

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. : 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 m² wird von mehreren Gebäuden in der Umgebung deutlich überschritten. Hierzu zählen unter anderem das Gebäude Schillerstraße 14 mit einer Grundfläche von 313 m², das Gebäude Schillerstraße 6 mit ca. 319 m² sowie das Gebäude Schillerstraße 15 mit ca. 334 m². 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 m² 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 m² soll auf einem Grundstück mit einer Fläche von 615 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche sowie ein Apartment mit ca. 30 m² 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

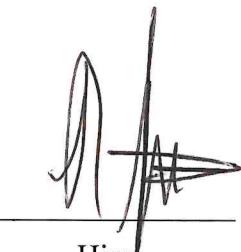
Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Einfügungsnachweis, Zufahrtplanung

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

D. Ritzert

Ritzert
(Sachbearbeiter)


Kapp
(Fachbereichsleiter)


Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



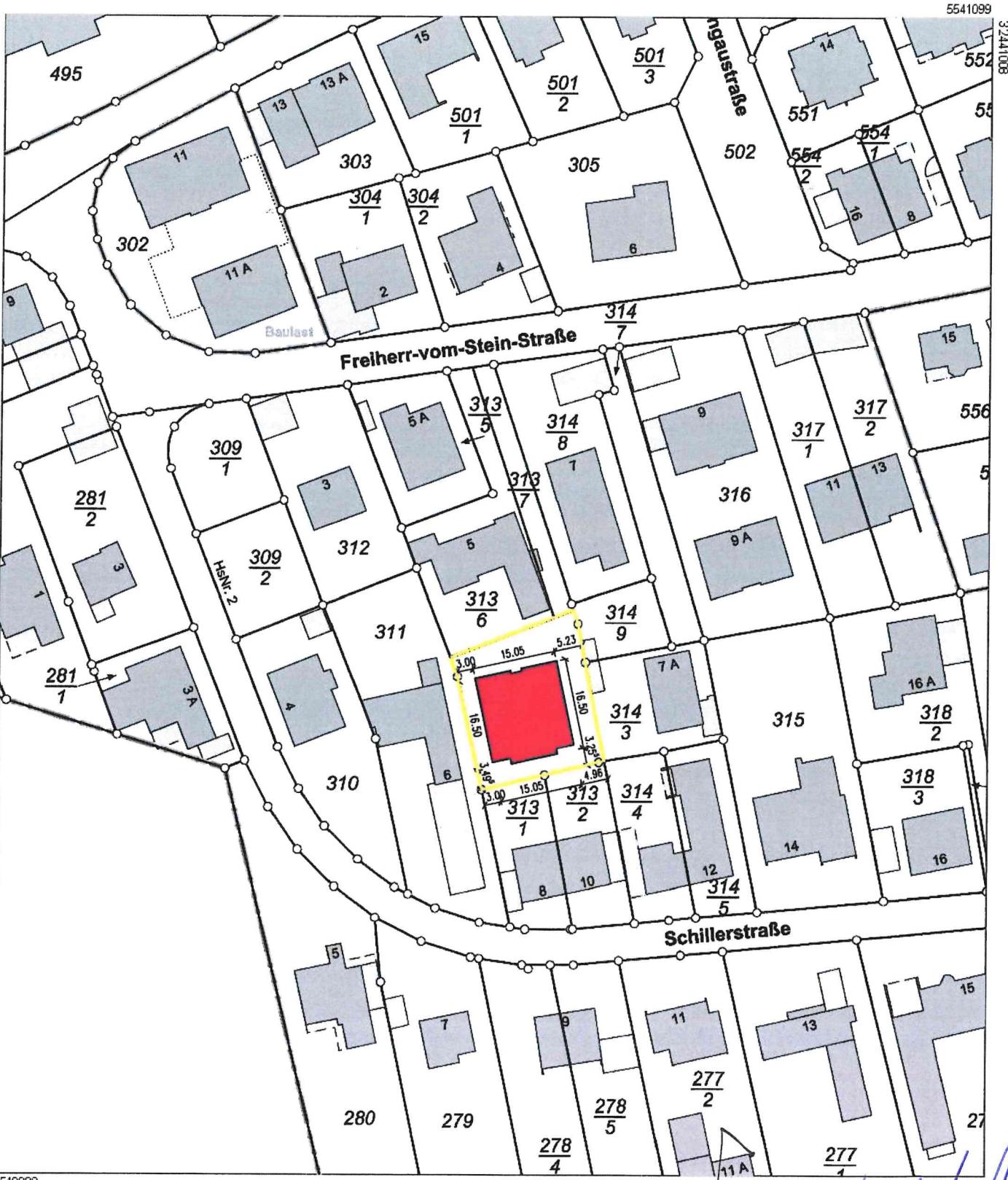
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 01.11.2025

Flurstück: 313/6
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Maßstab 1 : 1.000 0 10 20 30 40 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)

1. Grundfläche

GR

Flurstück 313 / 8	615,00 m ²
-------------------	-----------------------

Grundstück	Flur 4	615,00 m ²
------------	--------	-----------------------

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

Grundfläche	240,72 m ²
-------------	-----------------------

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

Nebenflächen	180,99 m ²
--------------	-----------------------

6. Stellplatznachweis**Kfz - Stpl.**

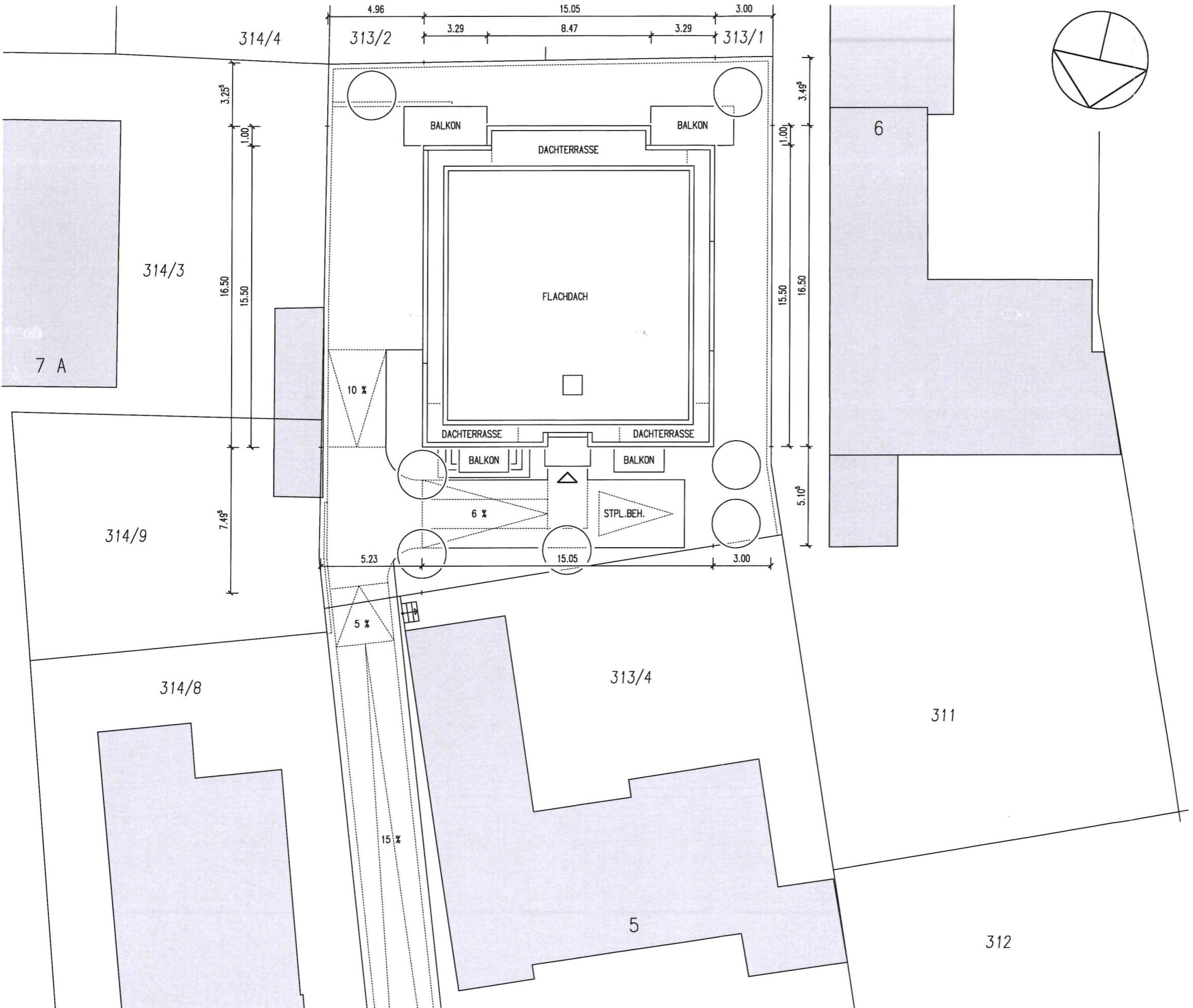
Laut Ministerialblatt Rheinland-Pfalz, Nr. 11, unter 1.2

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**



FREIFLÄCHENPLAN

BAUANTRAG

DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGBÄUDE 5 WE.
GARAGE 6 STPL.
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B
5 5 2 5 7 BUDENHEIM
FLUR 4 FLST.313/8

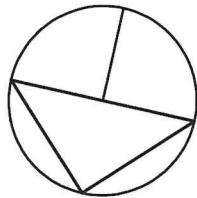
BAUHERR

ARCHITEKT

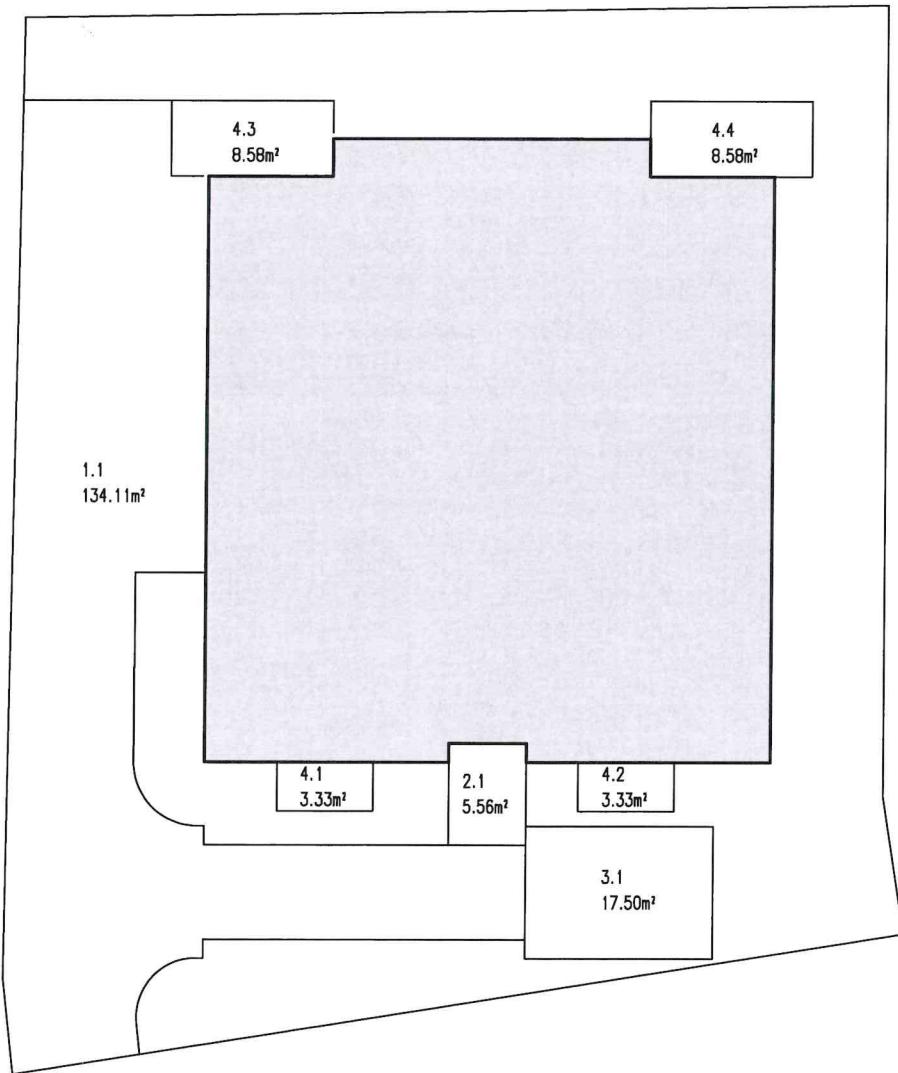
P E T E R F A U S T
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2
55129 MAINZ-HECHTSHEIM
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

GEGENSTAND

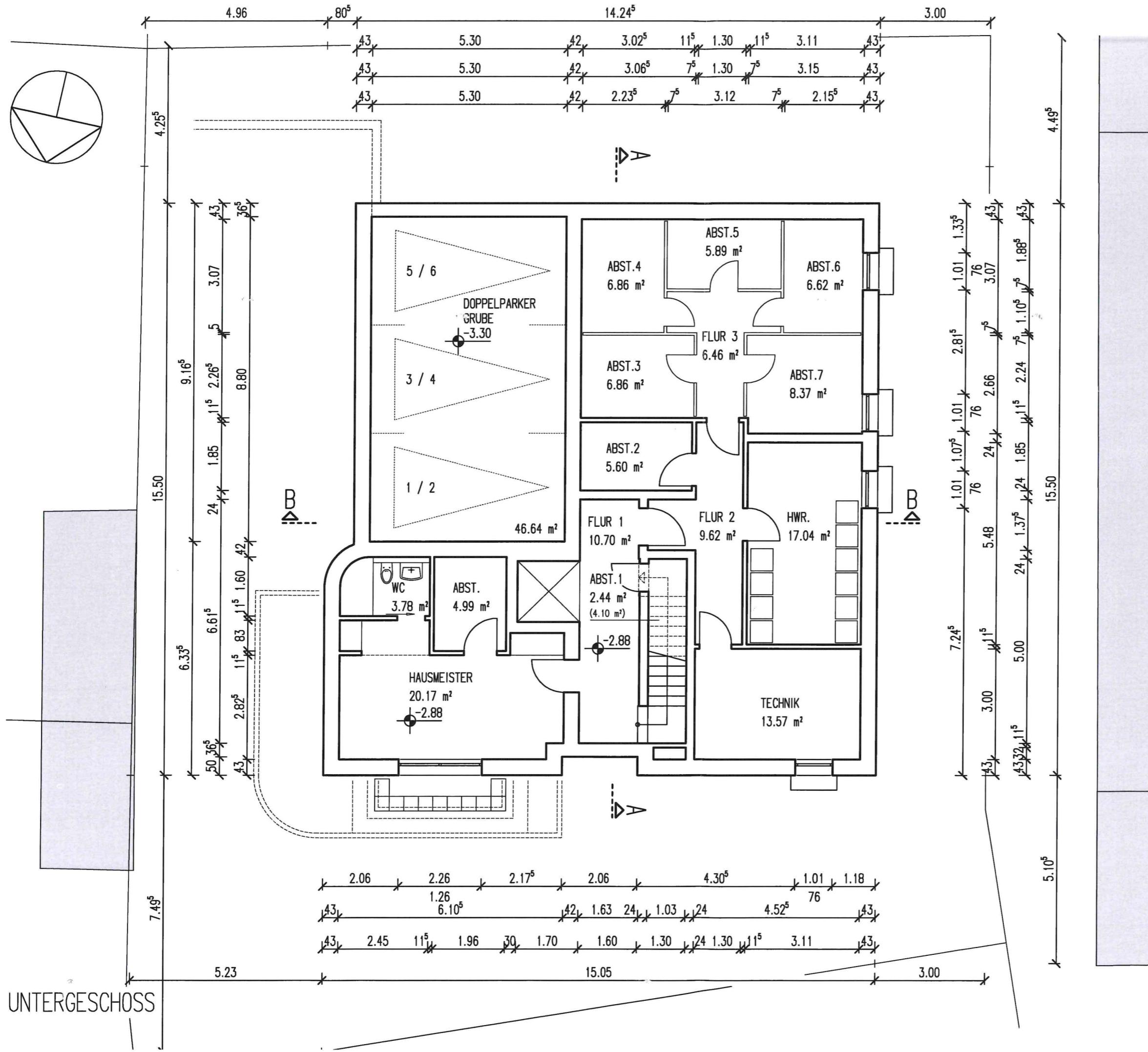
FREIFLÄCHENPLAN
STAND 27.11.25
MASSSTAB 1:200
BLATT-NR. 1

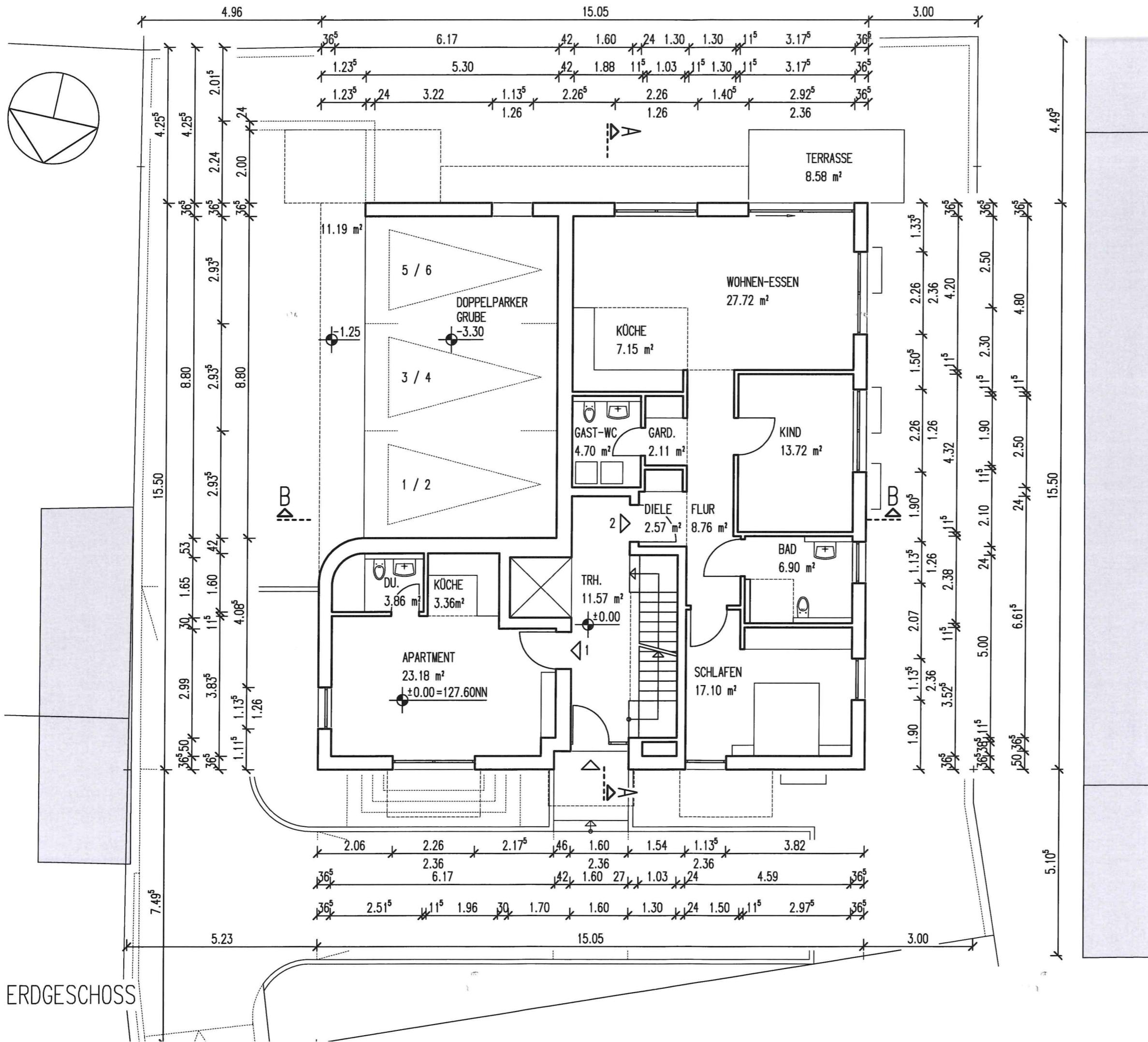


1 ZUFAHRT	134.11 m ²
2 ZUGANG	5.56 m ²
3 KFZ-STELLPLATZ	17.50 m ²
4 BALKONE	23.82 m ²
VERSIEGELTE FLÄCHE 180.99 m ²	



ANLAGE VERSIEGELTE FLÄCHEN BAUANTRAG M.1:200





B A U A N T R A G

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

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

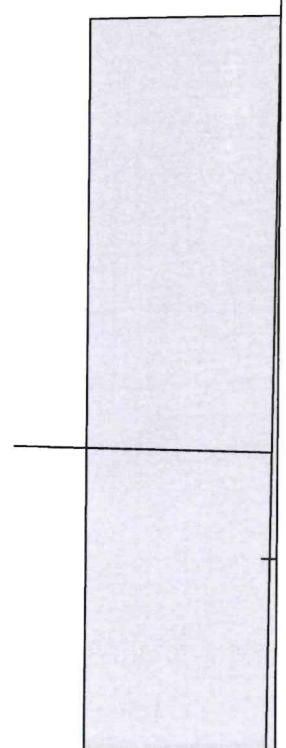
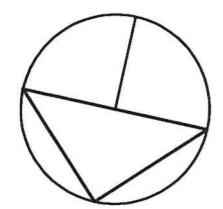
BAUHERR

ARCHITEKT

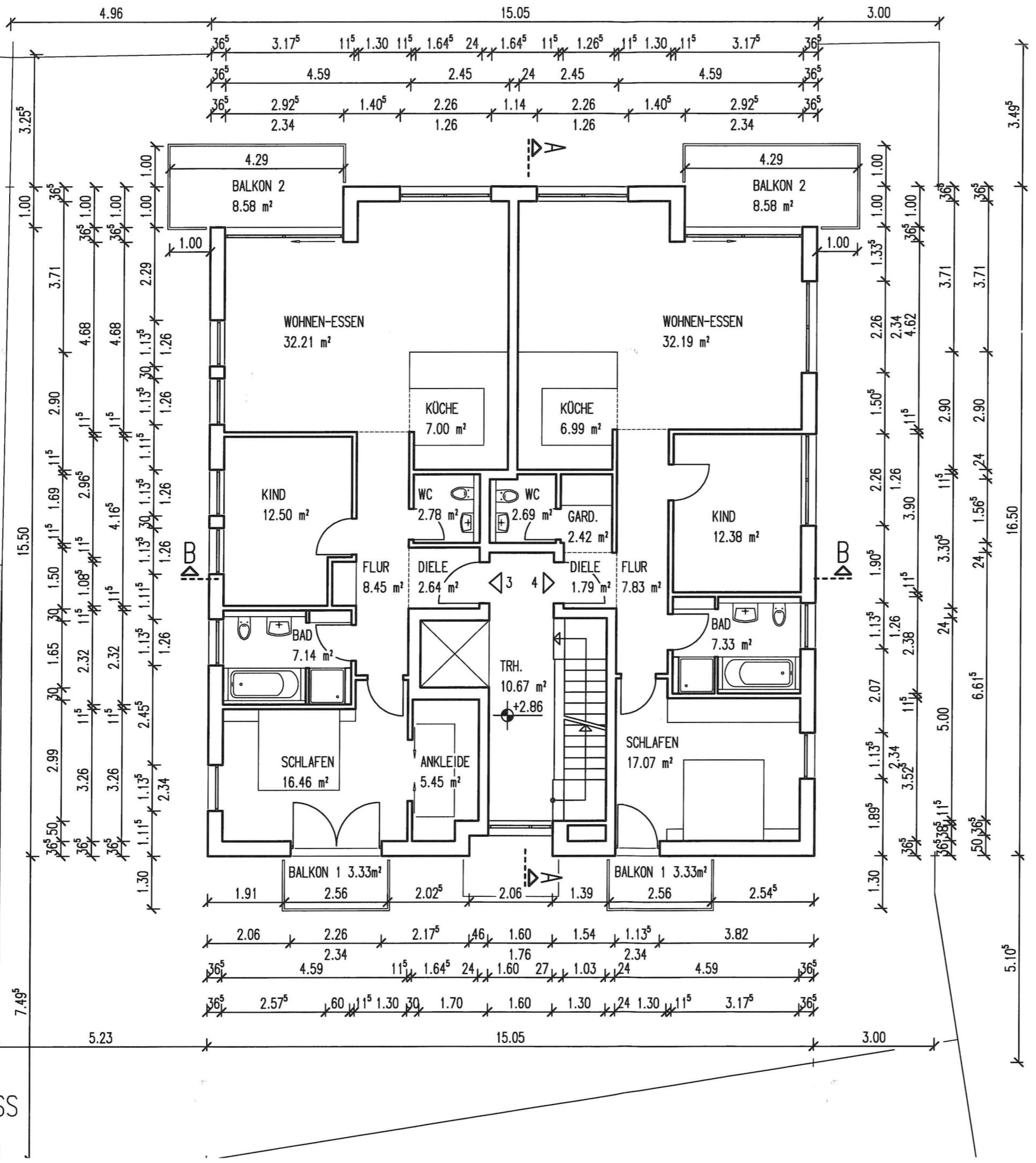
P E T E R F A U S T
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2
55129 MAINZ-HECHTSHEIM
TEL.: 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

