplakatierung



Aluminiumrahmenkonstruktion  
mit aufgenietetem Aluminiumblech  
und umlaufendem Kunststoffrahmen  
in Gelb RAL 1023

Technical drawing of a Netto Marken-Discount sign. The sign is rectangular with a grey frame and a yellow background. It features the Netto logo in red and yellow, the text 'Marken-Discount' in red, and the opening hours 'Mo - Sa 7-21 Uhr' in red. Below the hours is a section for 'TÄGLICH OFENFRISCHE BACKWAREN' (Daily Fresh Baked Goods) with a 'BACK STUBE' logo and an image of bread. The sign is mounted on a wall. Dimensions are provided in centimeters: overall width 2,58; mounting bracket width 2,24; overall height 4,72; mounting bracket height 2,035; sign height segments 8, 2, 62, 2, 62, 1, 26, 5; and sign width segments 56, 56, 1, 20.

2,58

2,24

4,72

2,035

8

2

62

2

62

1,26

5

Mo - Sa 7-21 Uhr

TÄGLICH  
OFENFRISCHE  
BACKWAREN

BACK STUBE

56

56

1,20

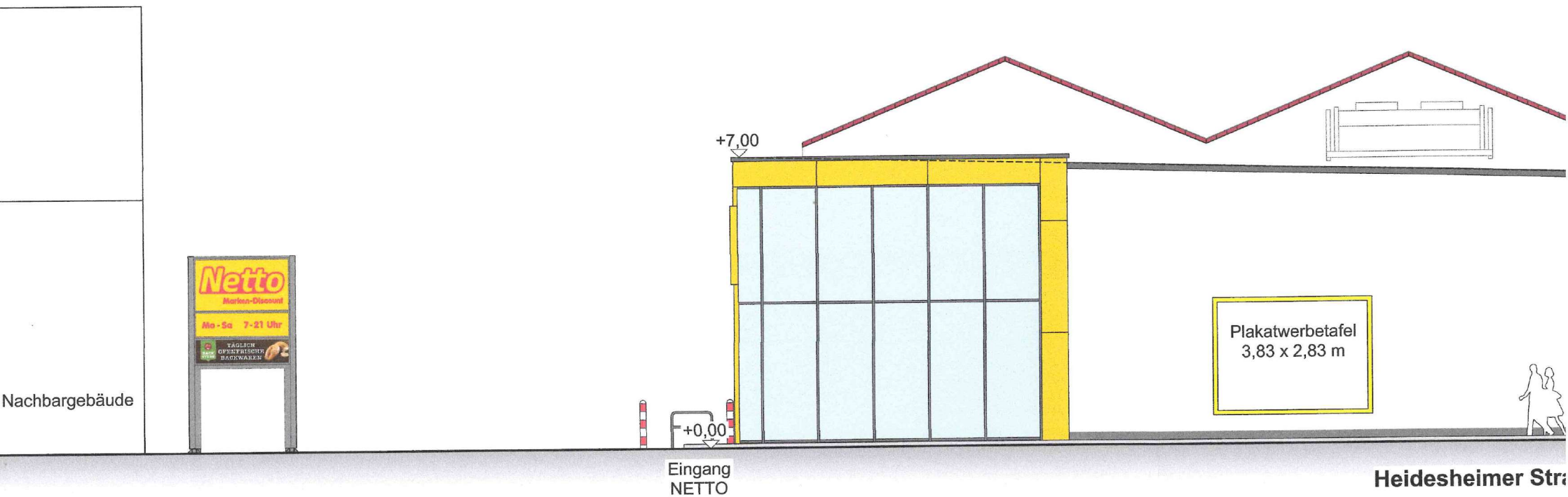
Ob

doppelseitig

28

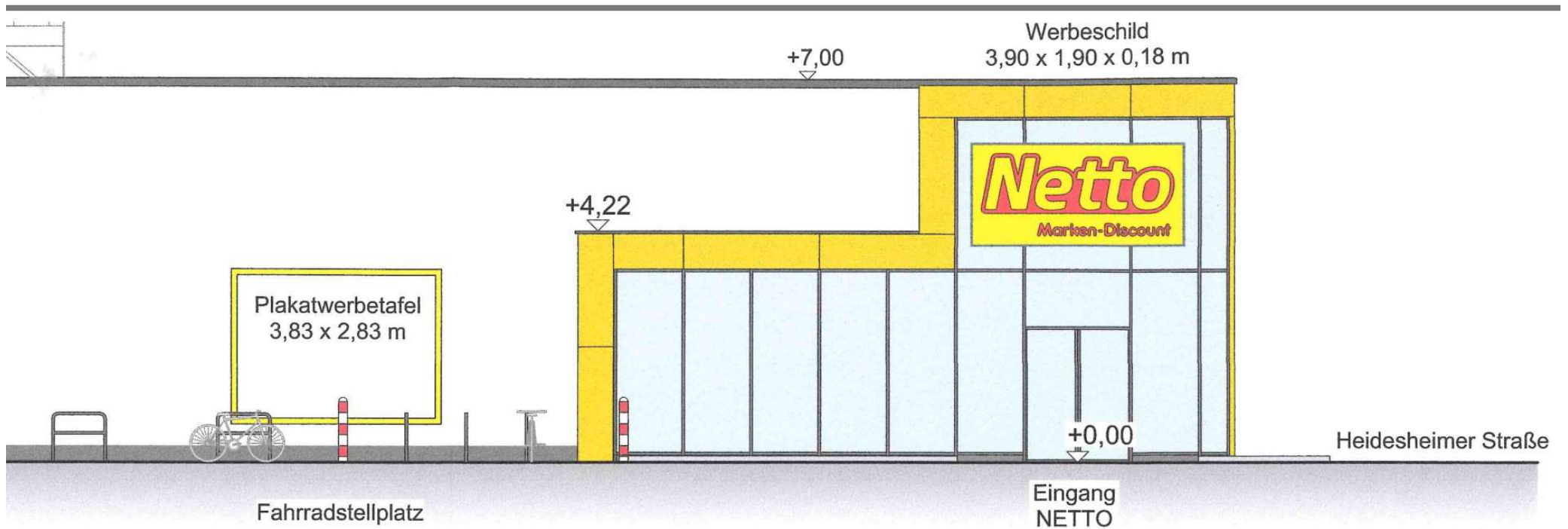
Ausleuchtung:  
LED Lichtfarbe 4000 K warmweiß





**VON NORDEN**

**M: 1: 100**





## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1  
Bearbeiter : Herr Ritzert  
Aktenzeichen : 611-30  
  
Datum : 09.01.2026  
  
Drucksachen-Nr. : 004/1-2026

**Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zum Neubau; Einfamilienhaus mit Garage, Lilienweg (Flur 6, Nr. 648):  
Kenntnisnahme des Verzichts auf ein Genehmigungsverfahren**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.3	Sitzungstermin: 19.01.2026	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:

Der Verzicht der Gemeinde auf ein Genehmigungsverfahren nach Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Lilienweg (Flur 6, Nr. 648) wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“.

Das geplante Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Wir haben allerdings dem Bauherrn darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen keine bzw. ungenügende Angaben zur Erfüllung folgender Festsetzungen vorhanden sind:

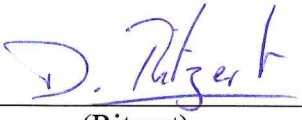
- 1.2.3 zur Gebäudehöhe: es fehlt eine Höhenangabe über N.N. des Bezugspunkts.
- 1.9.2 und 1.9.3 zu Schalldämmmaßnahmen. Das Grundstück liegt im Außenlärmpegelbereich 4. Laut Festsetzung sind die erforderlichen Schalldämmmaße im Freistellungsverfahren nachzuweisen. Ein Schallschutznachweis muss vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung vorliegen.
- 1.10.6 zur Pflanzenliste.
- 2.1.3 zur Dacheindeckung.
- 2.4 zu den Einfriedungen und Stützmauern.

Der Bauherr wurde daran erinnert, dass er alleine die Verantwortung trägt, dass allen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Anlagen:

Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

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



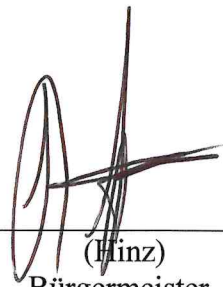
---

(Ritzert)  
Sachbearbeiter



---

(Kapp)  
Fachbereichsleiter



---

(Hinz)  
Bürgermeister



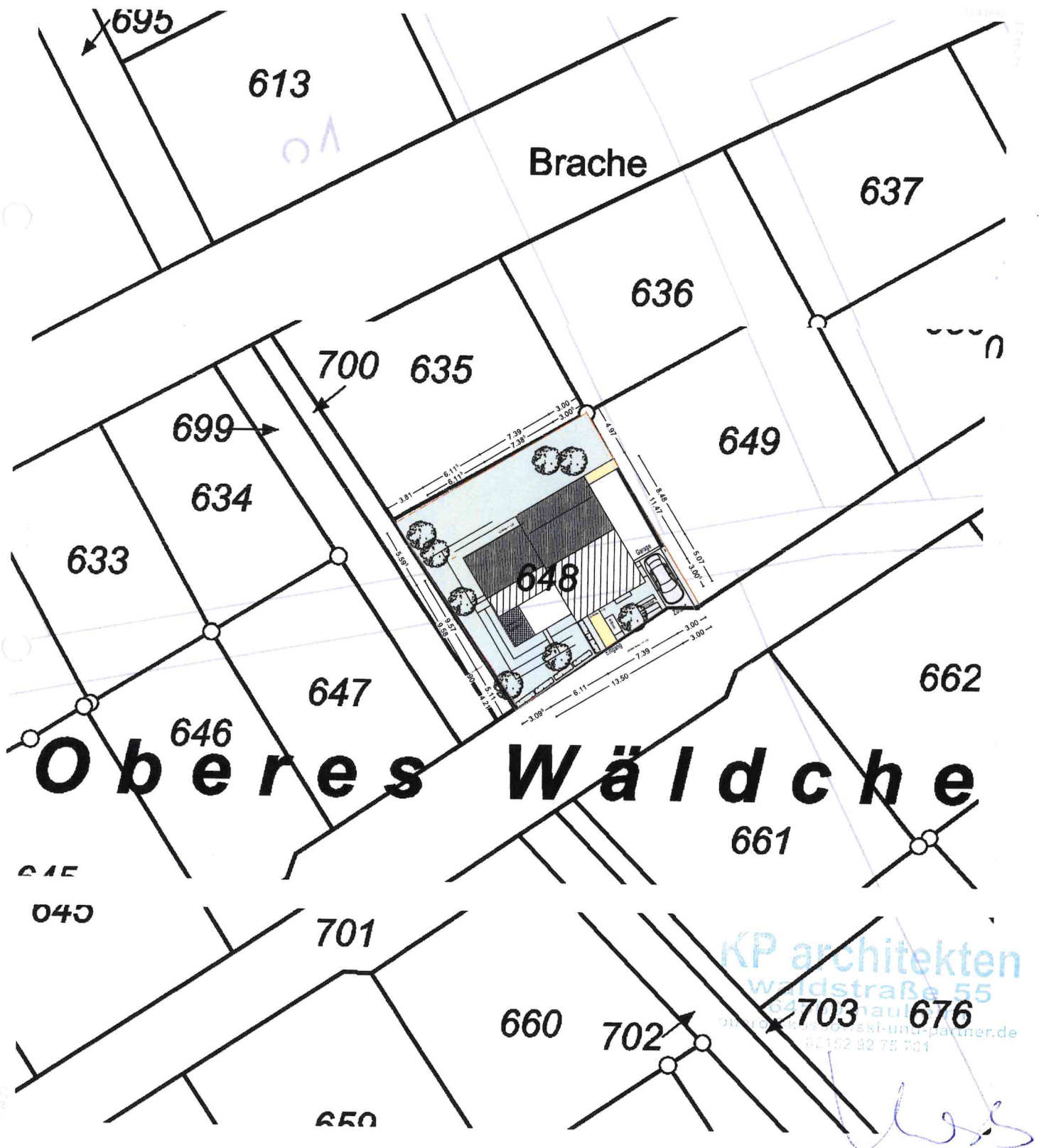


Hergestellt am 03.09.2025

Flurstück: 648  
Flur: 5  
Gemarkung: Bundenheim

Gemeinde: Landkreis  
Bundenheim  
Münz: B. 1/200

Osiedlungsstraße 26  
55232 Auzey



KP architekten  
waldstraße 55  
55232 Auzey  
0152 92 75 701  
www.kp-architekten.de



**Bauherr**



**Bauvorhaben Einfamilienhaus  
Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim**

**TABELLE 4**

**AUSNUTZUNGSNACHWEIS**

**15.10.2025**

Maße aus CAD

**POS 1** Fläche des Baugrundstücks 648

400,88 m<sup>2</sup>

**GRZ nach BauNVO 2013**

**GRZ** Berechnung der Grundflächenzahl I (Hauptanlagen)

Gebäudefläche aus CAD  
Terrassen

119,09

6,75

11,17

**gesamt**

137,01 m<sup>2</sup>

**GRZ I**

**Geplant**

**0,34**

**GRZ I**

**Zulässig**

**0,35**

**GRZ II** Berechnung der Grundflächenzahl II

Garage  
Zugang  
Zufahrt

Stellplatz

**gesamt**

137,01

27,18

8,69

4,70

177,58 m<sup>2</sup>

**GRZ II**

**Geplant**

**0,44**

**GRZ II**

**Zulässig+ 50% => 0,35 + 50 % = 0,52**

**0,52**



Bauherr

Architekt



**Bauherr**



**Bauvorhaben Einfamilienhaus  
Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim**

**TABELLE 4**

**VOLLGESCHOSSNACHWEIS**

**Maße aus CAD**

**Bezeichnung**

**m<sup>2</sup>**

**m<sup>2</sup>**

**Bruttogeschossfläche EG**

**137,01**

**Bruttogeschossfläche OG**

**79,98**

$$137,01 * 0,66 = 90,42 > 79,98$$

**Fazit: Obergeschoss ist kein Vollgeschoss**

**Bauherr**



**Architekt**

**Bauherr:**



**BVH:**

**Einfamilienhaus  
Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim**

**TABELLE 4**

<b>STELLPLATZNACHWEIS</b>	CAD	<b>15.10.2025</b>
---------------------------	-----	-------------------

**STPL**

**2**

**STPL gesamt**

**2**

**STPL / WE**

**gesamt**

**2,00**

**2,00**

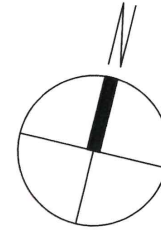
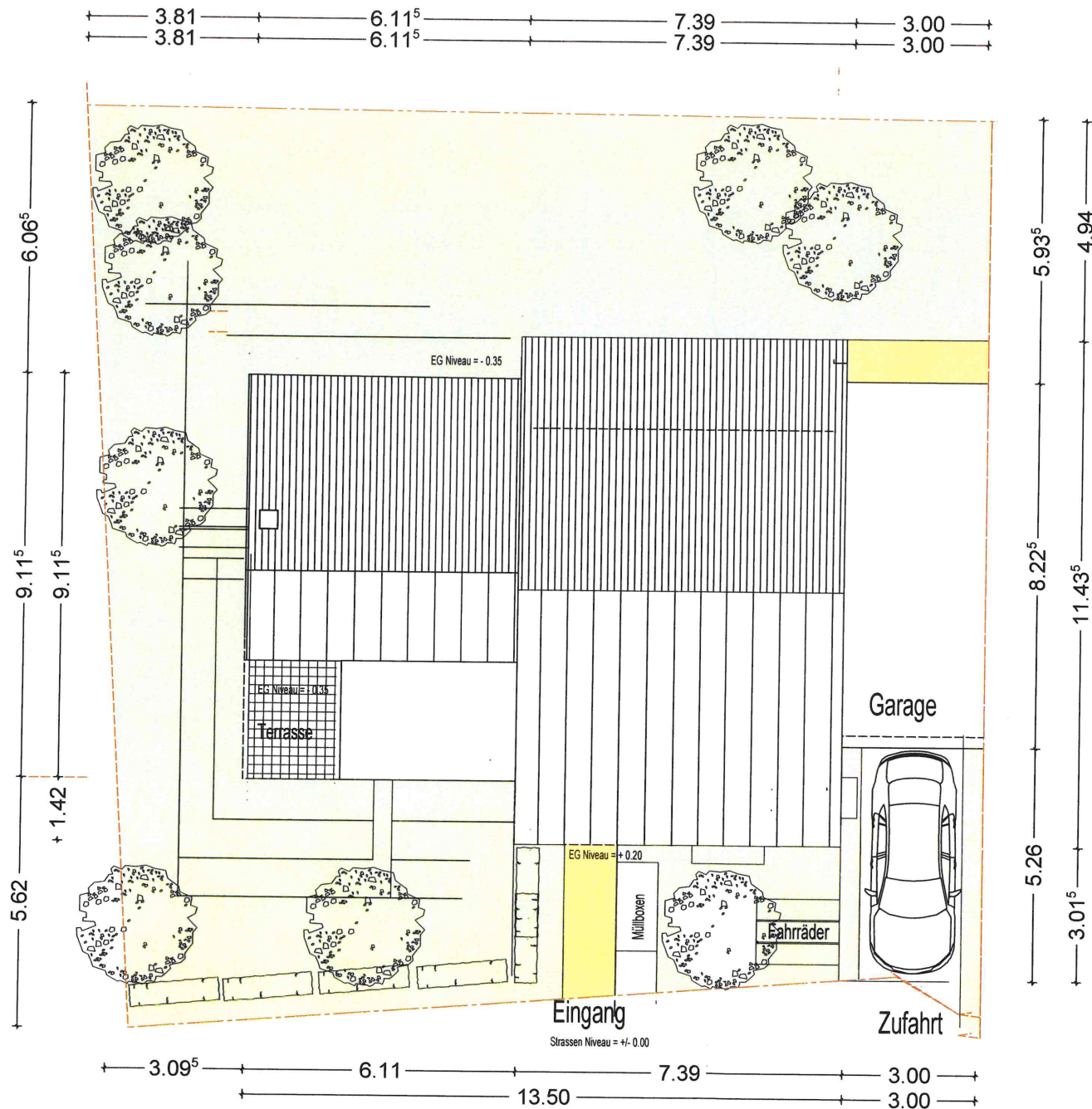
**Geplant**

Soll	Zusammen	PKW-Stellplätze	2
		Fahrrad Abstellplätze	4
			4
	Bauherr	Architekt	



*WSS*





BAUHERR

ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER

dipl.-ing. arch.  
dipl.-ing. (FH)

joanna kossowski-walczyk  
barbara schmitz

waldstrasse 55  
64569 nauheim  
buero@kossowski-und-partner.de

BAUHERR

BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG

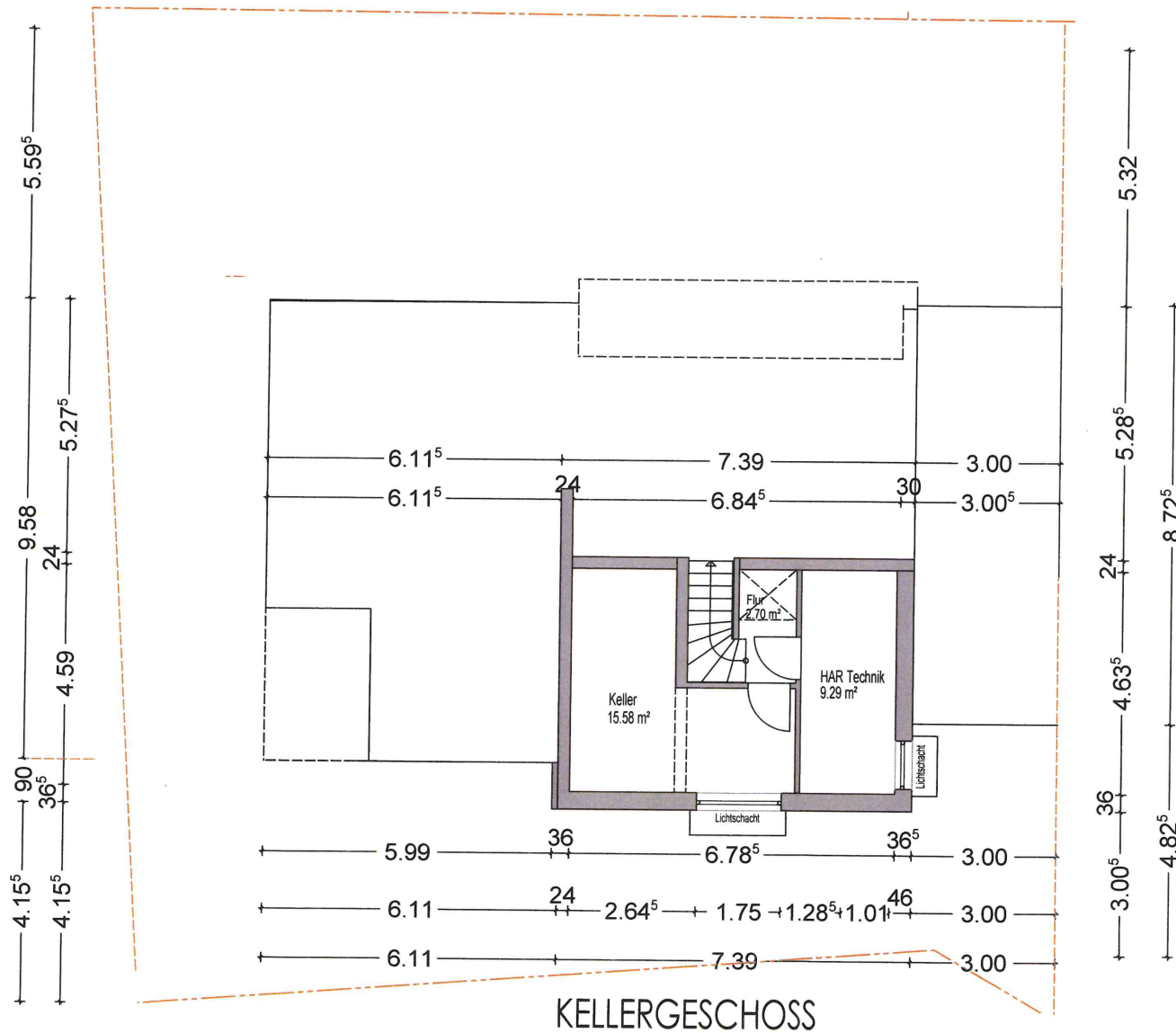
FREIFLÄCHENPLAN

M 1:100

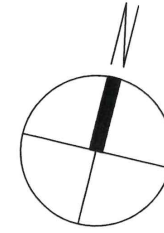
CAD 2025 Wirtz


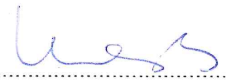
DATUM 7.10.2025

01



KELLERGECHOSS



BAUHERR  ARCHITEKT 

**ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER**  
 dipl.-ing. arch. joanna kossowski-walczuk  
 dipl.-ing. (FH) barbara schmitz

waldstrasse 55  
 64569 nauheim  
 buero@kossowski-und-partner.de

BAUHERR 

BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
 Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
 Gemeinde Budenheim

