

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 : 30.03.2026

Drucksachen-Nr. : 025/1-2026

Betr.: 2. Nachtrag zum Bauantrag zum 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim sowie Befreiungsanträgen zur Überschreitung der GRZ II und der Zufahrtsbreite, Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 514 und 515/2) :

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Einvernehmens der Gemeinde zum 2. Nachtrag zum Bauantrag zum 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim sowie zu den Befreiungsanträgen zur Überschreitung der GRZ II und der Zufahrtsbreite, Budenheimer Parkallee 8, wird erteilt

Begründung:

Bisheriges Genehmigungsverfahren

Ursprünglicher Bauantrag

Am 01.08.2025 hat der Antragsteller den Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt seines Logistikzentrums eingereicht. Der Antrag umfasste vier Befreiungsanträge:

- zur Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich
- zur Baulinie
- zur Bauweise
- zur Gesamtbreite der Grundstückszufahrt

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2025 beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen insgesamt nicht zu erteilen.

Gleichzeitig wurde zu drei der beantragten Befreiungen das Einvernehmen erteilt:

- zur Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich
- zur Baulinie
- zur Bauweise

Das Einvernehmen zur Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite der Grundstückszufahrt wurde hingegen nicht erteilt.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Bauunterlagen hinsichtlich mehrerer Festsetzungen unvollständig oder unzureichend waren:

- Grundflächenzahl (GRZ) II
- Versiegelung des Vorgartenbereichs
- Anzahl der Alleebäume
- Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage
- Abschirmung der Lagerplätze

Erster Nachtrag

Auf Nachforderung der Kreisverwaltung hat der Bauherr am 26.11.2025 einen Nachtrag zum Bauantrag eingereicht. Dieser umfasste Änderungen an der Freiflächengestaltung, Angaben zur Dachgestaltung sowie einen Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ II. Der Befreiungsantrag zur Überschreitung der Zufahrtsbreite wurde zurückgenommen.

Der Bürgermeister hat im Benehmen mit den Beigeordneten am 02.02.2026 das Einvernehmen zum geänderten Bauantrag nicht erteilt. Der Bau- und Umweltausschuss hat diese Eilentscheidung in seiner Sitzung am 09.03.2026 zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der überarbeiteten Unterlagen wurde festgestellt, dass zwei der zuvor genannten Festsetzungen nun eingehalten werden:

- Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage
- Anzahl der Alleebäume

Das Einvernehmen zur Befreiung von der festgesetzten GRZ II wurde weiterhin nicht erteilt, da Zweifel an der Richtigkeit der Flächenberechnung bestanden.

Außerdem wurde festgestellt, dass die festgesetzte zulässige Zufahrtsbreite weiterhin überschritten wird und weiterhin Angaben zur erforderlichen Abschirmung der Lagerplätze fehlen.

Zweiter Nachtrag

Der Bauherr hat einen zweiten Nachtrag zum Bauantrag eingereicht, der am 02.03.2026 bei der Gemeinde eingegangen ist. Dieser beinhaltet zwei Befreiungsanträge:

- zur Überschreitung der GRZ II
- zur Gesamtbreite der Grundstückszufahrt,

sowie einen angepassten Freiflächenplan und Ausnutzungsnachweis.

Planungsrechtliche Einordnung des vorliegenden zweiten Nachtrags zum Bauantrag

- Befreiung der festgesetzten GRZ II

Auf Grundlage des überarbeiteten Freiflächenplans und des Ausnutzungsnachweises ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,71 sowie eine Grundflächenzahl II (GRZ II) von 0,838 (gerundet 0,84). Gegenüber den vorherigen Planfassungen wurde die Außentreppe nunmehr in die Grundfläche einbezogen. Die vorgelegte Berechnung ist daher aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und kann bestätigt werden. Die zulässige GRZ II wird um 176,75 m² überschritten, was einem Anteil von 3,81% der Grundstücksfläche bzw. einer rechnerischen Überschreitung von 0,04 entspricht.