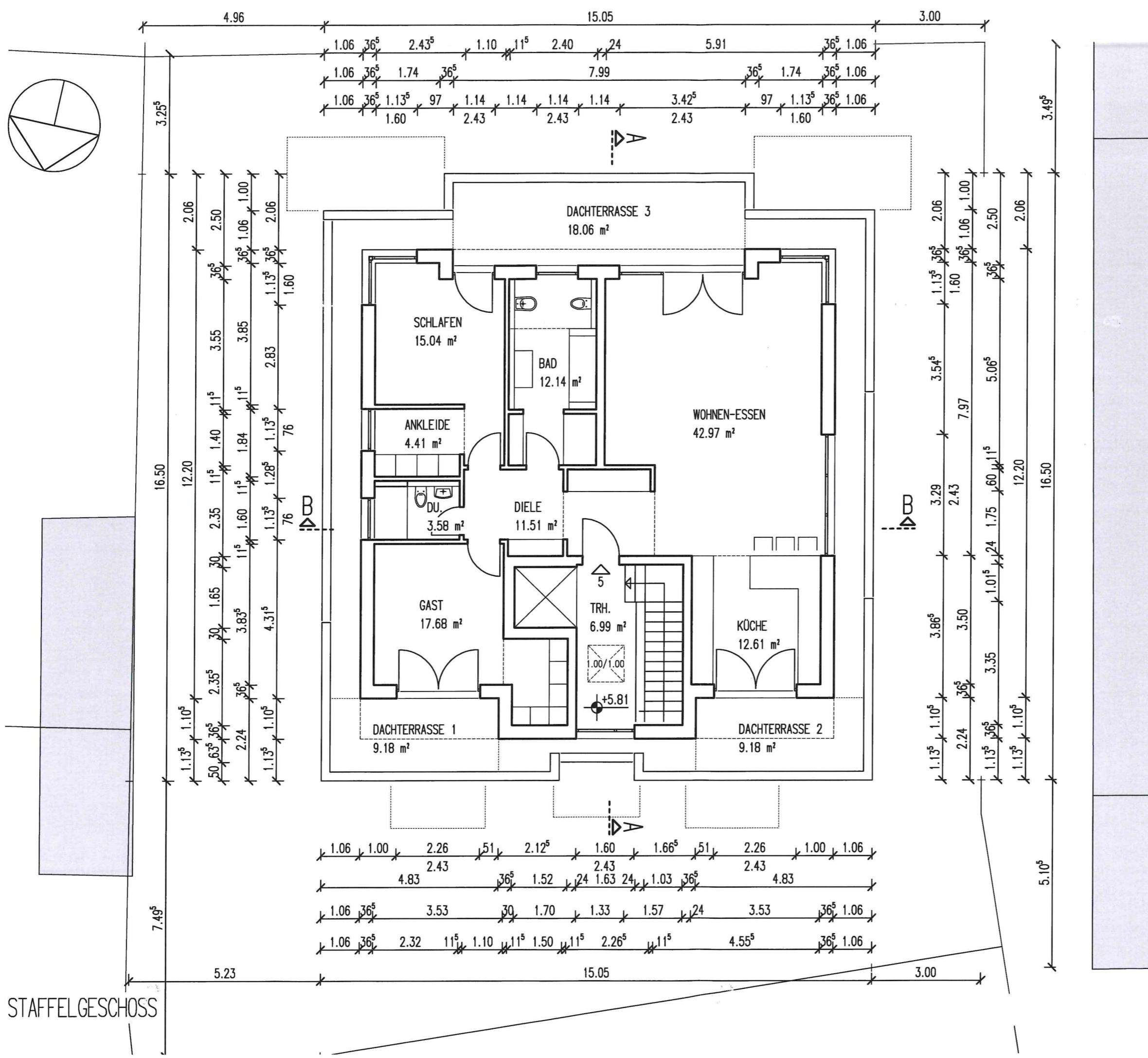
GEGENSTAND

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

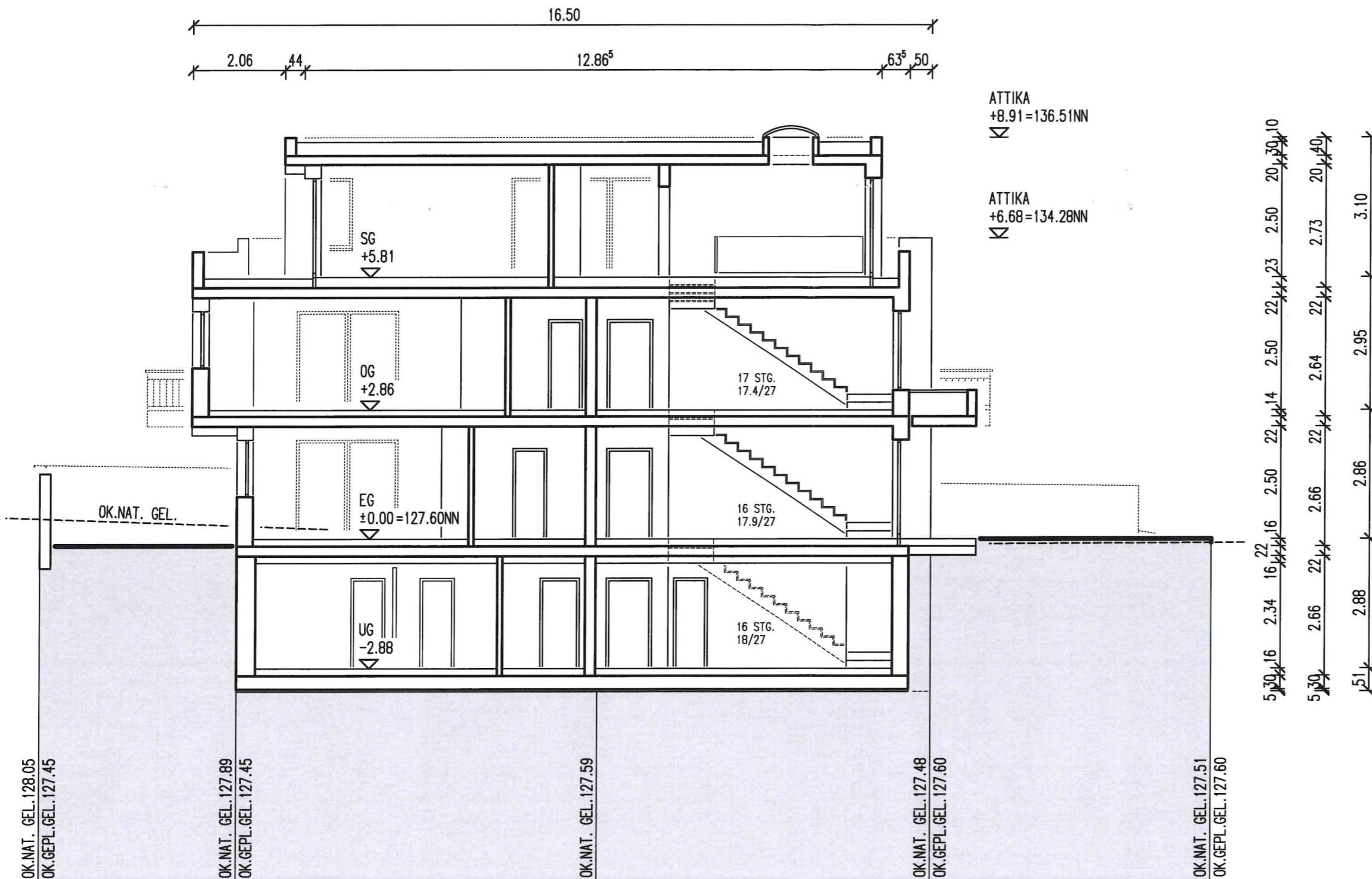
ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 5 WE.
GARAGE 6 STPL.
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B
55257 BUDENHEIM
FLUR 4 FLST.313/8

BAUHERR**ARCHITEKT**

PETER FAUST
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2
55129 MAINZ-HECHTSHEIM
TEL.: 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

GEGENSTAND

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



B A U A N T R A G

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT
ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 5 WE.
GARAGE 6 STPL.
FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B
5 5 2 5 7 BUDENHEIM
FLUR 4 EIST.313/8

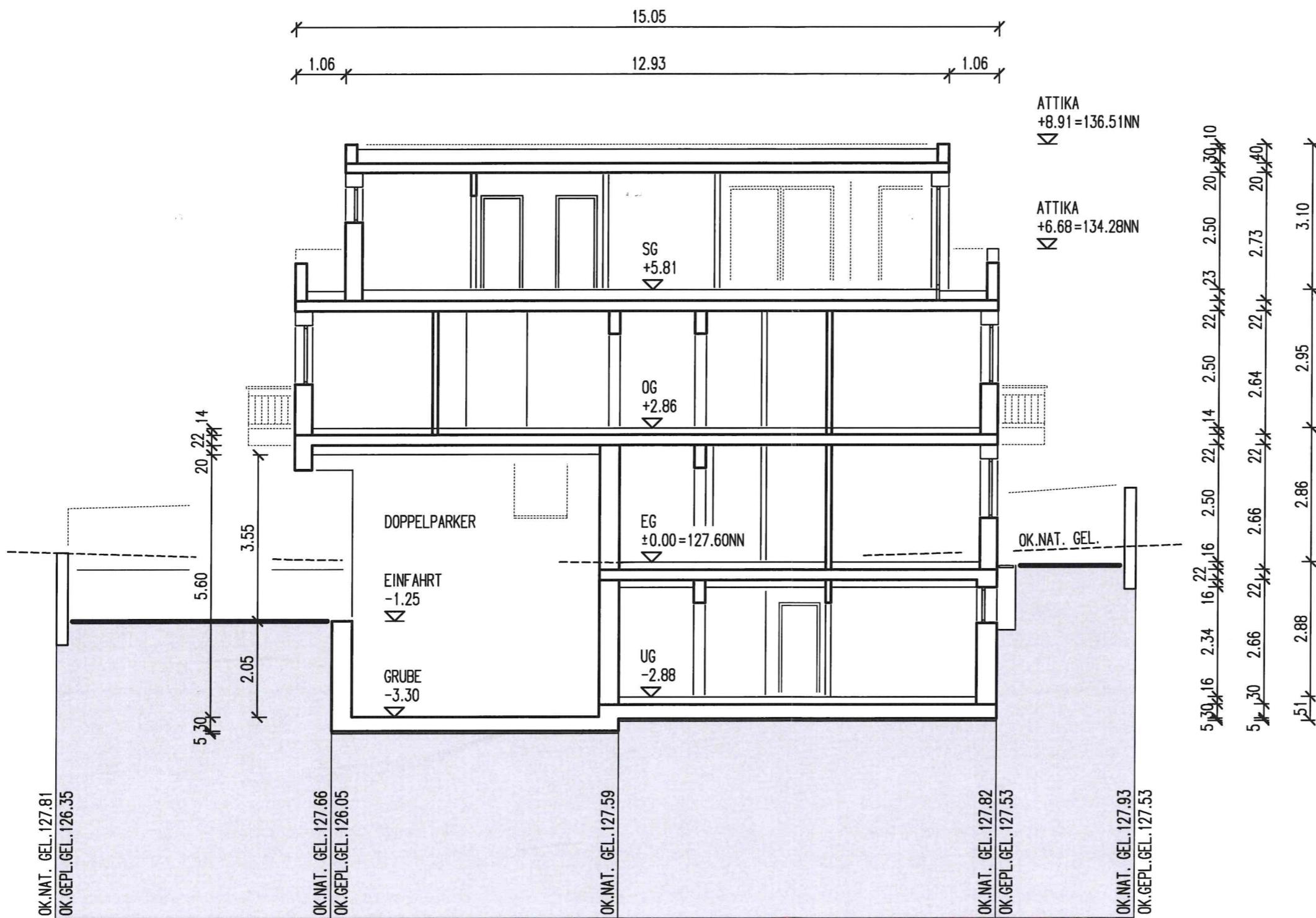
BAUHERR

ARCHITEKT

P E T E R F A U S T
NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2
55129 MAINZ-HECHTSHEIM
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

GEGENSTAND

S C H N I T T B - B
S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5
M A S S S T A B 1 : 1 0 0
B L A T T - N R . 7



SCHNITT B-B

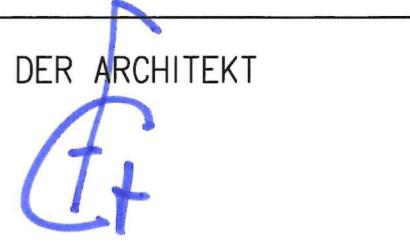
BAU ANTRAG

DER BAUHERR



HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT



MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 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
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

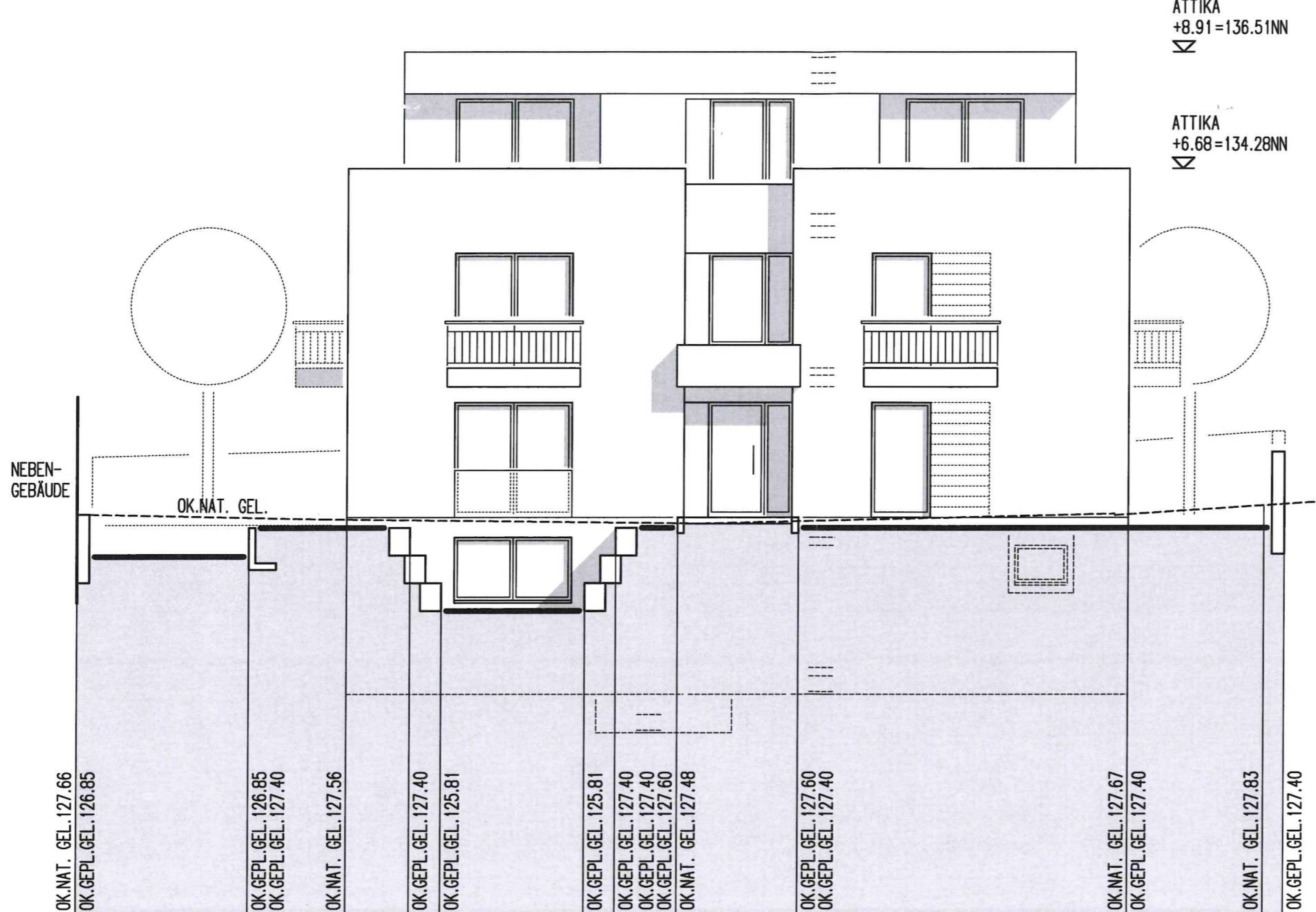
GEGENSTAND

NORDEN

S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5

M A S S S T A B 1 : 1 0 0

B L A T T - N R . 8



NORDEN

B A U A N T R A GDER BAUHERR 

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT



MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 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
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

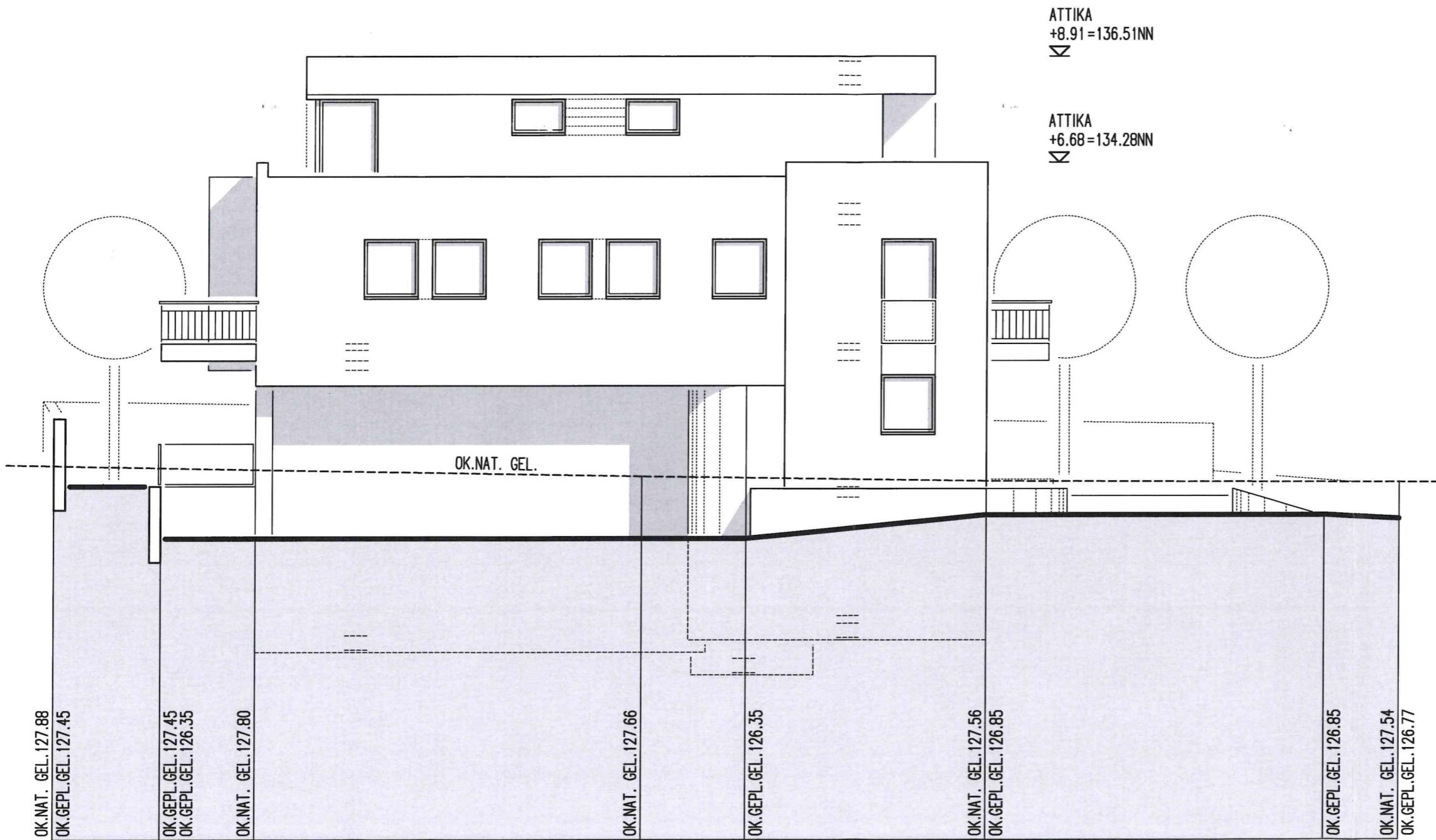
GEGENSTAND

O S T E N

S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5

M A S S S T A B 1 : 1 0 0

B L A T T - N R . 9



OSTEN

BAU ANTRAGDER BAUHERR 

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT



MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 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
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

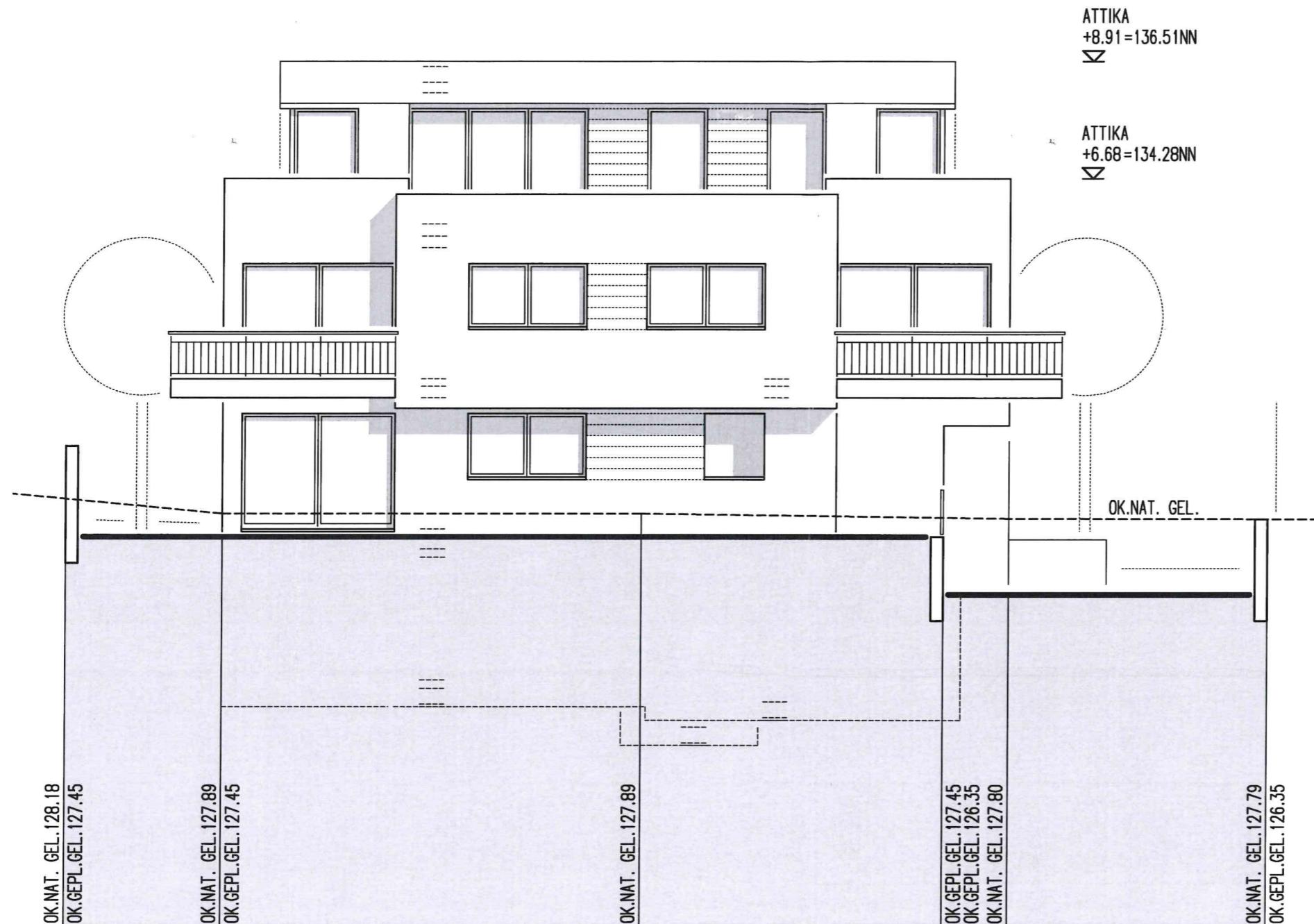
GEGENSTAND

SÜDEN

S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5

M A S S S T A B 1 : 1 0 0

BLATT-NR. 10



SÜDEN



WESTEN

B A U A N T R A G

DER BAUHERR

HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 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
T E L . : 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0
INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE

GEGENSTAND

W E S T E N

S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5

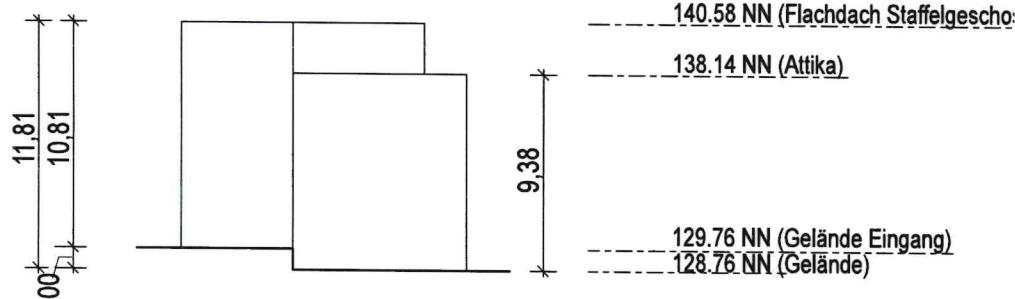
M A S S S T A B 1 : 1 0 0

BLATT-NR. 11

Referenz A: Schillerstr.16A, 55257 Budenheim



Verortung Blickachse A



Schematischer Schnitt



Fotografie Blickachse A

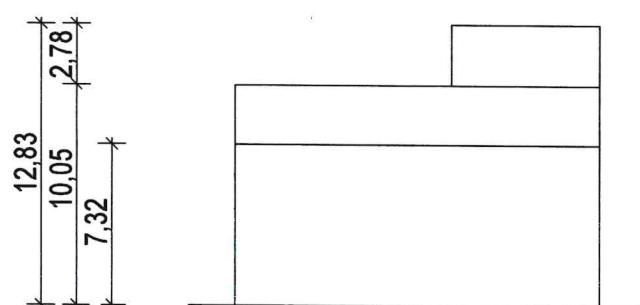


Fotografie Blickachse A

Referenz B: Schillerstr.14, 55257 Budenheim



Verortung Blickachse B



Schematischer Schnitt

141.57NN (OK Pultdach)
138.79 NN (First)
136.06 NN (Traufe)
128.74 NN (Gelände)

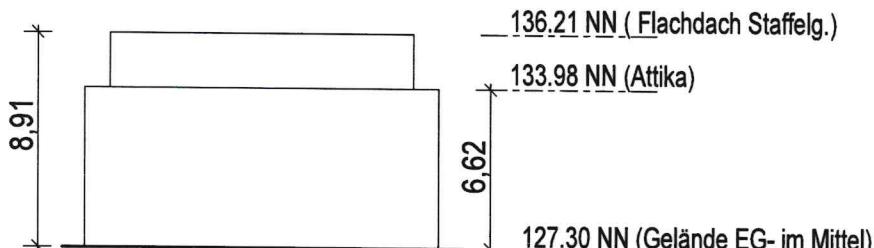
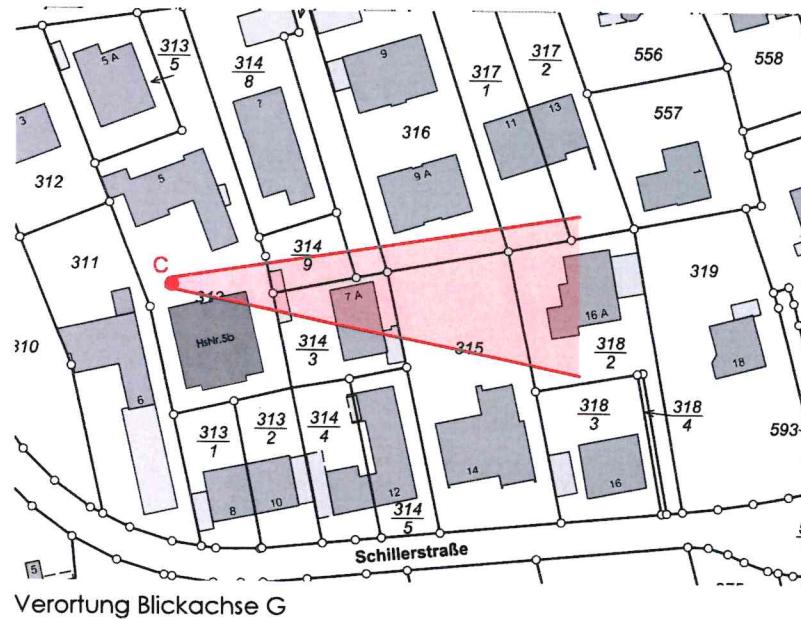


Fotografie Blickachse B



Fotografie Blickachse B

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



Schematischer Schnitt



BAUHERRIN *HK*

HEIDESHEIM IM NOV. 2025

DER ARCHITEKT

MAINZ IM NOVEMBER 2025

PROJEKT

ERRICHTUNG
WOHNGEBAUDE 5 WE.FREIHERR- VOM-STEIN-STR. 5B
55257 BUDENHEIM

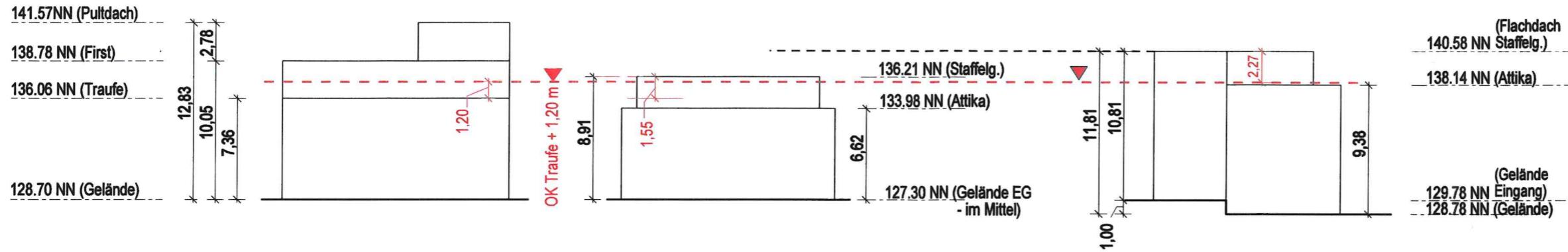
FLUR 4 FL.ST: 313/8

BAUHERRIN

ARCHITEKT

PETER FAUST
NIKOLAUS-KOPERNIKUS- Str.2
55129 MAINZTEL.: 06131-9637-0
info@architekt-peter-faust.de

GEGENSTAND

EINFÜGUNGSNACHWEIS
STAND 15.11.2025
MASSTAB
BLATT- NR.