**BAUANTRAG**  
 KELLERGECHOSS

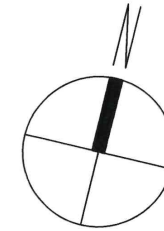
M 1:100

CAD 2025 Witz

DATUM 07.10.2025

02

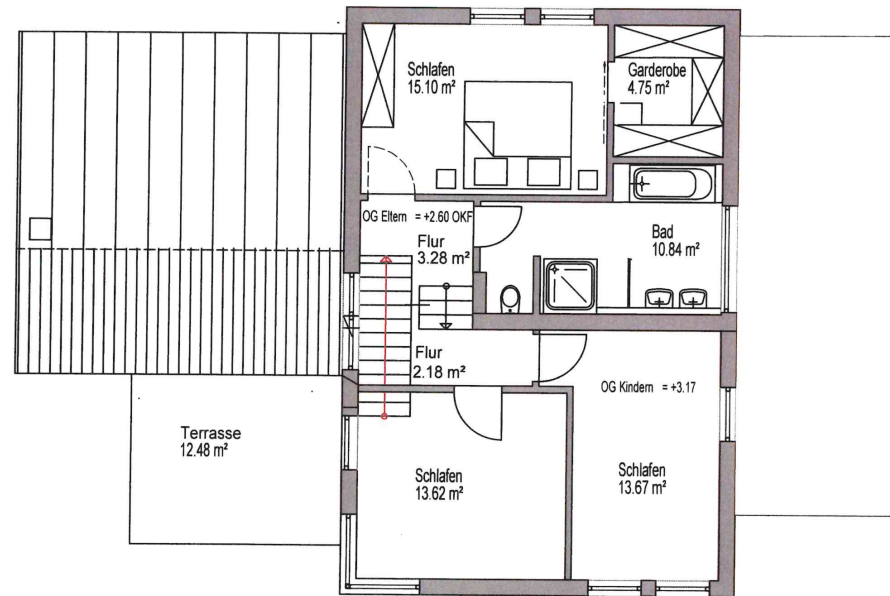




03

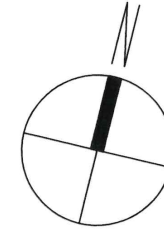
4.13<sup>5</sup>  
 + 92  
 + 1.50 + 83 + 1.01  
 3.13<sup>5</sup>  
 80<sup>9</sup>  
 12<sup>5</sup>  
 3.18<sup>5</sup>  
 30

13.20  
 6.11<sup>5</sup>  
 6.11  
 30  
 2.01<sup>5</sup>  
 1.01<sup>30</sup>  
 1.01<sup>30</sup>  
 2.45<sup>5</sup>  
 3.00<sup>30</sup>  
 3.30<sup>5</sup>  
 3.00



2.18  
 3.93  
 1.50  
 3.14  
 1.01<sup>26</sup>  
 1.01<sup>46</sup>  
 3.00  
 6.11  
 30  
 3.90  
 11<sup>5</sup>  
 2.77<sup>5</sup>  
 30  
 3.00  
 6.11  
 7.39  
 3.00

## OBERGESCHOSS



30  
 2.93  
 1.01<sup>5</sup>  
 1.40  
 2.00  
 3.36<sup>5</sup>  
 8.96<sup>5</sup>  
 10.53  
 1.56<sup>5</sup>



BAUHERR

*Kossowski*

ARCHITEKT

### ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER

dipl.-ing. arch.  
dipl.-ing. (FH)

joanna kossowski-walczuk  
barbara schmitz

waldstrasse 55  
64569 nauheim  
buero@kossowski-und-partner.de

architekten  
**KP**

BAUHERR



BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG

OBERGESCHOSS

M 1:100

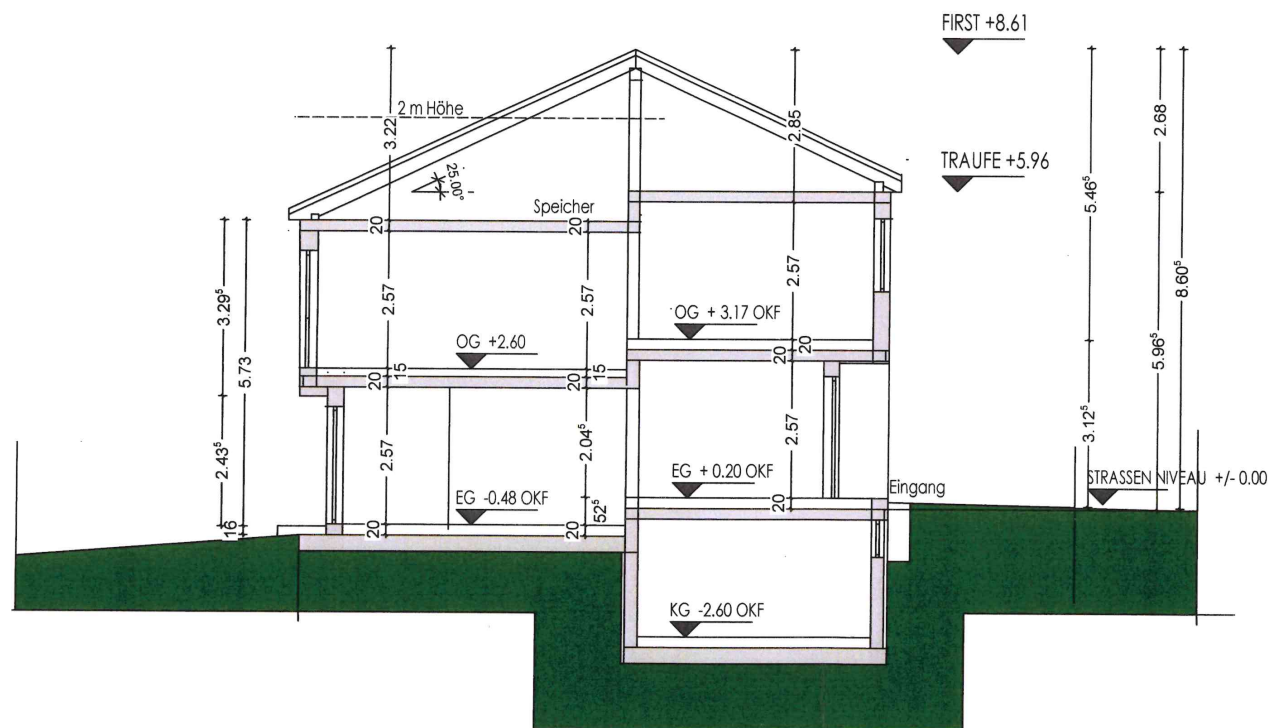
04



CAD 2025 Wirtz



DATUM 07.10.2025







BAUHERR  ARCHITEKT 

<b>ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI &amp; PARTNER</b> dipl.-ing. arch. joanna kossowski-walczyk dipl.-ing. (FH) barbara schmitz	
waldstrasse 55 64569 nauheim buero@kossowski-und-partner.de	
BAUHERR 	
BAUVORHABEN Neubau Einfamilienhaus Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648 Gemeinde Budenheim	
BAUANTRAG Schnitt BB	M 1:100 CAD 2025 Witz DATUM 07.10.2025

05.1



ANSICHT SÜD

BAUHERR

ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER

dipl.-ing. arch.

joanna kossowski-walczyk

dipl.-ing. (FH)

barbara schmitz

waldstrasse 55

64569 nauheim

buero@kossowski-und-partner.de

architekten

KP

BAUHERR

BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus

Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648

Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG

ANSICHT SÜD

M 1:100

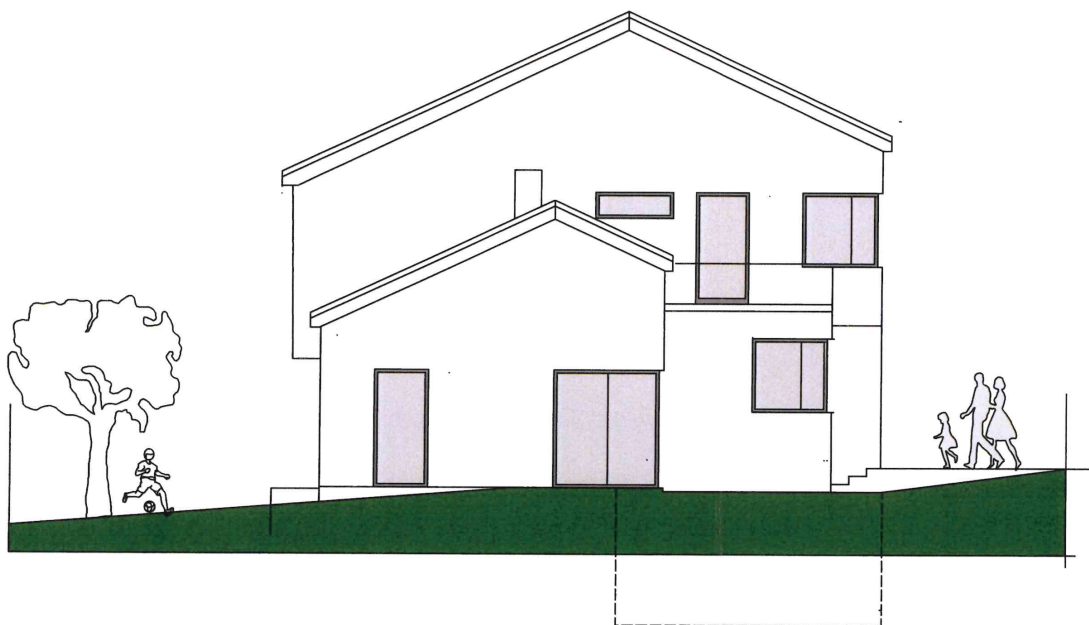
CAD 2025 Witz

DATUM

07.10.2025

06





ANSICHT WEST



BAUHERR

*Koss*

ARCHITEKT

**ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER**

dipl.-ing. arch.  
dipl.-ing. (FH)

joanna kossowski-walczyk  
barbara schmitz

waldstrasse 55  
64569 nauheim  
buero@kossowski-und-partner.de

architekten  
**KP**

BAUHERR



BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim

**BAUANTRAG**

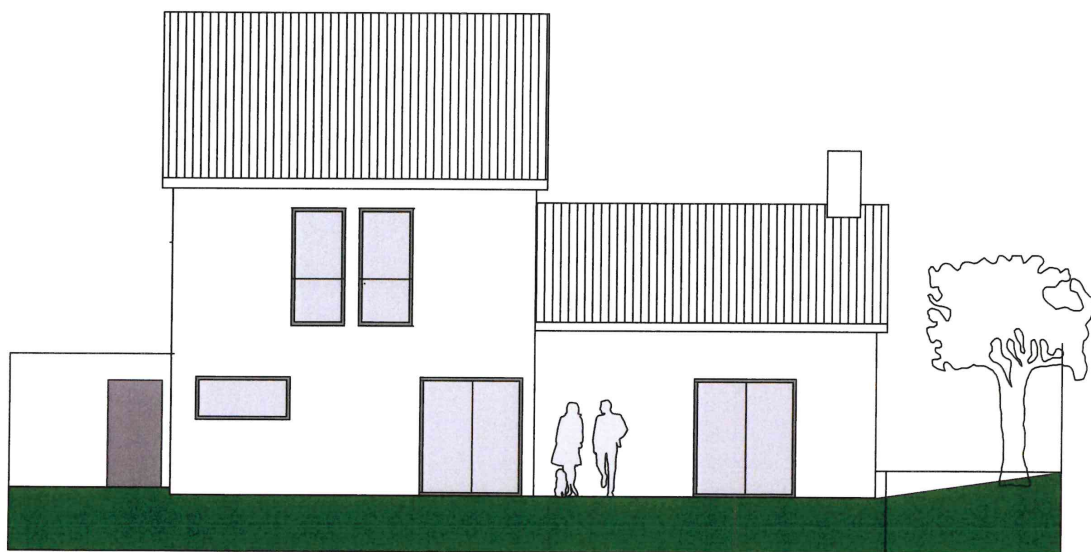
ANSICHT WEST

M 1:100

**07**

CAD 2025 Wirtz

DATUM 07.10.2025



ANSICHT NORD



BAUHERR

*lied*

ARCHITEKT

**ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER**

dipl.-ing. arch.  
dipl.-ing. (FH)

joanna kossowski-walczuk  
barbara schmitz

waldstrasse 55  
64569 nauheim  
buero@kossowski-und-partner.de

architekten  
**KP**

BAUHERR



BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim

**BAUANTRAG**

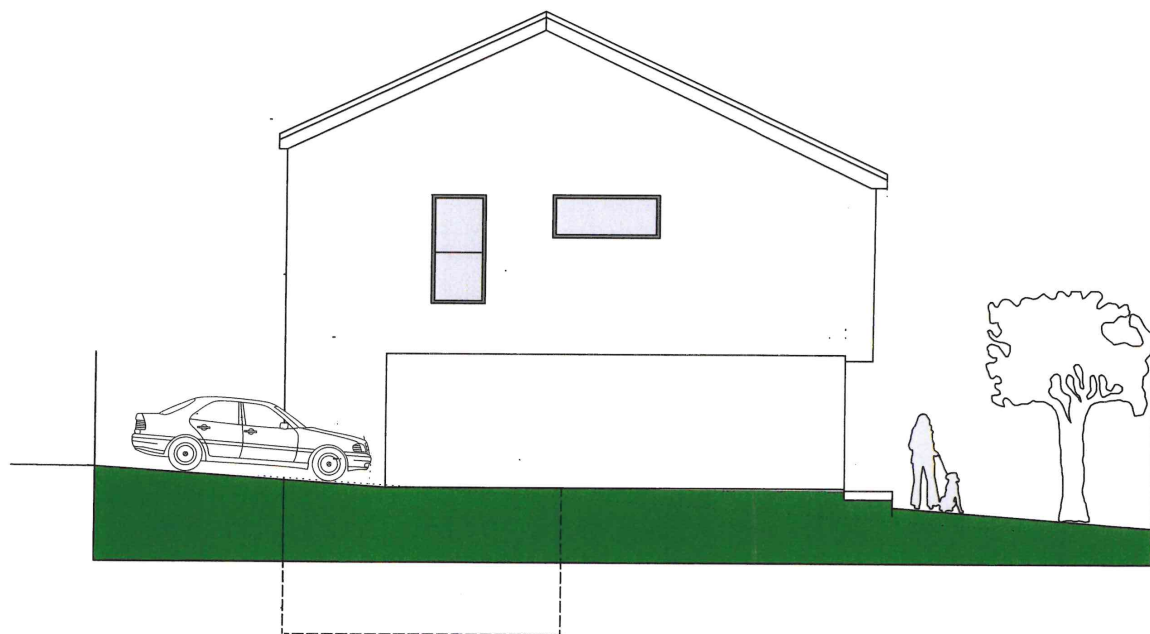
ANSICHT NORD

M 1:100

CAD 2025 Witz

DATUM 07.10.2025

08



ANSICHT OST



BAUHERR

*Woss*

ARCHITEKT

**ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER**

dipl.-ing. arch.  
dipl.-ing. (FH)

joanna kossowski-walczyk  
barbara schmitz

waldstrasse 55  
64569 nauheim  
buero@kossowski-und-partner.de



BAUHERR



BAUVORHABEN

Neubau Einfamilienhaus  
Baugebiet Wöldchenloch Flur 6 Flurstück 648  
Gemeinde Budenheim

**BAUANTRAG**

ANSICHT OST

M 1:100

CAD 2025 Wirtz

DATUM 07.10.2025

09



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 12.01.2026

Drucksachen-Nr. : 005/1-2026

**Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 619, östliche Grundstückshälfte):**

**Kenntnisnahme des Verzichts auf ein Genehmigungsverfahren**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.4	Sitzungstermin: 19.01.2026	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:

Der Verzicht der Gemeinde auf ein Genehmigungsverfahren nach Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBO zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 8, Nr. 619, östliche Grundstückshälfte) wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“.

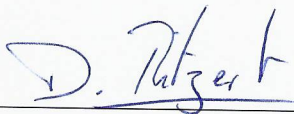
Das geplante Vorhaben widerspricht u. E. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Der Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen die Grundfläche des Hauses um ca. 10 m<sup>2</sup> zu hoch berechnet wurde. Dementsprechend liegen die tatsächlichen GRZ und GRZ II unter den zulässigen Werten von 0,35 und 0,525. Dadurch ist eine größere Versiegelung als in der vorliegenden Planung möglich. Da die Zufahrt zur Garage mit sehr engen Kurven geplant wurde, empfehlen wir, die Garage zu versetzen, so dass sie in der Flucht der Fassade steht. Dadurch wären für die Zufahrt Kurven mit einem größeren Radius möglich.

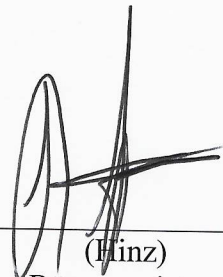
Anlagen:

Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

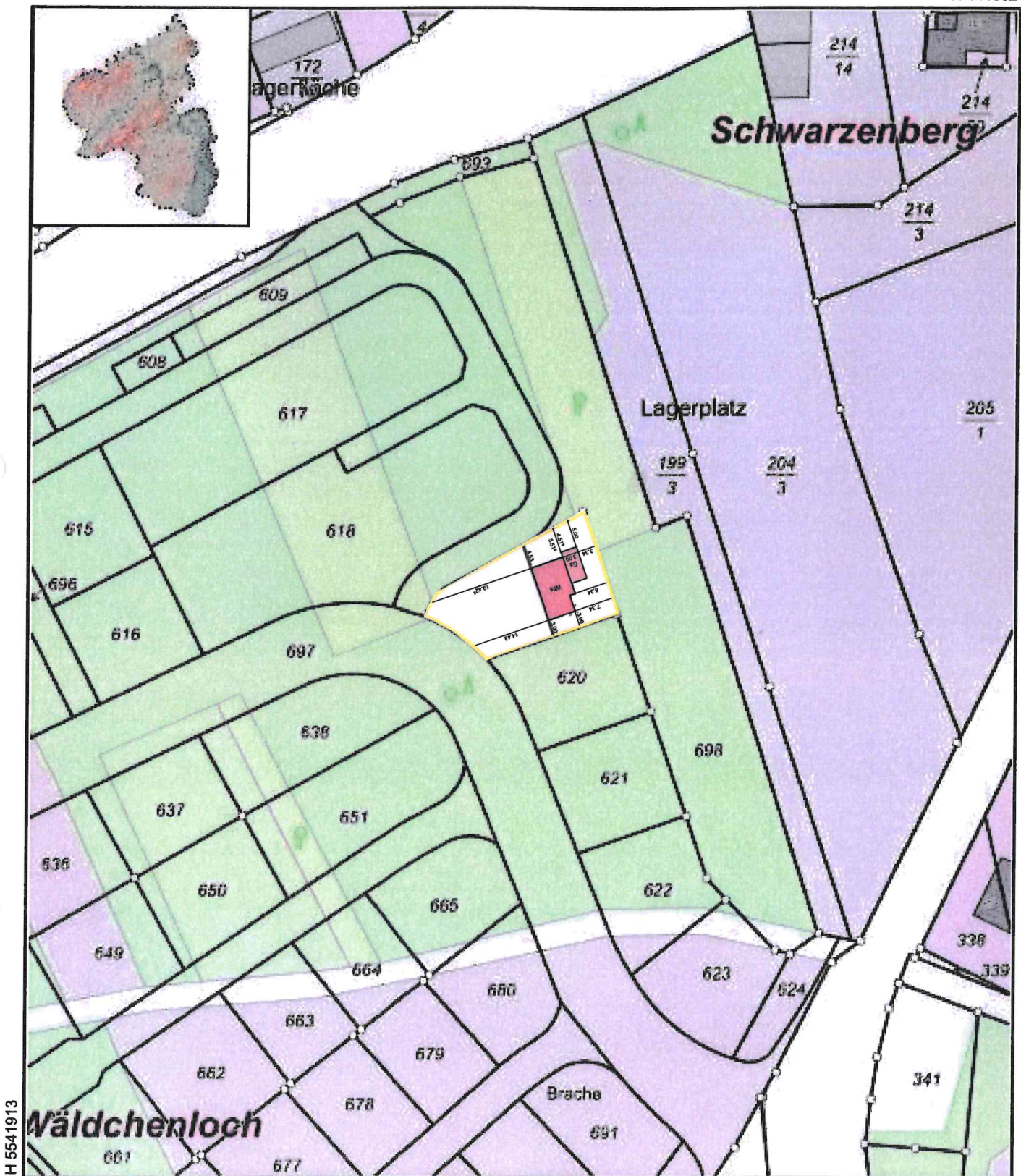
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich

  
\_\_\_\_\_  
(Ritzert)  
Sachbearbeiter

  
\_\_\_\_\_  
(Kapp)  
Fachbereichsleiter

  
\_\_\_\_\_  
(Hinz)  
Bürgermeister





H 5541913

R 441452

**Datum:** 27.8.2025

**Maßstab:** 1 : 1000

**Notiz**





Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte  
 Oberes Wäldchenloch; 55257 Budenheim  
 Gemarkung: Budenheim, Flur: 6, Flurstück: 619  
 Bearbeiter: P. Maier  
 Datum : 09.10.25



## BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

### Vorgaben:

GRZ gemäß B-Plan:	<u>0,35</u>
Grundstücksgröße:	<u>229,00 m²</u>

Grundfläche:	Fläche:
Wohnhaus	68,90 m²

befestigte Oberflächen 1:	Flächen:
Terrasse	9,00 m²
	9,00 m²

befestigte Oberflächen 2:	Flächen:
Garage	18,00 m²
Zufahrt	26,08 m²
	44,08 m²

Berechnung:	Fläche / Grundstücksgröße:	GRZ:
Grundfläche:	68,90 m² / 229,00 m²	= 0,301
befestigte Oberflächen 1:	9,00 m² / 229,00 m²	= 0,039
	<b>GRZ 1: 0,35</b>	<b>&gt; 0,34</b>
befestigte Oberflächen 2:	44,08 m² / 229,00 m²	= 0,192
<b>lt. BauNVO: Überschreitung um 50% der GRZ 1 (max. 0,8) =</b>	<b>GRZ 2: 0,53</b>	<b>&gt; 0,53</b>

**Bauherrschaft**



**Entwurfsverfasser**

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte  
 Oberes Wäldchenloch; 55257 Budenheim  
 Gemarkung: Budenheim, Flur: 6, Flurstück: 619

Bearbeiter: P. Maier  
 Datum : 09.10.25



### NACHWEIS DER VOLLGESCHOSSIGKEIT

Erdgeschoss	6,050 m	6,950 m	42,048 m
	5,050 m	3,000 m	15,150 m
			<b>57,20 m<sup>2</sup></b>

**Geschosshöhe > 2,30m = Vollgeschoss**

Obergeschoss	6,050 m	6,950 m	42,048 m
	5,050 m	3,000 m	15,150 m
			<b>57,20 m<sup>2</sup></b>

**Geschosshöhe > 2,30m = Vollgeschoss**

Dachgeschoss	6,050 m	5,175 m	31,309 m
	5,050 m	1,225 m	6,186 m
			<b>37,50 m<sup>2</sup></b>

**weniger als 3/4 des Vollgeschosses = kein Vollgeschoss**

**Das Gebäude umfasst 2 Vollgeschosse !**

Baunerschnitt



Entwurfsverfasser

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte  
 Oberes Wäldchenloch; 55257 Budenheim  
 Gemarkung: Budenheim, Flur: 6, Flurstück: 619

Bearbeiter: P. Maier  
 Datum : 09.10.25



## BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

### Vorgaben:

GFZ gemäß B-Plan: 0,5

Grundstücksgröße: 229,00 m²

Geschossfläche:	Vollgeschosse:	Fläche:
57,20 m²	x 2	<u>114,40 m²</u>

Berechnung:	Fläche / Grundstücksgröße:	GFZ:
	114,40 m² / 229,00 m² =	0,500
	GFZ gemäß B-Plan: 0,50 >	<u>0,500</u>

**Bauherrschaft**

**Entwurfsverfasser**





Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte  
 Oberes Wäldchenloch; 55257 Budenheim  
 Gemarkung: Budenheim, Flur: 6, Flurstück: 619

Bearbeiter: P. Maier  
 Datum : 09.10.25



## STELLPLATZNACHWEIS

	Gebäude	
<b>Art der Nutzung:</b>	Wohngebäude	
<b>Lage:</b>	freistehend	
<b>Wohneinheit:</b>	1	
<b>notwendige Stellplätze:</b>	1-2 Stellplätze / Wohneinheit	

	Größe	Lage
<b>Größe Stellplatz 1:</b>	12,50 m <sup>2</sup>	Garage

  
 Bauherrschaft



Entwurfsverfasser



BAUVORHABEN

**Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage**

Neubaugeliet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619



DARSTELLUNG

**Freiflächenplan**

MASZSTAB 0 1 2 3 4m

DATUM 10.10.2025

FORMAT A 3

BLATTNR.