Der Antragsteller hat mehrere Liegenschaften in der näheren Umgebung benannt, die nach seiner Auffassung als Präzedenzfälle für eine Überschreitung der GRZ II herangezogen werden könnten. Die Verwaltung hat diese Beispiele geprüft.

Dabei zeigt sich, dass die tatsächliche Versiegelung in mehreren Fällen nicht den genehmigten Bauunterlagen entspricht bzw. die genannten Vorhaben nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen.

- Hechtenkaute 1, Flur 9, Nr. 511 (westliche Halle des Bootshandelsbetriebs)
Nach Auswertung aktueller Luftbilder ergibt sich eine GRZ II von etwa 0,88, was mit den Angaben des Antragstellers nachvollziehbar erscheint. Nach der Baugenehmigung Nr. 0004/12-B-200 vom 24.01.2013 war jedoch keine Befreiung von der GRZ II erforderlich; die genehmigte GRZ II betrug einschließlich Zufahrten und Hofflächen etwa 0,79. Mehrere im Bauantrag dargestellte Grünflächen wurden offensichtlich nicht umgesetzt, sodass die tatsächliche Versiegelung über dem genehmigten Umfang liegt.
- Hechtenkaute 1, Flur 9, Nr. 436 und 437/1 (östliche Halle des Bootshandelsbetriebs)
Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Budenheimer Parkallee“ und kann daher nicht als Vergleichsfall herangezogen werden.
- Budenheimer Parkallee 3, Flur 9, Nr. 508/1
Nach Auswertung der Luftbilder ergibt sich eine GRZ II von etwa 0,83. Nach der Baugenehmigung Nr. 0011/14-B-200 vom 29.07.2014 beträgt die genehmigte GRZ II jedoch 0,7. Auch hier wurden Freiflächen abweichend von den genehmigten Unterlagen ausgeführt; zwei vorgesehene Grünflächen mit Baumpflanzungen wurden offenbar nicht hergestellt.
- Budenheimer Parkallee 5, Flur 9, Nr. 508/2
Nach Luftbildauswertung ergibt sich eine GRZ II von etwa 0,84. Die Baugenehmigung Nr. 0030/13-B-200 vom 07.11.2013 weist hingegen eine GRZ II von 0,7 aus. Auch hier wurden Freiflächen offenbar anders ausgeführt als genehmigt.

Die genannten Beispiele können daher nicht als Präzedenzfälle für eine Überschreitung der GRZ II herangezogen werden. Maßgeblich ist vielmehr die planungsrechtliche Bewertung des vorliegenden Einzelfalls. Das Bauamt wird die Untere Bauaufsichtsbehörde über die festgestellten Abweichungen informieren und um bauaufsichtliche Prüfung bitten.

Der Bau- und Umweltausschuss hat bereits mit Beschluss vom 29.09.2025 eine Befreiung von der festgesetzten GRZ II grundsätzlich in Aussicht gestellt. Diese Einschätzung wurde durch den Bürgermeister im Benehmen mit den Beigeordneten am 02.02.2026 bestätigt.

Rechtsgrundlage für die Befreiung ist § 19 Abs. 4 BauNVO. Danach können Überschreitungen der GRZ II in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Der Begriff des „geringfügigen Ausmaßes“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der einzelfallbezogen auszulegen ist; feste Grenzwerte bestehen nicht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 19, Nr. 23). Die Rechtsprechung hat beispielsweise eine Überschreitung der GRZ II um 0,11 als nicht mehr geringfügig beurteilt (Hess. VGH, Beschluss vom 05.03.2019).

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Überschreitung von 0,04 als geringfügig einzustufen. Zudem enthält die Begründung des Bebauungsplans keine näheren Aussagen zur GRZ II, sodass durch die Überschreitung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die beantragte Befreiung kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

- Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite der Grundstückszufahrt

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans darf die Gesamtbreite der Zu- und Abfahrten je Grundstück grundsätzlich maximal 7 m betragen. Ausnahmsweise kann bei Betrieben mit überwiegendem LKW-Verkehr eine Zu- und Abfahrtsbreite von bis zu 10 m zugelassen werden. Darüber hinaus ist der 5 m breite Vorgartenbereich außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Mit Beschluss vom 29.09.2025 hat der Bau- und Umweltausschuss die beantragte Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite der Grundstückszufahrt im ursprünglichen Bauantrag abgelehnt.