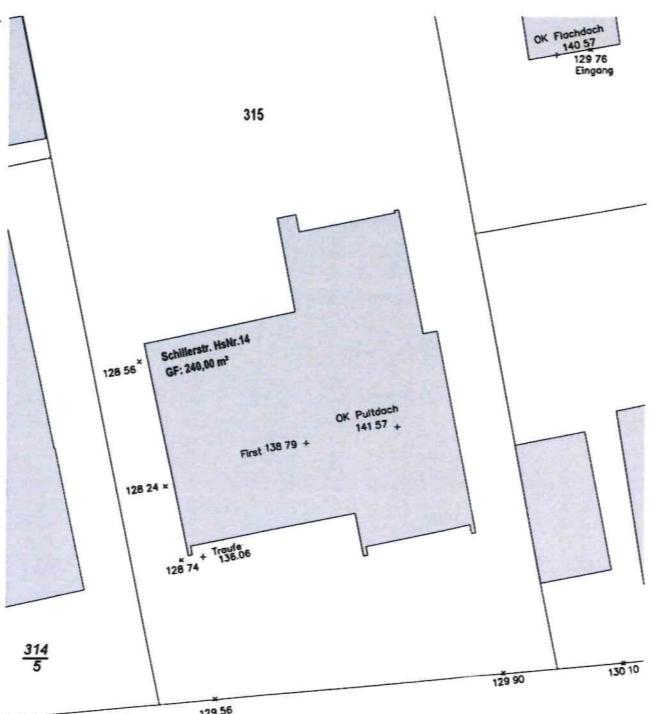
Schillerstr. 14

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 (m ²)	153.00 m ²		240.00 m ²	

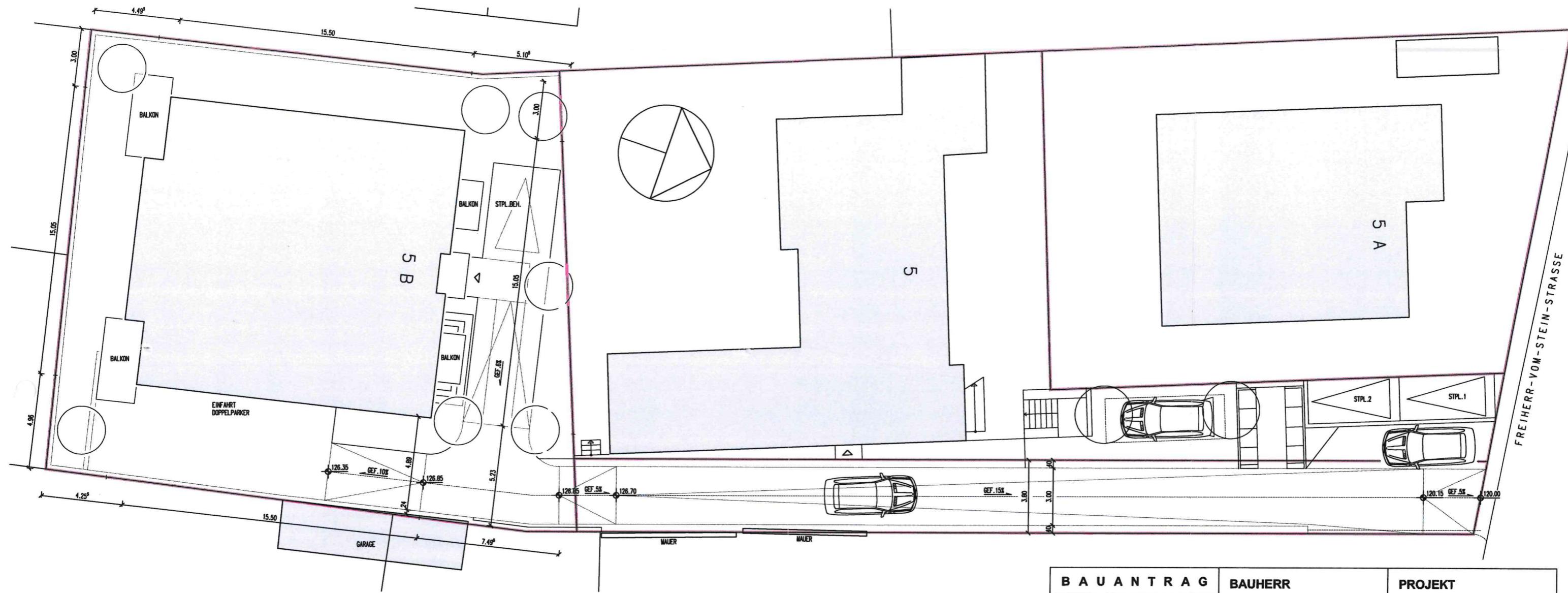
Geplantes Objekt Freiherr-von-Stein-Str. HS-Nr. 5b	
Gepl. Gelände	
NN	Höhe (m)
127.30	0.00
133.98	6.68
136.21	8.91
240,00 m ²	



Liegenschaftsplan HsNr.14



Sattelitenbild Bezug



B A U A N T R A G		BAUHERR	PROJEKT
DER BAUHERR 			ERRICHTUNG WOHNGEBÄUDE 5 WE. GARAGE 6 STPL.
HEIDESHEIM IM NOVEMBER 2025			FREIHERR-VOM-STEIN-STR.5B 55257 BUDENHEIM FLUR 4 FLST.313/8
DER ARCHITEKT 	ARCHITEKT P E T E R F A U S T NIKOLAUS-KOPERNIKUS-STR.2 55129 MAINZ-HECHTSHEIM TEL.: 0 6 1 3 1 - 9 6 3 7 - 0 INFO@ARCHITEKT-PETER-FAUST.DE	GEGENSTAND STRASSENPLANUNG S T A N D 2 7 . 1 1 . 2 5 M A S S S T A B 1 : 2 0 0 BLATT-NR. 0 . 1	
MAINZ IM NOVEMBER 2025			



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift	Fachbereich	:	3
	-Ausschuss vom	Bearbeiter	:	Herr Ritzert
Anlage	zur Niederschrift	Aktenzeichen	:	611-30
	-Ausschuss vom	Datum	:	09.01.2026
Anlage	zur Niederschrift	Drucksachen-Nr.	:	003/1-2026
GR vom				

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,

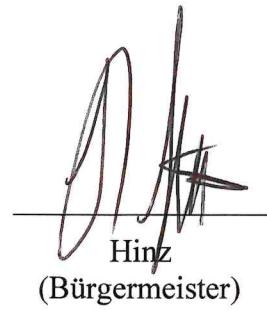
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen



RheinlandPfalz

Liegenschaftskarte

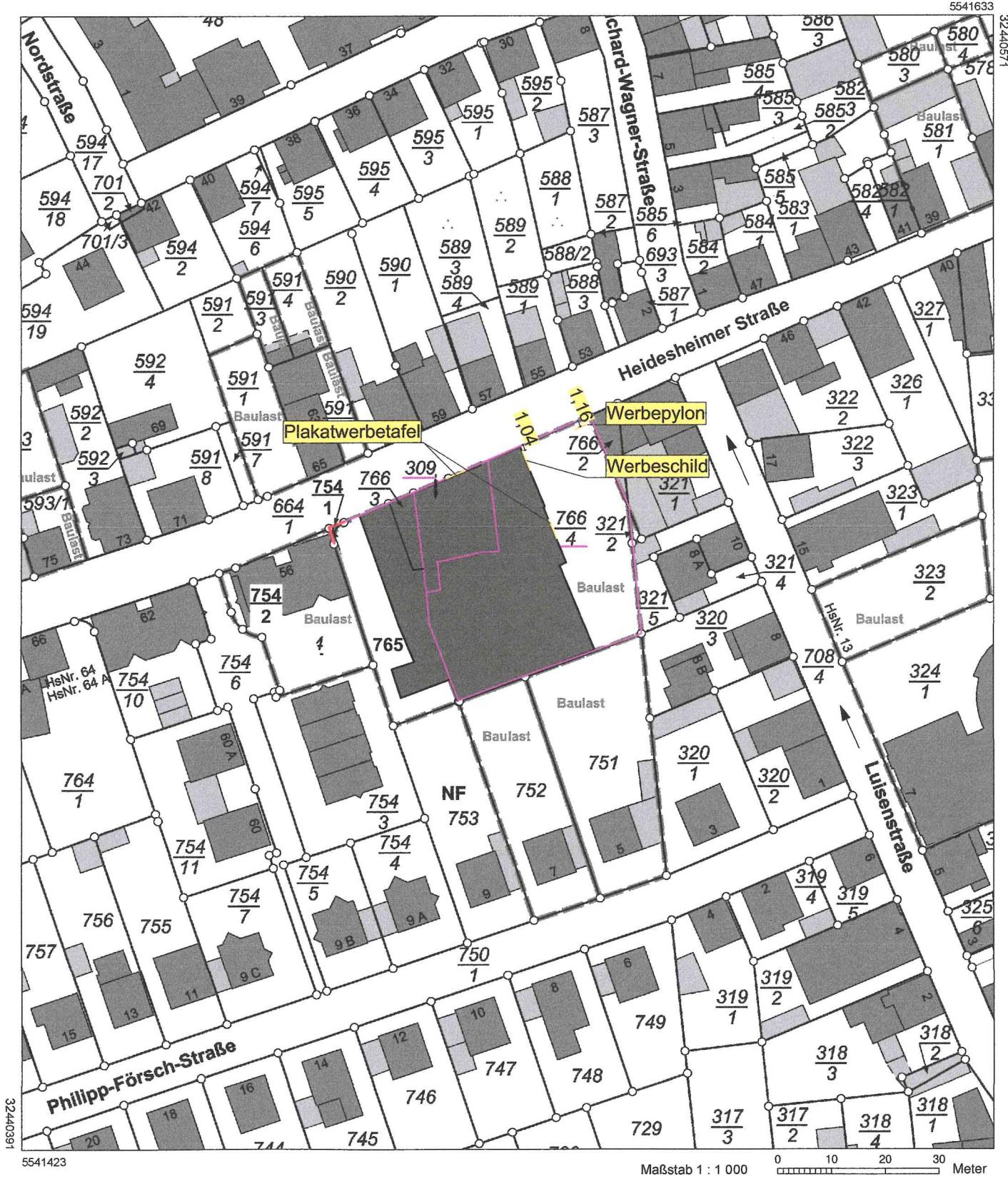
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Werbесchild 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

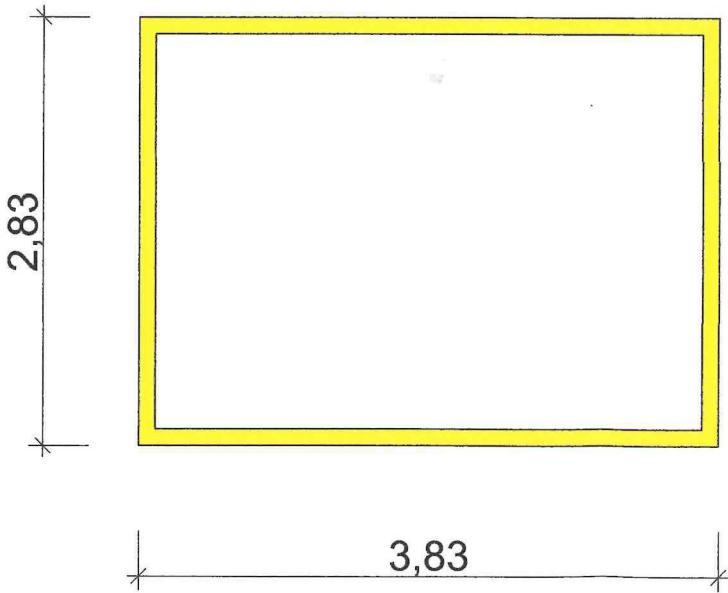
Ausleuchtung:
LED Lichtfarbe 3500 Kelvin, Vorschaltgeräte integriert

Leistungsaufnahmen:
5000 x 1846 mm ca. 125 Watt, Helligkeit ca. 220cd/m²

Details:
Winkelrahmen 50 x 40 mm
Bautiefe 180 mm

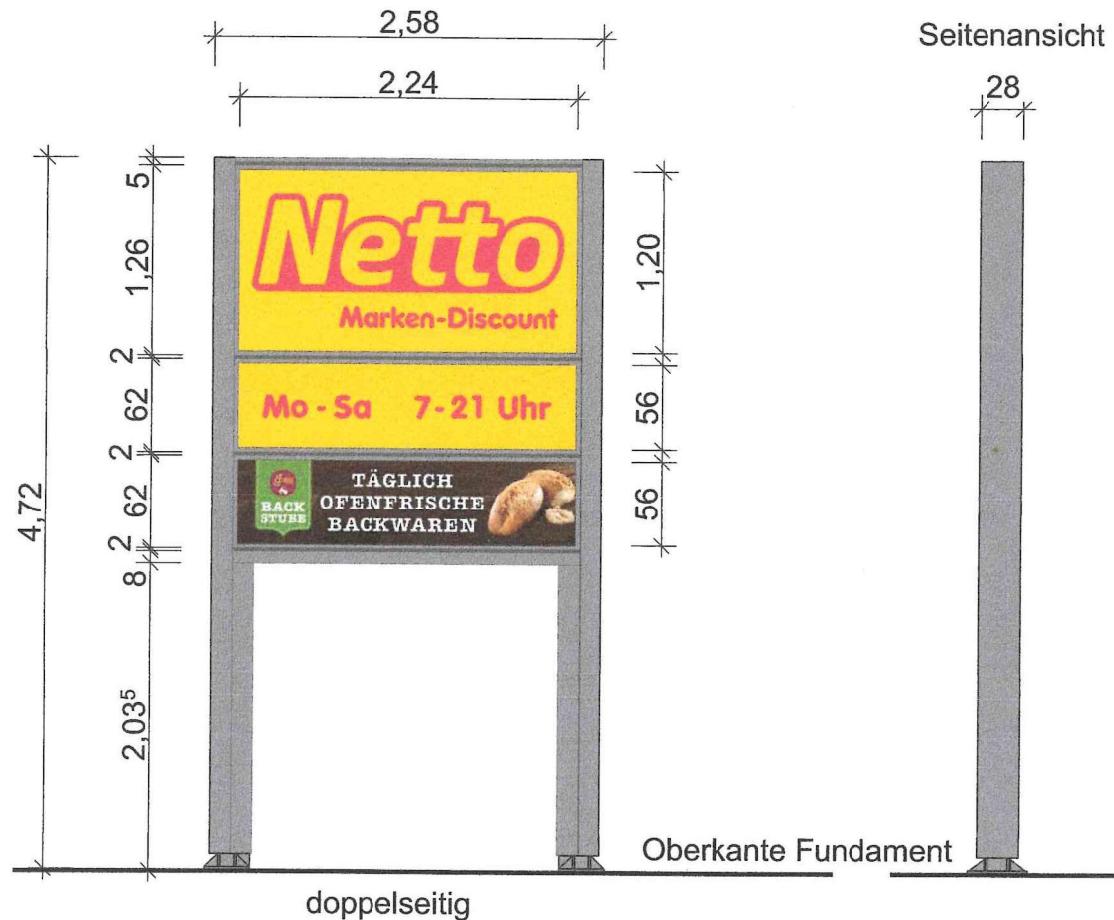
Plakatwerbetafel 3,83 x 2,83 x 0,10 m am Gebäude

mit Wechselplakatierung



Aluminiumrahmenkonstruktion
mit aufgenietetem Aluminiumblech
und umlaufendem Kunststoffrahmen
in Gelb RAL 1023

Werbepylon



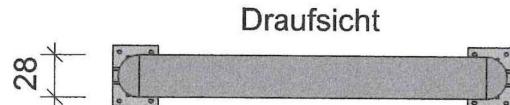
Seitenansicht

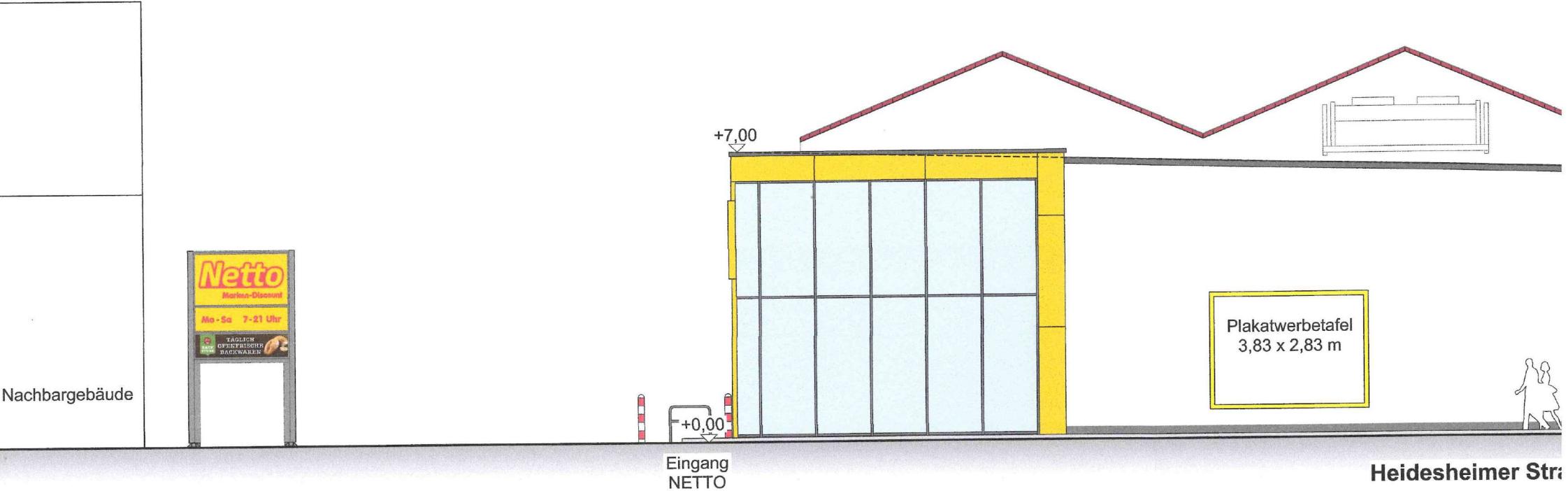
Pylon-PY-Netto-3 Hauben
2580 x 4724 x 280 mm

Standkonstruktion aus Stahlprofilen mit seitlich
halbrunden Profilen aus Aluminium und eingehängten
Hauben aus Aluminium mit Acrylglasscheiben
Halbschalen an Innenseite der nicht belegten Flächen

Farbgebung:
Gehäuse lackiert nach RAL 9006 weißaluminium
Netto: Acrylglasscheiben hinterdruckt
Öffnungszeiten: Acrylglasscheiben gelb hinterdruckt,
Text auffoliert
Farbvorgaben RAL 1023 / RAL 3020
Backe Off: Acrylglasscheiben hinterdruckt

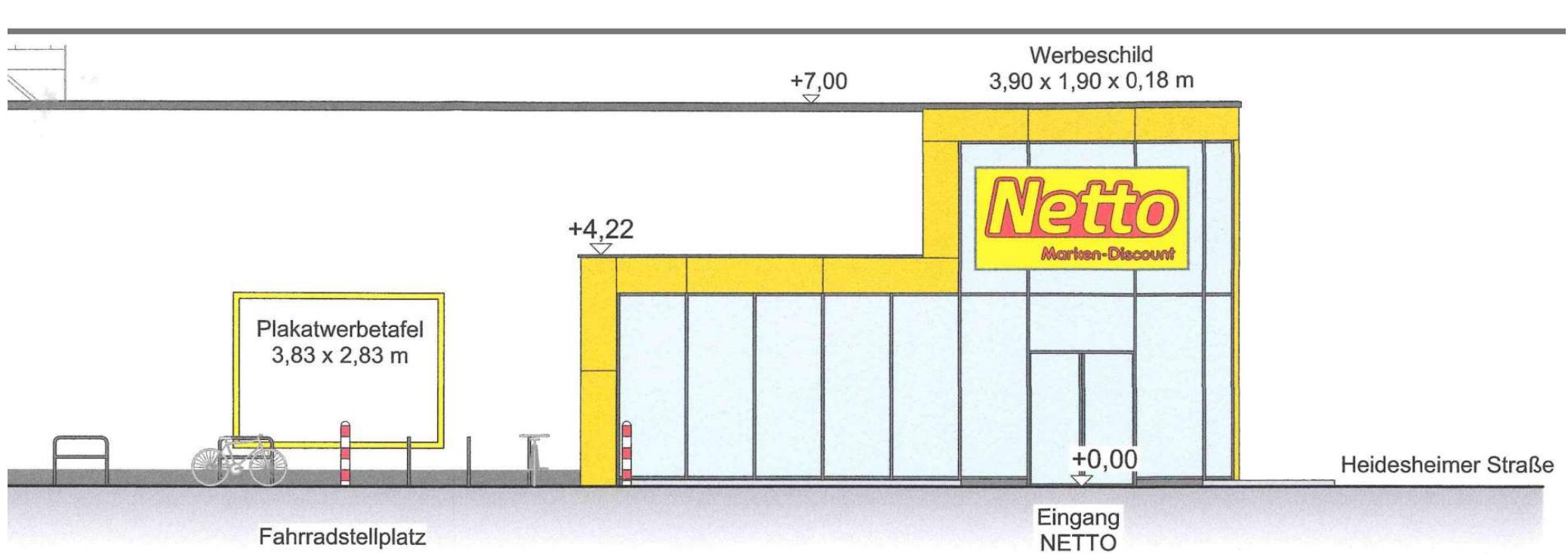
Ausleuchtung:
LED Lichtfarbe 4000 K warmweiß





VON NORDEN

M: 1: 100



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Bearbeiter : Herr Ritzert
Anlage	zur Niederschrift GR vom	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:

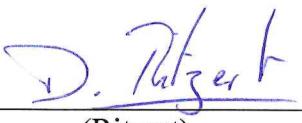
- 1.2.3 zur Gebäudehöhe: es fehlt eine Höhenangabe über N.N. des Bezugspunkts.
- 1.9.2 und 1.9.3 zu Schalldämmmaßnahmen. Das Grundstück liegt im Außenlärmpiegelbereich 4. Laut Festsetzung sind die erforderlichen Schalldämmmaße im Freistellungsverfahren nachzuweisen. Ein Schallschutznachweis muss vor 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



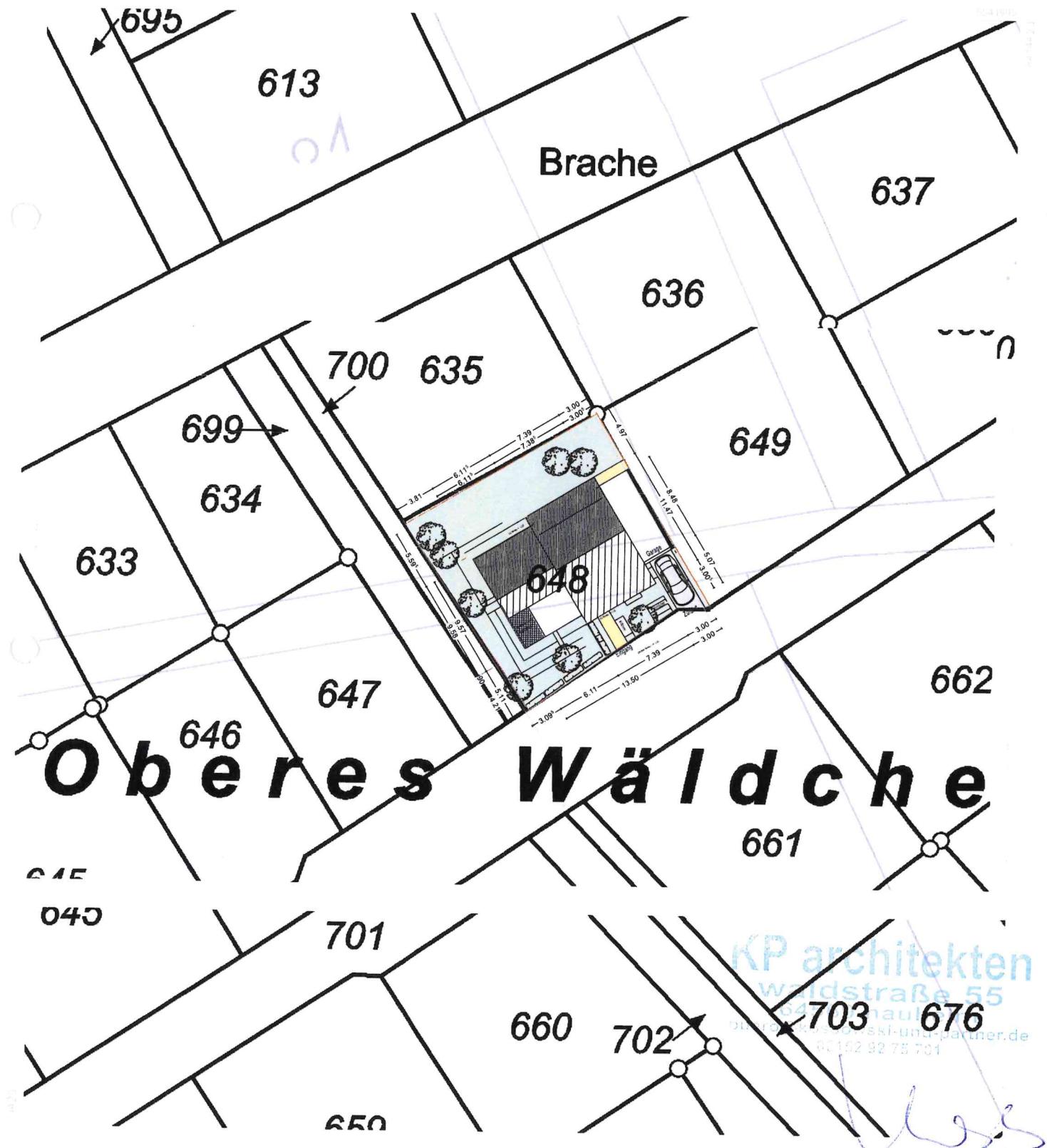
Hergestellt am 03.09.2025

Ein Stück 84,
Für 3
Gemarkung 5
Bodenbez.