ÄNDERUNG	DATUM

Entwurfsverfasser

**Dipl.-Ing. (FH)**

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

Tel.: 0176-64304535



BN-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

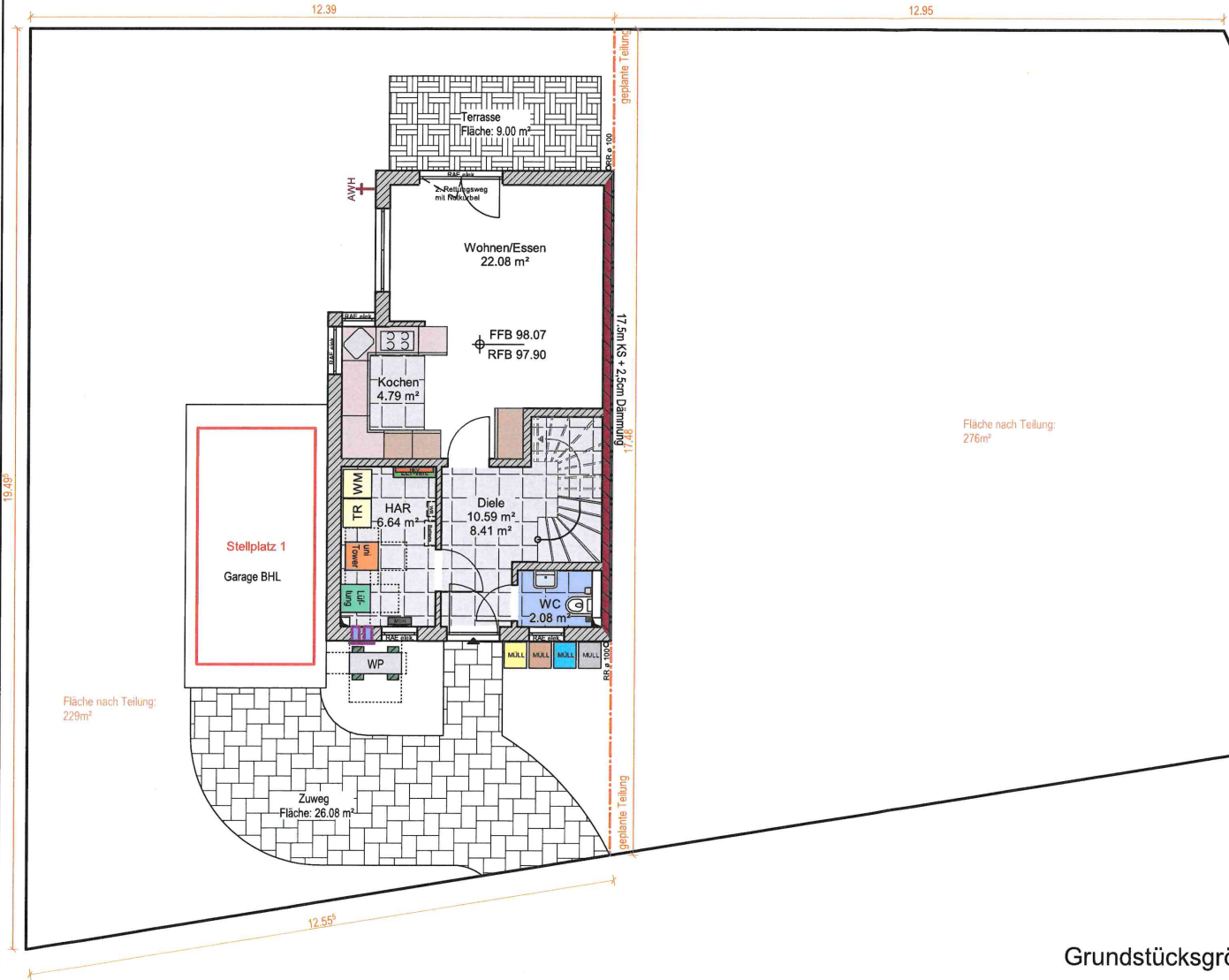
BAUHERR/IN/EN	ENTWURFSVERFASER

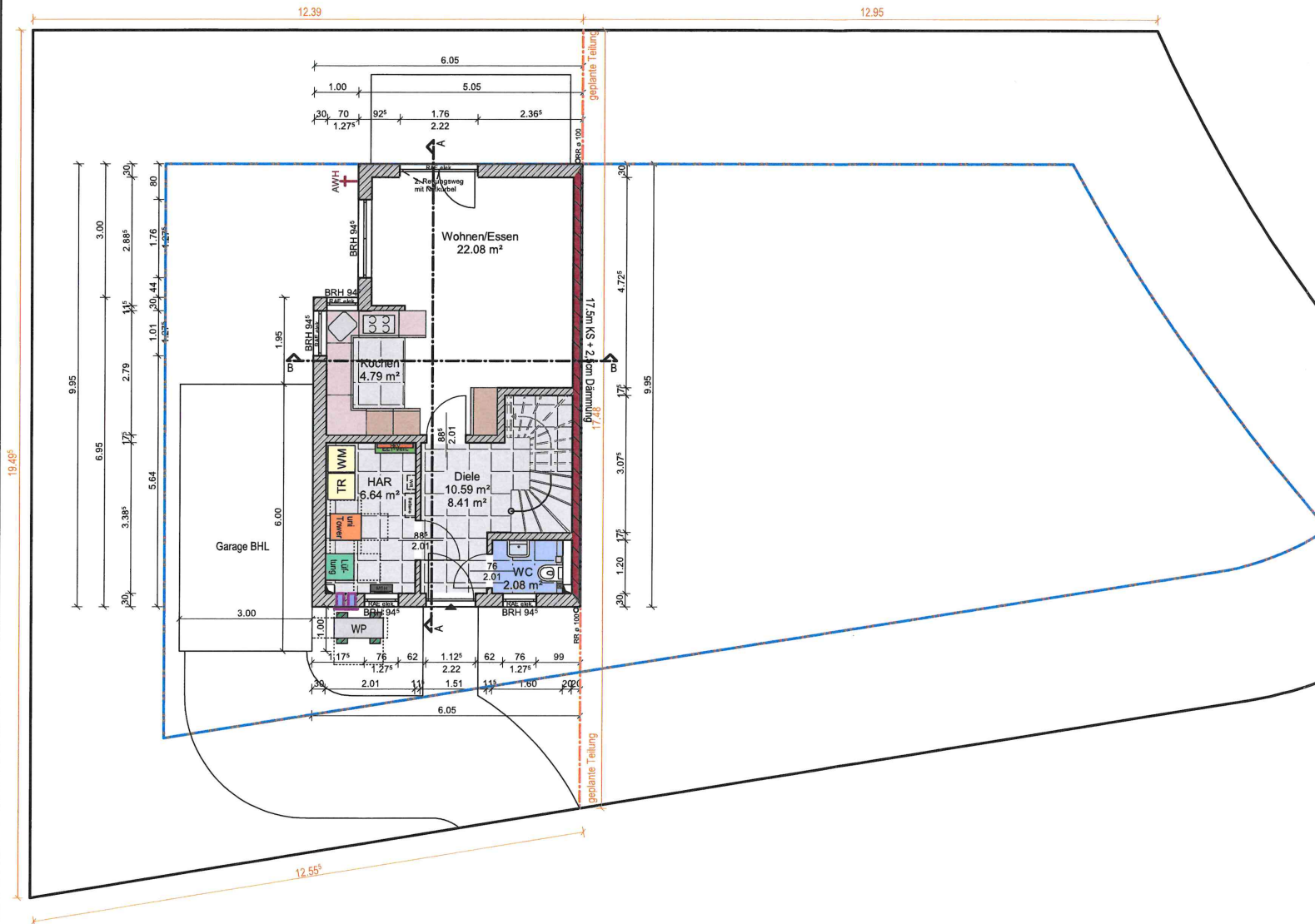
Grundstücksgröße: 229m²

- Terrasse ca. 9.00 m²
- Zufahrt & Parkfläche ca. 26.08 m²

Fläche nach Teilung: 276m²

Fläche nach Teilung: 229m²





BAUVORHABEN

## Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8

Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



DARSTELLUNG

## Erdgeschoss

MASSTAB



DATUM

10.10.2025

FORMAT

A 3

BLATTNR.

ÄNDERUNG

DATUM

Entwurfsverfasser

**Dipl.-Ing. (FH)**

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

Tel.: 0176-64304535

Ein Partner von



So will ich leben.

**BV-Nr. 22028**

UNTERSCHRIFTEN


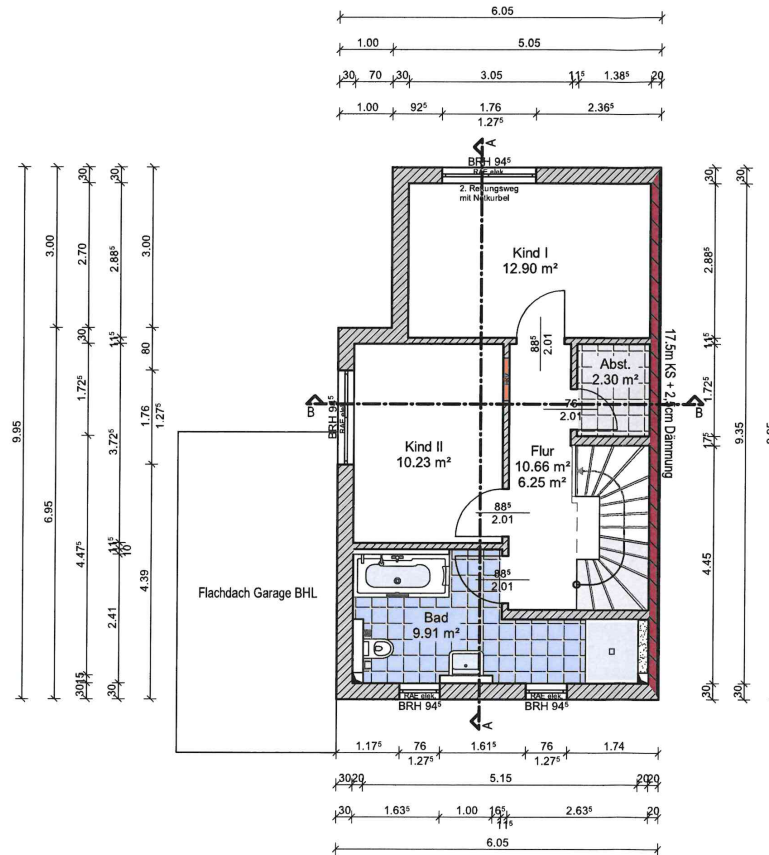
BAUHERR/IN/EN

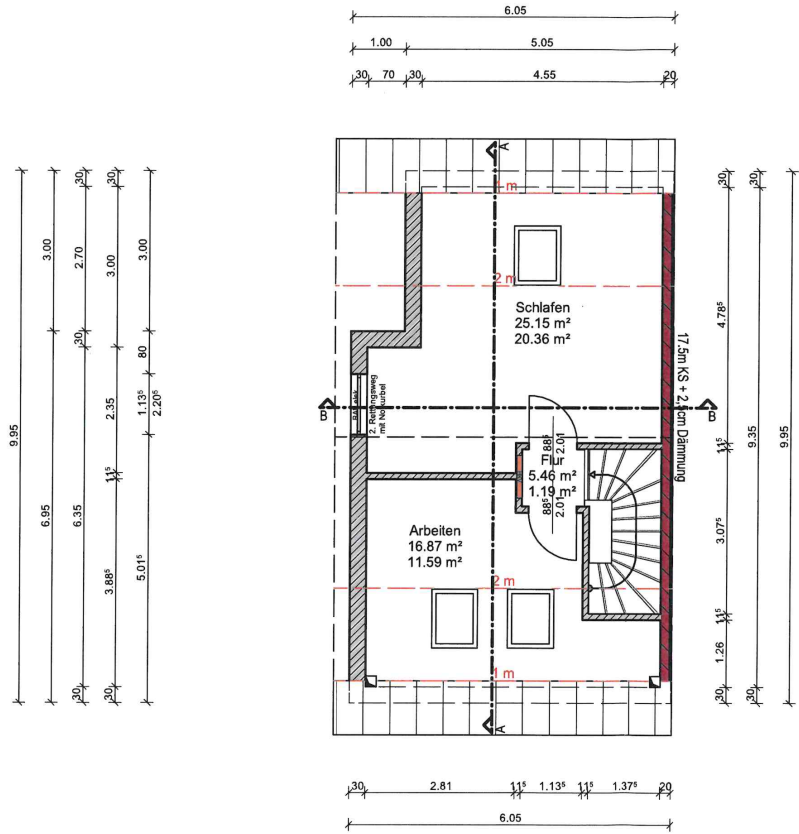





ENTWURFSVERFASSER







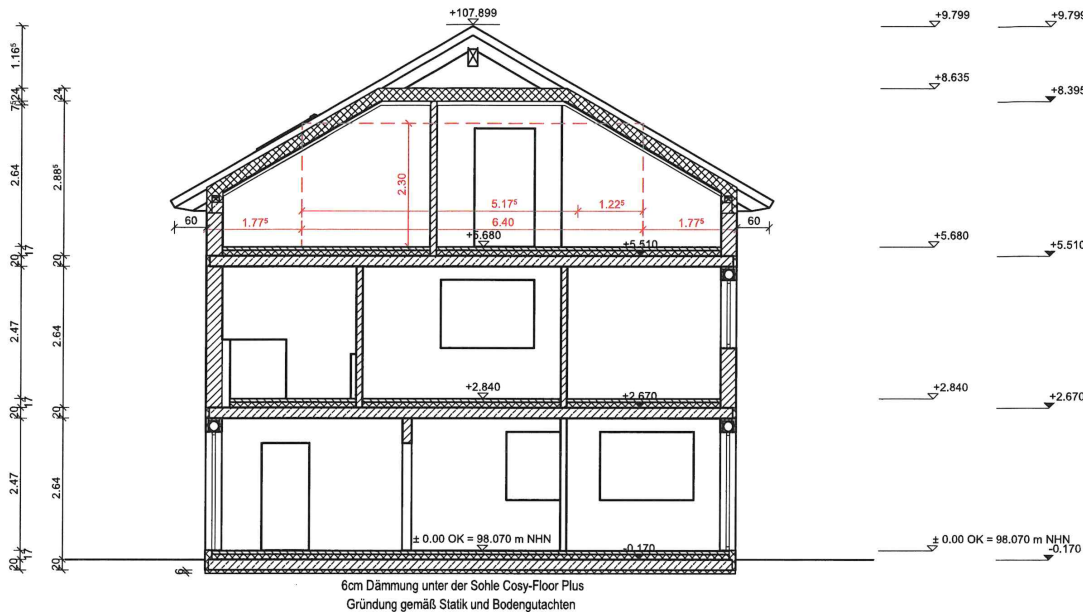


BAUVORHABEN	
<b>Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage</b>	
Neubaugeliet Wäldchenloch	
55257 Budenheim	
Gemarkung: Budenheim	
Flur: 8 Flurstück: 619	
BAUHERR/IN/EN	
DARSTELLUNG	
<b>Dachgeschoss</b>	
MASZSTAB 0 1 2 3 4m	
DATUM 10.10.2025	
FORMAT A 3	
BLATTNR.	
ÄNDERUNG	DATUM
Entwurfsverfasser	
<b>Dipl.-Ing. (FH)</b>	
Andreas Hilbig	
Musterhausstraße 151	
56218 Mülheim-Kärlich	
Tel.: 0176-64304535	
	
BV-Nr. 22028	
UNTERSCHRIFTEN	
BAUHERR/IN/EN	ENTWURFSVERFASSER
	

# SNITT A-A

Dach als Binderkonstruktion

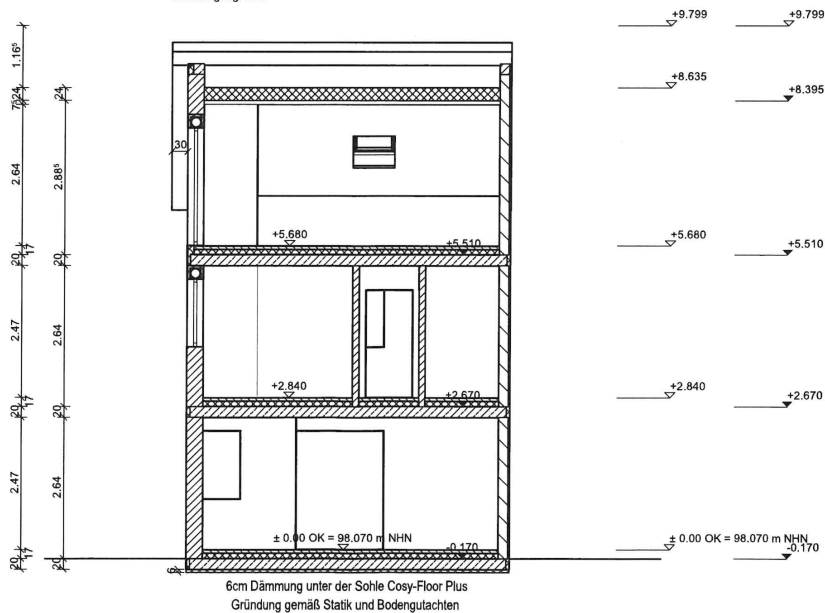
Dachneigung: 30.0°



# SNITT B-B

Dach als Binderkonstruktion

Dachneigung: 30.0°

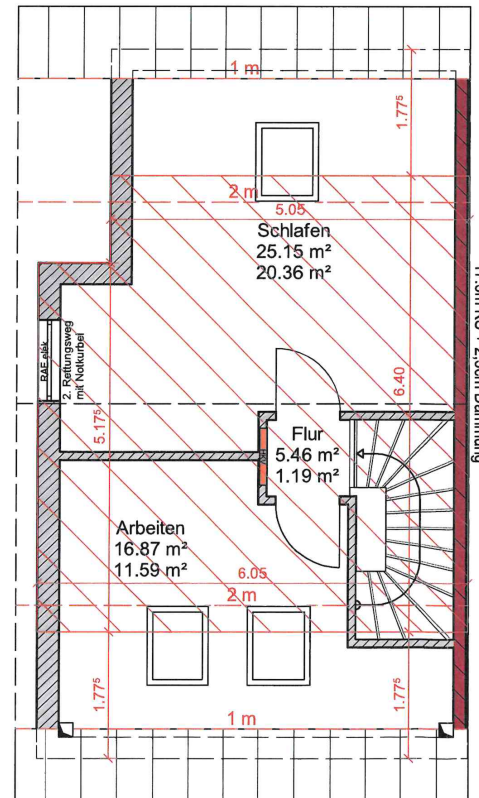


## DACHGESCHOSS

Nachweis Vollgeschossigkeit:

zulässig:  $6.05\text{m} \times 6.95\text{m} + 5.05\text{m} \times 3.00\text{m} = 57.20\text{m}^2 \cdot 0.75 = 42.90\text{m}^2$

vorhanden:  $6.05\text{m} \times 5.175\text{m} + 5.05\text{m} \times 1.225\text{m} = 37.50\text{m}^2$



BAUVORHABEN

## Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8

Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN

DARSTELLUNG

## Schnitte

MASZSTAB



DATUM

10.10.2025

FORMAT

A 3

BLATTNR.

ÄNDERUNG

DATUM

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

Tel.: 0176-64304535

Ein Partner von



BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

ENTWURFSVERFASSER

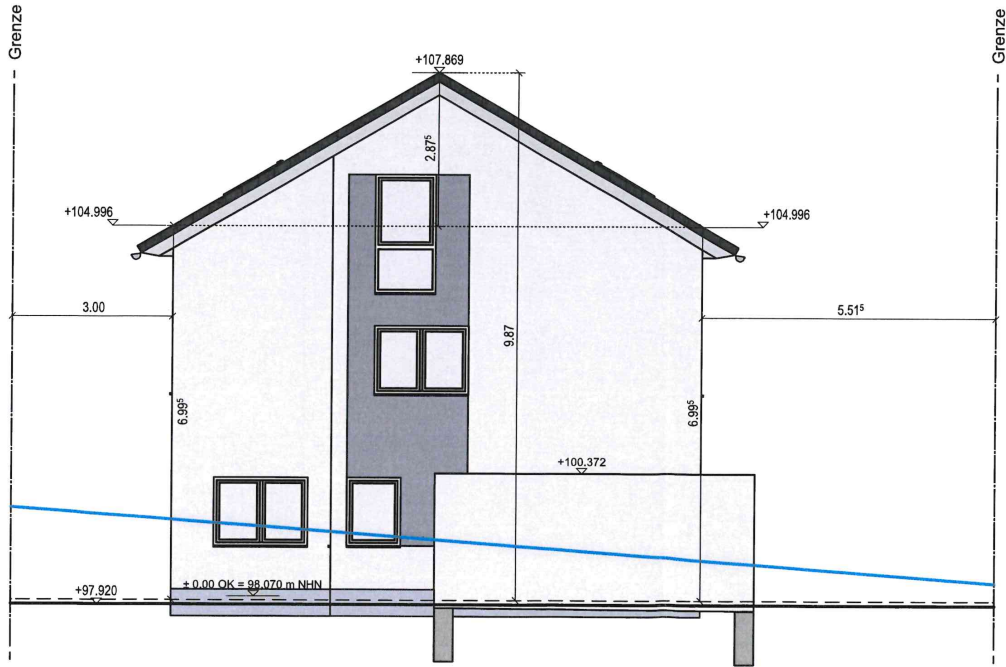




# NORDANSICHT



# OSTANSICHT



BAUVORHABEN

## Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaubereich Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8

Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN

DARSTELLUNG

## Ansichten 1

MAßSTAB 0 1 2 3 4m

DATUM 10.10.2025

FORMAT A 3

BLATTNR.