Eine Befreiung war bauplanungsrechtlich nicht zu empfehlen, da die Angaben zur Zufahrtsbreite widersprüchlich waren und darauf hindeuteten, dass die Zufahrt eine Breite von etwa 13 m erreichen könnte. Eine solche Überschreitung wäre nicht mehr als geringfügig einzustufen gewesen. Zudem sah die damalige Planung vor, den etwa 24 m breiten Vorgartenbereich über eine Breite von rund 21 m vollständig zu versiegeln.

Nach der nun vorliegenden Planung soll die Zufahrt mit 11,78 m schmaler ausgeführt werden als in der ursprünglichen Planung. Gleichzeitig ist vorgesehen, den Vorgartenbereich zu mehr als der Hälfte zu begrünen.

Der Antragsteller hat zur Begründung der beantragten Zufahrtsbreite mehrere Grundstücke in der näheren Umgebung benannt, die nach seiner Auffassung als Vergleichsfälle herangezogen werden könnten. Die Verwaltung hat diese Beispiele geprüft.

- Hechtenkaute 1, Flur 9, Nr. 511 (westliche Halle des Bootshandelsbetriebs)
Nach Auswertung aktueller Luftbilder ergibt sich eine Zufahrtbreite von etwa 18,13 m. Nach der Baugenehmigung Nr. 0004/12-B-200 vom 24.01.2013 wurde für diese Zufahrt eine Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite erteilt; dabei wurde eine zulässige Zufahrtbreite von 16 m genehmigt.
- Budenheimer Parkallee 9, Flur 9, Nr. 510
Nach Auswertung aktueller Luftbilder ergibt sich eine Zufahrtbreite von etwa 12,25 m. Nach der Baugenehmigung Nr. 0041/14-B-200 vom 23.04.2015 beträgt die genehmigte Zufahrtbreite hingegen 6 m. Die Zufahrt wurde offenbar abweichend von der genehmigten Planung ausgeführt.

Die Verwaltung wird die Untere Bauaufsichtsbehörde über die festgestellten Abweichungen informieren und um bauaufsichtliche Prüfung bitten.

Die genehmigte Zufahrtbreite der Liegenschaft Hechtenkaute 1 übersteigt die hier beantragte Breite deutlich und kann daher als Vergleichsfall berücksichtigt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Begrenzung der Zufahrtsbreiten der gestalterischen Qualität der Erschließungsstraße sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung dient. Durch die geplante Begrünung des verbleibenden Vorgartenbereichs werden diese Zielsetzungen trotz der Überschreitung der Zufahrtsbreite weiterhin gewahrt.

Die beantragte Befreiung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Sie kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anders als im ursprünglichen Bauantrag werden im aktuellen Freiflächengestaltungsplan keine offenen Lagerflächen mehr dargestellt, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuschirmen wären.

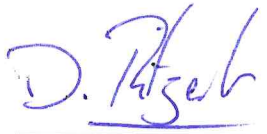
Das Bauvorhaben entspricht damit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

In den vorliegenden Unterlagen wurden die Grundrisse und Ansichten nicht an die geänderte Freiflächenplanung angepasst. Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen.

Anlage

Liegenschaftskarte, Anträge auf Befreiung, Ausnutzungsnachweis, Einfügnachweis, Freiflächengestaltungsplan, Ansichten aus dem Bauantrag vom 01.08.2025