Gemeinde
Landkreis

Budapest
Munz Breyer

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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 m²

GRZ nach BauNVO 2013

GRZ Berechnung der Grundflächenzahl I (Hauptanlagen)

Gebäudefläche aus CAD	119,09	
Terrassen	6,75	
	11,17	
		gesamt
		137,01 m ²

GRZ I

Geplant

0,34

GRZ II

Zulässig

0,35

GRZ II Berechnung der Grundflächenzahl II

Garage	137,01	
Zugang	27,18	
Zufahrt	8,69	
	4,70	
		gesamt
		177,58 m ²

GRZ II

Geplant

0,44

GRZ II

Zulässig + 50% => 0,35 + 50 % = 0,52

0,52



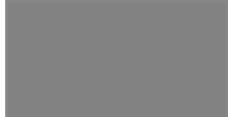
Bauherr



Architekt

KP architekten • waldstraße 55 • 64569 nauheim
0177 45 42 017 | dipl.-ing.arch. joanna kossowski-walczyk
0173 92 27 299 | dipl.-ing.(FH) barbara schmit

Bauherr



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

TABELLE 4

VOLLGESCHOSSNACHWEIS

Maße aus CAD

Bezeichnung	m ²	m ²
Bruttogeschoßfläche EG		137,01
Bruttogeschoßfläche OG		79,98

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

Fazit: Obergeschoss ist kein Vollgeschoss

Bauherr



Architekt

Wass

Bauherr:



BVH:

**Einfamilienhaus
Flur 6 Flurstück 648
Gemeinde Budenheim**

TABELLE 4

STELLPLATZNACHWEIS		CAD	15.10.2025
---------------------------	--	------------	-------------------

STPL

2

STPL gesamt

2

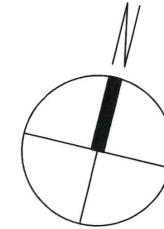
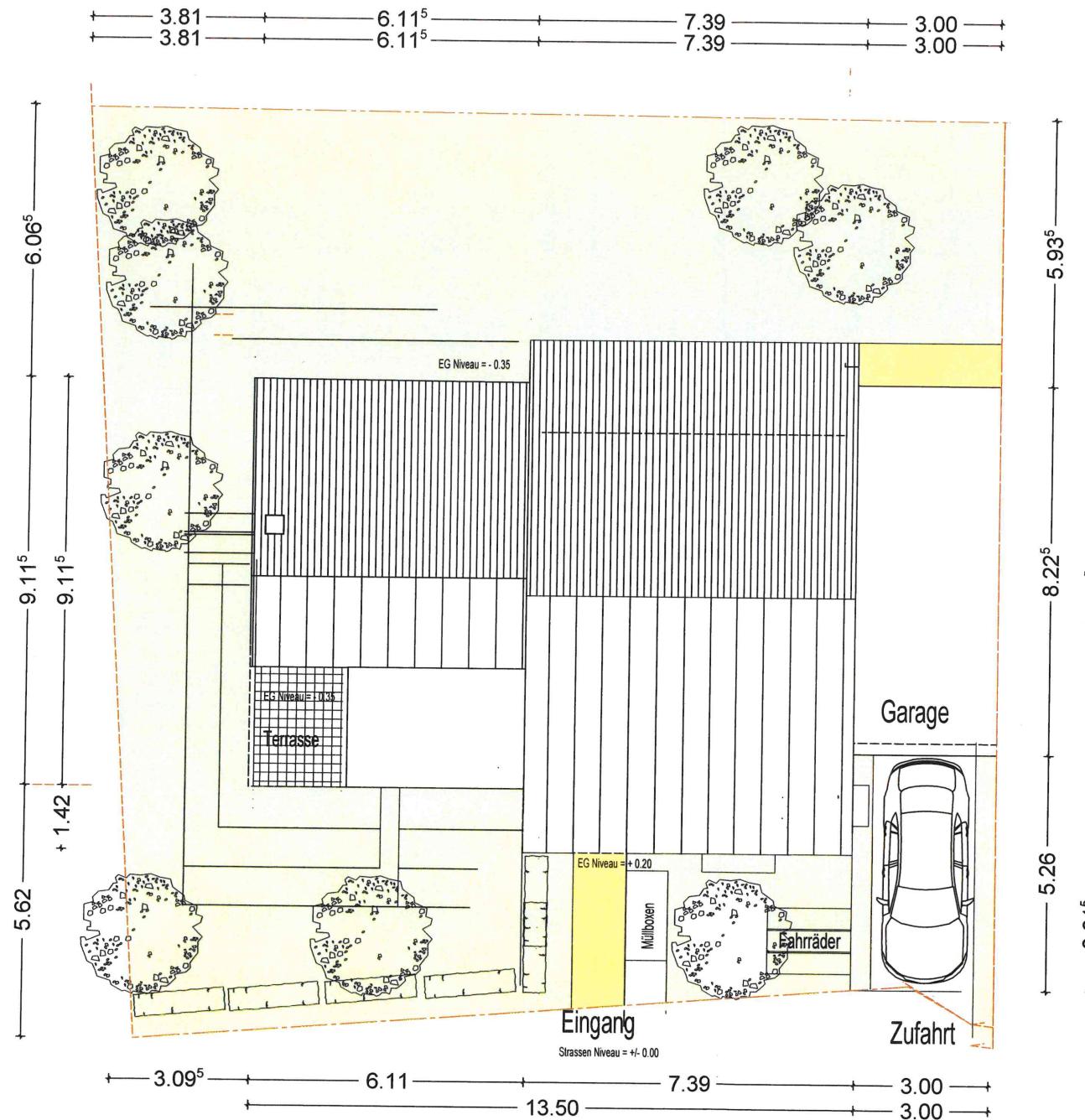
STPL / WE **gesamt** **2,00** **2,00**

Geplant

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



Wiss



BAUHERR *Wirtz* **ARCHITEKT** *Architektur Kossowski & Partner*

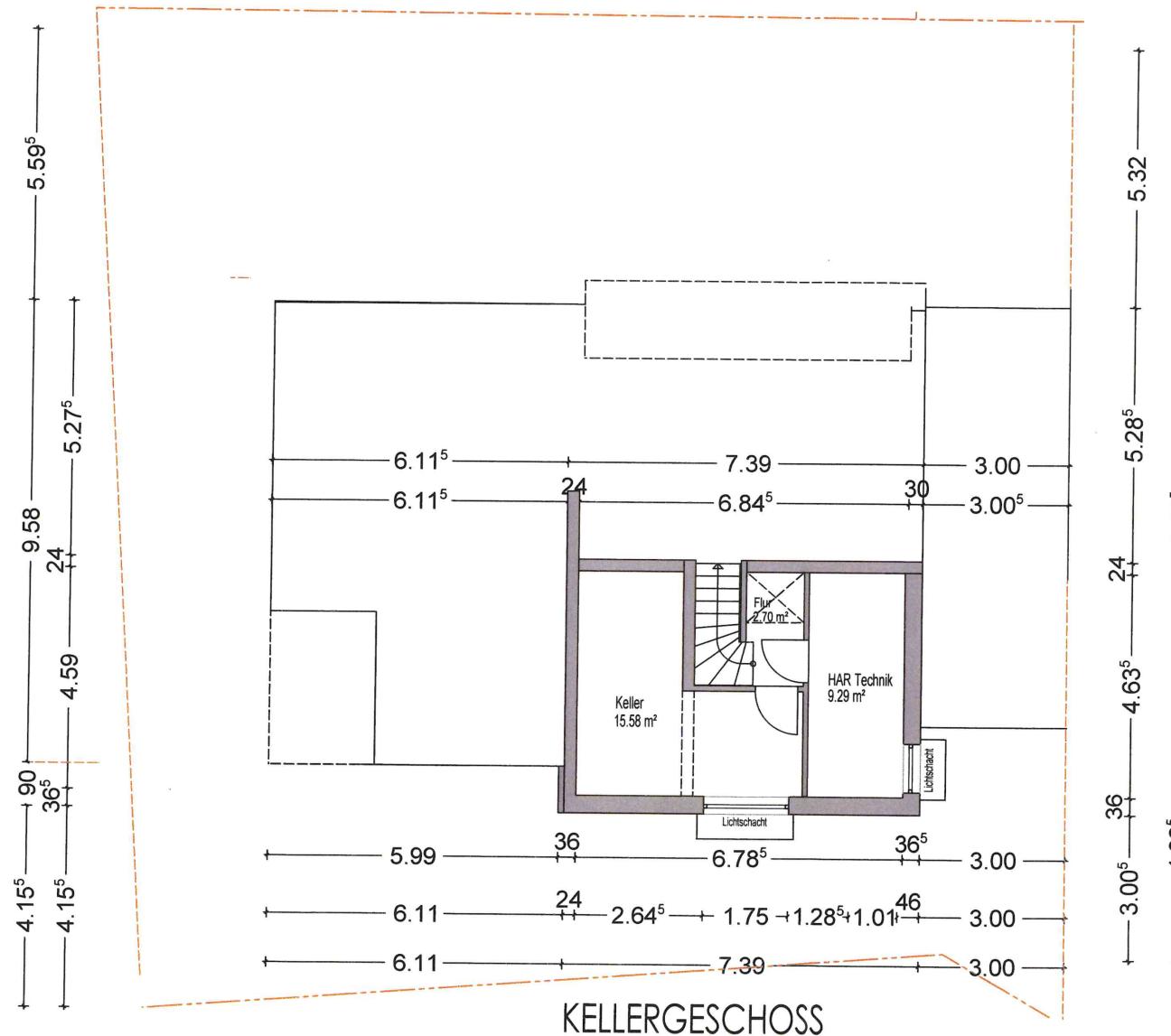
ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER
dipl.-ing. arch. joanna kossowski-walczk
dipl.-ing. (FH) barbara schmitz

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

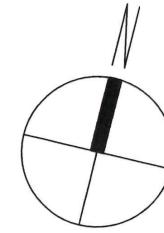
BAUHERR 

BAUVORHABEN
Neubau Einfamilienhaus
Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648
Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG
FREIFLÄCHENPLAN M 1:100 01
CAD 2025 Wirtz DATUM 7.10.2025



KELLERGESCHOSS



BAUHERR *Urs* ARCHITEKT

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

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

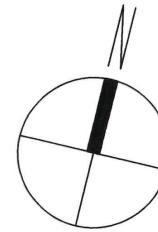
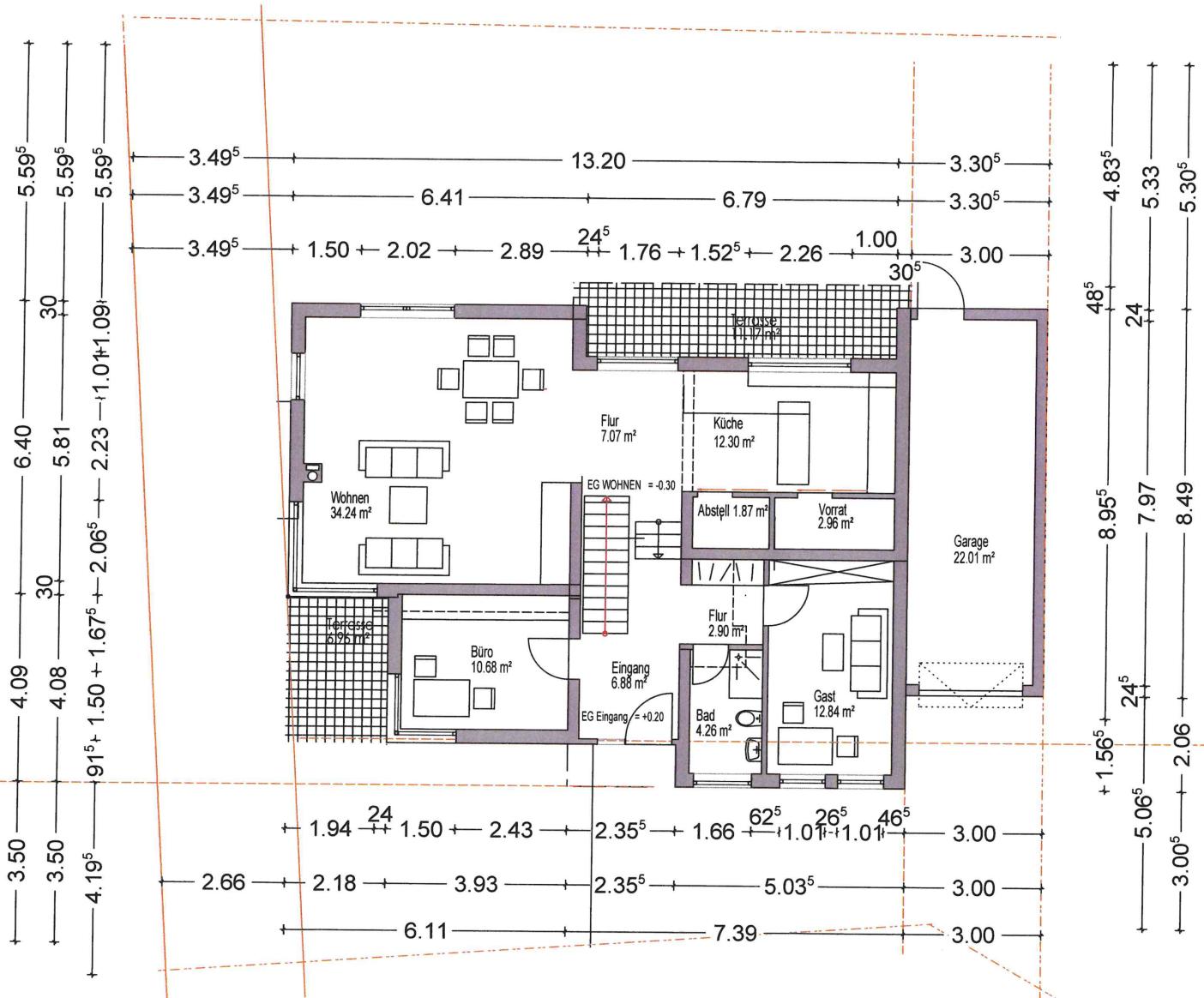
BAUHERR 

BAUVORHABEN
Neubau Einfamilienhaus
Baugebiet Wäldechenloch Flur 6 Flurstück 648
Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG
KELLERGESCHOSS

M 1:100

02



 BAUHERR 

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

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

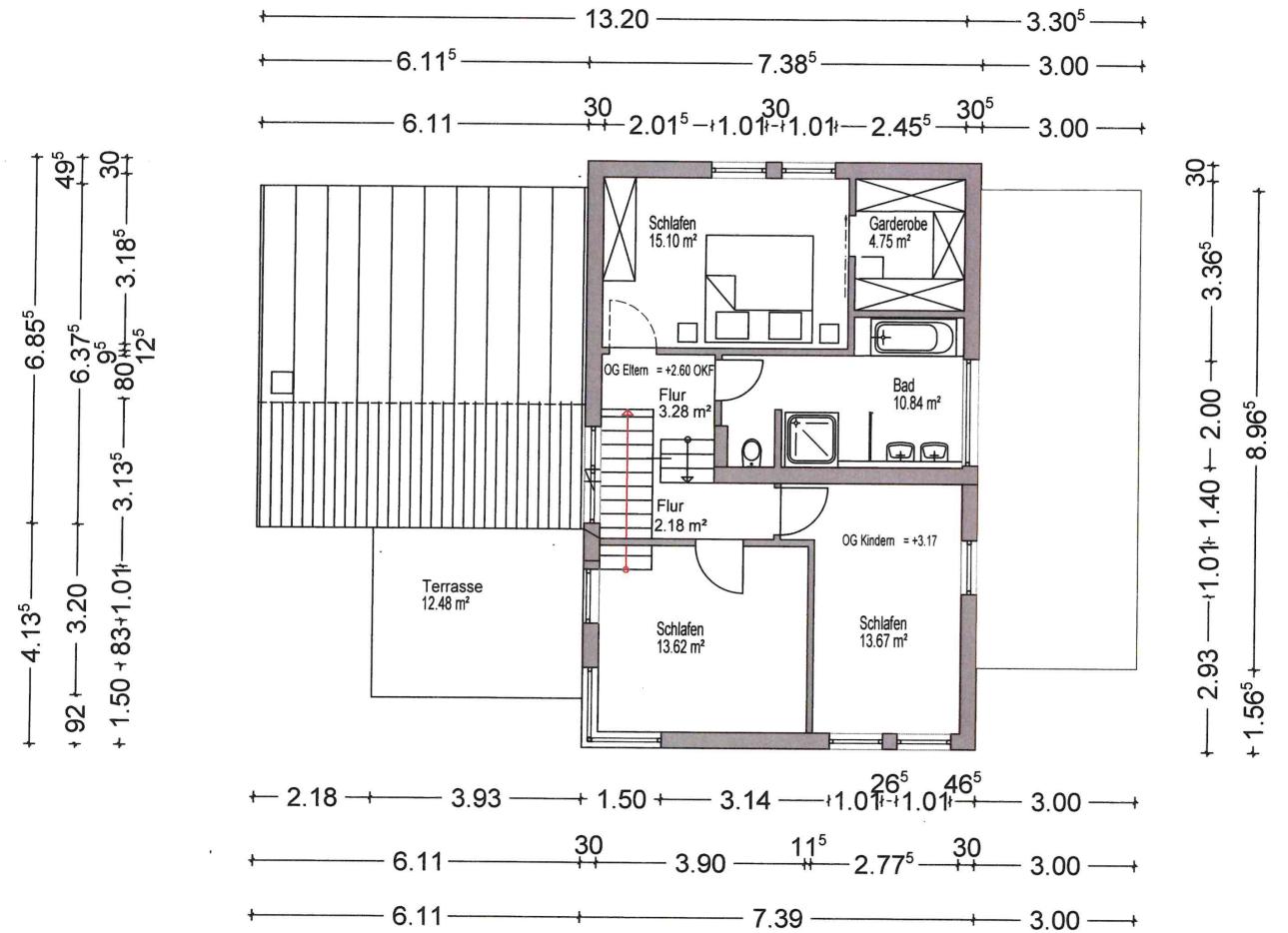
architekten

KP

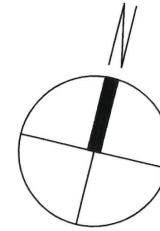
BAUHEKK
BALIUS/OPHAREN

BAU VORHABEN
Neubau Einfamilienhaus
Baugebiet Wälzchenloch Flur 6 Flurstück 648
Gemeinde Budenheim

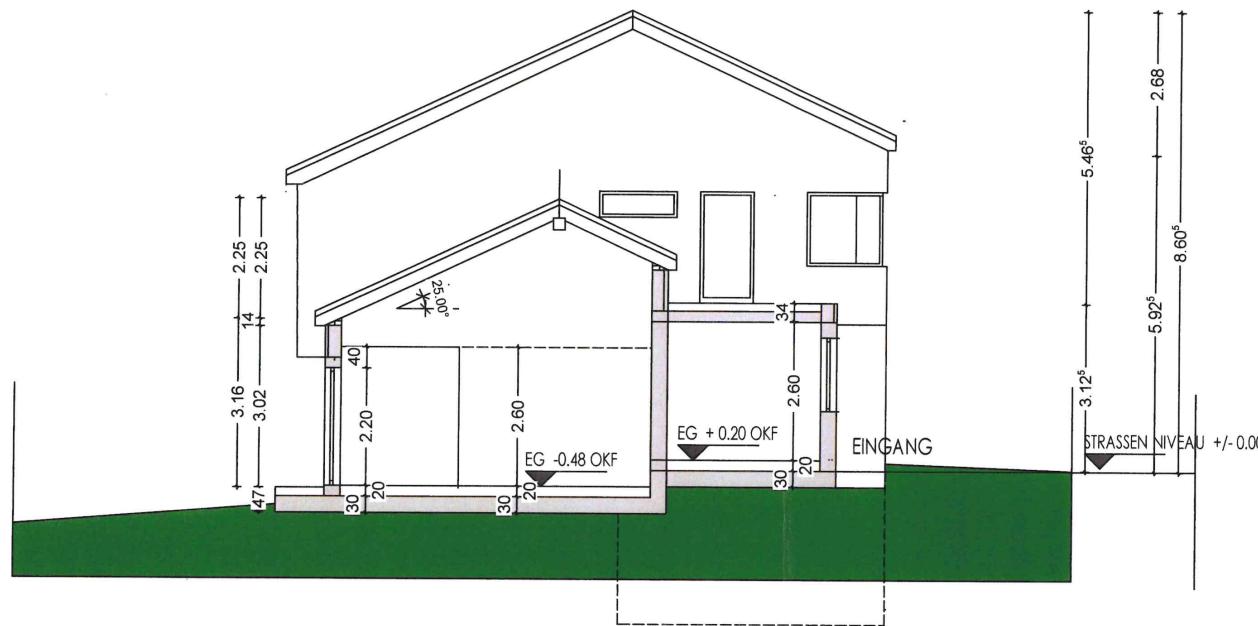
BAUANTRAG	M 1:100	03
ERDGESCHOSS	DATUM	
CAD 2025 Wirtz	07.10.2025	

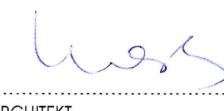


OBERGESCHOSS



BAUHERR	ARCHITEKT	<i>hess</i>
ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER dipl.-ing. arch. joanna kossowski-walczuk dipl.-ing. (FH) barbara schmitz		
waldstrasse 55 64569 nauheim buero@kossowski-und-partner.de		architekten
BAUHERR		KP
BAUVORHABEN Neubau Einfamilienhaus Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648 Gemeinde Budenheim		
BAUANTRAG OBERGESCHOSS CAD 2025 Wirtz		M 1:100 DATUM 07.10.2025
04		

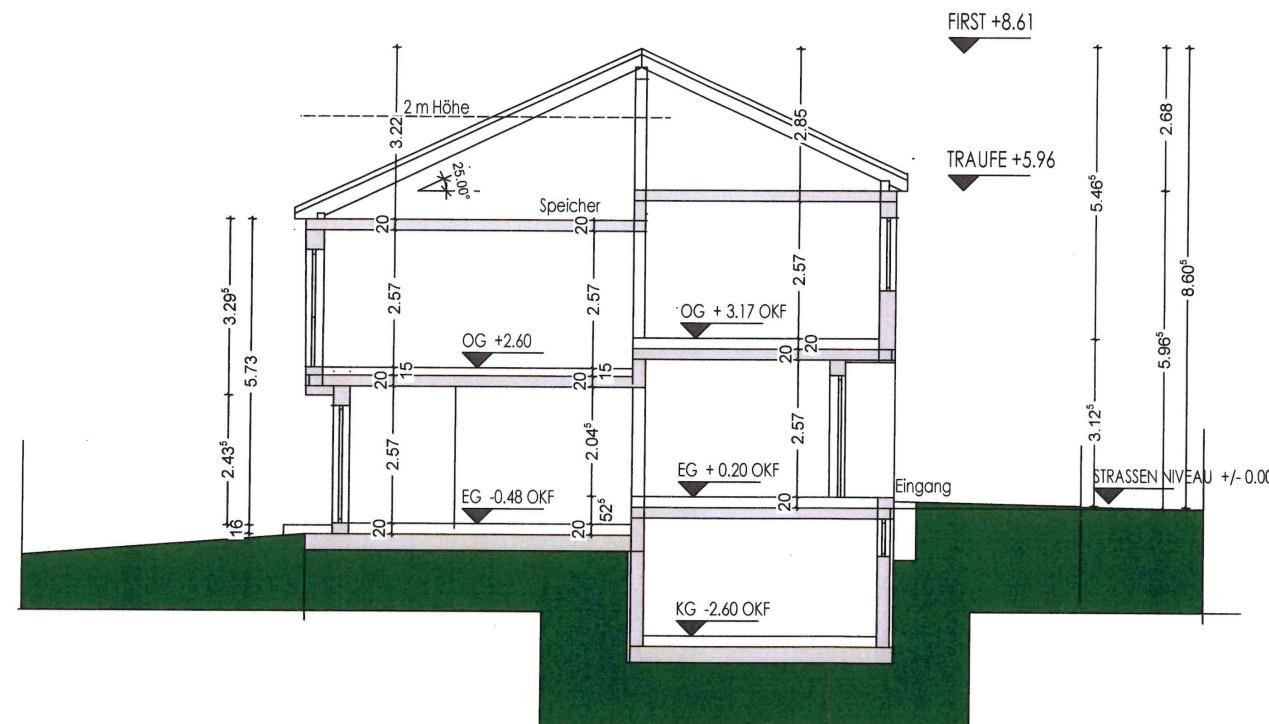


BAUHERR   ARCHITEKT

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 Wöldchenloch Flur 6 Flurstück 648 Gemeinde Budenheim	
BAUANTRAG	
Schnitt AA	M 1:100
CAD 2025 Wirtz	
DATUM 17.09.2025	

architekten
KP

05



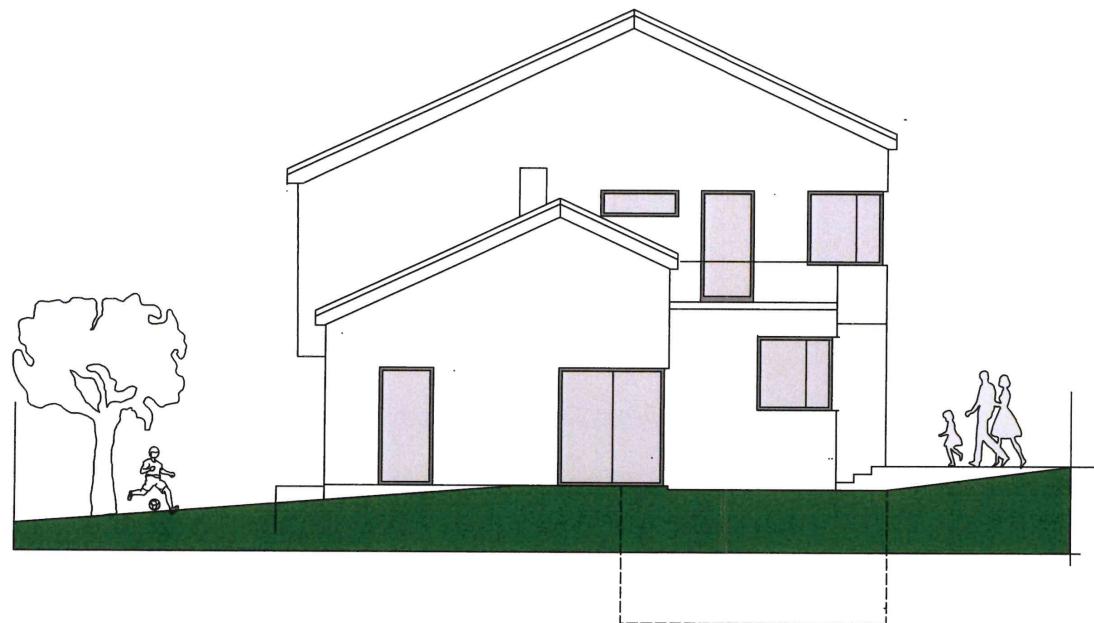
BAUHERR		ARCHITEKT	
ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER			
dipl.-ing. arch.	joanna kossowski-walczyk		
dipl.-ing. (FH)	barbara schmitz		
waldstrasse 55			architekten
64569 nauheim			KP
buero@kossowski-und-partner.de			
BAUHERR			
BAUVORHABEN			
Neubau Einfamilienhaus Baugebiet Wäldchenloch Flur 6 Flurstück 648 Gemeinde Budenheim			
BAUANTRAG			
Schnitt BB		M 1:100	05.1
CAD 2025 Wirtz		DATUM	07.10.2025



ANSICHT SÜD

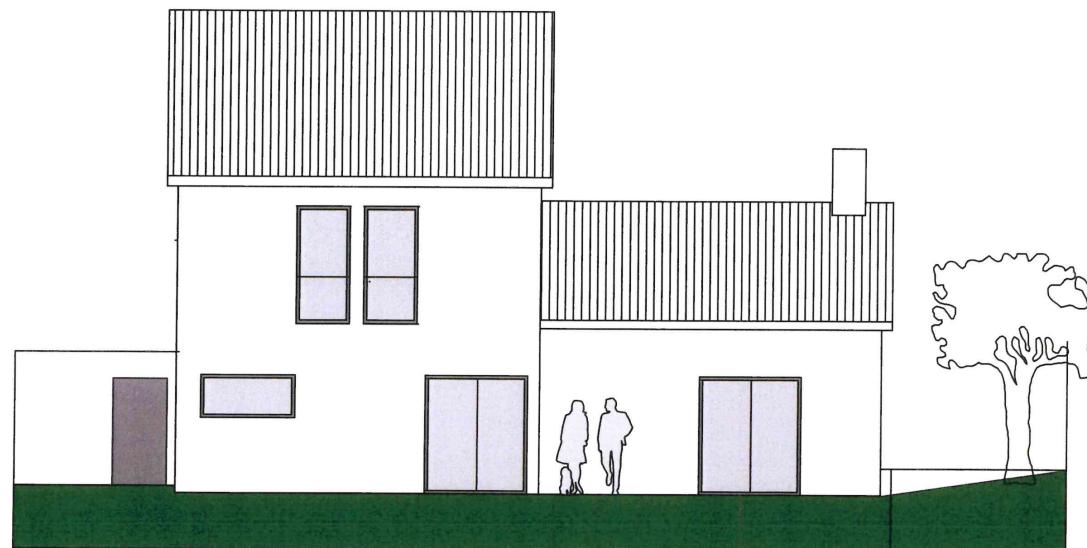
Woss

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	architekten KP
BAUVORHABEN Neubau Einfamilienhaus Baugebiet Wöldchenloch Flur 6 Flurstück 648 Gemeinde Budenheim	
BAUANTRAG	M 1:100
ANSICHT SÜD	06
CAD 2025 Wirtz	
DATUM 07.10.2025	



ANSICHT WEST

BAUHERR			ARCHITEKT
ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER	joanna kossowski-walczyk		
dipl.-ing. arch.	barbara schmitz		
dipl.-ing. (FH)			
waldstrasse 55			
64569 nauheim			
buero@kossowski-und-partner.de			
BAUHERR			architekten
BAUVORHABEN			KP
Neubau Einfamilienhaus			
Baugebiet Wöldchenloch Flur 6 Flurstück 648			
Gemeinde Budenheim			
BAUANTRAG		M 1:100	07
ANSICHT WEST			
CAD 2025 Würz		DATUM	07.10.2025



ANSICHT NORD

BAUHERR

ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO KOSSOWSKI & PARTNER
dipl.-ing. arch. joanna kossowski-walczky
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

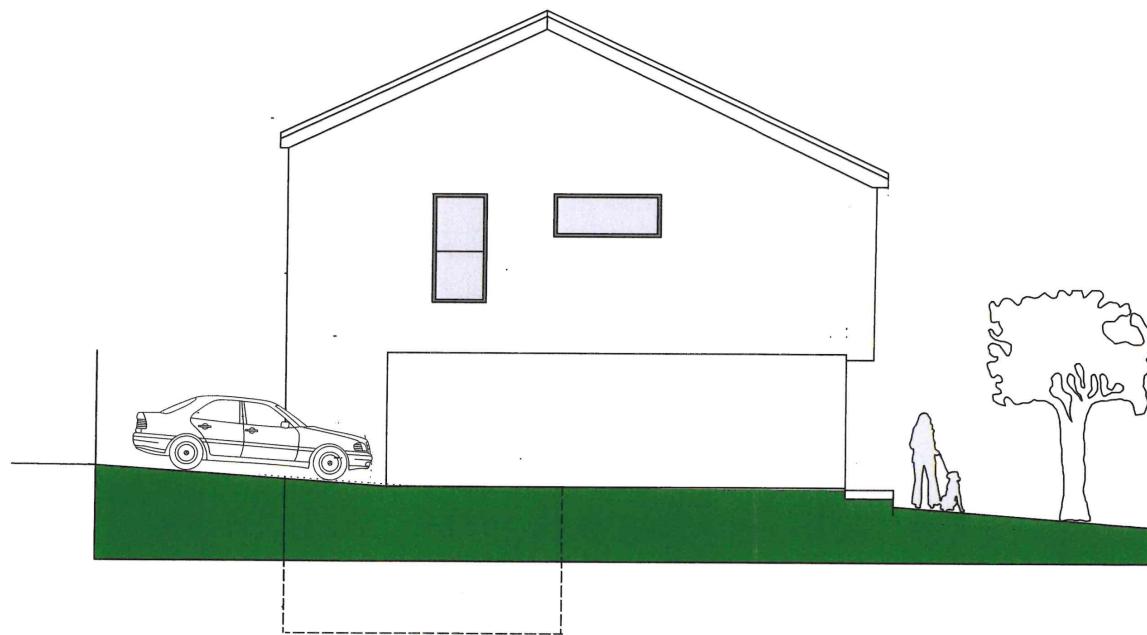
ANSICHT NORD

M 1:100

08

CAD 2025 Wirtz

DATUM 07.10.2025



ANSICHT OST

bauherr  *Wirtz* 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

BAUVORHABEN
Neubau Einfamilienhaus
Baugebiet Wöldchenloch Flur 6 Flurstück 648
Gemeinde Budenheim

BAUANTRAG
ANSICHT OST M 1:100 09
CAD 2025 Wirtz DATUM 07.10.2025

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“.