ÄNDERUNG

DATUM

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

Tel.: 0176-64304535



BV-Nr. 22028

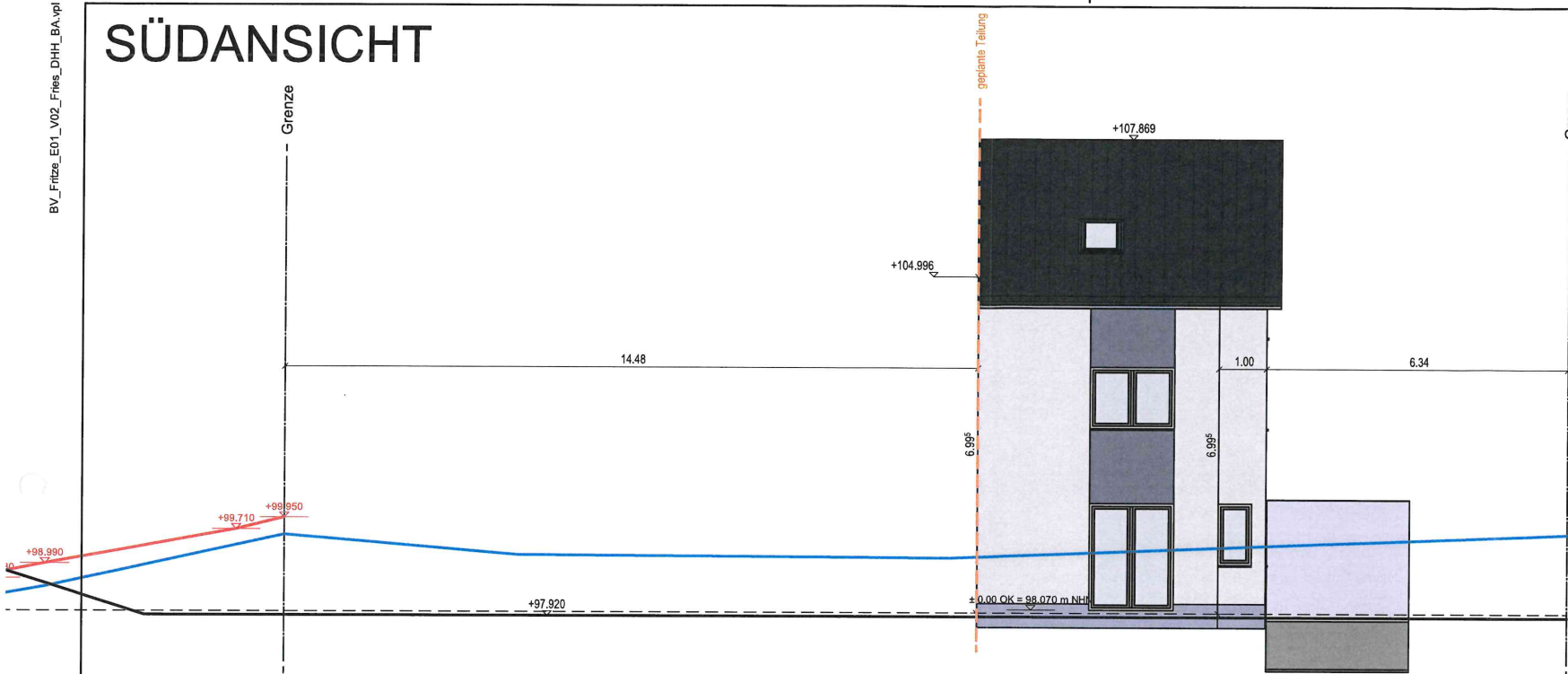
UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

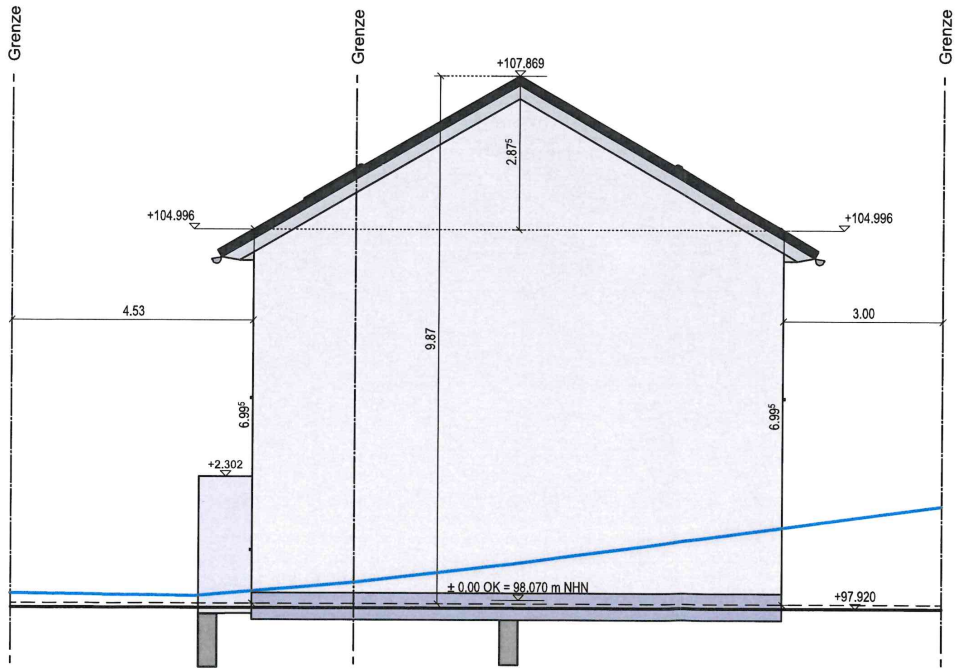
ENTWURFSVERFASSER



# SÜDANSICHT



# WESTANSICHT



BAUVORHABEN

## Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8

Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN

DARSTELLUNG

## Ansichten 2

MASSTAB

0 1 2 3 4m

DATUM

10.10.2025

FORMAT

A 3

BLATTNR.

ÄNDERUNG

DATUM

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

Tel.: 0176-64304535



BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

ENTWURFSVERFASSER



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 09.01.2026

Drucksachen-Nr. : 006/1-2026

**Betr.: Bauantrag zur teilweisen Nutzung der Garage als Lagerraum, Mombacher Straße 29 (Flur 6, Nr. 557): Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.5	Sitzungstermin: 19.01.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauantrag zur teilweisen Nutzung der Garage als Lagerraum, Mombacher Straße 29 (Flur 6, Nr. 557), wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Der vorliegende Bauantrag ist am 06.11.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Die zweimonatige Frist konnte aufgrund der unvorhersehbaren Komplexität des Falls leider nicht eingehalten werden. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde hierüber informiert. Um eine weitere Verzögerung zu vermeiden wurde hinsichtlich des o. g. Bauantrags vom Bürgermeister im Be-nehmen mit den Beigeordneten eine Eilentscheidung getroffen.

Der Beschluss wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 08.01.2026 mitge-teilt.

Der Antragsteller beantragt die Nutzungsänderung eines Teils der bestehenden Garage seines privaten Wohnhauses in einen Lagerraum für seinen Antiquitätenladen in Mainz-Finthen. Es handelt sich hierbei um einen nachträglichen Antrag auf Genehmigung einer bereits bestehenden Nutzung. Bauliche Änderungen an der Garage sind nicht vorgesehen.

Die beantragte Nutzungsänderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“, der an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Nach dem Bebauungsplan in Verbindung mit der hier geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, u. a. sonstige Ge-werbebetriebe, sind hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.



Die beantragte Lagernutzung für einen Einzelhandelsbetrieb außerhalb der Gemeinde entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, einerseits, weil die Lagernutzung zu den hier unzulässigen sonstigen Gewerbebetrieben gehört, und andererseits, weil sie nicht der Versorgung des Gebiets dient.

Ein Antrag auf Befreiung liegt nicht vor. Eine Befreiung könnte aus hiesiger Sicht bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. In den Erläuterungen zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet lediglich festgesetzt wurde, „zur Versorgung der Bewohner (...) ohne dass diese den relativ weiten Weg ins Ortszentrum zurücklegen müssen“. Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienen, wurde ausdrücklich ausgeschlossen.

Trotz ihres geringen Umfangs ist die beantragte Nutzungsänderung nicht baugenehmigungsfrei. Nach § 62 Abs. 2 Nr. 5 b) Landesbauordnung (LBauO) sind zwar Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen bei einer teilweisen, untergeordneten gewerblichen oder geschäftlichen Mitbenutzung von Wohnraum ohne Änderung der Bausubstanz durch Gewerbetreibende genehmigungsfrei; Voraussetzung ist jedoch, dass die Nutzungsänderung allen einschlägigen Vorschriften, u. a. den Festsetzungen des Bebauungsplans, entspricht. Dies ist hier nicht der Fall. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die Nutzungsänderung keine der Eigenart des Baugebiets widersprechenden Belästigungen oder Störungen zu erwarten sind. Es ist davon auszugehen, dass durch die beantragte Lagernutzung zusätzlicher Verkehr entstehen könnte, was eine Störung für das Wohngebiet darstellen würde.

Ein Stellplatznachweis liegt nicht vor. Nach der vorliegenden formlosen Baubeschreibung sollen die Stellplätze in der bestehenden Garage weiterhin zur Verfügung stehen. Die Waren für den Antiquitätenladen sollen am Rand der Garage gelagert werden. Selbst wenn die Stellplätze in der Garage infolge der beantragten Lagernutzung entfallen würden, bestehen auf dem Grundstück weiterhin mindestens drei Stellplätze: zwei hintereinander in der Zufahrt zum Haus sowie ein Stellplatz vor der Garage parallel zur Straße.

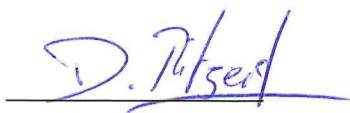
Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 ist für Lagerräume und Lagerplätze ein Stellplatz je 80–100 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich. Selbst wenn die gesamte 55,96 m<sup>2</sup> große Garage genutzt würde, wäre lediglich ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Die drei vorhandenen Stellplätze reichen für ein Wohnhaus mit einer Wohnung sowie für eine Lagerfläche unter 80 m<sup>2</sup> aus. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

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

Anlagen:

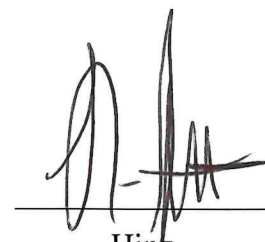
Liegenschaftskarte, formlose Baubeschreibung, Grundriss, Ansicht, Fotodokumentation des Antragstellers



Ritzert  
(Sachbearbeiter)



Kapp  
(Fachbereichsleiter)



Hinz  
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen

## Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

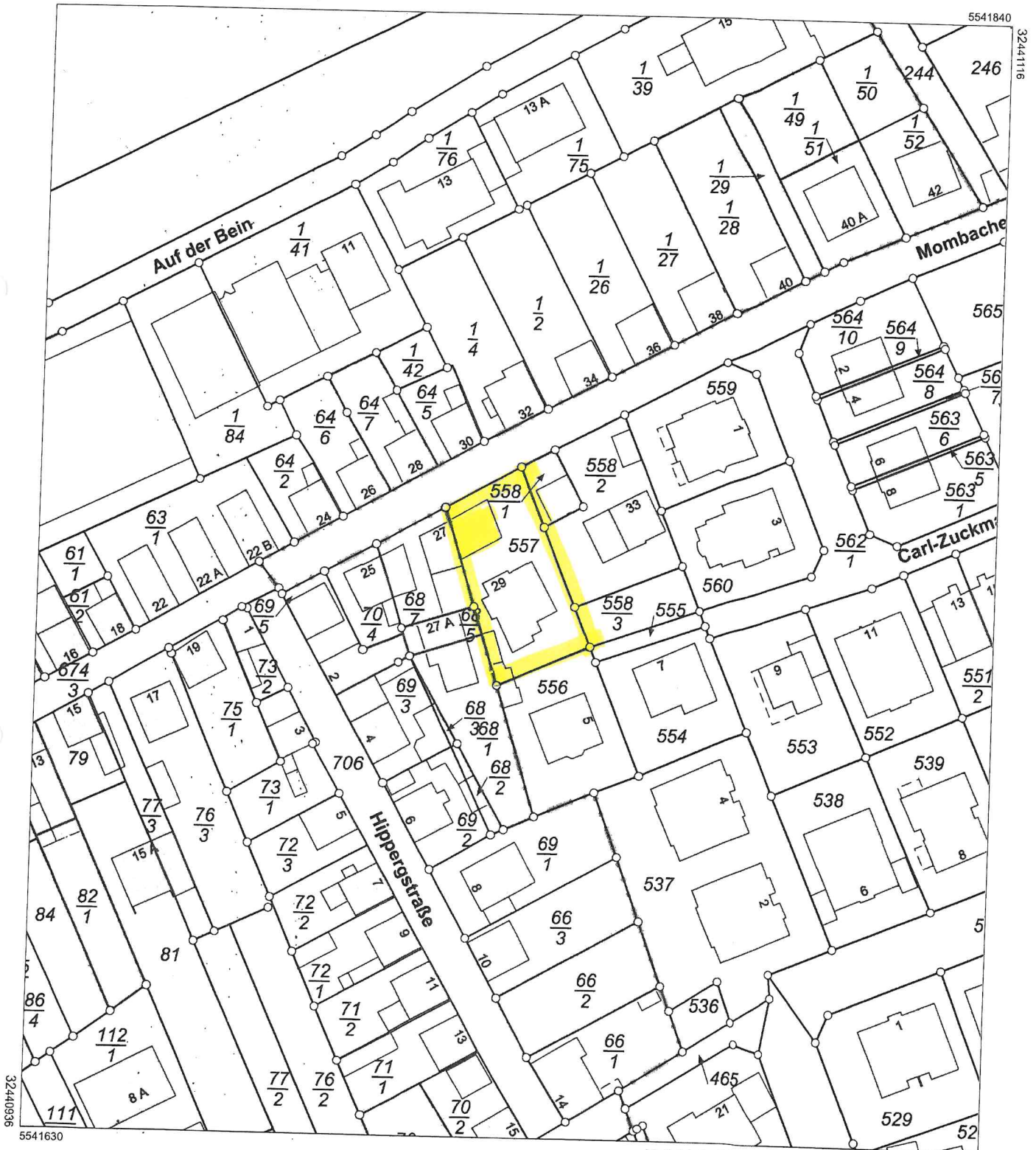
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 23.09.2025

Flurstück: 557  
Flur: 6  
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey



5541630

Maßstab 1 : 1 000

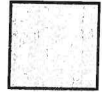
0 10 20 30 Meter

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.

*Handwritten signature and date: 10/12/25*



\* Architektin \* M.Arch.Dipl.Ing (FH) \* Susanne Feldmann \*  
\* Ehrenamtliches Mitglied des Gutachterausschusses Mainz \*  
\* Hafenstraße 6 \* 55118 Mainz \*  
\* Fon: 0 15750534512  
\* Fax: 06131-6029938  
\* e-Mail: s.feldmann1@gmx.net



Mainz- 15.10.2025

**Formlose Baubeschreibung Bauantrag zur teilweisen Umnutzung der  
Garage Mombacher Straße 29 zur zusätzlichen Lagerung von Kisten  
zusätzlich zur Stellplatznutzung**

Die Bebauung des Grundstücks Mombacher Strass 29 besteht aus einem Wohnhaus mit Garage, welche zum letzten Mal laut Bauantrag von 1989 umgebaut wurden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“ und dort im Bereich 4, welcher als WA ausgewiesen ist. Dort ist ein nicht störendes Gewerbe erlaubt. § 4 der Baunutzungsverordnung erlaubt hier auch nicht störende Handwerksbetriebe.

Der jetzige Bauantrag sieht **keinerlei bauliche Veränderung** vor, sondern lediglich eine Veränderung der Nutzung von Teilen der Garage.

Die Garage verfügt über 2 Stellplätze, die auch weiterhin nutzbar sind. Ein weiterer Stellplatz kann zudem vor der Garage auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Der Bauherr betreibt einen Antiquitätenhandel, er hat ein Ladengeschäft in Finthen und möchte lediglich gelegentlich zur Zwischenlagerung die Seitenbereiche seiner Garage als Lagerfläche nutzen. Dort findet kein lärmender Verkauf oder keine lärmenden Restaurierungsmaßnahmen statt.

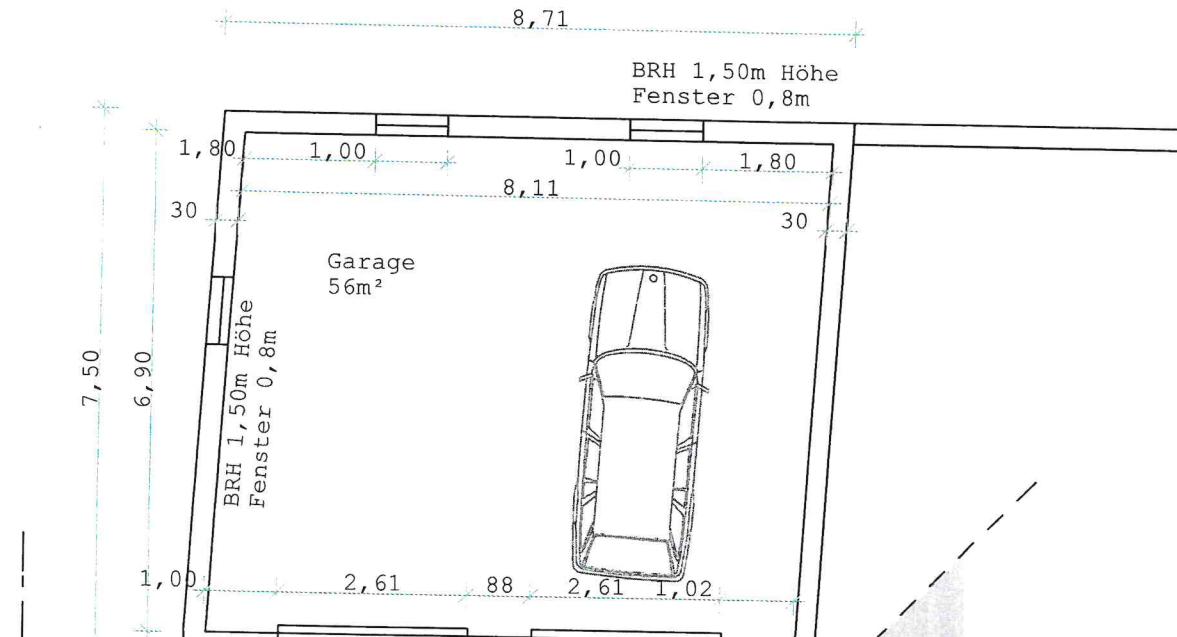
Die ursprüngliche Nutzung der Garage bleibt somit bestehen, es werden nur wie auf den Fotos ein paar Kisten hinzu gestellt.

Susanne Feldmann

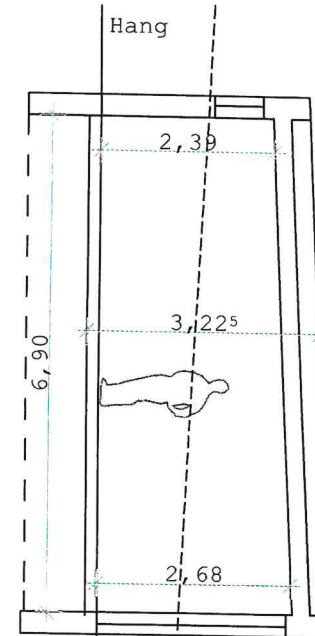


Alle Maße sind am Bau zu prüfen! m<sup>2</sup> Angaben nur ca.! Einfaches Handaufmaß!

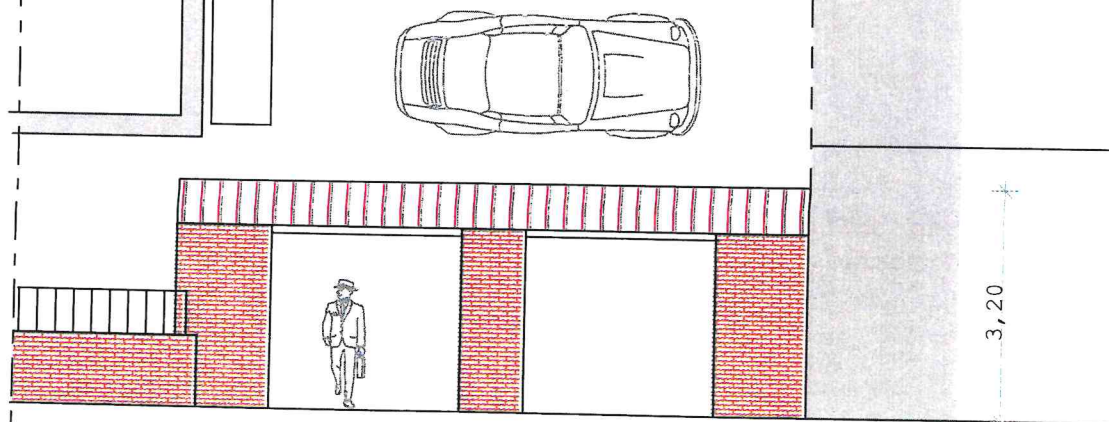
1



Grundriss



Schnitt



Ansicht

Budenheim-  
Mombacher Straße 29

Architektin Susanne Feldmann  
Hafenstraße 6 55118 Mainz  
Fon: 06131-677963  
Fax: 06131-6029938  
e-Mail: S.Feldmann1@gmx.net

Garage M 1:100

BauherrIn.....ArchitektIn.....20.10.2025





ANSICHT LETZTE HANG



ANSICHT MOMBACHER STRASSE II





INNEN ANSICHT I



ANSICHT MOMBACHERSTRASSE I





Innenansicht #

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 09.01.2026

Drucksachen-Nr. : 007/1-2026

**Betr.: Bauantrag zur Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 452/1): Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.6	Sitzungstermin: 19.01.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauantrag zur Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche, Hechtenkaute 16-18 (Flur 9, Nr. 450 und 452/1) wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Zur Fristwahrung wurde hinsichtlich des o. g. Bauantrags vom Bürgermeister im Benehmen mit den Beigeordneten eine Eilentscheidung getroffen.