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



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 18.12.2023

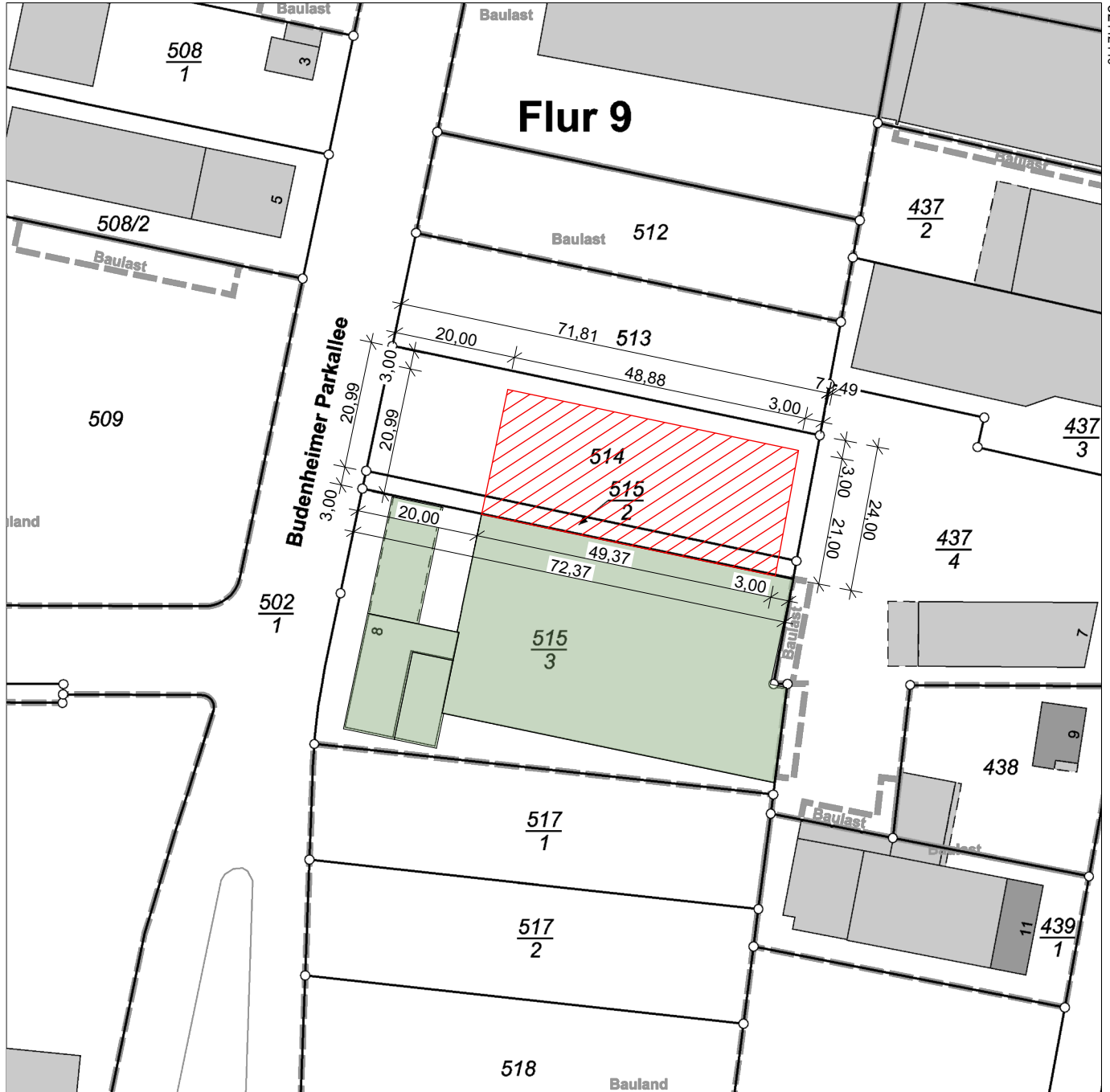
Flurstück: 515/3
Flur: 9
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5542016

32442440



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

AUFTRAGGEBER:




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

**BAUANTRAG.BA.01
Lageplan**

AB-22 Lageplan 2.BA

Datum: 01.08.2025

Maßstab: 1:1000

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/ § 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Bauherrin/ Bauherr (Name, Vorname, Anschrift, Telefon) <div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px;"></div>		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Kreisverwaltung Mainz-Bingen 02. Feb. 2026 </div>
Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon) Architekt Peter Gottron Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz, T 06131-969770, F 06131-969771 architekt@gottron.de		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr: 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2	
Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div>(Vorschrift/Paragraph/Absatz)</div> <div>Grundfläche GRZ II (Lfd.-Nr. Festsetzung)</div> </div> <p>Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).</p> <p>Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.</p> <p>Begründung:</p> <p>zulässig: gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ II maximal 0,80 betragen; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden</p> <p>geplant: GRZ II mit 0,84; also eine Überschreitung um 0,04 oder 4%</p> <p>Begründung: In der Plan-Überarbeitung „BA.13 Freiflächengestaltungsplan“ V2 vom 28.01.26 wurden die Grünflächen auf Kosten der versiegelten Zufahrts- und Rangierflächen vergrößert. Eine darüber hinaus gehende Verkleinerung der Zufahrts- und Rangierflächen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen – ein funktionaler Betrieb wäre nicht mehr möglich. Ein Vergleich mit der bestehenden Bebauung ergibt eine vorhandene Planung "Hechtenkaute 1/Budenheimer Parkallee2" mit einer GRZ von 0,88.</p> <p>Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, da es bereits höhere Überschreitungen gibt. Ebenso werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt.</p> <p>FAZIT: Daher wird eine Befreiung gemäß §19 Abs 4 Satz BauNVO beantragt. (vgl. Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Auflage 2014 § 19 Rn. 25 & 27)</p>		
Ort, Datum Mainz, 28.01.2026	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 40px;"></div>	Ort, Datum Mainz, 28.01.2026 
Unterschrift Bauherrin/Bauherr		Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in

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

1.1 Art des Baugebietes (§ 30 oder § 34 LBauO)		§ 34
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)		GEe3
2. In der Umgebung überwiegend vorh. bzw. zul. Geschößzahl (§ 20 A2 BauNVO)		
2.1 Hierfür zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 17 A1 S3)	zulässig	0,8
2.2 Hierfür zulässige Geschößflächenzahl GFZ (§ 17 A1 S4)	angenommen	1,6
2.3 Hierfür zulässige Baumassenzahl BMZ (§ 17 A1 S5 od. A3)		-/-
3. Bauweise (§ 9 BauGB)	zulässig	offen
4. Grundstücksfläche insgesamt (Katasterfläche)	514 1.514 515/2 216 515/3 2.908 Summe	4.638 m ²
5. Nicht anrechenbare Fläche (§ 19 (3))		0 m ²
6. Anrechenbare Grundstücksfläche		4.638 m²

Grundflächenzahl

7. Bereits bebaute Grundfläche	siehe Anlage 1.BA	2.266,76	=	2.266,76 m ²
8. Neu hinzukommende Grundfläche	siehe Anhang		=	1.031,24 m ²
			zusammen	3.298,00 m²
9. Zulässige Grundfläche: (Wert aus 2.1 x Wert aus 6)		0,8 x 4638 =		3.710,40 m ²
10. Überschreitung		3298 - 3710,4 =		-412,40 m²
				=> neg. Überschreitung = Unterschreitung
11. Neue Grundflächenzahl		3298 / 4638 =		0,71 89%

FAZIT: zulässige Grundflächenzahl eingehalten

Geschossflächenzahl

12. Bereits vorhandene Geschoßfläche	siehe Anlage 1.BA	2.475,44	=	2.475,44 m ²
13. Neu hinzukommende Geschoßfläche				
	EG	1.031,24		
	1.OG	83,50		
		1.114,74	=	1.114,74 m ²
			zusammen	3.590,18 m²
14. Zulässige Geschoßfläche: (Wert aus 2.2 x Wert aus 6)		1,6 x 4638 =	=	7.420,80 m ²
15. Überschreitung		3590,18 - 7420,8 =		-3.830,62 m²
				=> neg. Überschreitung = Unterschreitung

Bauvorhaben 2.BA Logistikzentrum für Gottron Hygiene
Lage Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
Bauherr [REDACTED]