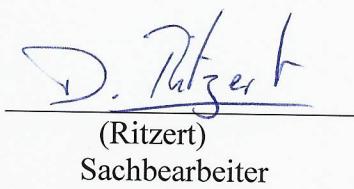
Das geplante Vorhaben widerspricht u. E. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Der Bauherr wurde darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen die Grundfläche des Hauses um ca. 10 m² 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:

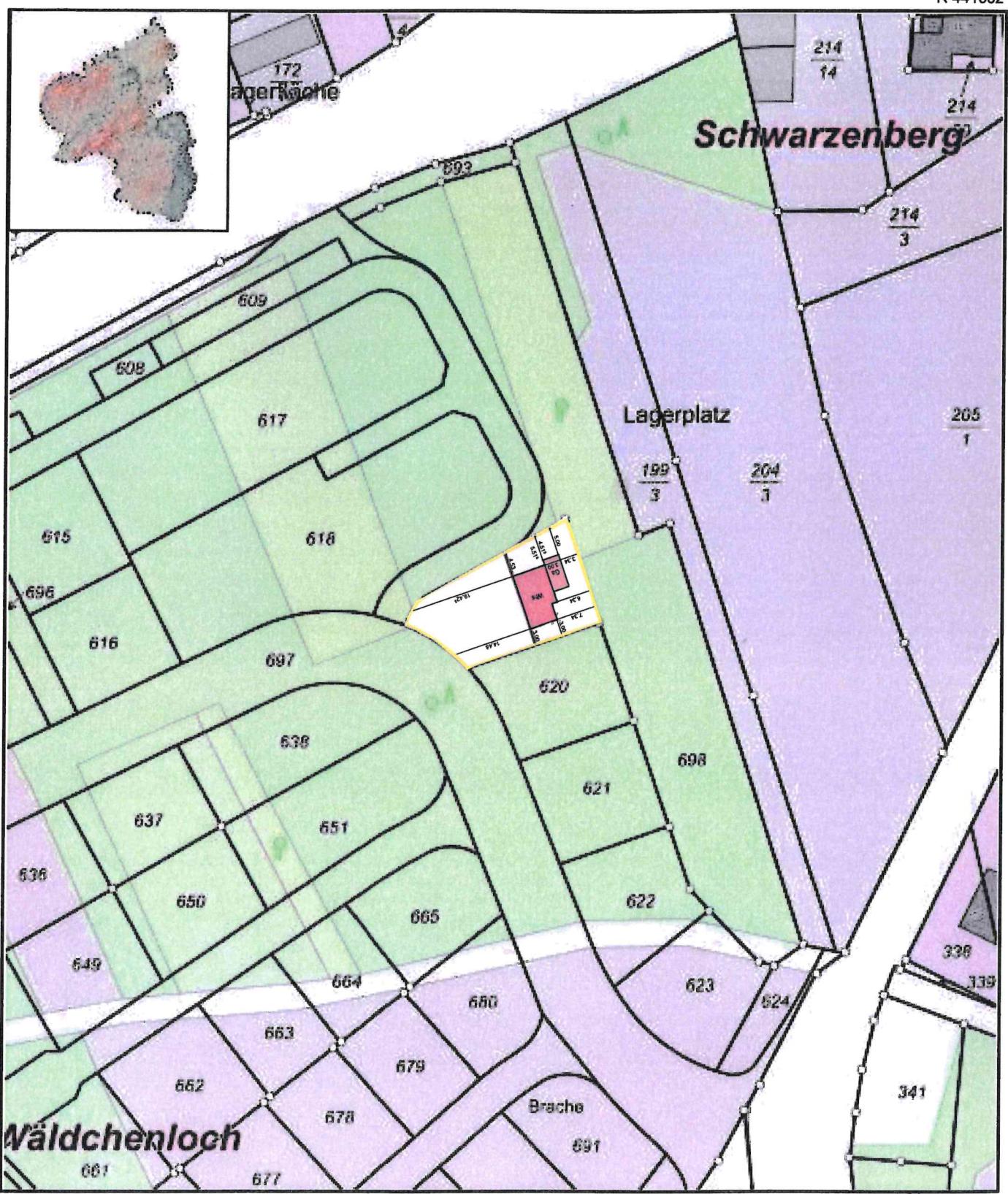
Liegenschaftskarte, Berechnungen, Stellplatznachweis, Freiflächenplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich


(Ritzert)
Sachbearbeiter


(Kapp)
Fachbereichsleiter


(Hinz)
Bürgermeister



H 5541913

R 441452

Datum: 27.8.2025

Notiz

Maßstab: 1 : 1000



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:	0,35
Grundstücksgröße:	229,00 m²

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 m ² / 229,00 m ²	= 0,301
befestigte Oberflächen 1:	9,00 m ² / 229,00 m ²	= 0,039
	GRZ 1: 0,35 > 0,34	
befestigte Oberflächen 2:	44,08 m ² / 229,00 m ²	= 0,192
lt. BauNVO: Überschreitung um 50% der GRZ 1 (max. 0,8) =	GRZ 2: 0,53 > 0,53	



Bauherrschaft


 ingenieurkammer rheinland-pfalz
ing
 Dipl.-Ing. (FH)
 Andreas Hilbig
 93049
 Prüfmitglied
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
			57,20 m²
Geschoshöhe > 2,30m = Vollgeschoss			

Obergeschoss	6,050 m	6,950 m	42,048 m
	5,050 m	3,000 m	15,150 m
			57,20 m²
Geschoshöhe > 2,30m = Vollgeschoss			

Dachgeschoss	6,050 m	5,175 m	31,309 m
	5,050 m	1,225 m	6,186 m
			37,50 m²
weniger als 3/4 des Vollgeschosses = kein Vollgeschoss			

Das Gebäude umfasst 2 Vollgeschosse !

Baumeister

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:

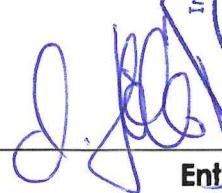
GFZ gemäß B-Plan: **0,5**

Grundstücksgröße: **229,00 m²**

Geschosfläche:	Vollgeschosse:	Fläche:
57,20 m ²	x	2
		114,40 m²

Berechnung:	Fläche / Grundstücksgröße:	GFZ:
	114,40 m ² / 229,00 m ²	= 0,500
	GFZ gemäß B-Plan:	0,50 > 0,500

Bauherrschaft


Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Hilbig
93049
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
iNG
Pflichtmitglied

Entwurfsverfasser

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

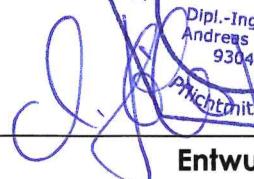


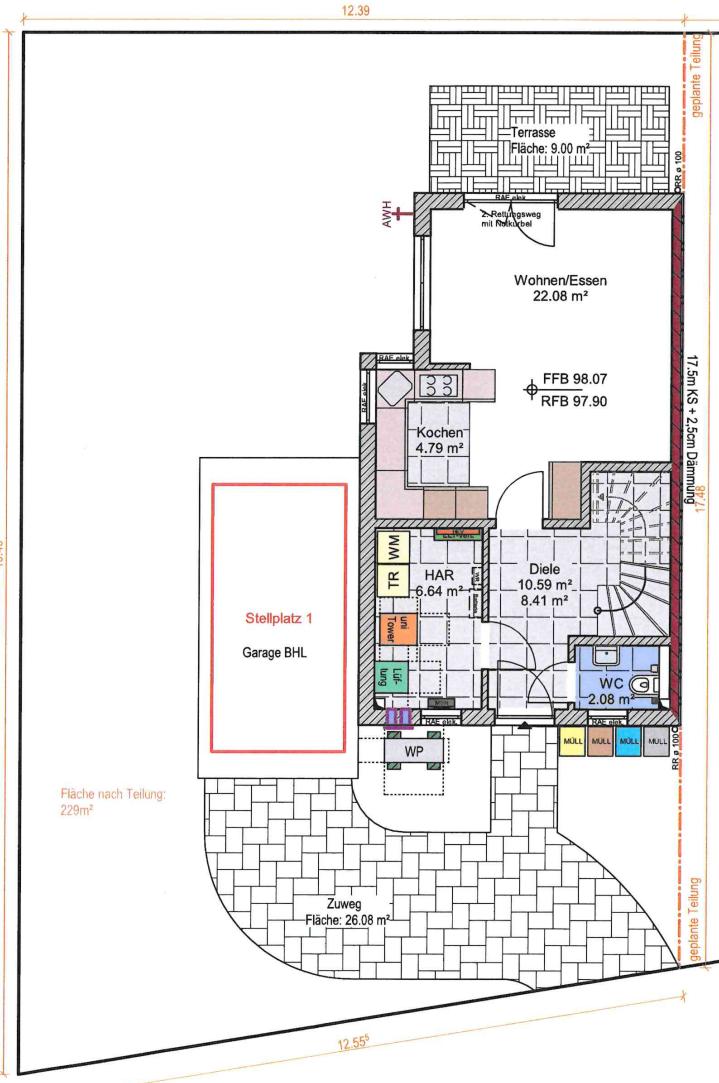
STELLPLATZNACHWEIS

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

	Größe	Lage
Größe Stellplatz 1:	12,50 m ²	Garage


Bauherrschaft


Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Hilbig
93049
iN*g*
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
PFlichtmitglied
Entwurfsverfasser

Grundstücksgröße: 229m²

Terrasse ca. 9.00 m²

Zufahrt & Parkfläche ca. 26.08 m²



BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

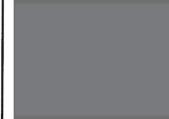
Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



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

Ein Partner von

So will ich leben.

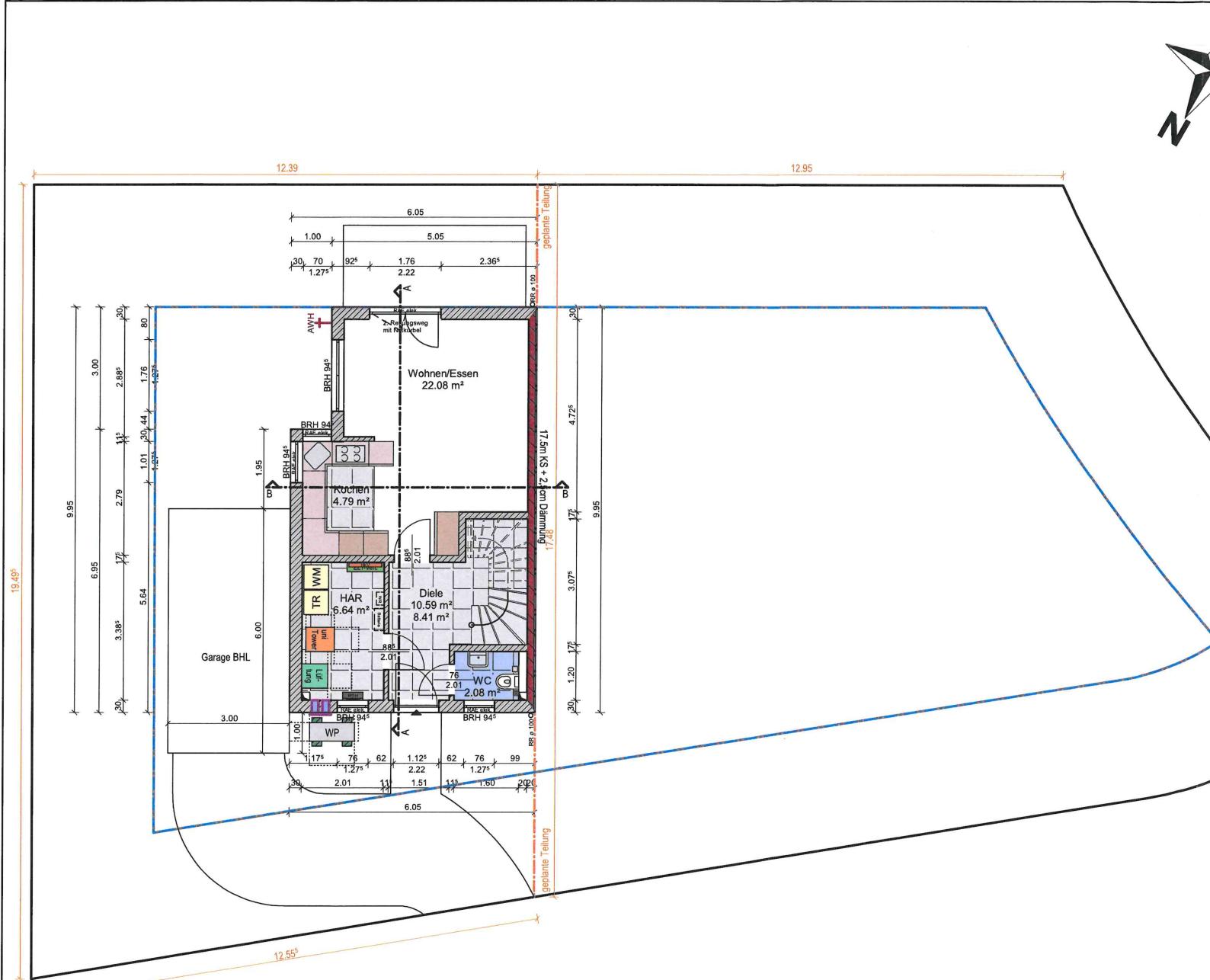
BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN



ENTWURFSVERFASSE





BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wälchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



DARSTELLUNG

Erdgeschoss

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

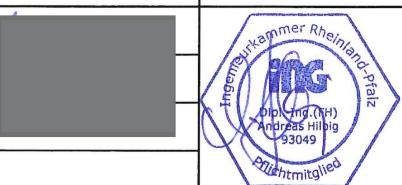


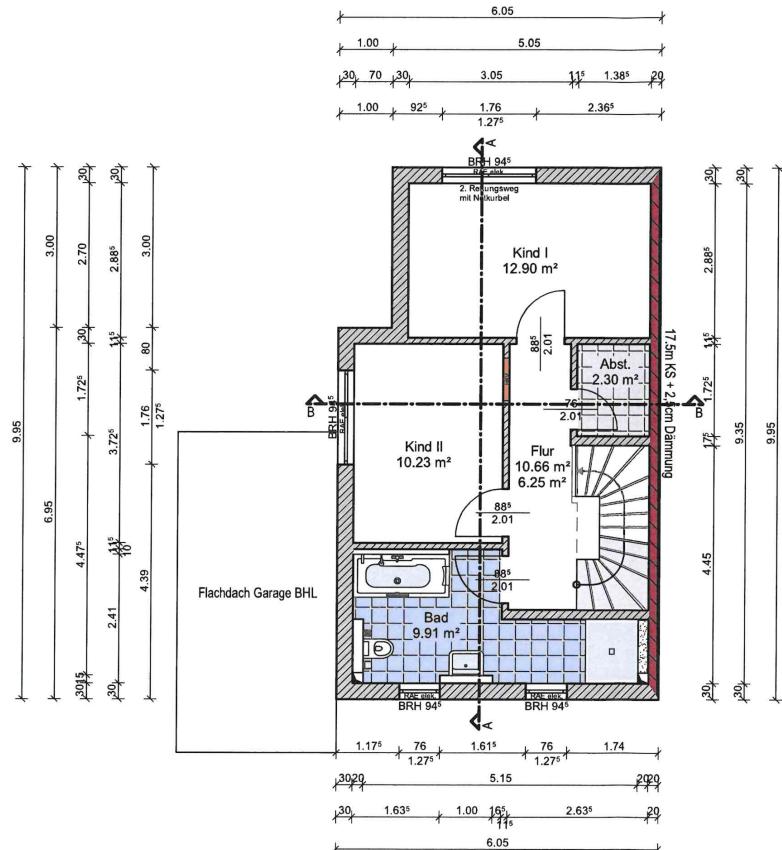
BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN



ENTWURFSVERFASSE





BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

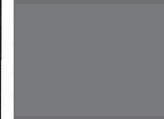
Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



DARSTELLUNG

Obergeschoss

MASZSTAB 0 1 2 3

DATUM 10.10.2025

FORMAT

BLATTNI

ÄNDERUNG	DATUM
----------	-------

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. (FH)

Andreas Hilbig

Musterhausstraße 151

56218 Mülheim-Kärlich

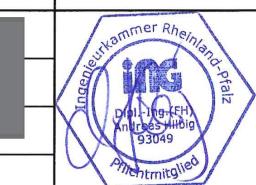
Tel: 0176 61394525

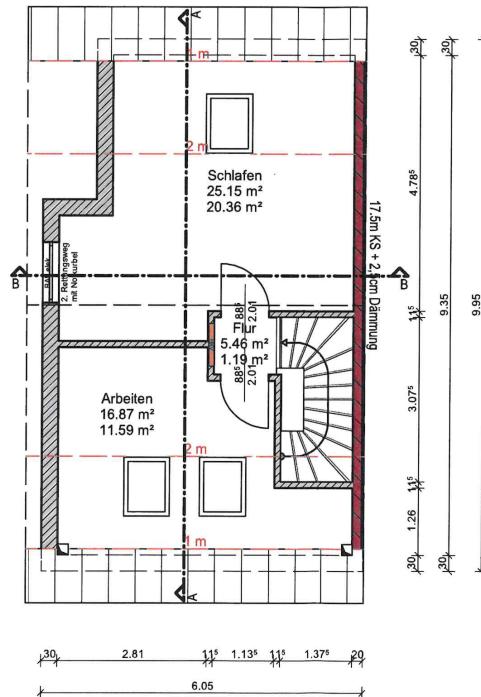
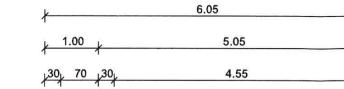
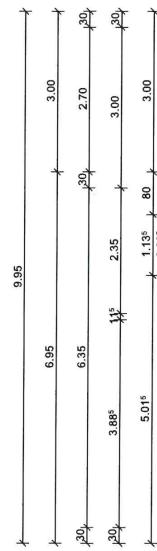
BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

ENTWURFSVERFASSER





BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

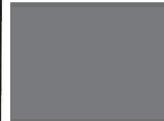
55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8

Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



DARSTELLUNG

Dachgeschoss

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

Ein Partner von
ELBE-HAUS
So will ich leben.

BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN



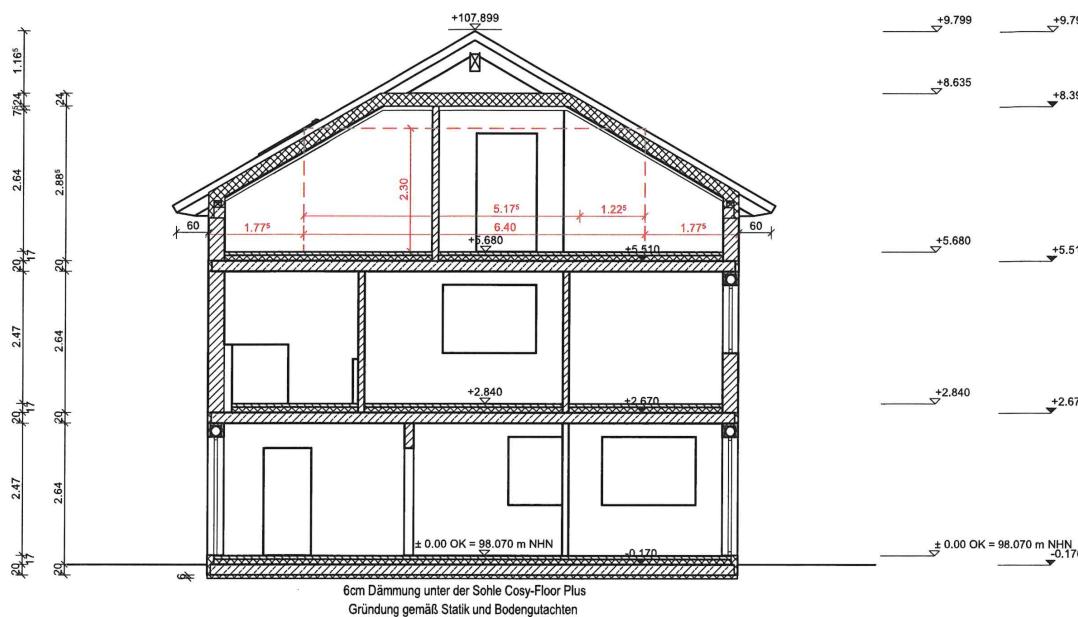
ENTWURFSVERFASSER



SCHNITT A-A

Dach als Binderkonstruktion

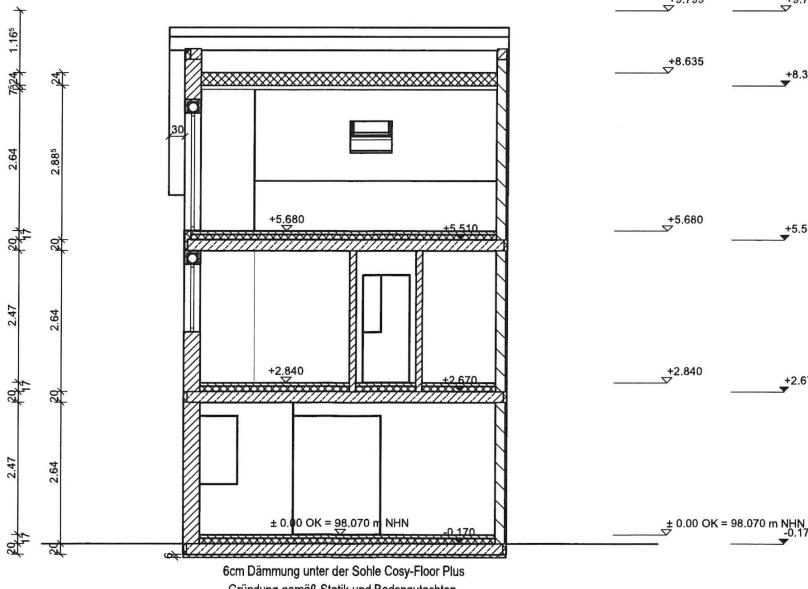
Dachneigung: 30.0°



SCHNITT B-B

Dach als Binderkonstruktion

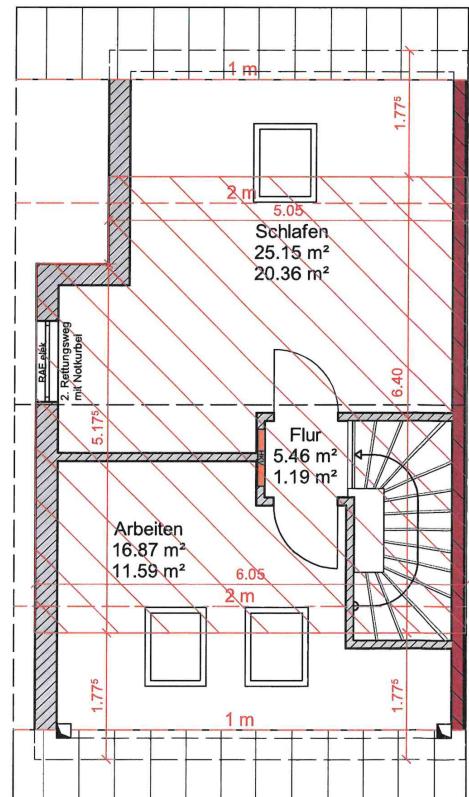
Dachneigung: 30.0°



DACHGESCHOSS

Nachweis Vollgeschossigkeit:

zulässig: $6.05m \times 6.95m + 5.05m \times 3.00m = 57,20m^2 * 0.75 = 42.90m^2$
 vorhanden: $6.05m \times 5.175m + 5.05m \times 1.225m = 37.50m^2$



BAUVERHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

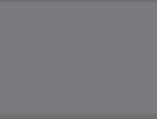
Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN



DARSTELLUNG

Schnitte

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



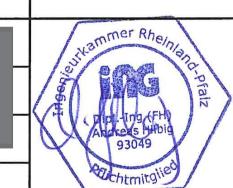
BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN



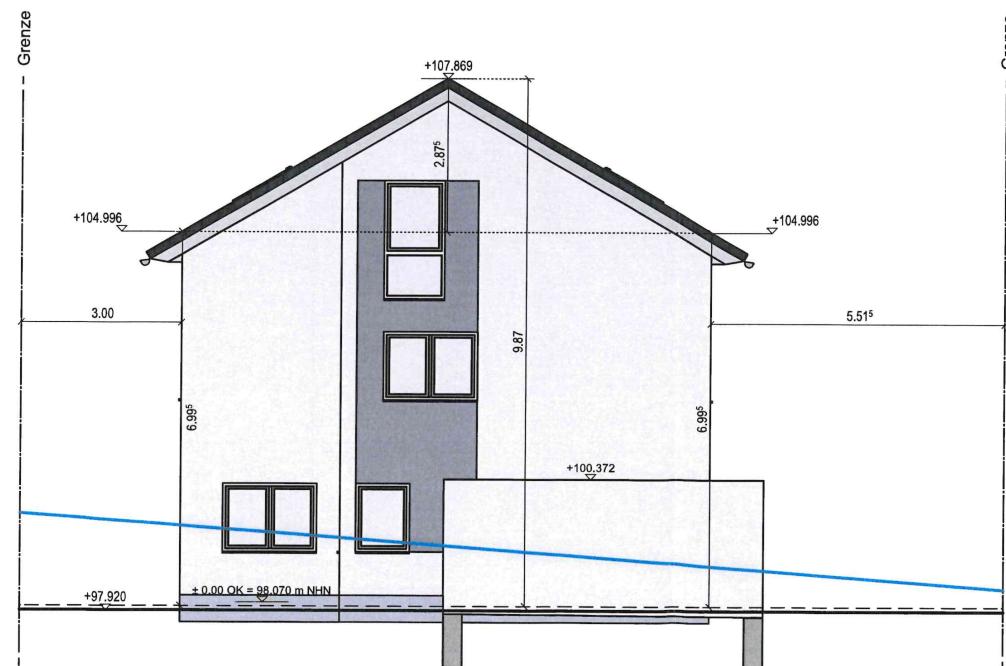
ENTWURFSVERFASSE



NORDANSICHT



OSTANSICHT



BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN

DARSTELLUNG

Ansichten 1

MASZSTAB 0 1 2 3 4m

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
ELBE HAUS
So will ich leben.