Der Beschluss wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 09.01.2026 mitgeteilt.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den vierzehn Morgen“, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Wir weisen darauf hin, dass sich die Liegenschaft über die Grundstücke Flur 9, Nr. 450 und 562/1 erstreckt und nicht – wie im Antrag angegeben – über die Grundstücke Flur 9, Nr. 450 und 561/2.

Der Antragsteller beabsichtigt, in einer bestehenden Gewerbehalle eine Empore, die bislang als Lagerfläche genutzt wurde, in Bürofläche umzunutzen. Hierfür sind Änderungen im Gebäudeinneren vorgesehen; zudem sollen neue Fassadenfenster eingebaut und eine Außentreppe errichtet werden.

Wir würden die Untere Bauaufsichtsbehörde darauf hinweisen, dass die geplante Außentreppe möglicherweise nicht den erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück einhält. Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest, sodass Abstände nach § 8 Landesbauordnung (LBauO) zu allen Grundstücksgrenzen einzuhalten sind. Die Außentreppe ist innerhalb der 3,0 m breiten Abstandsfläche geplant und weist einen Abstand von 1,85 m zur Grundstücksgrenze auf. Gemäß § 8 Abs. 11 Nr. 6 LBauO ist die Errichtung vor die Außenwand vortretender Aufzüge, Treppen und Treppenräume zulässig, sofern ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Nachbargrenzen eingehalten wird.

Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB ist jedoch die Prüfung der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde und nicht der Gemeinde. Die Gemeinde kann insoweit lediglich auf eine mögliche Unzulässigkeit hinweisen.

Das beantragte Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgelegte Berechnung der GRZ II entbehrlich ist, da hier die BauNVO 1977 Anwendung findet.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für die geplante Bürofläche von 105,57 m<sup>2</sup> sind drei Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich befürwortet werden

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

Anlagen:

Liegenschaftsplan, Berechnungen, Freiflächengestaltungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Ritzert  
(Sachbearbeiter)

Kapp  
(Fachbereichsleiter)

Hinz  
(Bürgermeister)



# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.06.2025

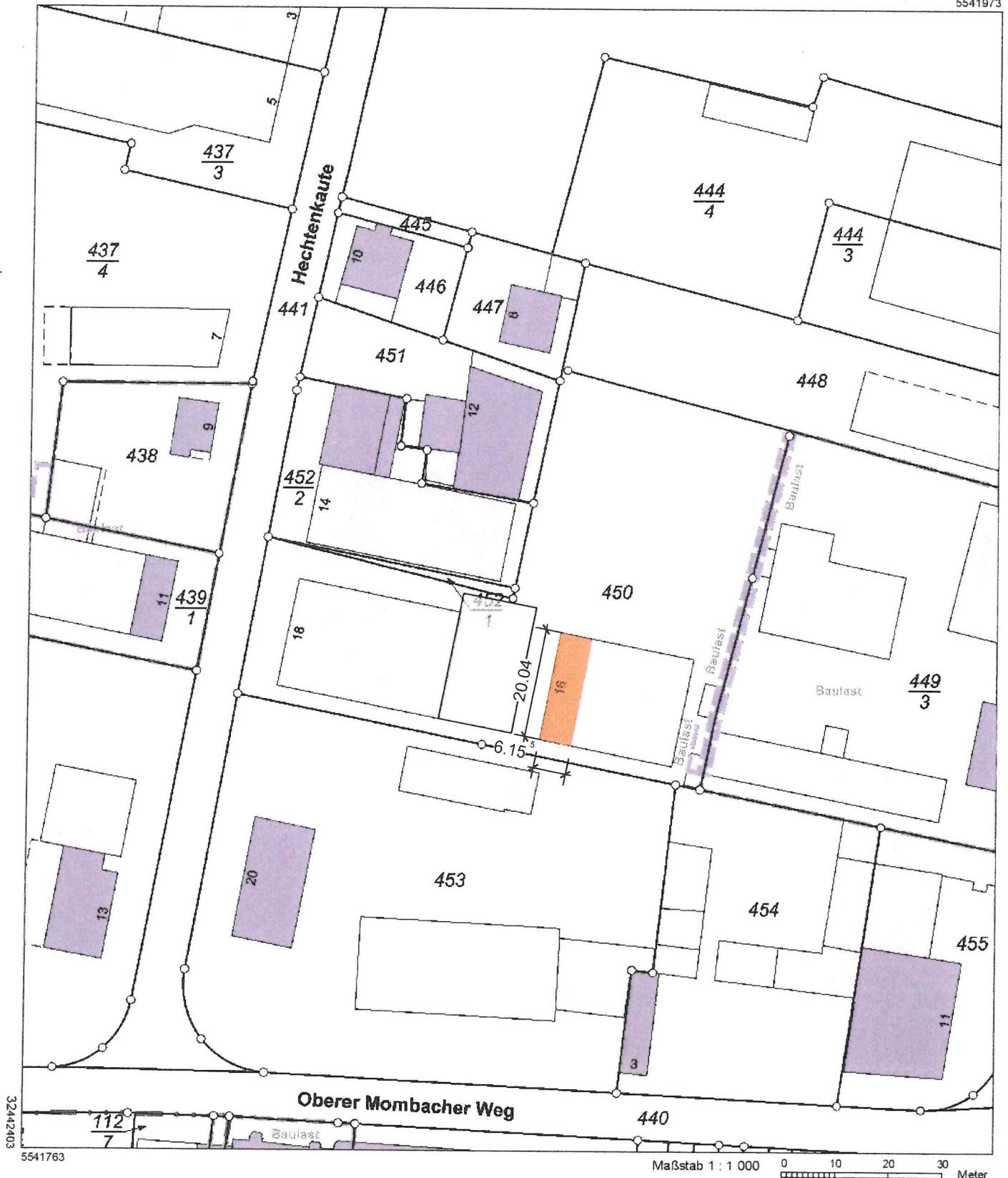
Flurstück: 450  
Flur: 9  
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

5541973

32442583



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:**

Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
 Hechtenkaute 16  
 55257 Budenheim

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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Budenheim	9	450 & 452/1	4.314	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>4314,00 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO 1990)

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§19 BauNVO 1990)

Grundstücksfläche = 4.314 m<sup>2</sup>

**GFZ = 1,0**

GFZ max. =	4.314 m <sup>2</sup> * 1,0 =	4314 m <sup>2</sup>
------------	------------------------------	---------------------

**Grundflächenzahl (GFZ) nach BauNVO 1977**

Grundfläche Hallenneubau + Bestand				
	Länge	Breite	Fläche	
Halle/Überdachung	14,00	20,00	280,00	m <sup>2</sup>
	14,00	3,50	49,00	m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 16 EG	25,00	20,04	501,00	m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 16 OG	6,16	20,04	123,35	m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 18 EG	30,55	20,07	612,99	m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 18 OG	10,00	10,00	100,00	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>1.666,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>GFZ</b>			<b>0,39</b>	
<b>Zulässige GFZ gemäß B-Plan</b>			<b>1,00</b>	

**Aufsteller:**

RUF & WELTER GbR

Spielbergstraße 28

55271 Stadecken-Elsheim

Datum, Unterschrift

**Projekt:**

Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
 Hechtenkaute 16  
 55257 Budenheim

**Bauherr:****GRZ Berechnung**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Budenheim	9	450 & 452/1	4.314 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>4314,00 m<sup>2</sup></b>

**GRZ = 0,8**

**GRZ I**

Halle/Überdachung	$(14 \times 20) + (14 \times 3,50)$	329,00 m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 16	25,00 x 20,04	501,00 m <sup>2</sup>
Halle Hausnummer 18	30,55 x 20,06	613,09 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>1443,09 m<sup>2</sup></b>

**GRZ II**

F1: Zufahrt	$((6,24 + 6,33)/2) \times 37,81 + (12,79 \times 3,10)$	277,19 m <sup>2</sup>	
F2: Lagerfläche Schotter	$((44,01 + 41,34)/2) \times ((36,93 + 34,86)/2)$	1531,82 m <sup>2</sup>	
F8: Stellplätze	$(19,86 \times 4,00) + (3,10 \times 9,86)$	109,96 m <sup>2</sup>	
F3: Grünfläche	$3,10 \times (10,00 + 3,03)$	40,33 m <sup>2</sup>	*
F4: Grünfläche	$(4,00 + 30,63 + 14,00 + 5,23 + 24,91) \times ((3,03 + 3,04)/2)$	239,07 m <sup>2</sup>	*
F5: Grünfläche	$37,17 \times ((3,37 + 3,43)/2)$	126,38 m <sup>2</sup>	*
F6: Grünfläche	$((3,43 + 36,93) \times (3,45 + 3,54)/2)$	141,06 m <sup>2</sup>	*
F7: Grünfläche	$(41,34 + 3,54) \times 3,43$	153,94 m <sup>2</sup>	*

**Summe 1918,97 m<sup>2</sup>**

<b>Summe GRZ I + GRZ II:</b>	<b>3362,05 m<sup>2</sup></b>
------------------------------	------------------------------

<b>GRZ I + GRZ II</b>	=	0,78
<b>Grundstücksfläche</b>		

<b>GRZ =</b>	<b>0,78 &lt; 0,80</b>
--------------	-----------------------

Die Flächen, die mit \* gekennzeichnet sind, wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da sie als Grünflächen vorgesehen sind.

**Aufsteller:**

RUF & WELTER GbR  
 Spielbergstraße 28  
 55271 Stackeden-Elsheim

Datum, Unterschrift



**Projekt:**

Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
Hechtenkaute 16  
55257 Budenheim

**Bauherr:****Stellplatznachweis**

Nutzfläche für geplantes OG	105,67	m <sup>2</sup>	
Erforderliche Stellplatz je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche			1,00
Erforderliche Stellplätze =	105,67 m <sup>2</sup> / 40 m <sup>2</sup>		2,64
Geplante Stellplätze (5,0 m x 2,5 m)			3,00

**Baukosten:**

Rohbaukosten:	60.000,--€
Ausbaukosten:	60.000,--€

RUF & WELTER GbR  
Spielbergstraße 28  
55271 Stadecken-Elsheim

---

Datum, Unterschrift



# RUF & WELTER

Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

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

PROJEKT: Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
Hechtenkaute 16 + 18  
55257 Budenheim

BAUHERR

PLANER

BAUTEL

Freiflächengestaltungsplan

DATUM  
05.11.2025

GEZEICHNET  
EU

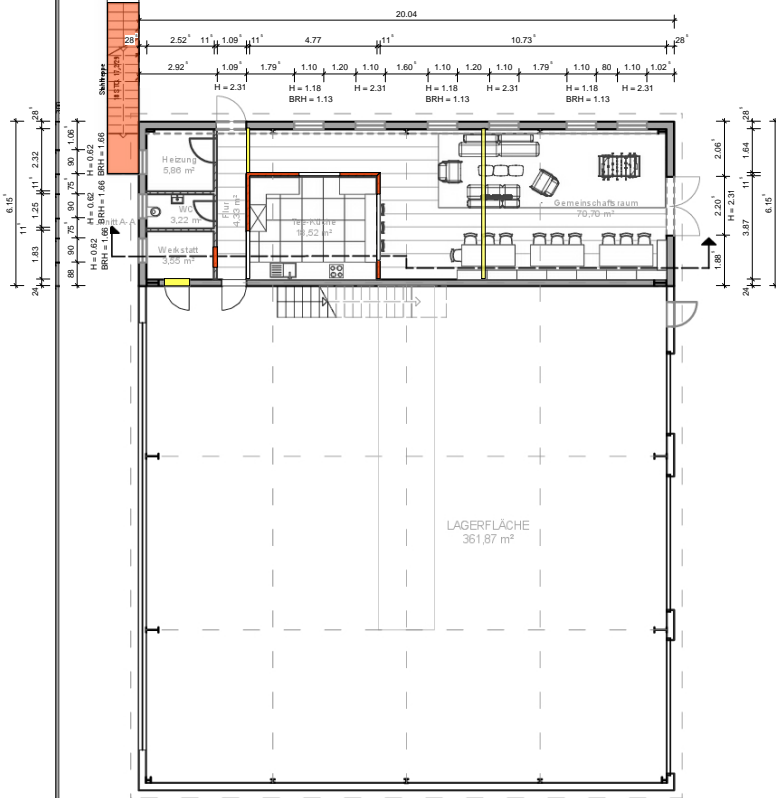
MASSTAB  
1:100

PLAN - INDEX  
BA-07

BESTAND

Halle/Überdachung

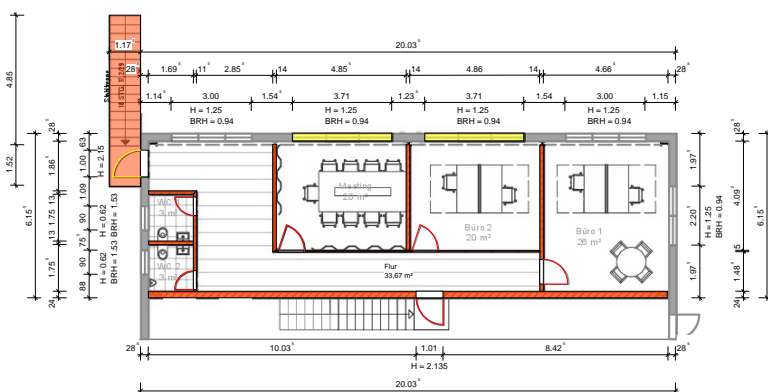
Grundriß EG



Garage

Garage

Grundriß OG



**RUF & WELTER**  
Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

RUF & WELTER GbR  
Spießbergstraße 25 · 55271 Stackeden-Elsheim  
Telefon: 06130/472, Fax: 06130/9188324

PROJEKT: Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
Hecklenkaufe 16 + 18  
55271 Sudenheim

BAUHERR: [Redacted]

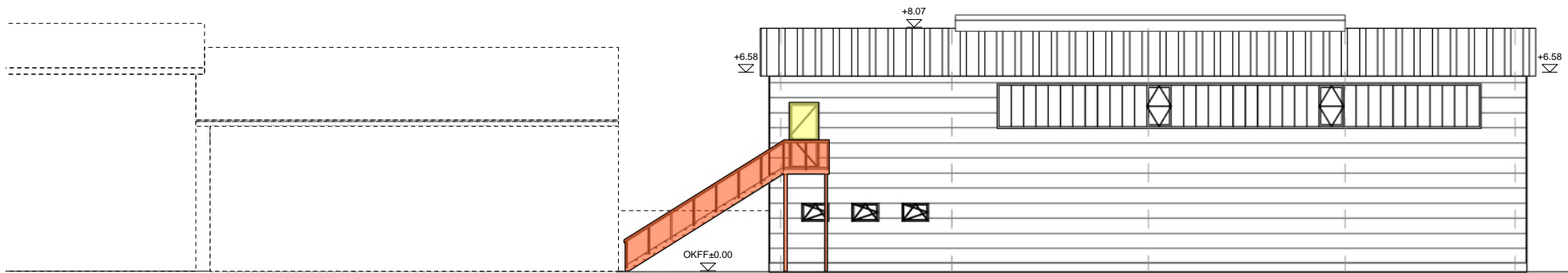
BAUHERR: [Redacted] PLANER: [Signature]

BAUTITEL: Grundriß EG und OG

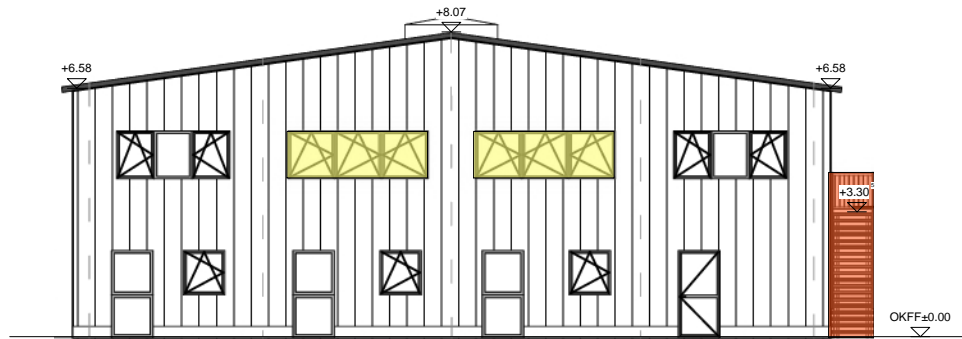
DATUM: 05.11.2025 GEZEIGNET: EU MASSSTAB: 1:100 PLAN-INDEX: BA-02



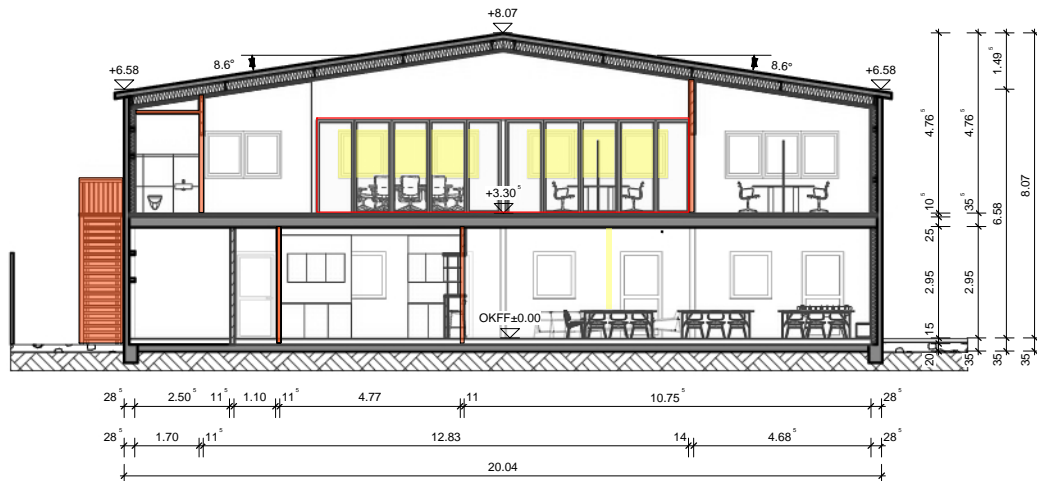
Ansicht Süd



Ansicht Ost



Schnitt A - A



# **RUF & WELTER** Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

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

PROJEKT Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche  
Hechtenkaute 16 + 18  
55257 Budenheim

BAUHERR

BAUHERR

PLANER

BAUTEL

Ansichten + Schnitt

DATUM 05.11.2025

GEZEICHNET EU

MASSSTAB 1: 100

PLAN - INDEX BA-03

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 12.01.2026

Drucksachen-Nr. : 008/1-2026

**Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau Wohnhaus, Schillerstraße 7 (Flur 4, Nr. 279):  
Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO**

### Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.7	Sitzungstermin: 19.01.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja:    nein:    Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

### Beschlussvorschlag:

Die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses, Schillerstraße 7 (Flur 4, Nr. 279), wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die vorliegende Bauvoranfrage ist am 17.11.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Zur Wahrung der zweimonatigen Frist wurde vom Bürgermeister im Benehmen mit den Beigeordneten eine Eilentscheidung getroffen. Der Beschluss wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 12.01.2026 mitgeteilt.

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus abzubrechen und ein größeres Wohngebäude zu errichten. Angaben zur Anzahl der geplanten Wohnungen wurden vom Bauherrn nicht gemacht. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Nach den vorliegenden Plänen und Straßenabwicklungen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem auf allen Seiten zurückspringenden Staffelgeschoss vorgesehen. Das Gebäude weist eine Grundfläche von 230 m<sup>2</sup>, eine maximale Fassadenhöhe von 7,07 m sowie eine maximale Dachhöhe über dem Staffelgeschoss von 9,89 m auf.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird ein Höhenwert von 129 m ü. NN zugrunde gelegt. Dieser Wert wurde aus den Höhenangaben des vorliegenden Schnitts BB sowie des Lageplans abgeleitet.

Das geplante Gebäude hält einen Abstand von 3,0 m zu den seitlichen Nachbargrundstücken, einen Abstand von mindestens ca. 8,0 m zur Straße sowie einen Abstand von mindestens 25 m zum angrenzenden Wald ein.

Das Wohngebäude fügt sich in der auf den Plänen und Abwicklungen dargestellten Ausführung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

In den Fragestellungen erkundigt sich der Bauherr jedoch, ob darüber hinaus die Errichtung eines größeren Gebäudes zulässig ist. Die fünf Fragen werden wie folgt beantwortet:

*Frage 1. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einer Grundfläche von 311,84 m<sup>2</sup> analog zum Referenzprojekt zulässig?*

Nein, es sei denn, die geplante Gebäudehöhe wird reduziert.

Mehrere Gebäude in der näheren Umgebung weisen Grundflächen von über 300 m<sup>2</sup> auf, darunter das Gebäude Schillerstraße 14 mit 313 m<sup>2</sup>, das Gebäude Schillerstraße 6 mit ca. 319 m<sup>2</sup> sowie das Gebäude Schillerstraße 15 mit ca. 334 m<sup>2</sup>. Diese Angaben basieren auf den Bauakten sowie auf dem Kataster.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass keines der genannten Gebäude eine mit dem geplanten Wohnhaus vergleichbare Gebäudehöhe aufweist. Die Gebäude in der Schillerstraße 6 und 15 verfügen jeweils lediglich über ein Vollgeschoss. Das Gebäude in der Schillerstraße 14, das vom Bauherrn als Referenzobjekt benannt wird, ist ein gestaffeltes Gebäude mit überwiegend geringeren Gebäudehöhen. In die dortige Grundfläche ist zudem eine eingeschossige Schwimmhalle mit einer Fläche von 73 m<sup>2</sup> eingerechnet.

Bei der Bewertung der Einfügung eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die einzelnen Parameter – Gebäudehöhe, Grundfläche sowie das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche – kumulativ und nicht isoliert im Sinne einer sogenannten „Rosinenpickerei“ zu betrachten. Maßgeblich ist sowohl die Gebäudehöhe und Grundfläche als auch der Gesamteindruck des Baukörpers einschließlich seiner Kubatur. Die Kubatur der genannten Vergleichsobjekte ist eindeutig geringer als die des geplanten Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei einer Grundfläche von 311,84 m<sup>2</sup>.

*Frage 2. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 138,89 m ü. NN (Attika Staffelgeschoss) zulässig?*

Ja, sofern die Grundfläche – wie in den Plänen dargestellt – 229,74 m<sup>2</sup> beträgt.

*Frage 3. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 136,07 m ü. NN (Attika über 1. OG) zulässig?*

Ja, sofern die Grundfläche – wie in den Plänen dargestellt – 229,74 m<sup>2</sup> beträgt.