16. Neue Geschoßflächenzahl **0,77**

22. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauungen (BauNVO §19 (4)) **589,15 m²**
 (Berechnung siehe Anlage)

zulässig 50% der zul. Grundfläche aus 9. = 1855,20 m²
 zzgl. bebaute Grundfläche aus Wert 7+ 8 = 3.298,00 m²

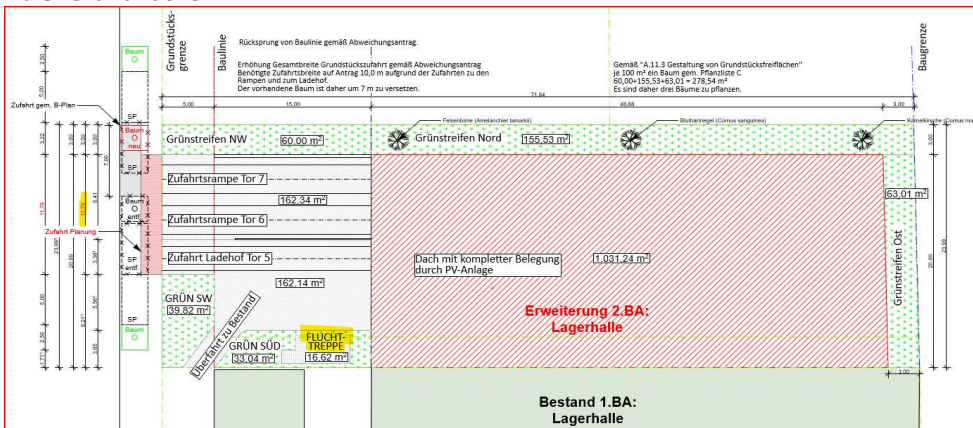
zusammen **3.887,15 m²**

23. Verhältnis dieser Flächen zur Grundstücksgröße/GRZ 2 0,83811 gerundet **0,84**

zulässig bis GRZ 0,80
 mit geringfügiger Überschreitung

ANHANG - BERECHNUNGEN

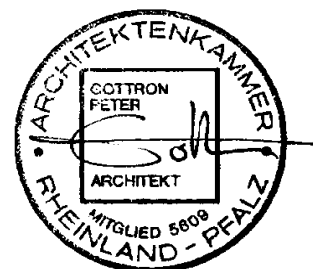
zu 8: Grundfläche:



Lagerhalle 1.031,24 m²

zu 22. Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauung

Rampen	162,34 m ²
Ladehof	162,14 m ²
Fluchttreppe	16,62 m ²
aus Bestand/1.BA	248,05 m ²
zusammen	589,15 m²



Der Planverfasser
 Mainz, den 28.01.2026

Nachweis Einfügung in die Umgebung für GRZ 2

Architekt Peter Gottron

Emmerich-Josef-Str. 7 · 55116 Mainz

28.01.2026

T 06131.969770 F 06131.969771 · E architekt@gottron.de

BVH 2.BA Logistikzentrum für Gottron Hygiene
Lage Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
Bauherr [REDACTED]