BV-Nr. 22028

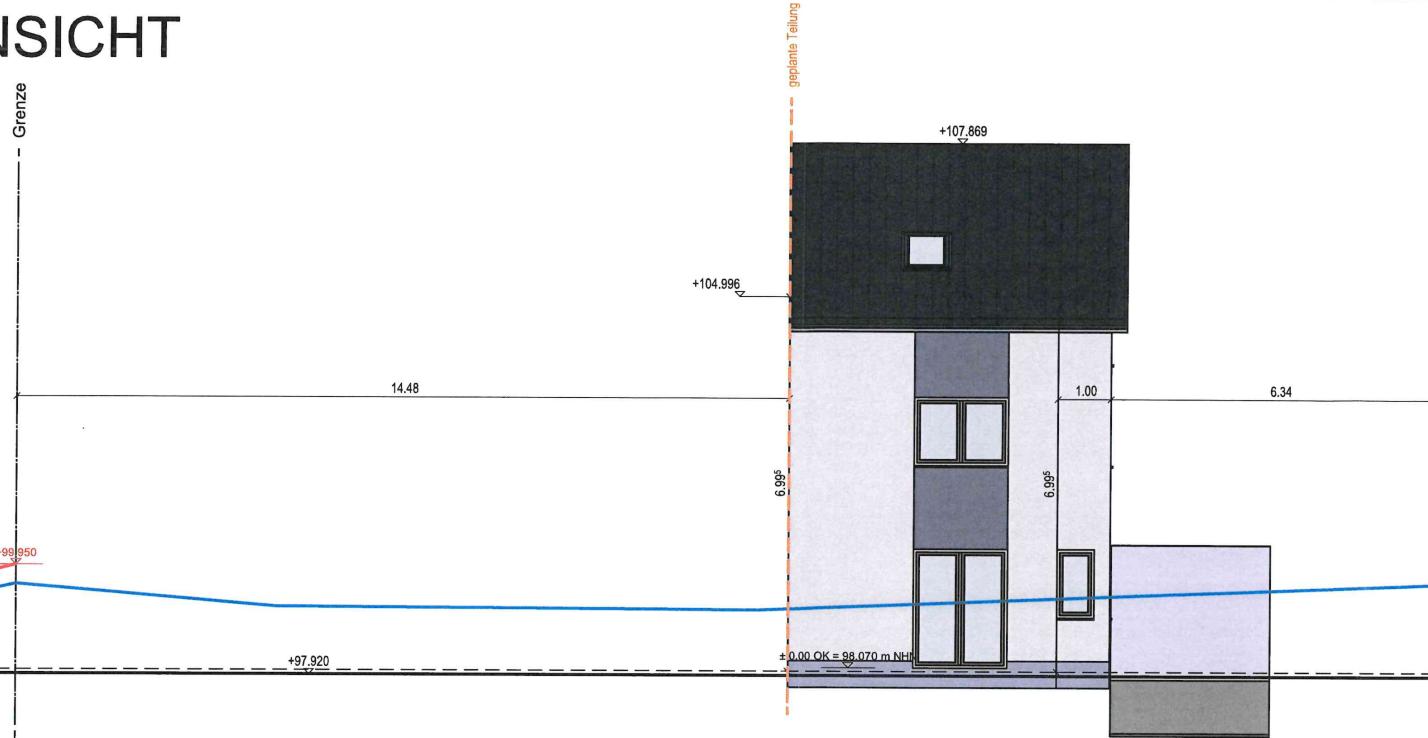
UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

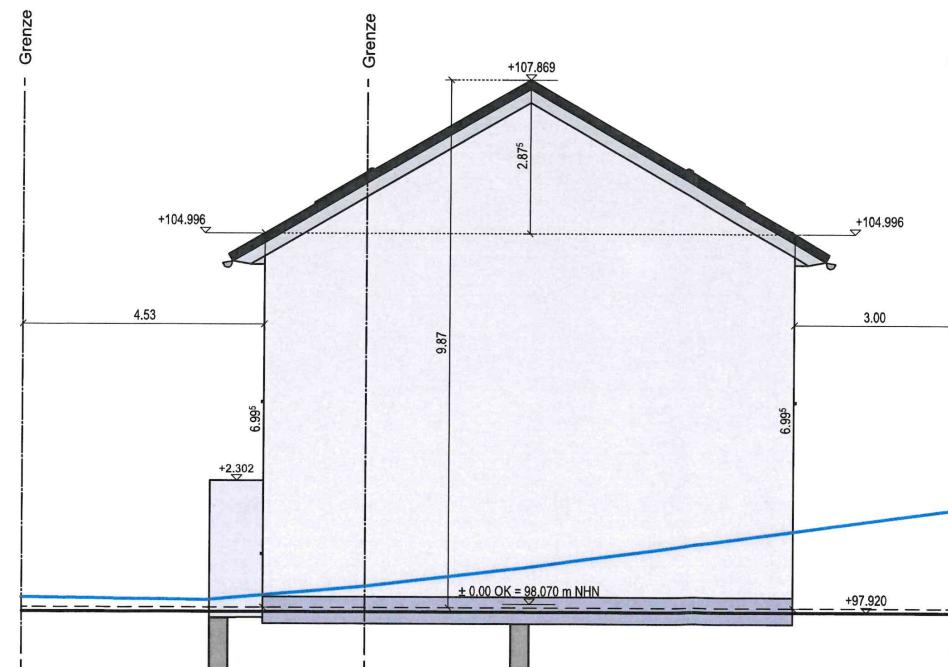
ENTWURFSVERFASSEN



SÜDANSICHT



WESTANSICHT



BAUVORHABEN

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Neubaugebiet Wäldchenloch

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 8 Flurstück: 619

BAUHERR/IN/EN

DARSTELLUNG

Ansichten 2

MASZSTAB 0 1 2 3 4m

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
ELBE HAUS
So will ich leben.

BV-Nr. 22028

UNTERSCHRIFTEN

BAUHERR/IN/EN

ENTWURFSVERFASSER



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Fachbereich : Sachgebiet 2.1 Bearbeiter : Herr Ritzert Aktenzeichen : 611-30
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom	Datum : 09.01.2026
Anlage	zur Niederschrift GR vom	Drucksachen-Nr. : 00611-2026

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 Benehmen mit den Beigeordneten eine Eilentscheidung getroffen.

Der Beschluss wurde der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 08.01.2026 mitgeteilt.

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 Gewerbebetriebe, 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.

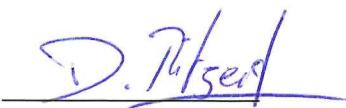
Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 ist für Lagerräume und Lagerplätze ein Stellplatz je 80–100 m² Fläche erforderlich. Selbst wenn die gesamte 55,96 m² große Garage genutzt würde, wäre lediglich ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Die drei vorhandenen Stellplätze reichen für ein Wohnhaus mit einer Wohnung sowie für eine Lagerfläche unter 80 m² 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:

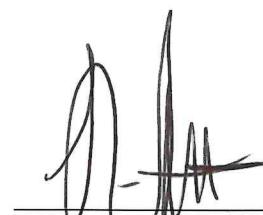
Liegenschaftskarte, formlose Baubeschreibung, Grundriss, Ansicht, Fotodokumentation des Antragstellers



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

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



* 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.

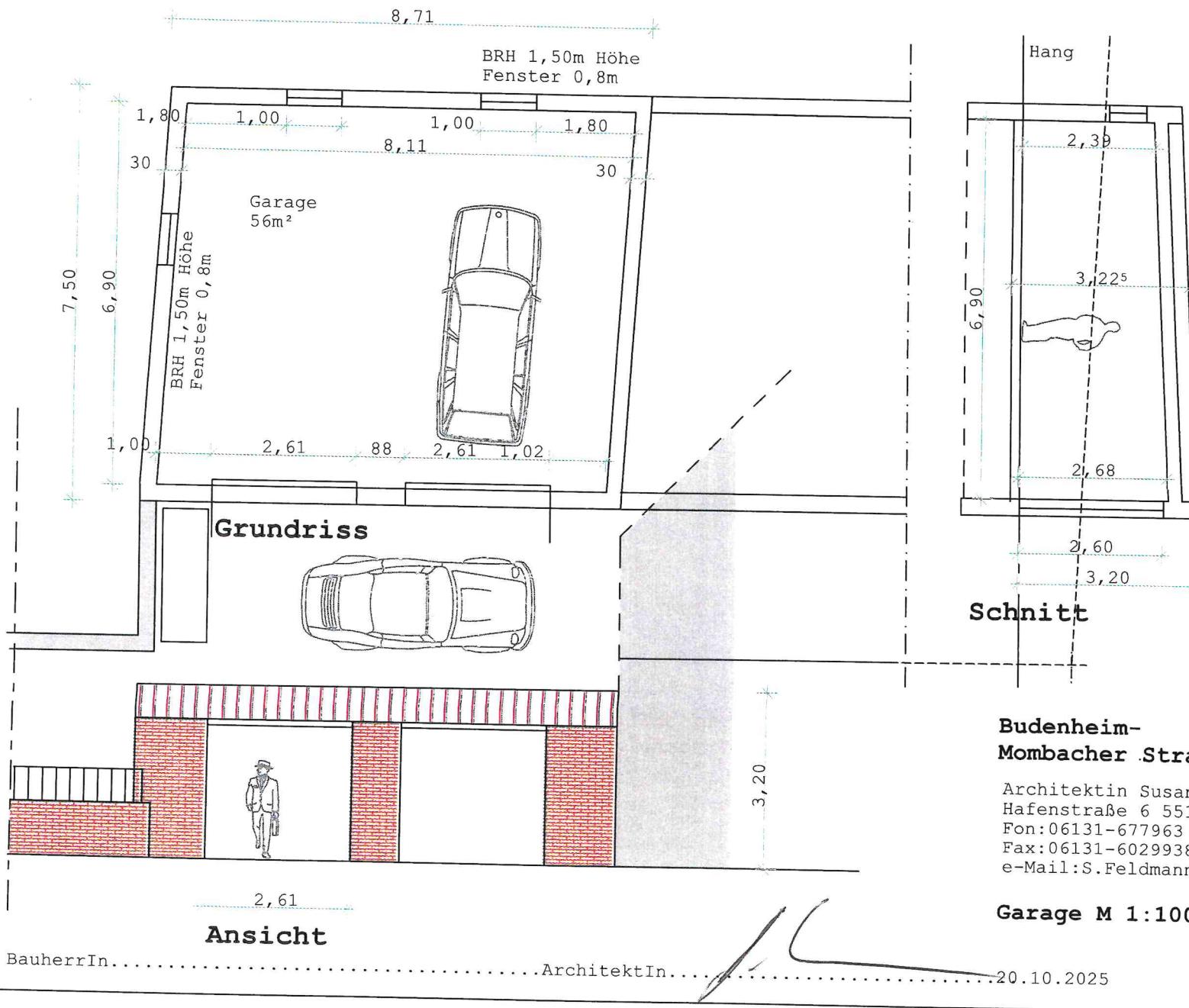
Der Bauherr betreibt einen Antiquitätenhandel, er hat ein Ladengeschäft in Finthen und möchte lediglich gelegentlich zur Zwischenlagerung die Seitenbereiche seiner Garage als Lagerfläche nutzen. Dort findet kein lärmender Verkauf oder keine lärmenden Restaurierungsmaßnahmen statt.

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! m² Angaben nur ca.! Einfaches Handaufmaß!

1



BauherrIn:.....

.ArchitektIn.,

20.10.2025



ANFICHT SETTE HANS



ANFICHT MOMBACHERSTRASSE II



INNENANSICHT I



ANSICHT MOMBACHERSTRASSE I



INVENTARISCH #

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom		Fachbereich	:	Sachgebiet 2.1
Anlage	zur Niederschrift -Ausschuss vom		Bearbeiter	:	Herr Ritzert
Anlage	zur Niederschrift GR vom		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: <i>2.6</i>	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 Abstandsfächen 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.

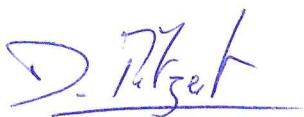
Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für die geplante Bürofläche von 105,57 m² sind drei Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich befürwortet werden

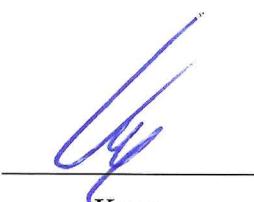
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Anlagen:

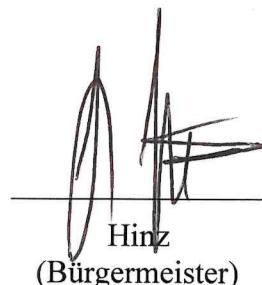
Liegenschaftsplan, Berechnungen, Freiflächengestaltungsplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

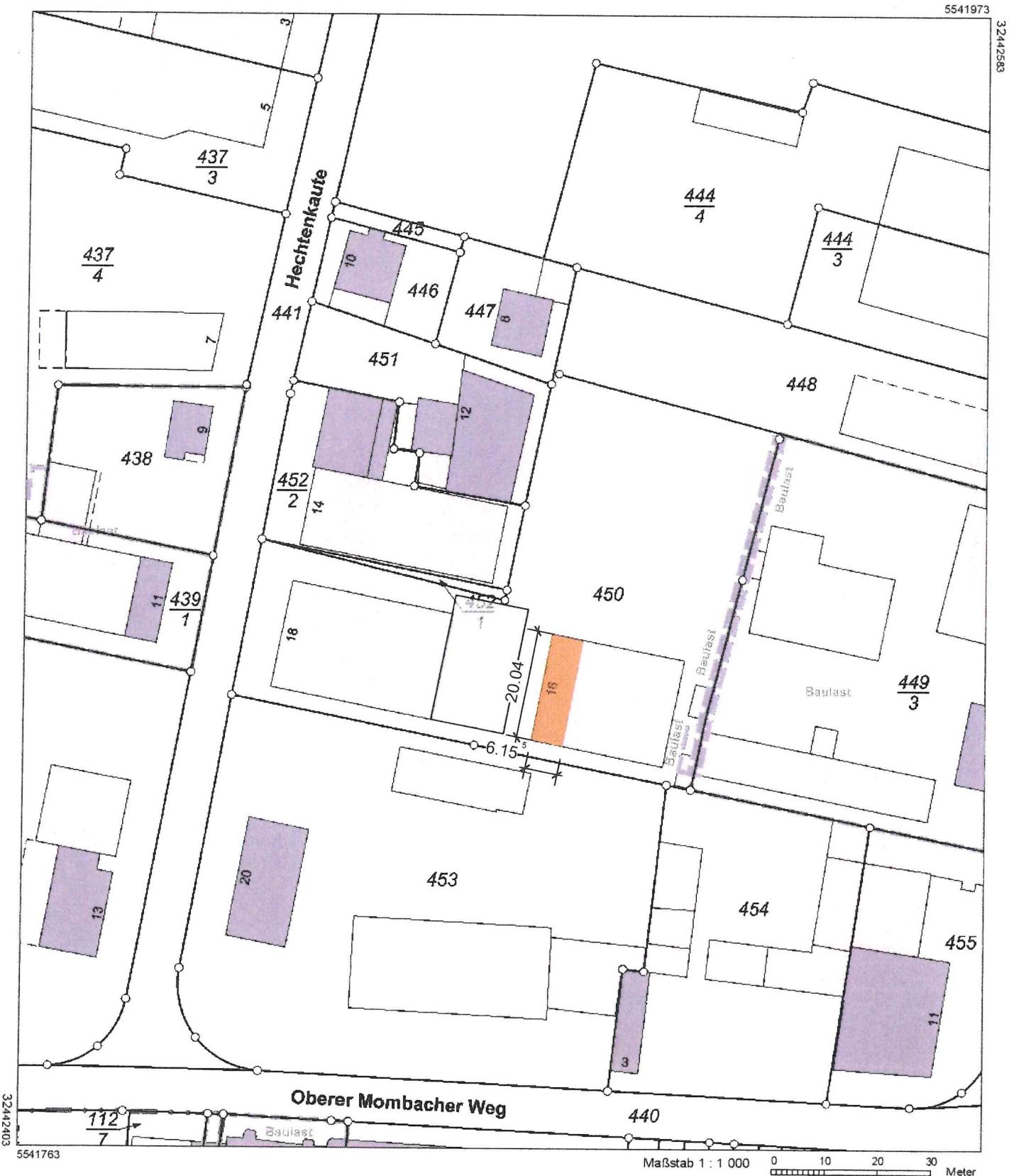
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 11.06.2025

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

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Projekt:

Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche
Hechtenkaut 16
55257 Budenheim

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

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

Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO 1990)

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

Grundstücksfläche = 4.314 m²

GFZ = 1,0

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

Grundflächenzahl (GFZ) nach BauNVO 1977

Grundfläche Hallenneubau + Bestand				
	Länge	Breite	Fläche	
Halle/Überdachung	14,00	20,00	280,00	m ²
	14,00	3,50	49,00	m ²
Halle Hausnummer 16 EG	25,00	20,04	501,00	m ²
Halle Hausnummer 16 OG	6,16	20,04	123,35	m ²
Halle Hausnummer 18 EG	30,55	20,07	612,99	m ²
Halle Hausnummer 18 OG	10,00	10,00	100,00	m ²
Summe			1.666,33	m²
GFZ			0,39	
Zulässige GFZ gemäß B-Plan			1,00	

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 ²
Summe			4314,00 m²
GRZ =	0,8		

GRZ I

Halle/Überdachung	$(14 \times 20) + (14 \times 3,50)$	329,00 m ²
Halle Hausnummer 16	$25,00 \times 20,04$	501,00 m ²
Halle Hausnummer 18	$30,55 \times 20,06$	613,09 m ²
Summe	1443,09 m²	

GRZ II

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

Summe **1918,97 m²**

Summe GRZ I + GRZ II: **3362,05 m²**

GRZ I + GRZ II	=	0,78
Grundstücksfläche		

GRZ =	0,78 <	0,80
--------------	--------	-------------

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 Stadecken-Elsheim



Datum, Unterschrift

Projekt:

Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche
Hechtenkaute 16
55257 Budenheim

Bauherr:



Stellplatznachweis

Nutzfläche für geplantes OG 105,67 m²

Erforderliche Stellplatz je 30 bis 40 m² Nutzfläche 1,00

Erforderliche Stellplätze = 105,67 m² / 40 m² 2,64

Geplante Stellplätze (5,0 m x 2,5 m) 3,00

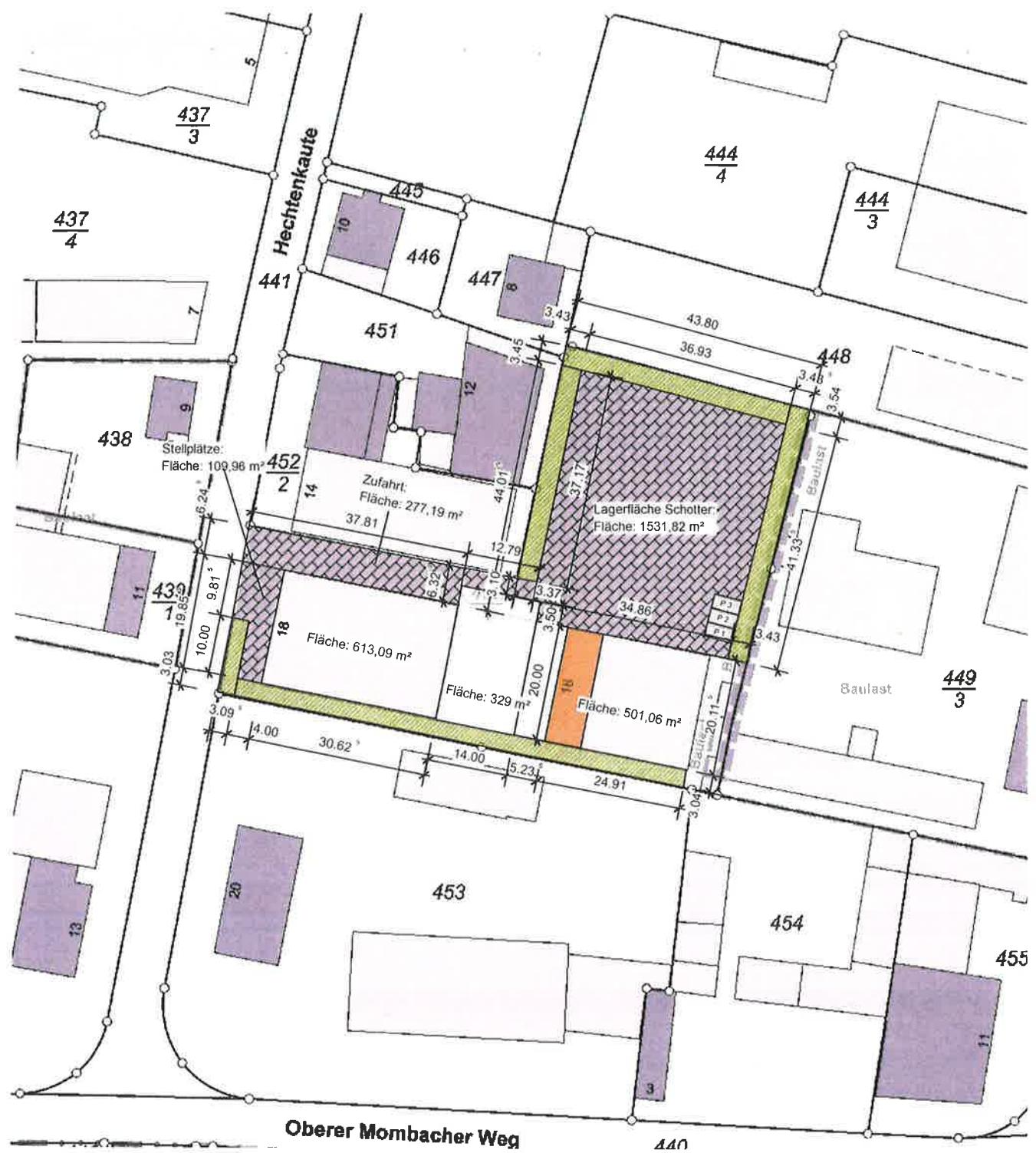
Baukosten:

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 Stadecken-Elsheim
Telefon: 06130/472, Fax: 06130/9188324

PROJEKT Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche
Hechtkaufte 16 + 18
55257 Baden-Baden

BAUHERR

1000

PLANER

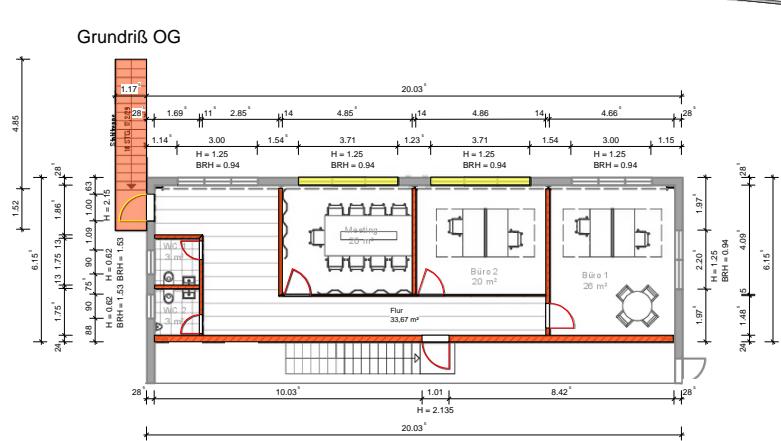
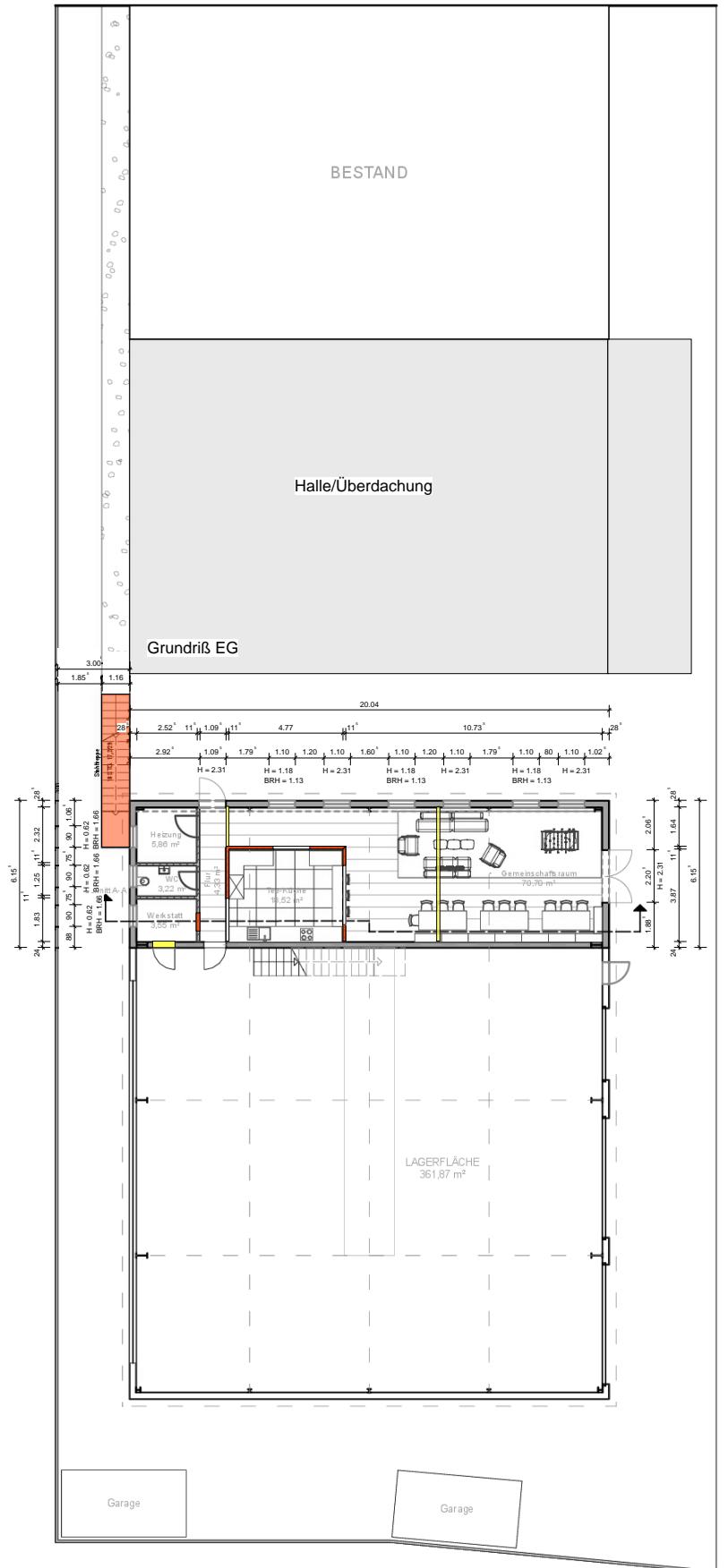
BANDEI

Freiflächengestaltungsplan

DATUM

GEZEICHNET
EU

PLAN - INDEX
RA-07



RUF & WELTER

Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

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

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

PROJEKT Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche
Hechtkaufe '16 + '18
55257 Baden-Baden

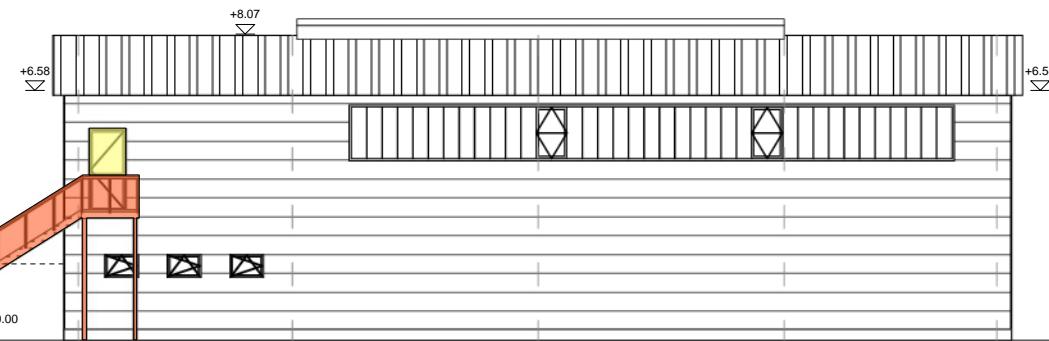
BAUHERR

BAUHERR PLANER

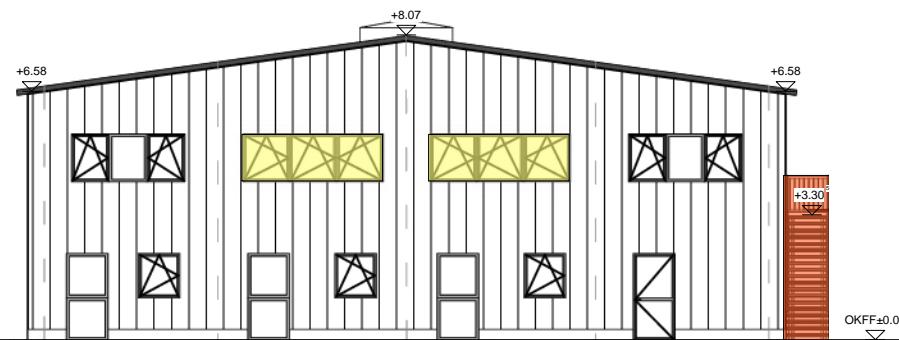
BAUTEL

DATUM GEZEICHNET MASSTAB PLAN - INDEX
05.11.2006 EU 1:100 D A 02

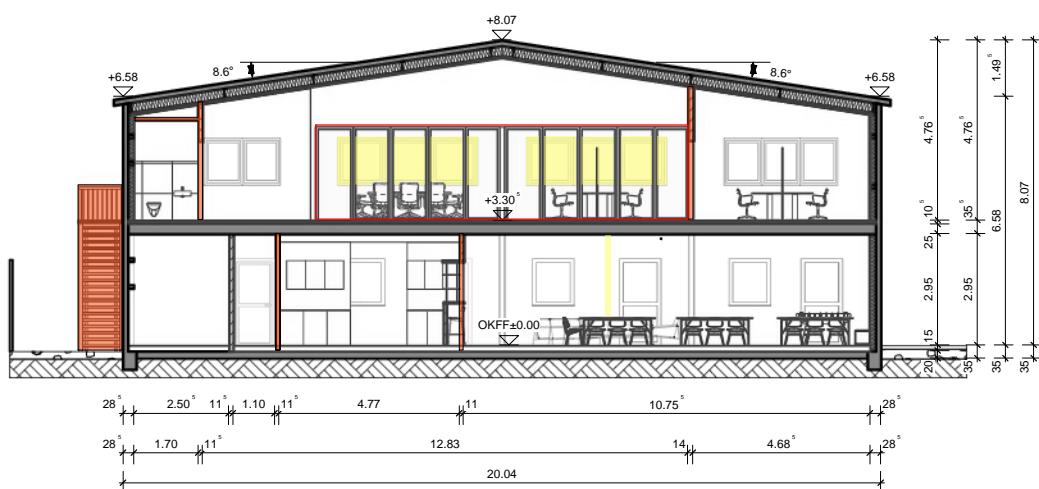
Ansicht Süd



Ansicht Ost



Schnitt A - A



RUF & WELTER

Ingenieure für Ihr Bauvorhaben

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

PROJEKT
Umnutzung Lagerfläche in Bürofläche
Hechterkaute 16 + 18
55257 Budenheim

BAUHERR

BAUHERR

PLANER

BAUTEL

Ansichten + Schnitt

DATUM 05.11.2025	GEZEICHNET EU	MASSTAB 1:100	PLAN - INDEX BA-03
---------------------	------------------	------------------	-----------------------

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift	Fachbereich	:	Sachgebiet 2.1
	-Ausschuss vom	Bearbeiter	:	Herr Ritzert
Anlage	zur Niederschrift	Aktenzeichen	:	611-30
	-Ausschuss vom	Datum	:	12.01.2026
Anlage	zur Niederschrift	Drucksachen-Nr.	:	008/1-2026
GR vom				

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

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: <u>2.7</u>	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 m², 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 m² analog zum Referenzprojekt zulässig?