*Frage 4. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einem wahrnehmbaren Volumen von 2.159,04 m<sup>3</sup> analog Referenzprojekt zulässig?*

Diese Frage kann in dieser pauschalen Form nicht beantwortet werden. Wie oben ausgeführt, wird die Einfügung nach dem Maß der baulichen Nutzung sowohl anhand der Gebäudehöhe und der Grundfläche als auch nach dem Gesamteindruck des Baukörpers einschließlich seiner Kubatur beurteilt. Angaben zum Gebäudevolumen können zwar als Hilfsgröße zur Einschätzung der



Kubatur dienen; maßgeblich sind jedoch sowohl der Gesamteindruck des Baukörpers einschließlich seiner Kubatur als auch die in der näheren Umgebung üblichen Gebäudehöhen und Grundflächen.

Darüber hinaus ist unklar, auf welcher Berechnungsmethode das sogenannte „wahrnehmbare Volumen“ beruht. Anders als Grundfläche oder Baumasse handelt es sich hierbei nicht um ein gesetzlich definiertes Maß. Insbesondere bleibt offen, ob beispielsweise Volumina von Dachgeschossen oder von Kellergeschossen, die über die Geländeoberfläche hinausragen, in die Berechnung einbezogen werden sollen.

*Frage 5 Ist der Erschließungskern auf einer Gebäudeseite ausnahmsweise fassadenbündig zulässig? (restliches Staffelgeschoss dann allseitig eingerückt)*

Nein.

Die Rückstufung des geplanten Staffelgeschosses ist bei der Beurteilung der Gebäudehöhe sorgfältig zu prüfen. Das oberste Geschoss darf nicht prägend in Erscheinung treten, wenn es oberhalb der zulässigen Traufhöhe liegt; es muss daher allseitig zurückgesetzt sein. Nach Auffassung des Bauamtes sollte der Rücksprung mindestens 1,20 m betragen.

Lediglich in deutlich untergeordneter Breite können einzelne Bauteile in Verlängerung der darunterliegenden Fassade hochgeführt werden. Dementsprechend ist es beispielsweise möglich, dass das Staffelgeschoss über die Breite des Treppenhauses in der Verlängerung der darunterliegenden Fassadenflucht steht, sofern es im Übrigen über mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite zurückgesetzt ist.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben in der auf den Plänen und Abwicklungen dargestellten Ausführung befürwortet werden. Hingegen können die in den einzelnen Fragen beantragten Maße insgesamt nicht befürwortet werden.

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

Anlagen:

Liegenschaftsplan, Bauvoranfrage, Grundriss, Einfügnachweis mit Schnitten (Abwicklung), Bildnachweis Referenzgebäude Schillerstraße 14

Ritzert  
(Sachbearbeiter)

Kapp  
(Fachbereichsleiter)

Hinz  
(Bürgermeister)

# Auszug aus den Geobasisinformationen



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.10.2025

Flurstück: 279  
Flur: 4  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28  
55232 Alzey

5541012

32440999



32440819

5540802

Maßstab 1 : 1 000

0 10 20 30 Meter

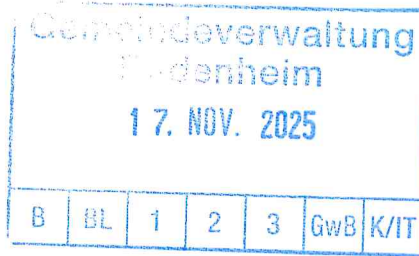
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.

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

morber jenniferich architekten partgmbb  
kaiser-wilhelm-ring 11 | 55118 mainz

Bauamt Budenheim  
z.Hd. Herr Ritzert  
Berliner Straße 3  
55257 Budenheim



13.11.2025 / mj

## Bauvoranfrage – Schillerstraße 7, 55257 Budenheim, Flur 4, Flurstück 279

Sehr geehrter Herr Ritzert,

mit diesem Schreiben reichen wir im Auftrag unseres Bauherren [REDACTED] die Unterlagen für die Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks Schillerstraße 7 in 55257 Budenheim ein.

### Zur Situation:

Auf dem Grundstück Schillerstraße 7 befindet sich derzeit ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Maßnahme abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

In dem Gebiet gibt es keinen geltenden Bebauungsplan, daher ist das Referenzobjekt für das Bauvorhaben die Hausnummer 14.

### Zur Fragestellung der Bauvoranfrage:

1. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einer Grundfläche von 311,84 m<sup>2</sup> analog zum Referenzprojekt zulässig?
2. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 138,89 m<sup>üNN</sup> (Attika Staffelgeschoss) zulässig?
3. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 136,07 m<sup>üNN</sup> (Attika über 1.OG) zulässig?
4. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einem wahrnehmbaren Volumen von 2.159,04 m<sup>3</sup> analog Referenzprojekt zulässig?
5. Ist der Erschließungskern auf einer Gebäudeseite ausnahmsweise fassadenbündig zulässig? (restliches Staffelgeschoss dann allseitig eingerückt)

Für Rückfragen können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen

Moritz Jennerich



morber — jenniferich

architekten partgmbb  
kaiser-wilhelm-ring 11  
55118 mainz

06131 - 49 400 40  
kontakt@morber-jennerich.de  
www.morber-jennerich.de

Anlagen:

3x Anschreiben, 3x Auszug Stadtkarte (Maßstab 1:1000),  
3x Lageplan mit Straßenansichten zur Bauvoranfrage

mainzer volksbank eg  
DE83 5519 0000 0952 1700 17  
BIC: MVBMD555



**SCHILLERSTRASSE 7**  
Grundfläche 229,74 m<sup>2</sup>  
wahrnehmbares  
Volumen 1.783,47 m<sup>3</sup>

278/4

279

280

Flachdach = 136.7

9

Staffelgeschoss  
9,22 x 10,80m

Wohnhaus  
12,22 x 18,80m

5

Schnitt Schillerstraße

128.94

128.83

128.73

128.58

128.53

128.39

128.27

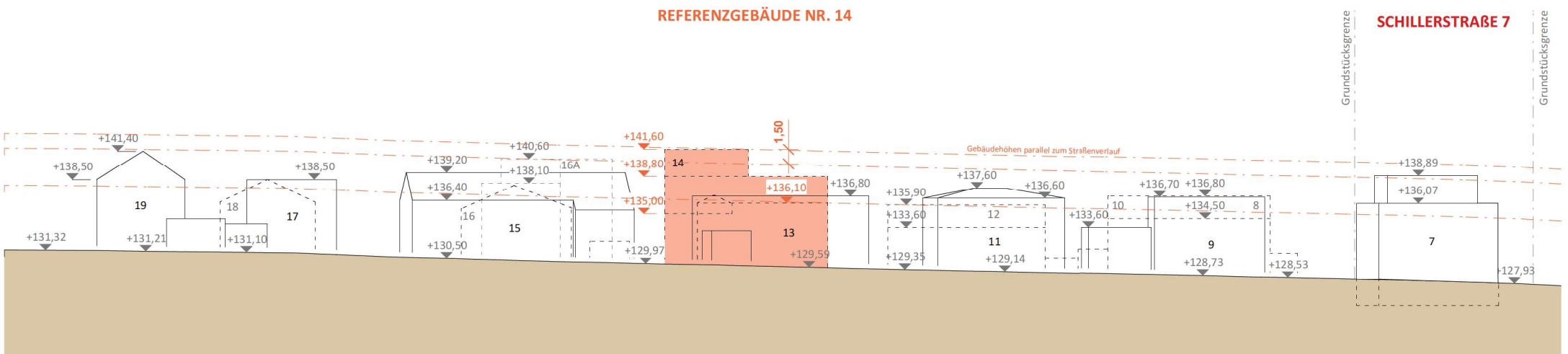
128.12

127.93

Traufe = 134.5

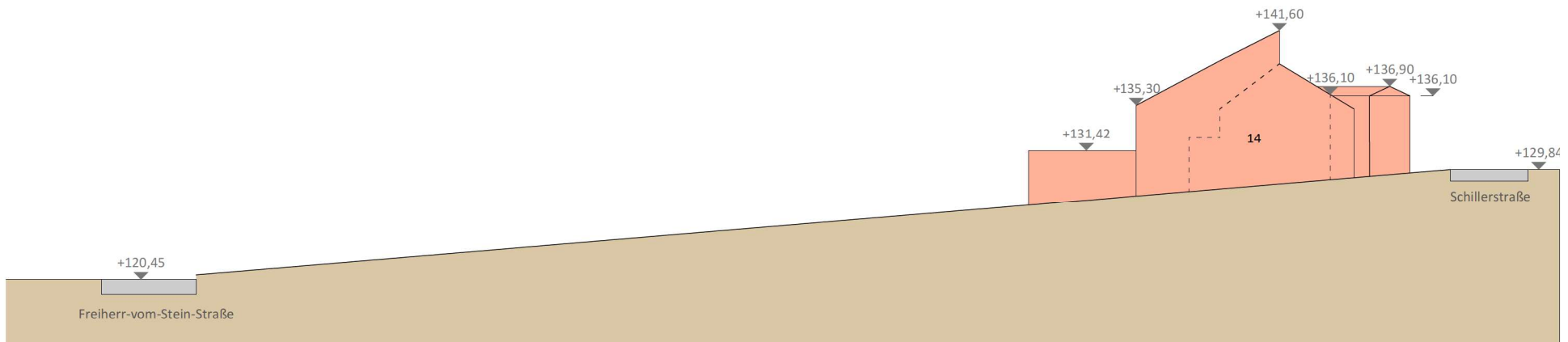
OK = 131.0





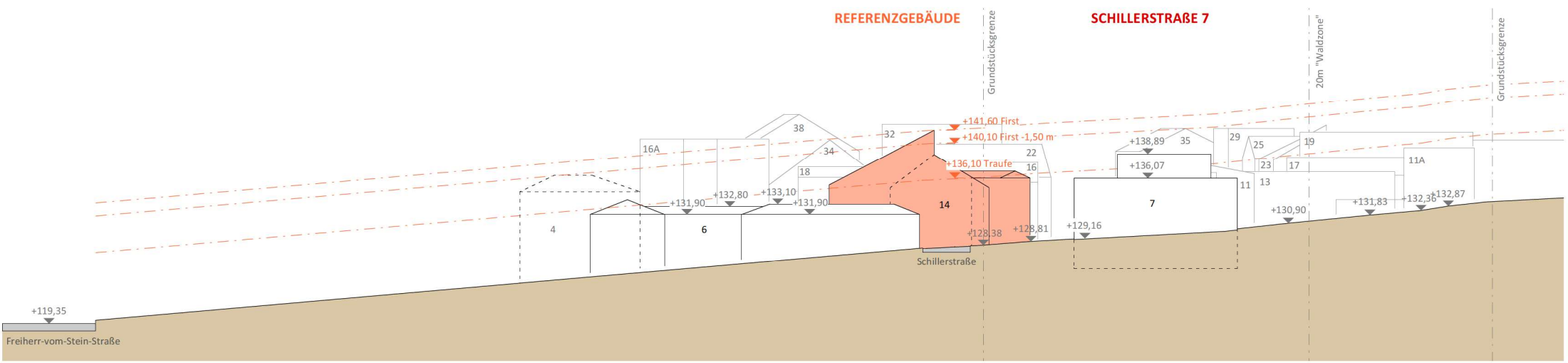
**Schnitt Schillerstraße** (Bebauung im rückwärtigem Bereich ist gestrichelt dargestellt)





**Schnitt AA Referenzgebäude Hausnr. 14**





**Schnitt BB** (geschnitten durch Grundstück / Blick Richtung Referenzgebäude)

+141,60



Referenzgebäude Hausnummer 14



## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 12.01.2026

Drucksachen-Nr. : 009/1-2026

**Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zum Neubau eines Einzelhauses mit 3 Wohngebäuden, 6 WE, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 612 und 613):**

**Kenntnisnahme des Verzichts auf ein Genehmigungsverfahren**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.8	Sitzungstermin: 19.01.2026	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:**

Der Verzicht der Gemeinde auf ein Genehmigungsverfahren nach Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBO zum Neubau eines Einzelhauses mit 3 Wohngebäuden, 6 WE, Bertolt-Brecht-Straße (Flur 6, Nr. 612 und 613) wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“. Mit Schreiben vom 31.10.2025 hatte das Bauamt eine erste Fassung der Bauunterlagen abgelehnt. In der Folge wurden die Unterlagen überarbeitet und entsprechend angepasst (siehe unten).

Das geplante Vorhaben in der nun vorliegenden Fassung widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

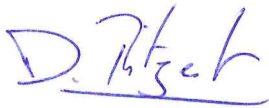
Entgegen der Mitteilung vom 31.10.2025 ist das Bauamt nach erneuter und vertiefter Prüfung der rechtlichen Grundlagen zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhaus mit drei Wohngebäuden handelt und nicht um drei eigenständige Häuser. Damit entspricht das Vorhaben der Festsetzung des Bebauungsplans, wonach maximal zwei Wohneinheiten je Haus zulässig sind. Nach der gängigen Rechtsprechung sind aneinandergebaute, selbstständig benutzbare Gebäude auf einem Grundstück als ein Einzelhaus zu bewerten. Dementsprechend sind gemäß Bebauungsplan zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, insgesamt somit sechs Wohneinheiten, zulässig.

Nach der geänderten Fassung der Bauunterlagen sind keine Nebenanlagen mit einem Abstand von weniger als 3 m zur Straße vorgesehen. Die an der Straße geplanten Müllboxen stellen keine Nebenanlagen dar, solange sie nicht überdacht werden. Abschirmende Wände für Müllgefäße sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Anlagen:

Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Nachweise

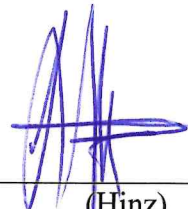
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



(Ritzert)  
Sachbearbeiter



(Kapp)  
Fachbereichsleiter



(Hinz)  
Bürgermeister

# Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



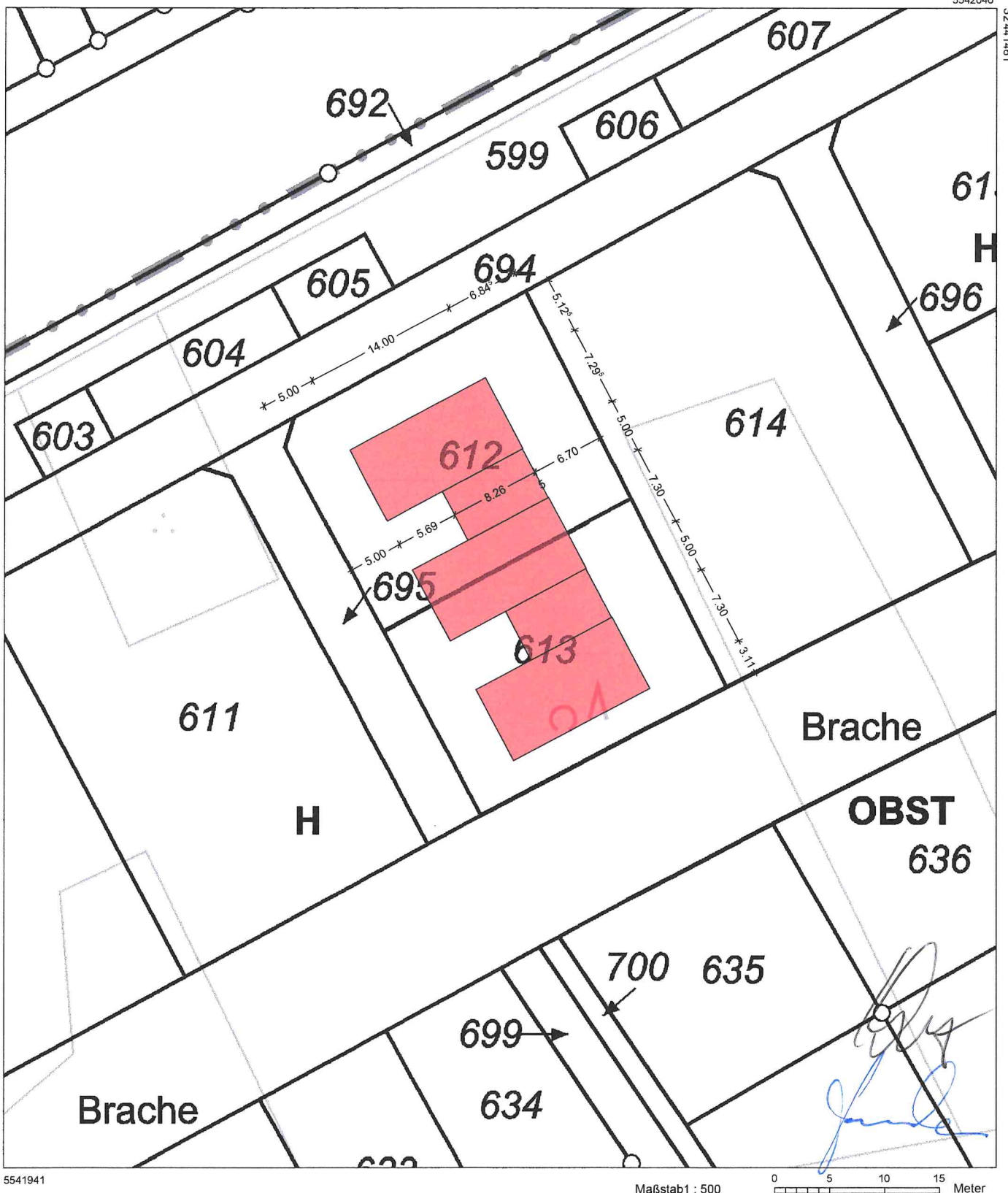
Rheinland-Pfalz

Landesamt für  
Vermessung und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 10.03.2025

Flurstück: 613  
Flur: 6  
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim  
Landkreis: Mainz-Bingen



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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.

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



1.

Baugrundstück (Str. HsNr.) : Planstraße F

**Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)** gem. § 19 BauNVO

**Grundstücksgröße:** 1.021,00 m<sup>2</sup>

( I ) Grundfläche Planung: 407,32 m<sup>2</sup>

**Summe aller Grundflächen ( I ):** 407,32 m<sup>2</sup>

**GRZ (I)** laut B-Plan 0.4

<b>Summe aller Grundflächen ( I ):</b>	407,32 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.021,00 m <sup>2</sup>	<b>0,40</b>

( II ) Grundfläche Zuwegung/Versiegelung: 189,98 m<sup>2</sup>

**Summe aller Grundflächen ( II ):** 189,98 m<sup>2</sup>

**Summe aller Grundflächen ( I+II ):** 597,30 m<sup>2</sup>

**GRZ(II)** laut B-Plan 0.6

<b>Summe aller Grundflächen ( I+II ):</b>	597,30 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.021,00 m <sup>2</sup>	<b>0,59</b>

2.

**Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO**

laut B-Plan 0.7

Grundstücksgröße:		1.021,00	m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	kein Vollgeschoss	0,00	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	mit CAD ermittelt	389,18	m <sup>2</sup>
Obergeschoss	mit CAD ermittelt	306,56	m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	kein Vollgeschoss	0,00	m <sup>2</sup>
Geschossfläche gesamt		695,74	m <sup>2</sup>

**GFZ Bau NVO §20**

$$\frac{695,74 \text{ m}^2}{1.021,00 \text{ m}^2} = 0,68$$

3.

**Berechnung der Baukosten**

Planung	3.613,57 m <sup>3</sup> x 500€/m <sup>3</sup>	1.806.785,00	EURO
---------	---	--------------	------

	<b>PLANUNG</b>	EG	<b>Wohnung 1</b>	<b>115,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>PLANUNG</b>	OG/DG	<b>Wohnung 2</b>	<b>149,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>PLANUNG</b>	EG	<b>Wohnung 3</b>	<b>113,28</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>PLANUNG</b>	OG/DG	<b>Wohnung 4</b>	<b>145,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>PLANUNG</b>	UG/EG	<b>Wohnung 5</b>	<b>148,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>PLANUNG</b>	OG/DG	<b>Wohnung 6</b>	<b>134,89</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	<b>PLANUNG</b>			<b>806,88</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

7.

#### **Stellplatznachweis**

6 Wohneinheiten á 1,5 STPL  
siehe Plan 'Nachweise'

9 STPL

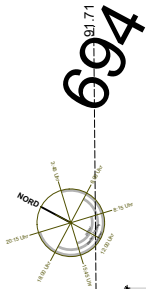
8.