Objekt	Straße, Hausnummer	Grundstück				GRZ 1				GRZ 2				SUMMEN		GRZ 1+2	
		Flurstk.	ksgröße	GRZ 1 -Teilflächen	SUMME	GRZ 1	gerundet	GRZ 2 -Teilflächen	SUMME	GRZ 2	GRZ 1 + 2	GRZ 1+2	gerundet				
1	Budenheimer Parkallee 1	507/1	1.828	372,23	18,62	390,85	0,2138	0,21	363,25	28,48	13,94		405,67	0,2219	796,52	0,4357	0,44
2	Budenheimer Parkallee 1A	507/2	1.678	336,37	81,57	417,94	0,2491	0,25	629,96	13,08			643,04	0,3832	1.060,98	0,6323	0,63
3	Budenheimer Parkallee 3	508/1	1.243	226,10	62,30	288,40	0,2320	0,23	747,51				747,51	0,6014	1.035,91	0,8334	0,83
4	Budenheimer Parkallee 5	508/2	1.242	575,63		575,63	0,4635	0,46	356,25	36,79	53,46	20,72	467,22	0,3762	1.042,85	0,8397	0,84
6	Budenheimer Parkallee 2	511	4.571	2.391,68		2.391,68	0,5232	0,52	945,23	549,45	63,20	65,39	1.623,27	0,3551	4.014,95	0,8784	0,88
7	Hechtenkaute 1	436	1.822	1.101,41		1.101,41	0,6045	0,60	367,10	71,30			438,40	0,2406	1.539,81	0,8451	0,85
8	Hechtenkaute 1	437/1	1.370	1.150,21		1.150,21	0,8396	0,84	159,87				159,87	0,1167	1.310,08	0,9563	0,96
9	Betrachtung als "ein Grundstück"		7.763	4.643,30		4.643,30	0,5981	0,60					2.221,54	0,2862	6.864,84	0,8843	0,88
10	Budenheimer Parkallee 8	515/3	2.908														
11		515/2	216														
	ZWS gem. 1.BA		3.124	2.266,76		2.266,76	0,7256	0,72	248,05				248,05	0,0794	2.514,81	0,8050	0,80
12		514	1.514														
13	Betrachtung als "ein Grundstück"		4.638	2.266,76	1.031,24	3.298,00	0,7111	0,71	248,05	162,34	162,14	16,62	589,15	0,1270	3.887,15	0,8381	0,84

FAZIT: Die Objekte 3, 4, 6, 7 und 8 überschreiten die GRZ 2 bereits um mind. 0,03. Das Objekt 9 wird wie das Objekt 13 als "ein Grundstück" betrachtet und überschreitet die GRZ mit 0,88 um 0,08. Daher fügt sich das geplante Bauvorhaben mit 0,83 in die Umgebung ein.



Flurkarte mit Bebauung Auszug vom 28.01.2026

Quelle:
<https://www.geoportal.rlp.de/article/Flurstueckssuche/>

Ermittlung Flurstücksgrößen über Info-Button als amtliche Fläche

Flächenermittlung Dach (grau), Terrassen, Treppen (dunkelgrau), Nebenanlagen (gelb) über manuelles Abgreifen via CAD; zwei Nachkommastellen stellen jedoch nur eine Schein-Genauigkeit dar

Information



Angaben zum Flurstück

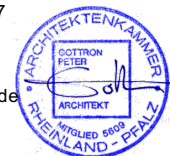
Angaben zum ausgewählten Flurstück	
Flurstückskennzeichen	07359600900511
Flurstücksnummer	511
Flurnummer	Flur 9
Gemarkung (Gemarkungsschlüssel gesamt)	Budenheim (073596)
Gemeinde	Budenheim
Lagebezeichnung	Hechtenkaute 1
Amtliche Fläche in m²	4571
Tatsächliche Nutzung	Handel und Dienstleistung:4571
Abschnittsflächen in m²	

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

AUFTRAGGEBER:






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



BAUANTRAG.BA.15 Einfügnungsnachweis GRZ 2

AB-28 GRZ II Einfügung

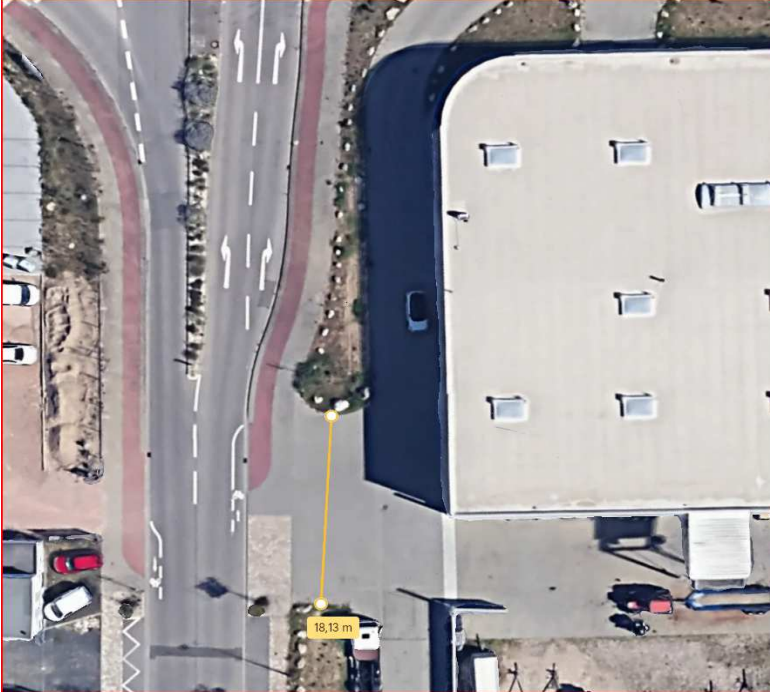
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Plan-Version
1:1000	420*297 A3	28.01.2026	pg	V1