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

Mehrere Gebäude in der näheren Umgebung weisen Grundflächen von über 300 m² auf, darunter das Gebäude Schillerstraße 14 mit 313 m², das Gebäude Schillerstraße 6 mit ca. 319 m² sowie das Gebäude Schillerstraße 15 mit ca. 334 m². 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 m² 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 m².

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 m² 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 m² beträgt.

Frage 4. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einem wahrnehmbaren Volumen von 2.159,04 m³ 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 Maßen insgesamt nicht befürwortet werden.

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich

Anlagen:

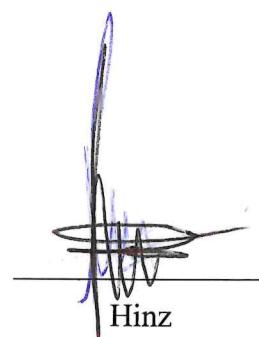
Liegenschaftsplan, Bauvoranfrage, Grundriss, Einfügungsnachweis mit Schnitten (Abwicklung), Bildnachweis Referenzgebäude Schillerstraße 14



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen



RheinlandPfalz

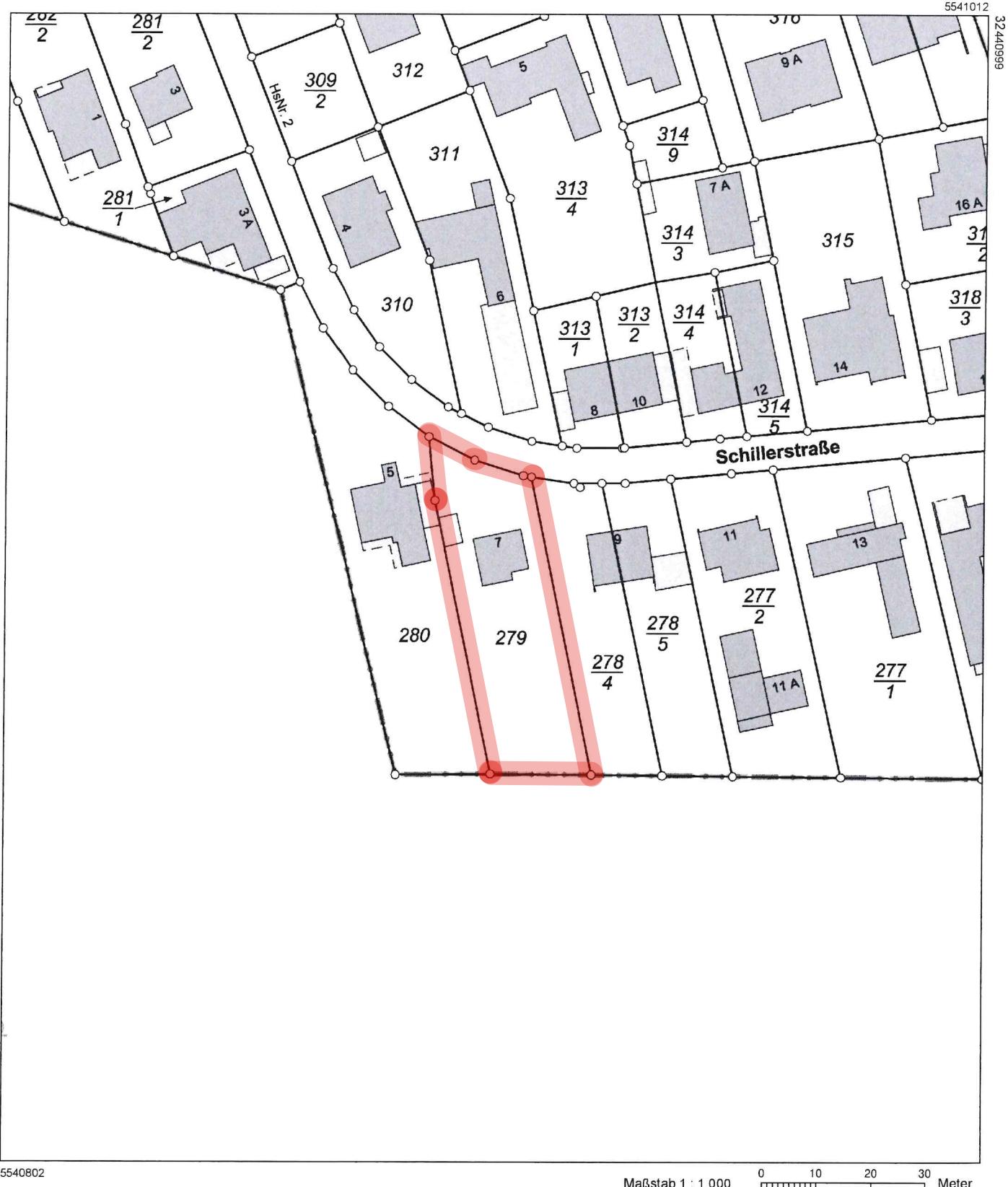
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.10.2025

Flurstück: 279
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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).

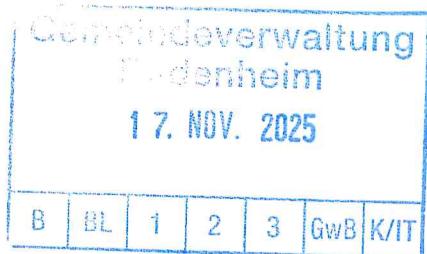
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.

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

morber jennerich 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 m² analog zum Referenzprojekt zulässig?
2. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 138,89 müNN (Attika Staffelgeschoss) zulässig?
3. Ist der geplante Baukörper wie in der Straßenabwicklung dargestellt mit der angegebenen Gebäudehöhe von 136,07 müNN (Attika über 1.OG) zulässig?
4. Ist der geplante Baukörper für die Hauptnutzung bis zu einem wahrnehmbaren Volumen von 2.159,04 m³ 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 — jennerich

architekten partgmbb
kaiser-wilhelm-ring 11
55118 mainz

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

mainzer volksbank eg
DE83 5519 0000 0952 1700 17
BIC MVBMDE55

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

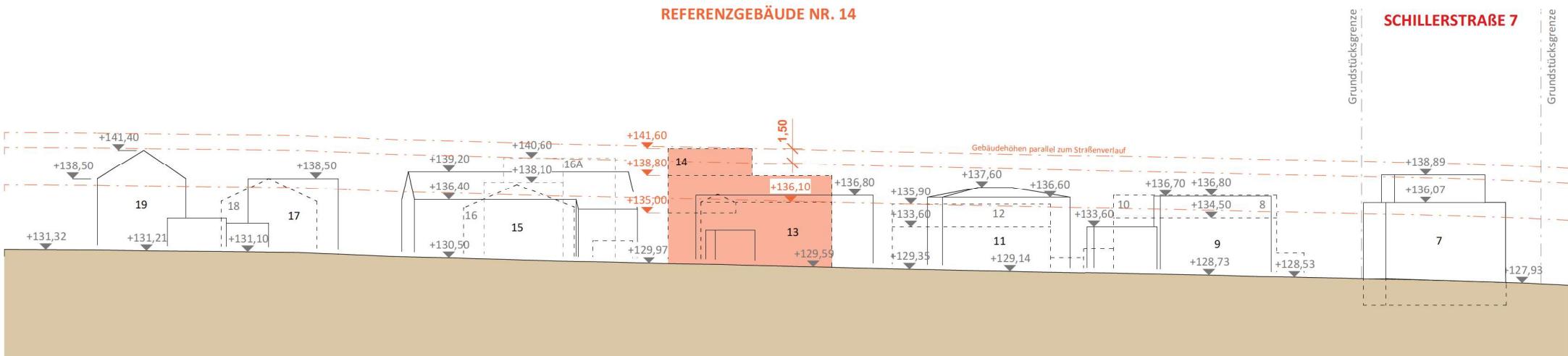




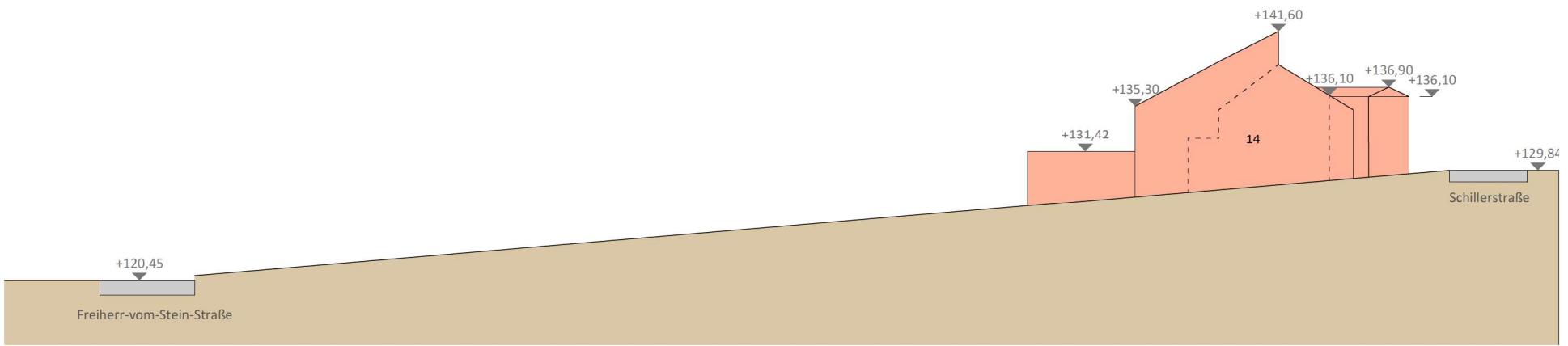
Lageplan

REFERENZGEBÄUDE NR. 14

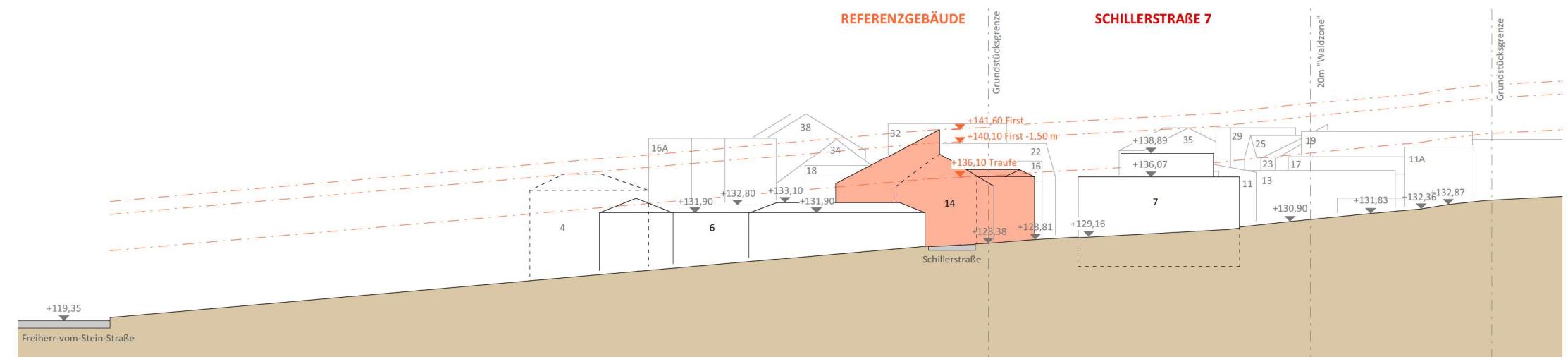
SCHILLERSTRÄßE 7



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.

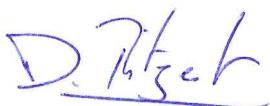
Entgegen der Mitteilung vom 31.10.2025 ist das Bauamt nach erneuter und vertiefter Prüfung der rechtlichen Grundlagen zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhaus mit drei Wohngebäuden handelt und nicht um drei eigenständige Häuser. Damit entspricht das Vorhaben der Festsetzung 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 Müllgefäß sind bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Anlagen:

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

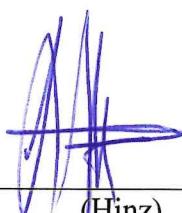
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



(Ritzert)
Sachbearbeiter



(Kapp)
Fachbereichsleiter



(Hinz)
Bürgermeister

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



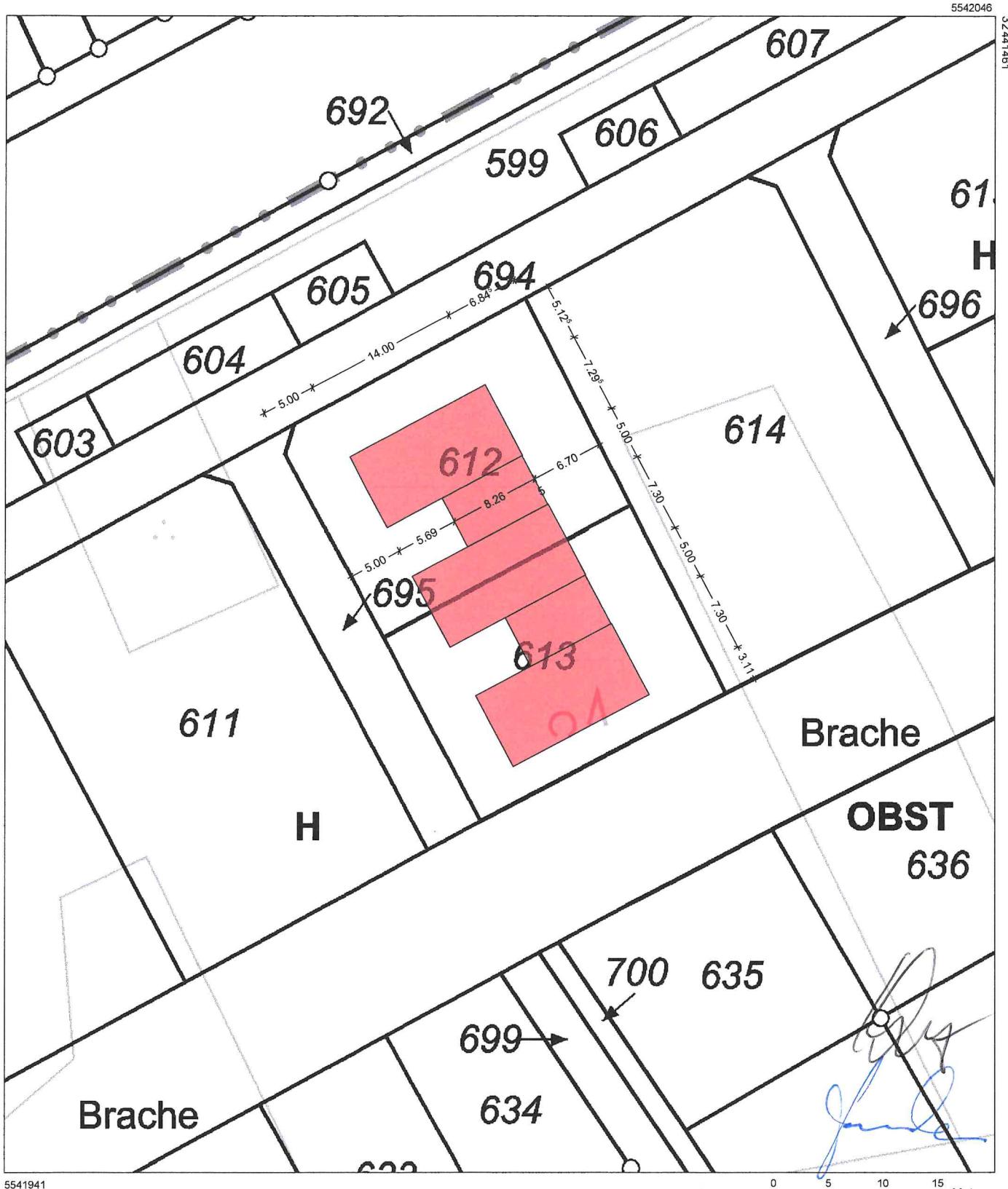
RheinlandPfalz

Landesamt für
Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 10.03.2025

Flurstück: 613
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen



32441371

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarklung, 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.

BAUANTRAG

BVH BUDENHEIM

PLANSTRASSE F

1.

Baugrundstück (Str. HsNr.) : Planstraße F

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**Grundstücksgröße:** 1.021,00 m²(I) Grundfläche Planung: 407,32 m²**Summe aller Grundflächen (I):** 407,32 m²**GRZ (I)** laut B-Plan 0.4**Summe aller Grundflächen (I):** 407,32 m²**Grundstücksgröße:** 1.021,00 m²**0,40**(II) Grundfläche Zuwegung/Versiegelung: 189,98 m²**Summe aller Grundflächen (II):** 189,98 m²**Summe aller Grundflächen (I+II):** 597,30 m²**GRZ(II)** laut B-Plan 0.6**Summe aller Grundflächen (I+II):** 597,30 m²**Grundstücksgröße:** 1.021,00 m²**0,59**

2.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO

laut B-Plan 0.7

Grundstücksgröße: 1.021,00 m²

Kellergeschoss	kein Vollgeschoss	0,00	m ²
Erdgeschoss	mit CAD ermittelt	389,18	m ²
Obergeschoss	mit CAD ermittelt	306,56	m ²
Dachgeschoss	kein Vollgeschoss	0,00	m ²

Geschossfläche gesamt 695,74 m²

GFZ Bau NVO §20	<hr/>	695,74 m ²	0,68
	1.021,00 m ²		

3.

Berechnung der Baukosten

Planung 3.613,57 m³ x 500€/m³ 1.806.785,00 EURO

PLANUNG	EG	Wohnung 1	115,46	m²
PLANUNG	OG/DG	Wohnung 2	149,30	m²
PLANUNG	EG	Wohnung 3	113,28	m²
PLANUNG	OG/DG	Wohnung 4	145,70	m²
PLANUNG	UG/EG	Wohnung 5	148,25	m²
PLANUNG	OG/DG	Wohnung 6	134,89	m²
WOHNFLÄCHE GESAMT		PLANUNG	806,88	m²

7.

Stellplatznachweis

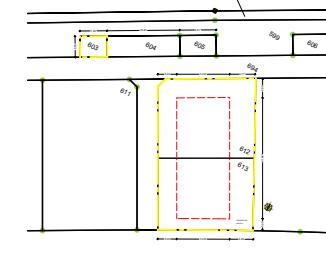
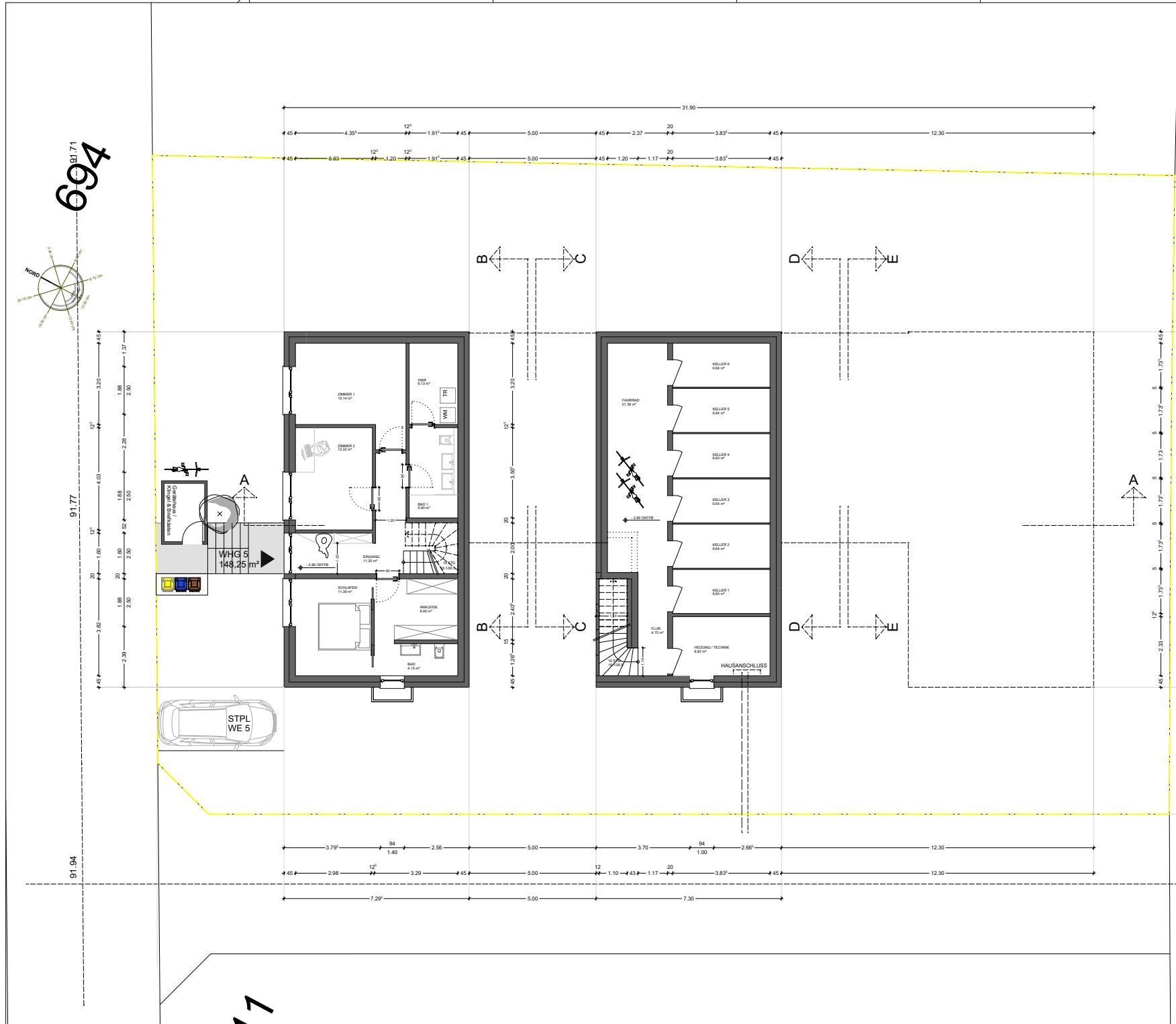
6 Wohneinheiten á 1,5 STPL
siehe Plan 'Nachweise'

8.