#### **Vollgeschossnachweis** Dachgeschoss

siehe Plan 'Nachweise'



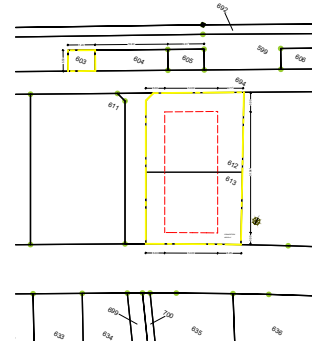
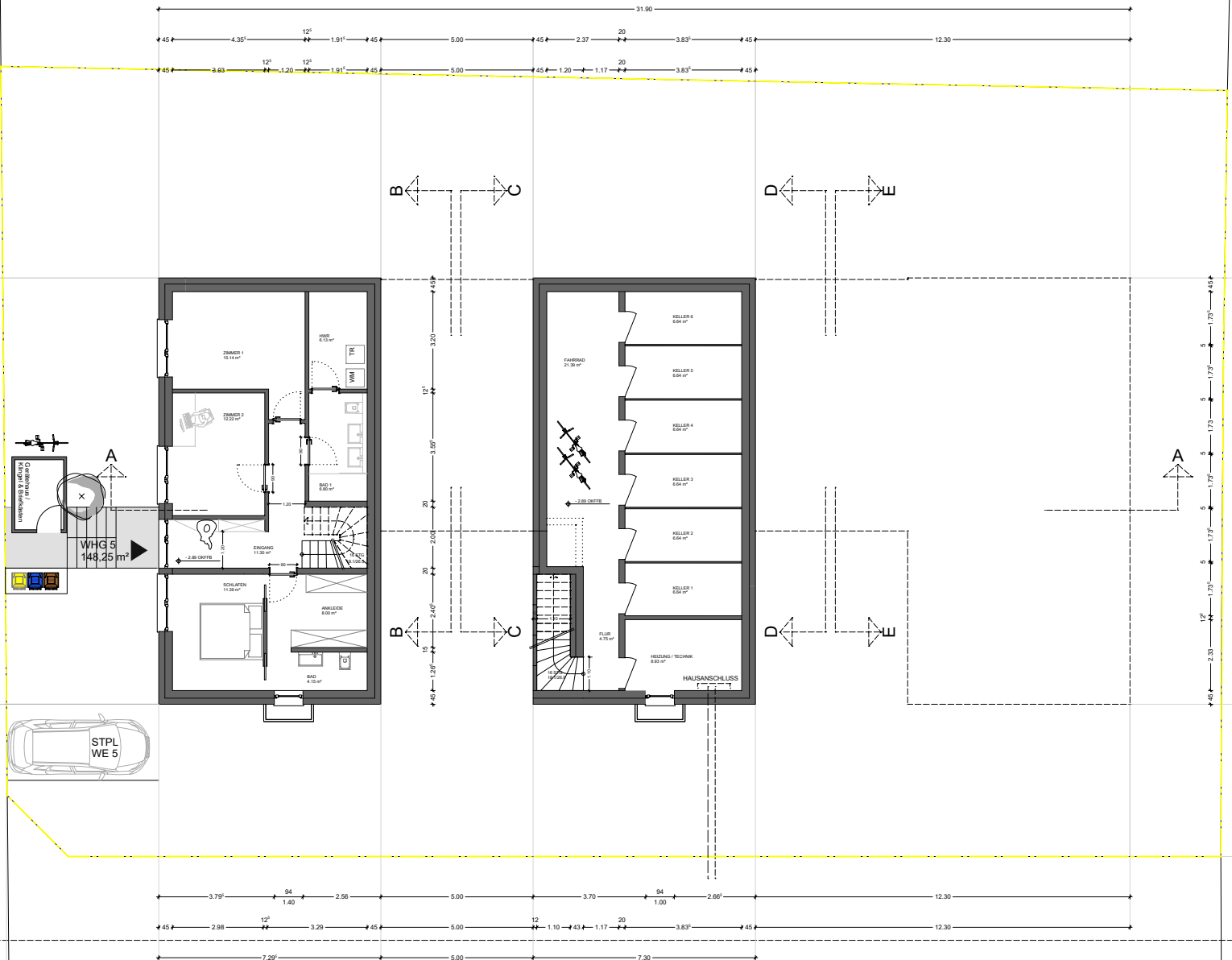




694

91.77

91.94



## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE

Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

ARCHITECT:  
Niels Leineweber M.A.  
Eaubanner Str. 35  
55257 Budenheim  
nl@leineweberarchitekten.de  
0179 - 4747728

LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet  
werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details,  
an Dritte Personen gemacht werden (§ 11 vom  
19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1905 (Urheberrecht))

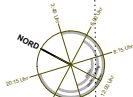


PLANSKIZZE:  
KELLERGESCHOSS

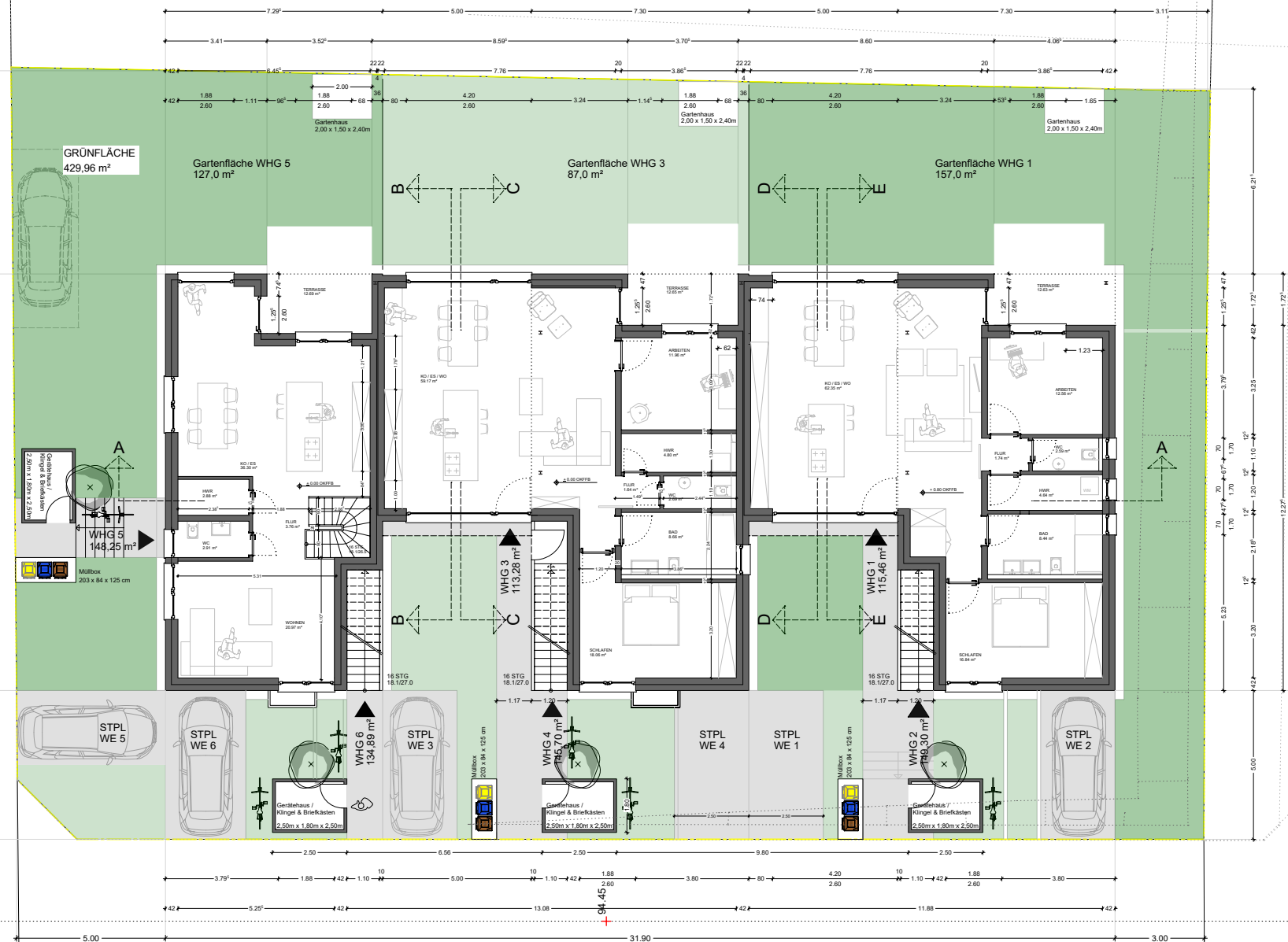
GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Version:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	-	02

694

91.71



91.77

STRAßE HÖHENPUNKT  
91.94 UNN

## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE

Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

ARCHITECT:  
Niels Leineweber M.A.  
Eaubanner Str. 35  
55257 Budenheim  
nl@leineweberarchitekten.de  
0179 - 4747728  
**LEINWEBER  
ARCHITECTEN  
PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verändert  
werden, auch durch Änderungen, auch in Details,  
an dieser Position gemacht werden (§ 11 vom  
19.6.1991 + § 18 vom 7.6.1995 (Urheberrecht))

BAUHERREN:



PLANSKALTE:

ERDGESCHOSS

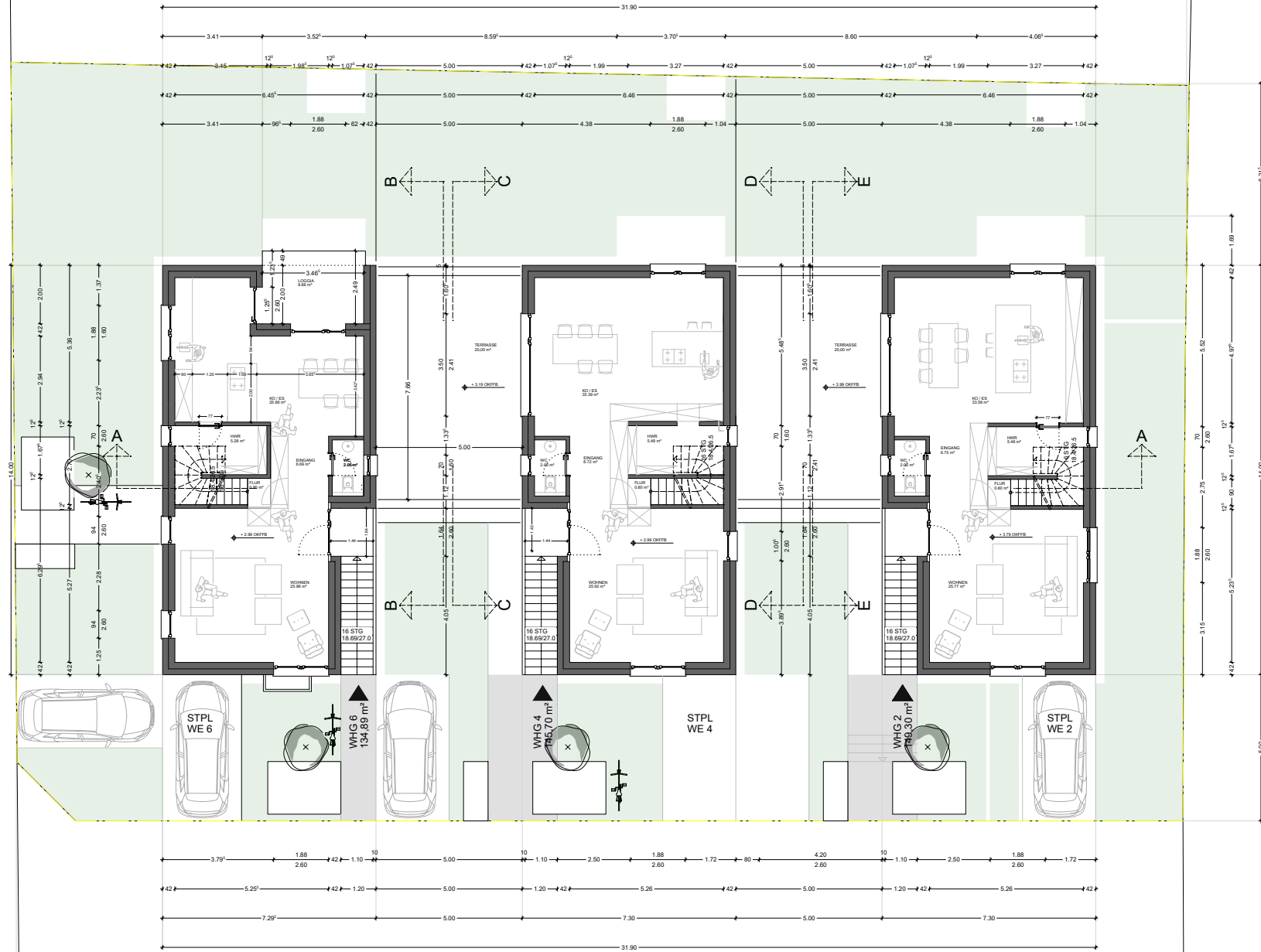
GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/idx:	Projektnummer:	Planummer:
01.10.2025	-	03

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Allplan 2024



694



## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE

Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

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

LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

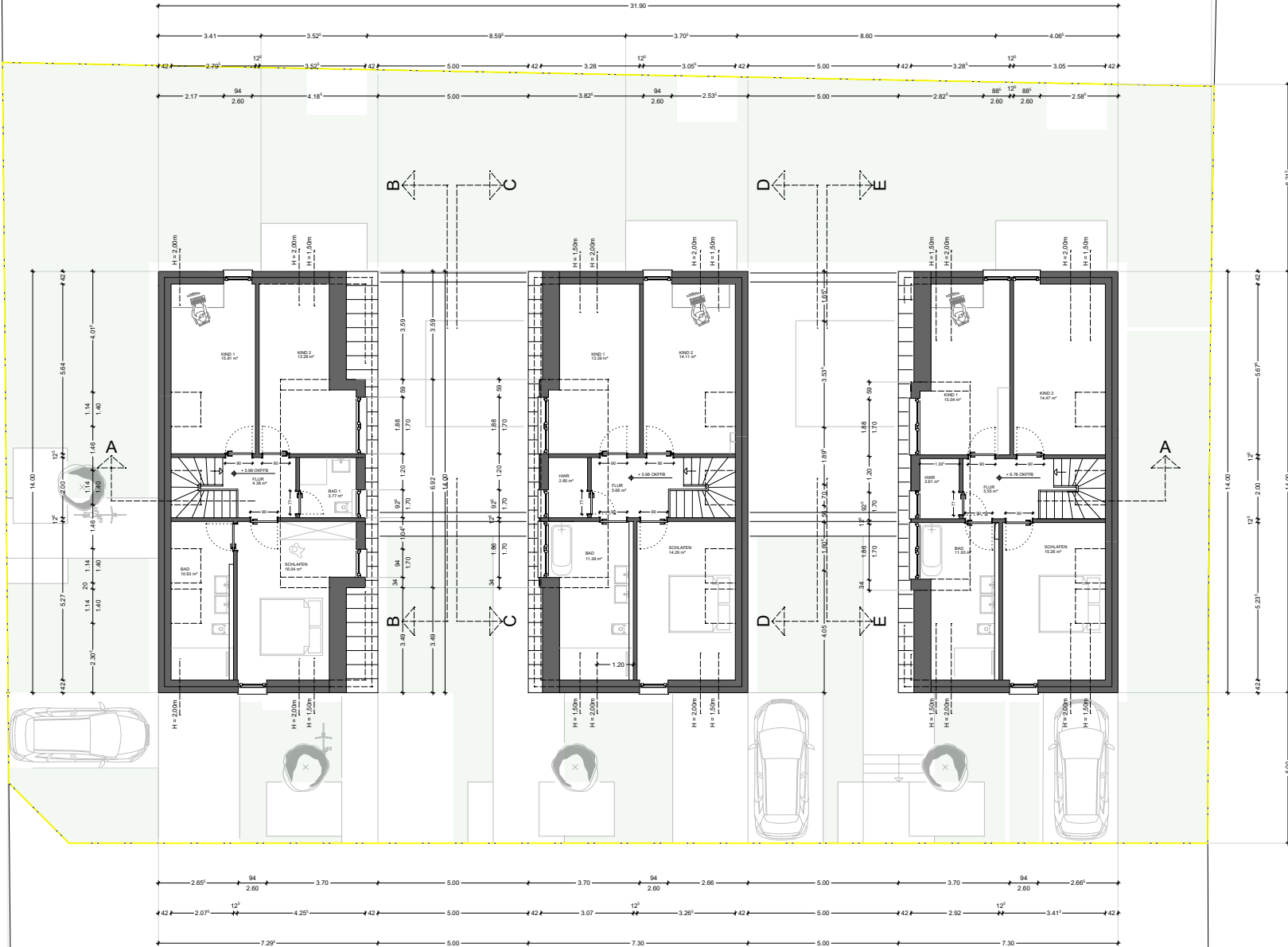
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet  
werden, noch dürfen Mithaltungen, auch in Details,  
an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom  
19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1905 (Urheberrecht))

BAUHERREN:

PLANSKALTE:  
OBERGESCHOSS

GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Ind:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	-	04

694



## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE  
Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

ARCHITECT:  
Niels Leineweber M.A.  
Eaubanner Str. 35  
55257 Budenheim  
nl@leineweberarchitekten.de  
0179 - 4747728

LEINWEBER  
ARCHITECTEN  
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt oder versendet  
werden, noch dürfen Änderungen, auch in Details,  
an dieser Planzeichnung gemacht werden (§ 11 vom  
19.8.1901 + § 18 vom 7.8.1955 Urheberrechtsgesetz)

BAUHERRIN:

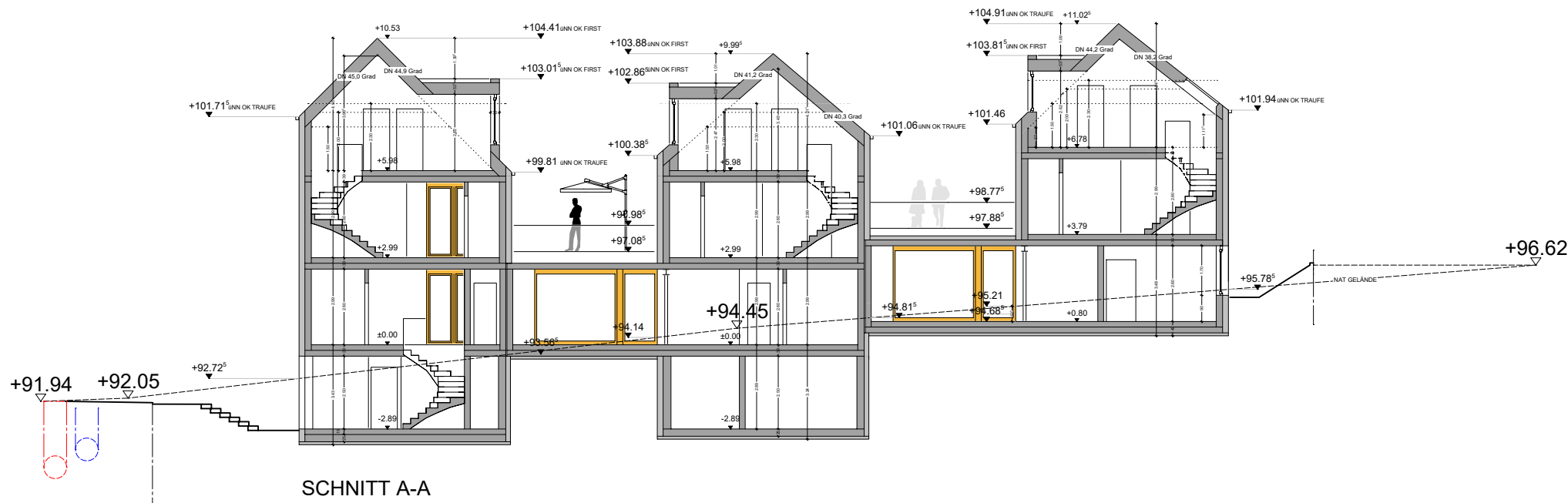


PLANKONTENT:  
DACHGESCHOSS

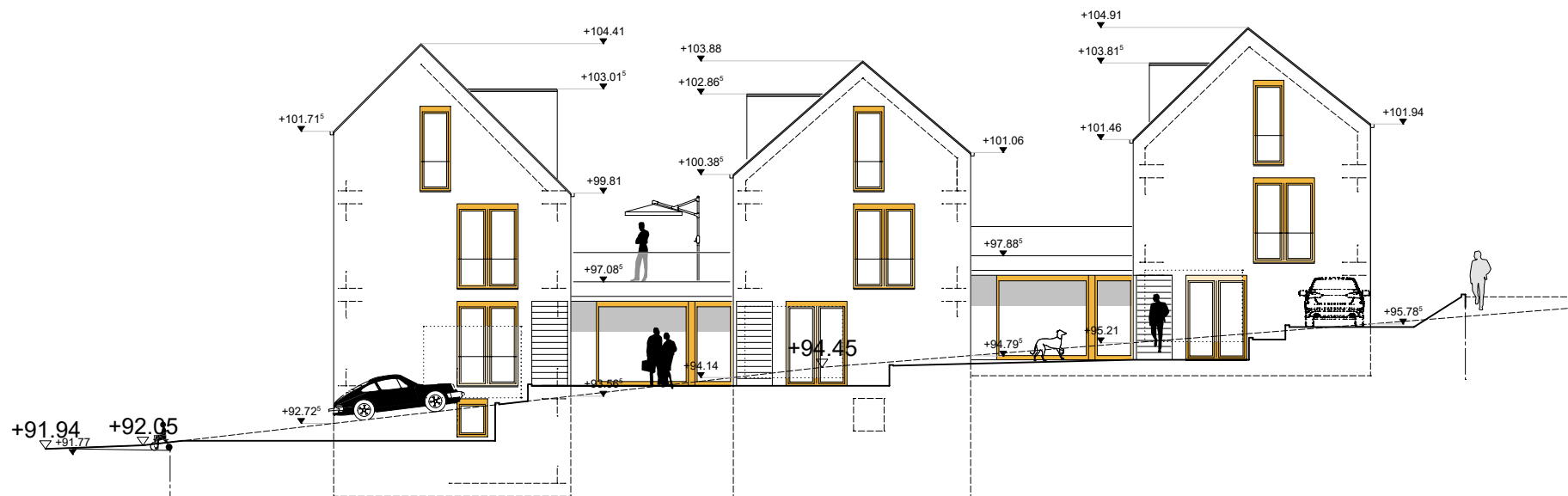
GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Ind:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	-	05

H/B = 420 / 594 (0.25m²)

Allplan 2024



SCHNITT A-A



ANSICHT WEST

## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE  
Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

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

LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet  
werden, nach dieser Maßgabe, auch in Teilen,  
an dritter Person gemacht werden (§ 1 Kunst  
1936, 1937 - § 19 Kunst 1936, 1937 - UrhG).

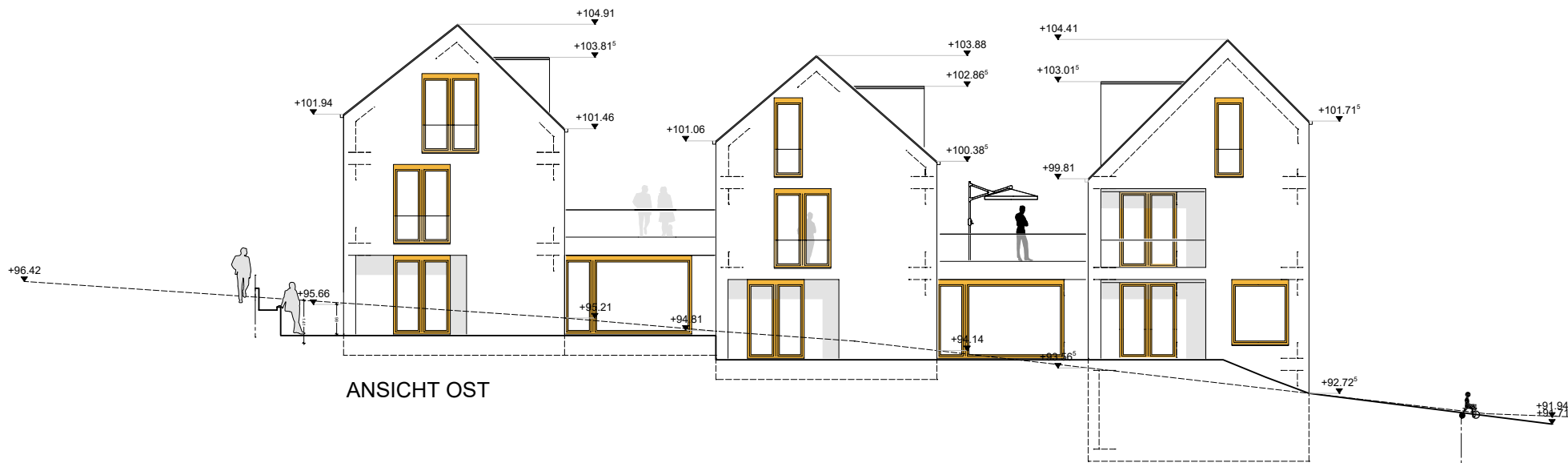
BAUHERRIN:



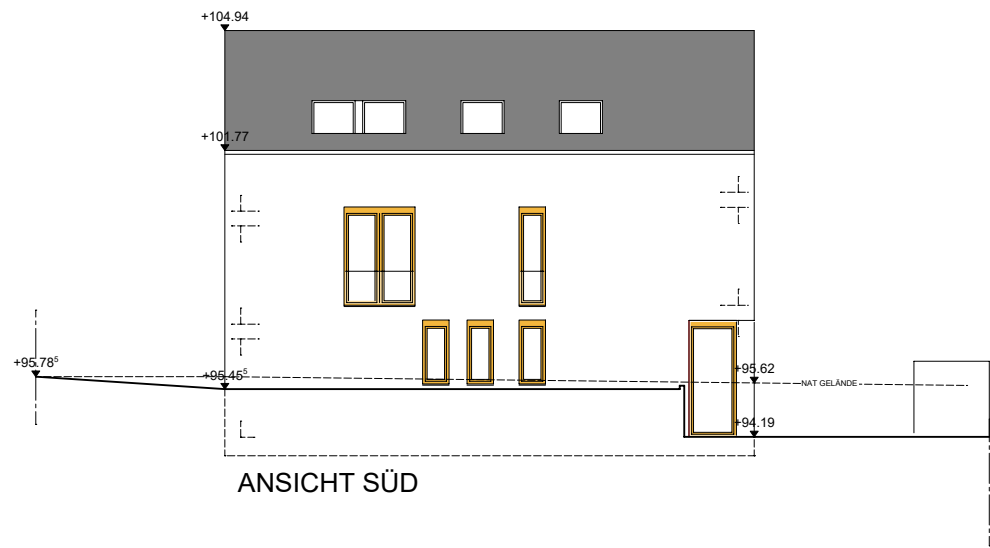
PLANNUMMER:  
SCHNITT / ANSICHT

GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	...	06





ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE  
Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

ARCHITECT:  
Niels Leineweber M.A.  
Eaubanner Str. 35  
55257 Budenheim  
nl@leineweberarchitekten.de  
0179 - 4747728

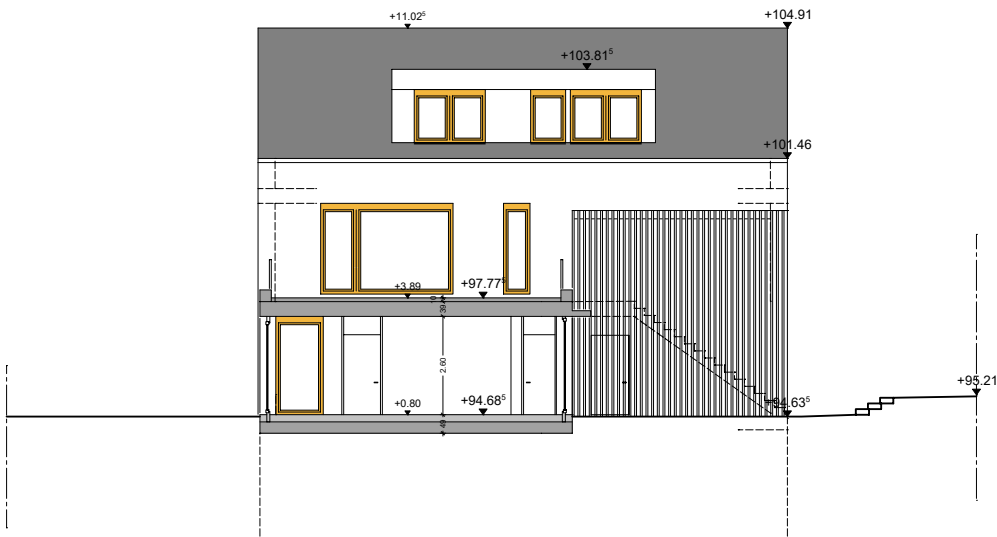
LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch  
verbreitet werden, auch in Teilen,  
an dritter Person gemacht werden (§ 1 Kunst  
1936, 1937) + § 19 vom 18. 08. 2002 (Urheberrecht).

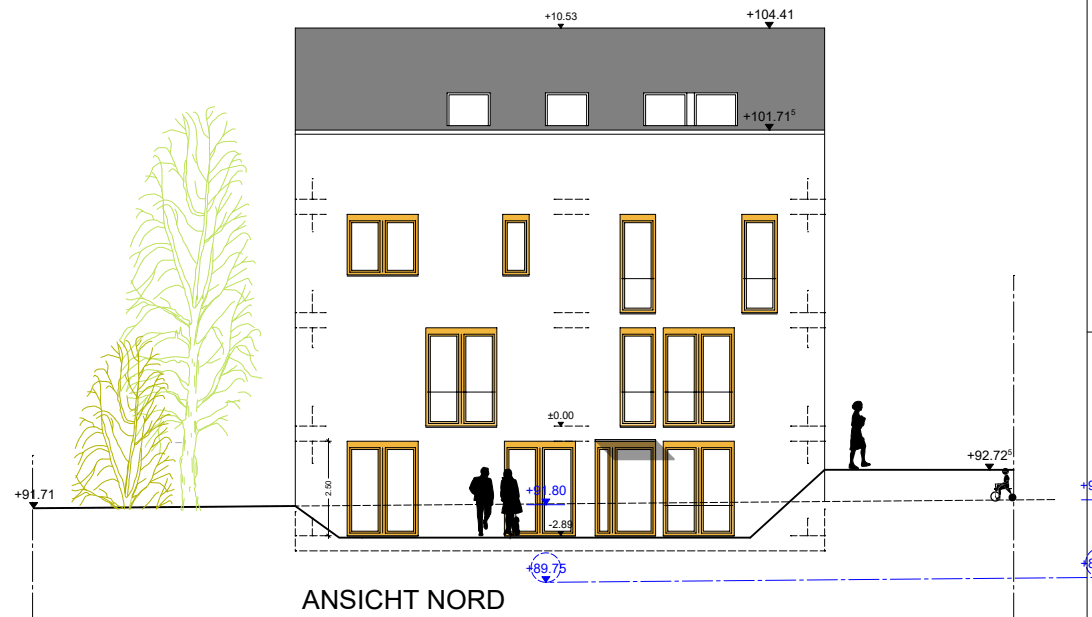


## ANSICHTEN

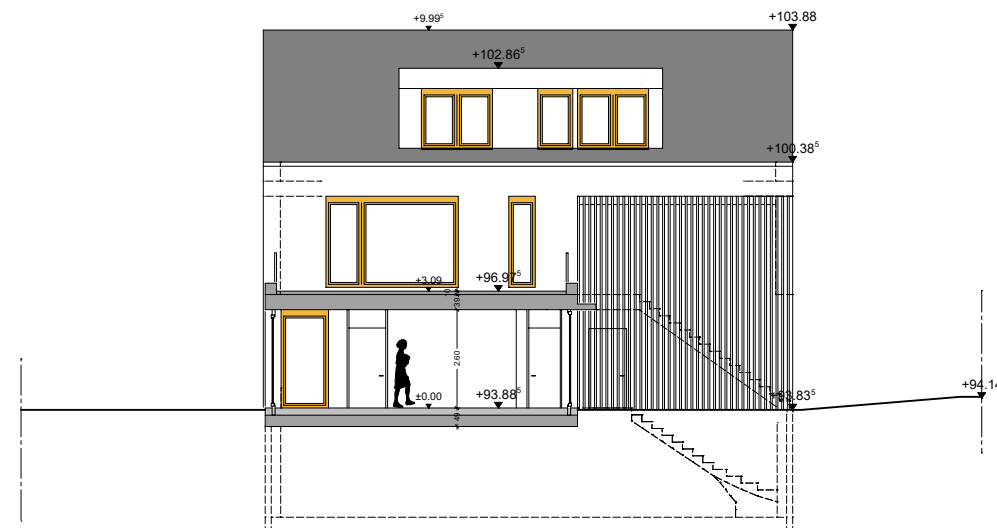
GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Indes:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	..	07



SCHNITT E-E



ANSICHT NORD



SCHNITT C-C

## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE  
Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

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

LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

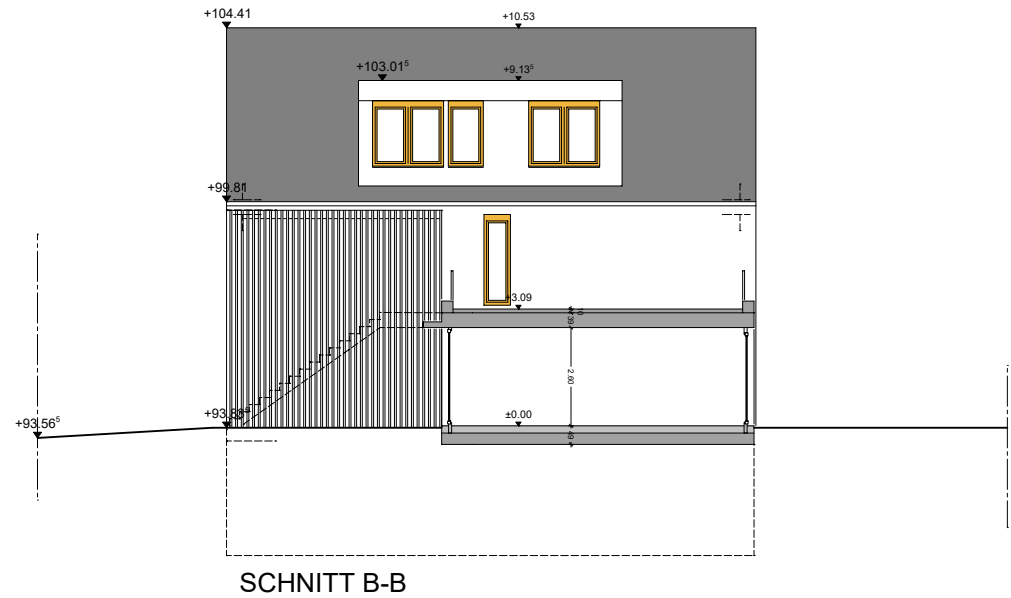
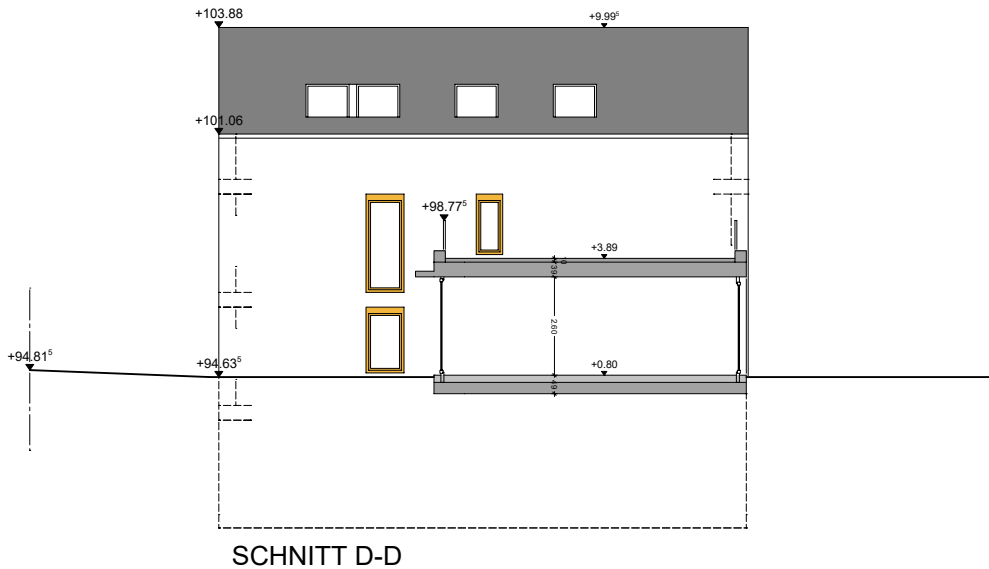
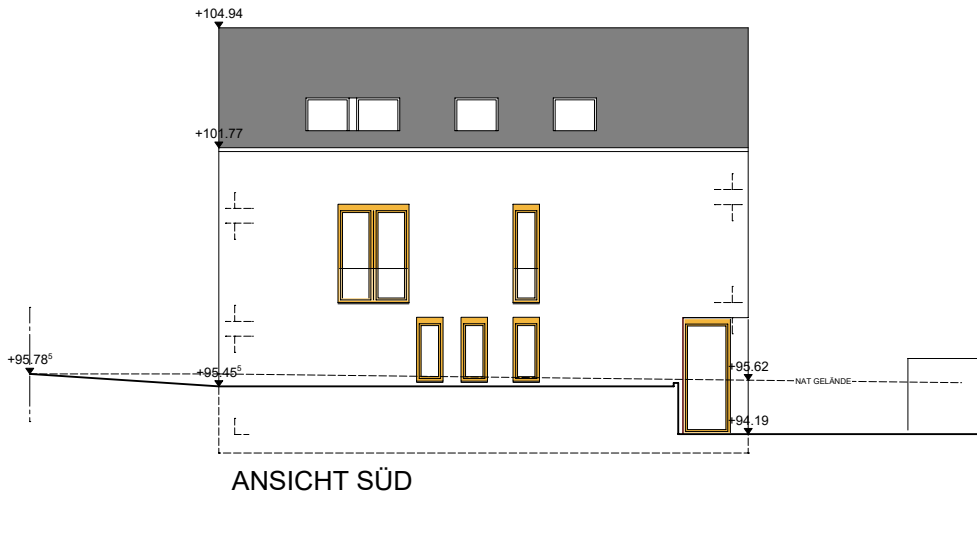
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet  
werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details,  
an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 Kunst  
193 S. 101 - § 18 Kunst 18, 1805 (Urheberrecht)).

BAUHERRIN:



PLANNUMMER:  
SCHNITT / ANSICHTEN

GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Indes:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	...	08



## BAUANTRAG

PROJEKT:  
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3  
WOHNGEBÄUDEN, 6 WE  
Planstr. B Ecke F  
55257 Budenheim  
Flurstück 612/613  
Flur 6

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

LEINWEBER  
ARCHITEKTEN  
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne  
Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet  
werden, nach dieser Maßgabe, auch in Details,  
an einer Person, gemacht werden (§ 1 Kunst  
1930, 1931 + § 18 Kunst 18, 1935 (Urheberrecht)).

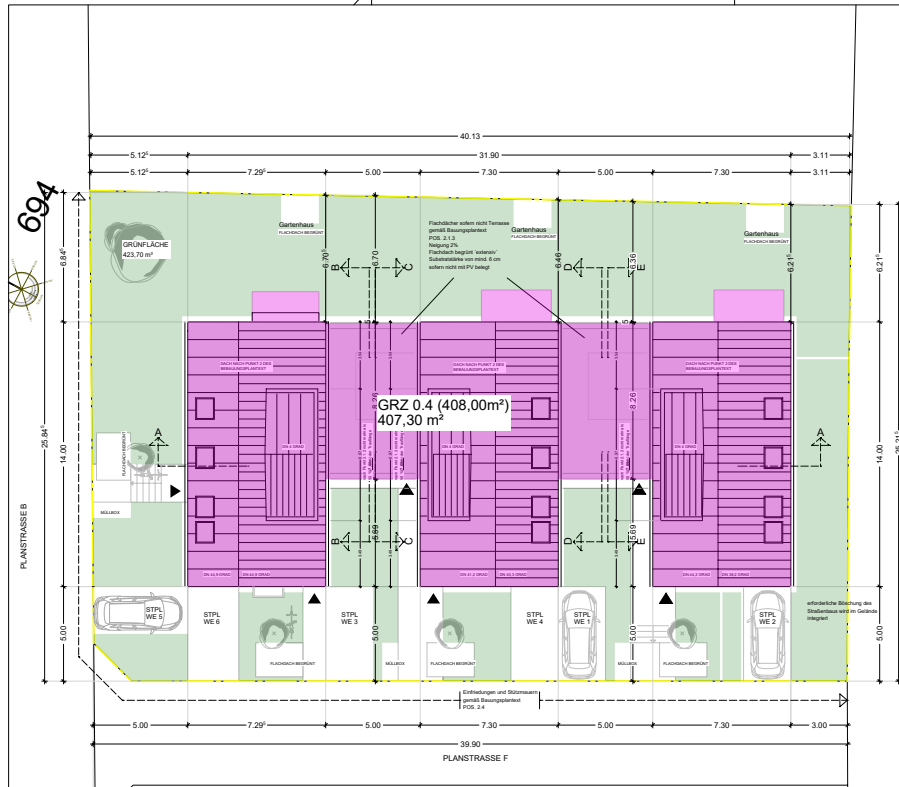
BAUHERRIN:



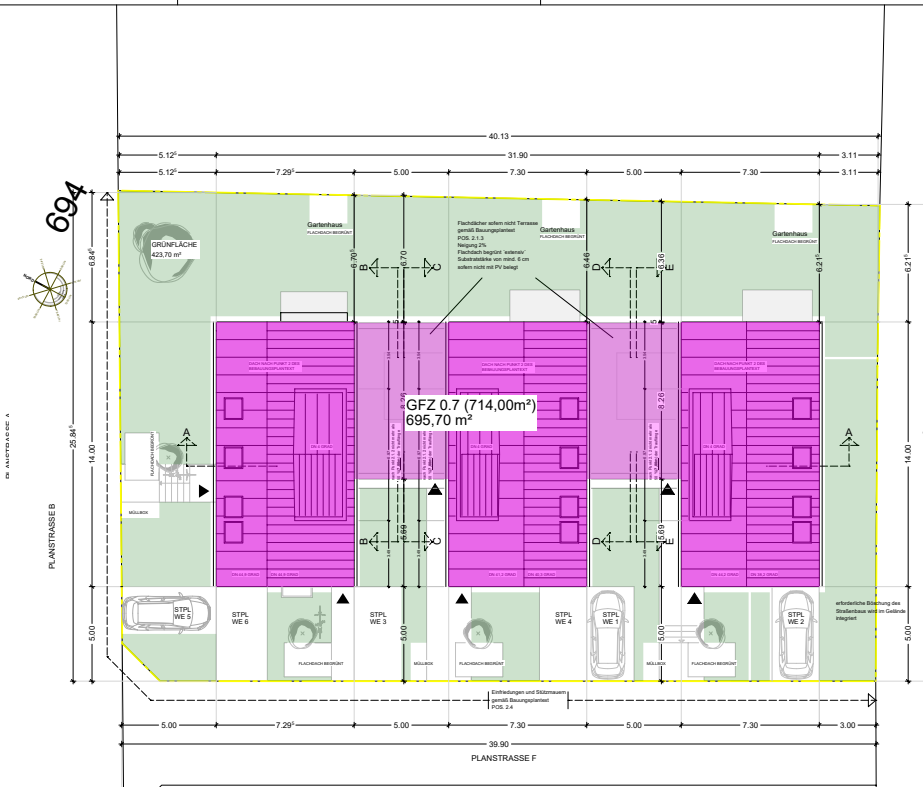
PLANNUMMER:  
SCHNITT / ANSICHTEN

DEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Indes:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	...	09

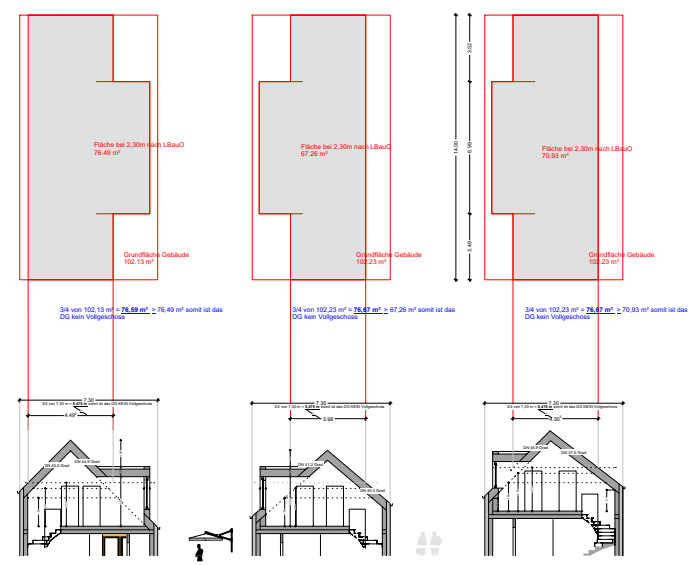




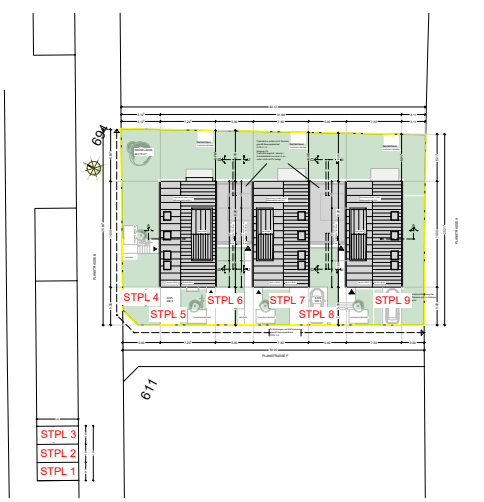
GRZ



GFZ



DG KEIN VOLLGESCHOSS



STALLPLATZNACHWEIS

VORGABE

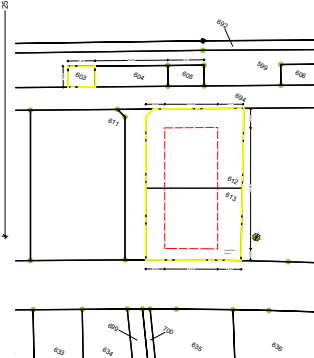
GRUNDSTÜCK	1.021,60 m²
GRZ 1 0.4	408,40 m²
GRZ 1 0.6	612,60 m²
GFZ 0.7	714,70 m²

Stellplätze 1,5 je Wohnung  
bei 6 Wohnungen 6 \* 1,5 = 9 Stellplätze

PLANUNG

GRZ 1 0.399	1.021,60 m²
GRZ 1 0.53	407,32 m²
GFZ 0.68	591,04 m²
GFZ 0.68	695,74 m²

Stellplätze 1,5 je Wohnung  
bei 6 Wohnungen 6 \* 1,5 = 9 Stellplätze  
hiervon 6 auf Flurstück 612/613 und 3 auf 603



BAUANTRAG

PROJEKT:		
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3 WOHNGEBÄUDEN, 6 WE		
Planstr. B Ecke F 55257 Budenheim Flurstück 612/613 Flur 6		
ARCHITECT:		
Niels Leineweber M.A. Eaubanner Str. 35 55257 Budenheim ni@leineweberarchitekten.de 0179 - 4747728		
LEINWEBER ARCHITECTEN PUNKT DE		
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch verwendet werden, nach stofflichen Änderungen, auch in Details, an dieser Person (persönlich) werden (3 1 vom 19.05.2017 + 5 19 vom 13.10.2017 (Übertragung))		
BAUHERIN:		
PLANINHALT:		
NACHWIESE		
GRZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:200	A2
Datum:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2025	-	10