Vollgeschossnachweis Dachgeschoss

siehe Plan 'Nachweise'





BAUANTRAC

PRÖJEKT:

Planstr. B Ecke F

55257 Budenheim
Flurstück 612/613
Flur 6

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

LEINEWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 13 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

BALHERRIN:

PLANINHALT:

GEZ.:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:
01.10.2005		02

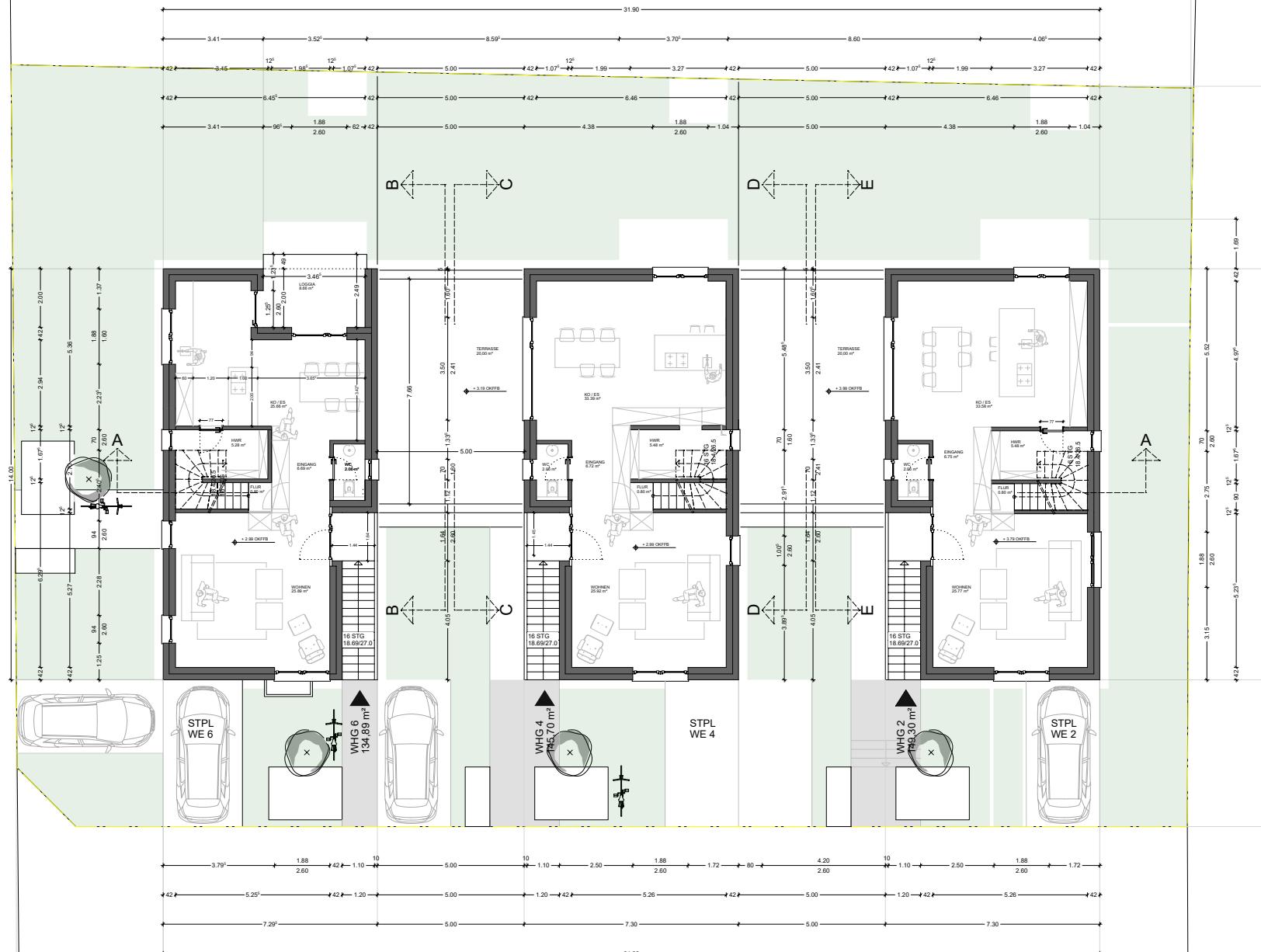
694

9171



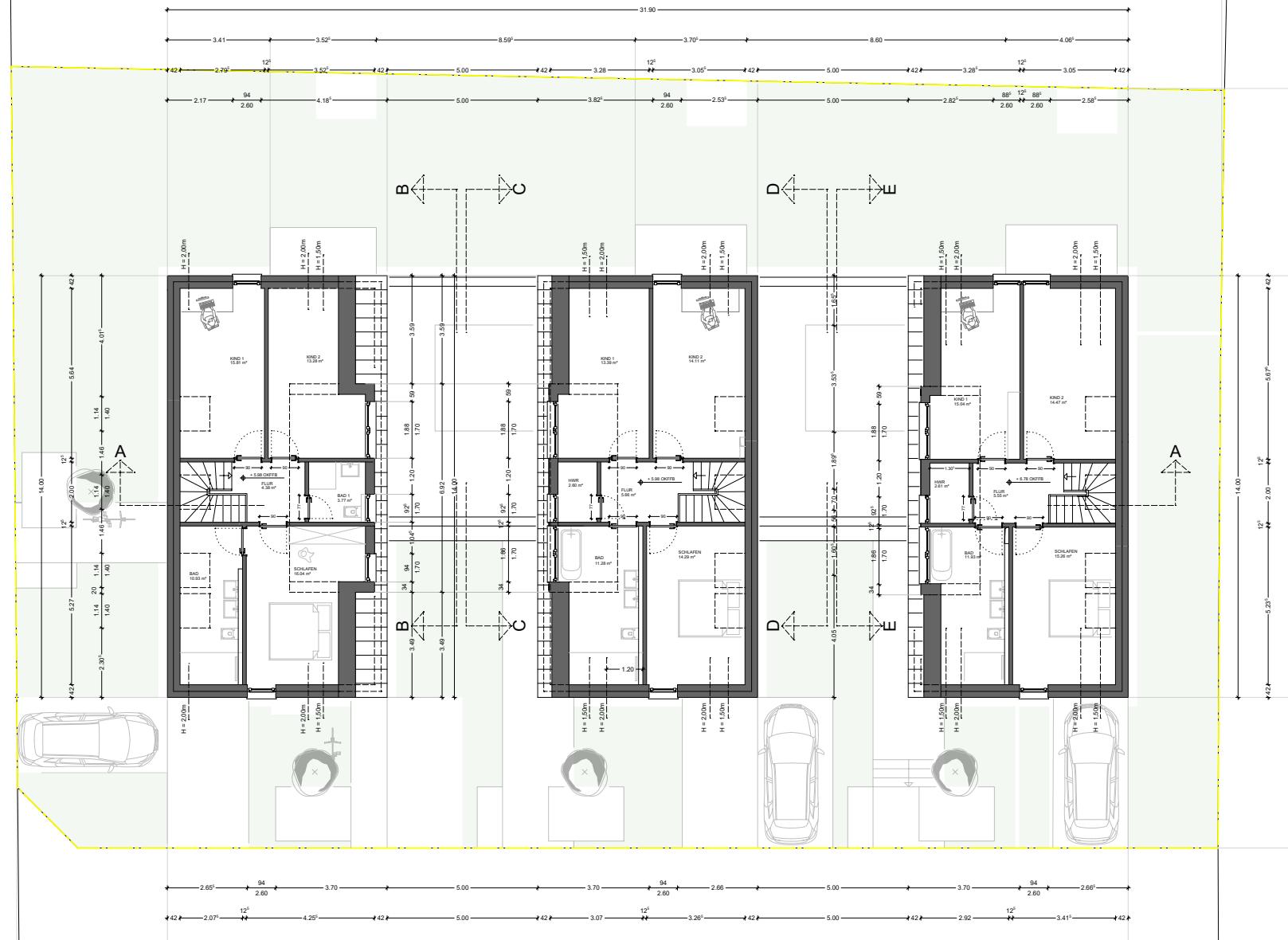
71

694



71

694



BAUANTRAG

PROJEKT: **NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3 WOHNGERÄÜLDEN, 6 WF**

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

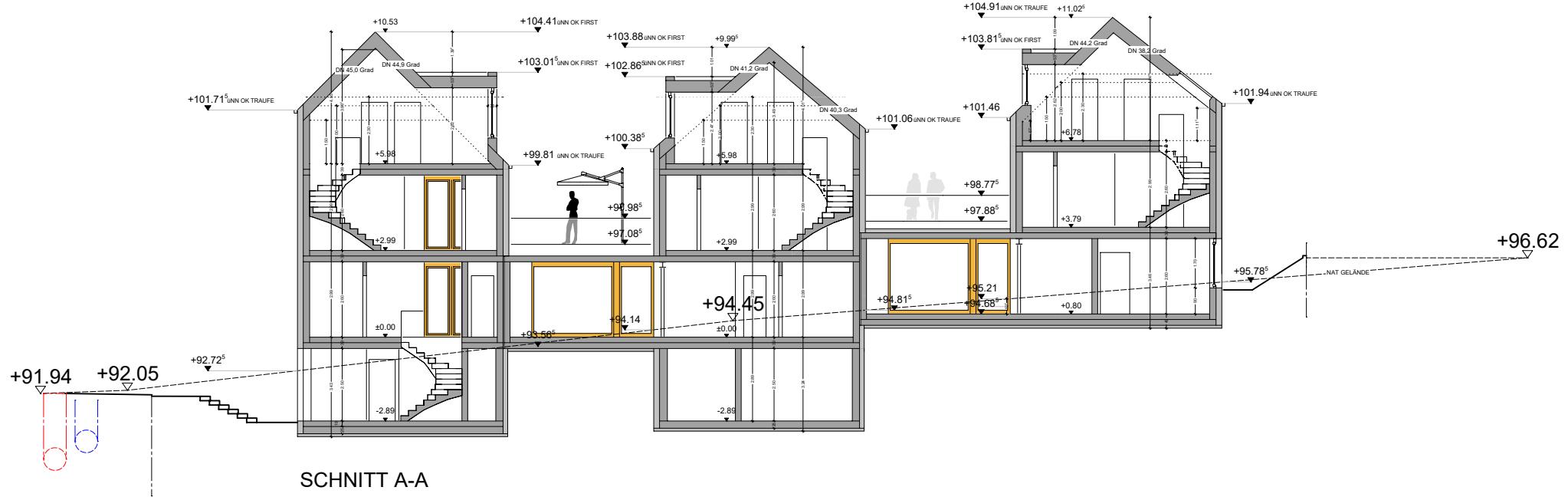
ARCHITEKT:
Niels Leineweber M.A.
Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim
nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung wieder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

BAUHERRIN:

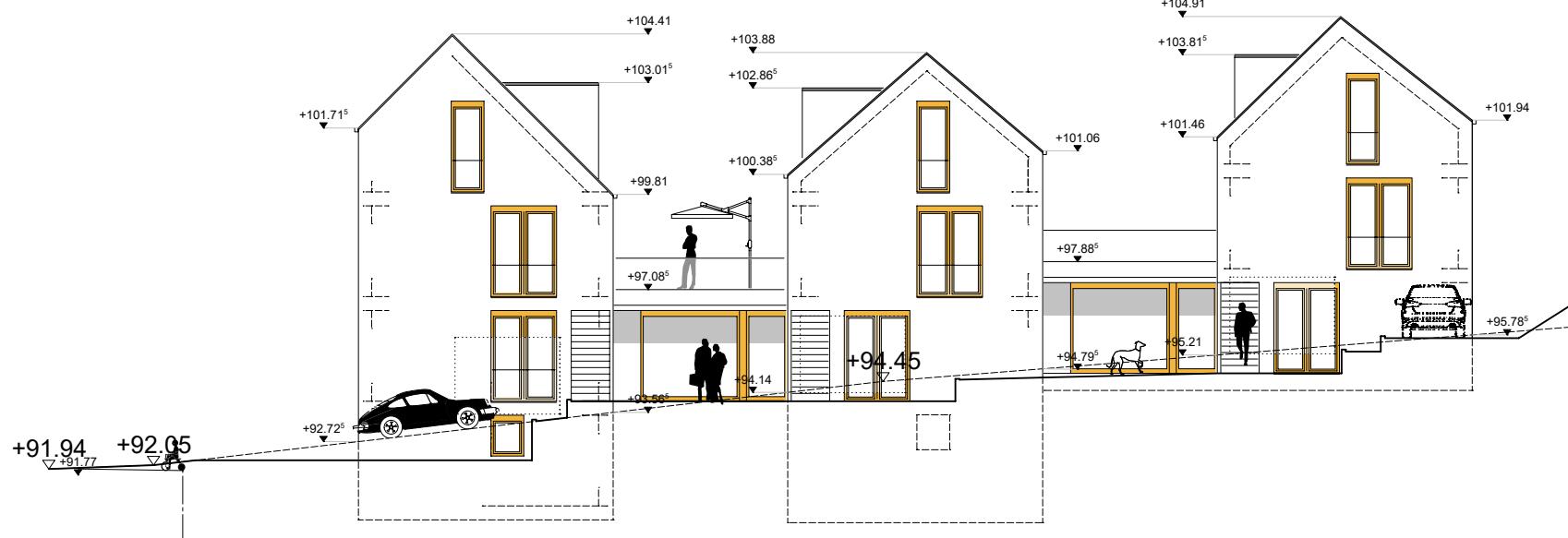
PLANINHALT:

GEZ:	Maßstab:	Plangruben:
NL	1:100	A2
Datum/Index:	Projektnumerier:	Platzenummer:
01.10.2025	...	05



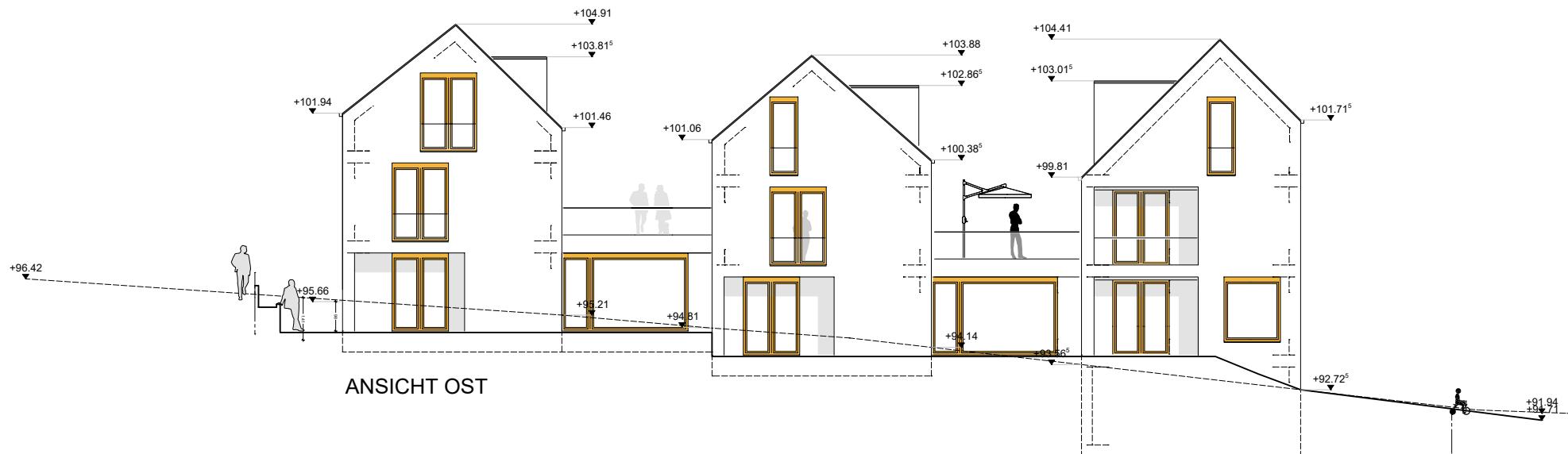
SCHNITT A-A

BAUANTRAG



ANSICHT WEST

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



BAUANTRAG

PROJEKT:
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3 WOHNGEBAUEN, 6 WE

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

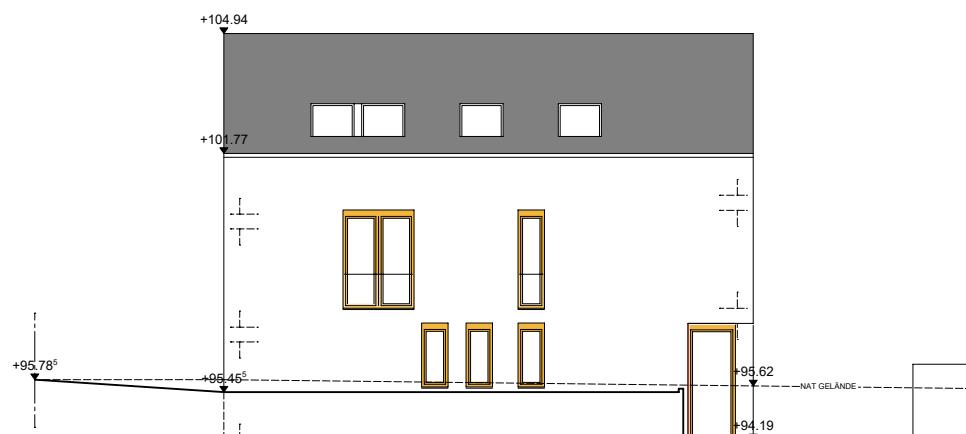
ARCHITEKT:
Niels Leineweber M.A.
Eduardstr. 35
55257 Baden-Baden
ni@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

LEINWEBER
ARCHITEKten
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verarbeitet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen weitergegeben werden. § 100
14.6.1991 + § 18 vom 7.6.2001 (Verlängert)

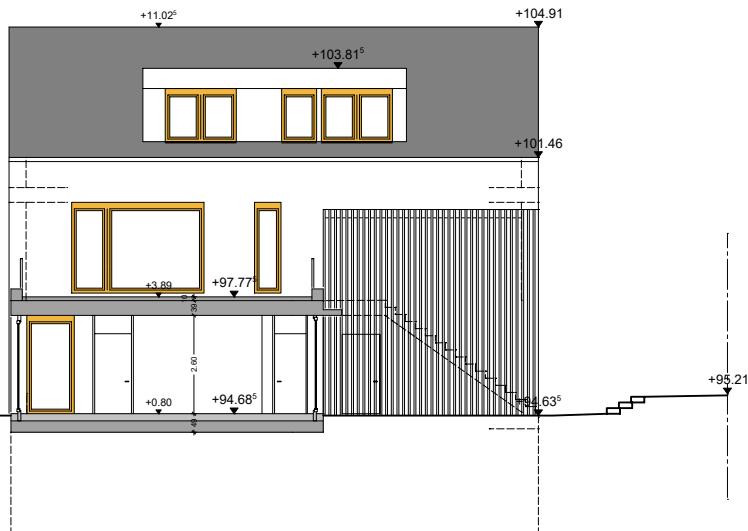


ANSICHTEN



ANSICHT SÜD

GEZ.	NL	Maßstab:	A2
Datum/Index:	01.10.2025	Projektnummer:	Plannummer:



SCHNITT E-E



ANSICHT NORD

BAUANTRAG

PROJEKT: NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3 WOHNUNGEN, 2 GÄSTE

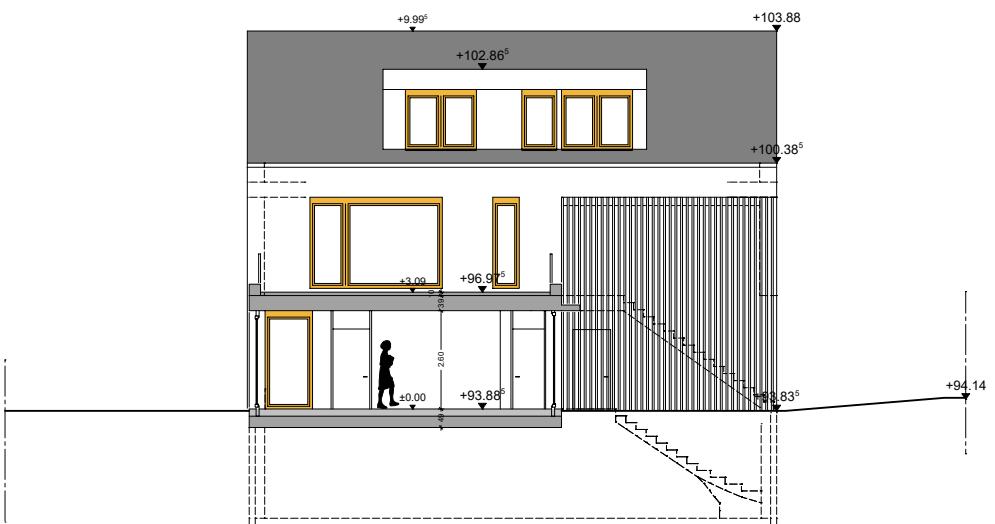
Planstr. B Ecke F
55257 Budenheim
Flurstück 612/613
Flur 6

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

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom 19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

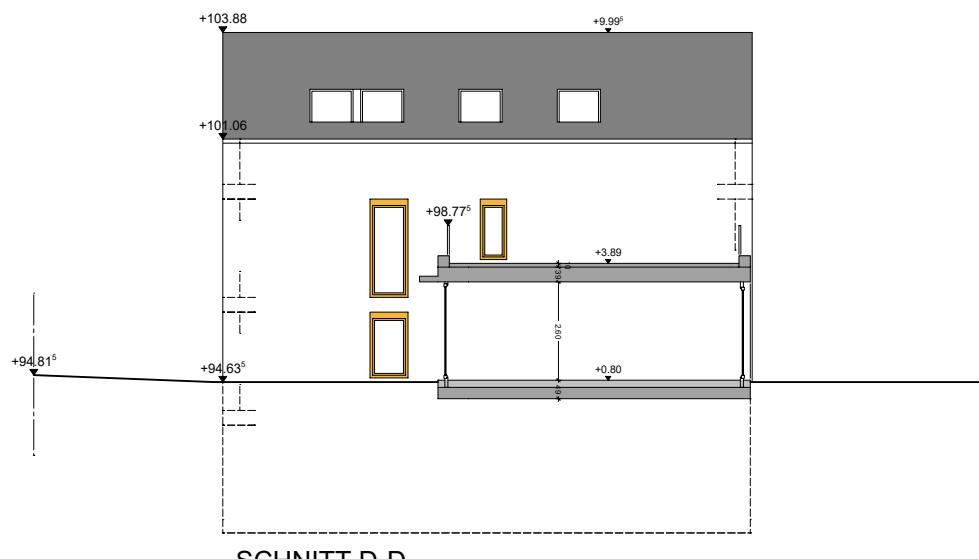
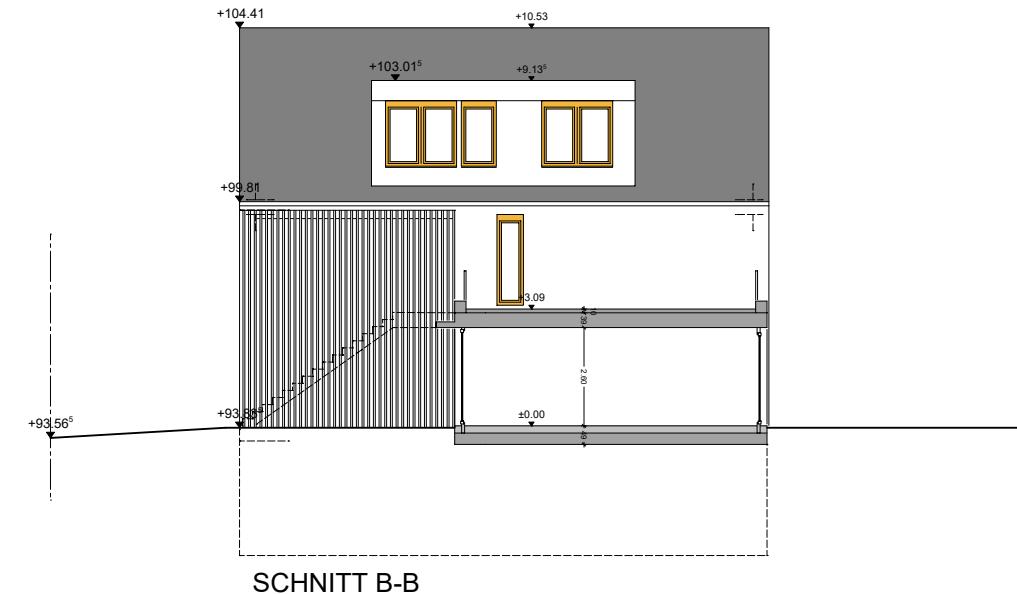
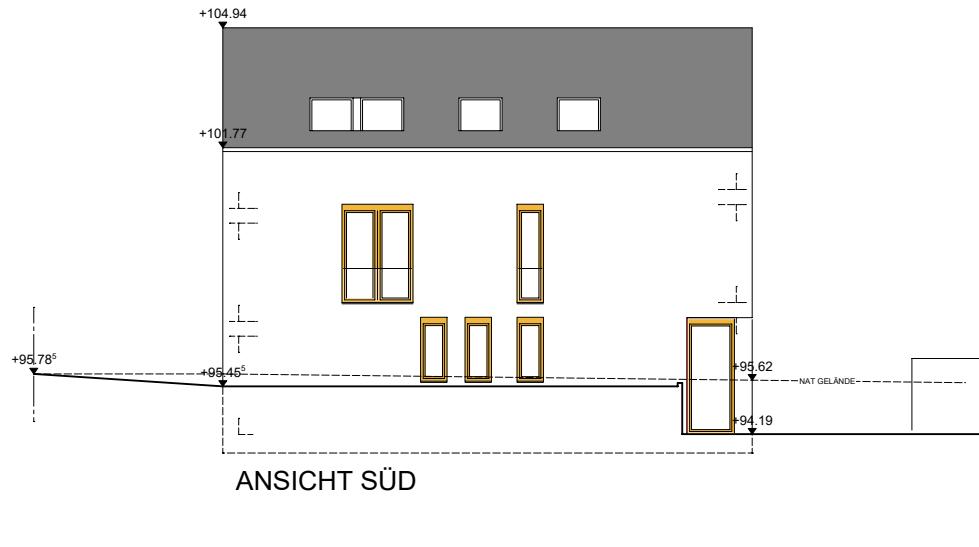
BAUHERRIN

PLANINHALT:



SCHNITT C-C

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



BAUANTRAG

PROJEKT:
NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 3 WOHNGBÄUDEN, 6 WE

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

ARCHITEKT:
Niels Leineweber M.A.
Eduardstr. 35
55257 Baden-Baden
ni@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt oder verarbeitet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an Dritte weitergegeben werden. § 100
14.6.1991 + § 18 vom 7.5.2001 (Verhängung)



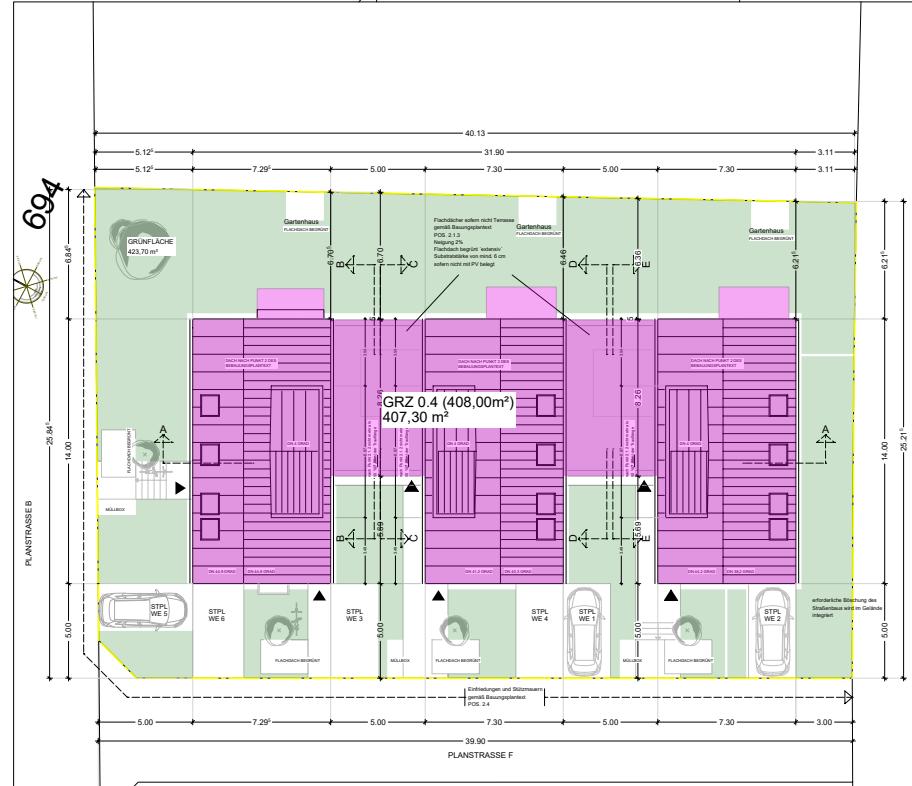
PLAINEHALT:
SCHNITT / ANSICHTEN

GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A2
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:

01.10.2025

..

09



VORGABE

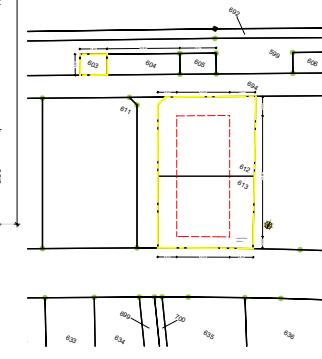
GRUNDSTÜCK 1.021,60 m²
 GRZ 0,4 408,40 m²
 GRZ 0,6 612,60 m²
 GFZ 0,7 714,70 m²

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

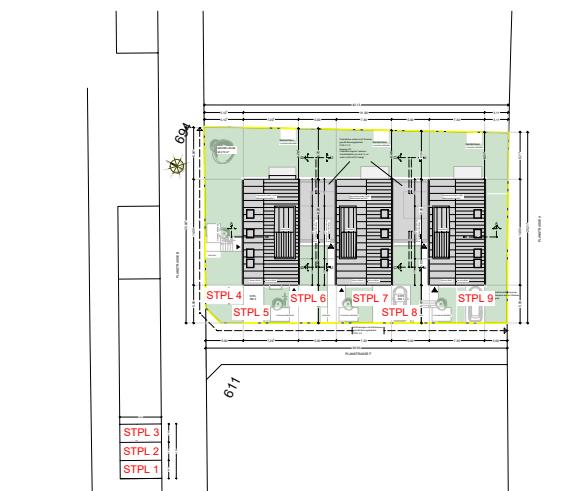
PLANUNG

GRZ 1.021,60 m²
 407,30 m²
GRZ 0,59 591,04 m²
GFZ 0,68 695,74 m²

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



DG KEIN VOLLGESCHOSS



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

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

**LEINWEBER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch verarbeitet werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details, an dritte Personen weitergegeben werden. § 100
 14.6.1991 + § 18 vom 7.5.1995 (abgeändert)



PLANNAHM:
NACHWIESE

GEZ.:
NL 1:200 A2
 Datum/Index: 01.10.2025
 Projektnummer: -
 Plannummer: 10