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/ § 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Bauherrin/ Bauherr (Name, Vorname, Anschrift, Telefon) 		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon) Architekt Peter Gottron Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz, T 06131-969770, F 06131-969771 E architekt@gottron.de		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr: 55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2	
Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: (Vorschrift/Paragraph/Absatz) A.6.3 Gesamtbreite der Grundstückszufahrt (Lfd.-Nr. Festsetzung) Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen). Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO. Begründung: zulässig: Gesamtbreite maximal 7,0 m; Ausnahmsweise 10,0 m geplant: 11,8 m Begründung: Da diese Zufahrt hauptsächlich dem LKW-Verkehr dient soll sie möglichst breit für eine sichere Befahrbarkeit sein. In der Nachbarschaft gibt es Zufahrtsbreiten von 12,25 m (Budenheimer Parkallee 9, 9A, 9B, 9C) und 18,13 m (Bootshändler Europe Marine). FAZIT: Das Bauvorhaben fügt sich demnach hinsichtlich der Zufahrtsbreite in die umgebende Bebauung ein. Es wird daher darum gebeten dieser Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen zuzustimmen.		
Ort, Datum Mainz, 28.01.2026  Unterschrift Bauherrin/Bauherr	Ort, Datum Mainz, 28.01.2026  Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in	

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

Zufahrtsbreite Budenheimer Parkallee 2(Europe Marine) / Flurstück 511

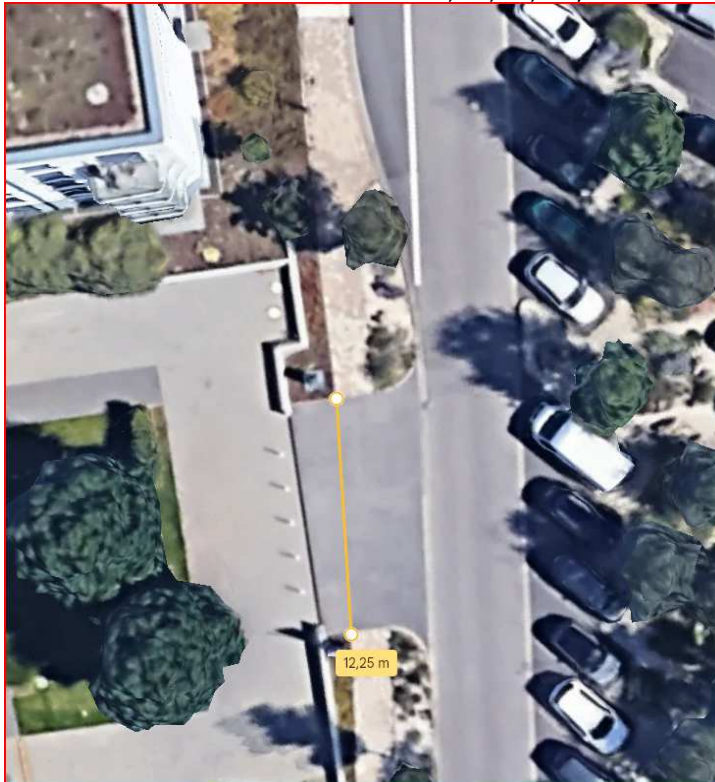
18,13 m



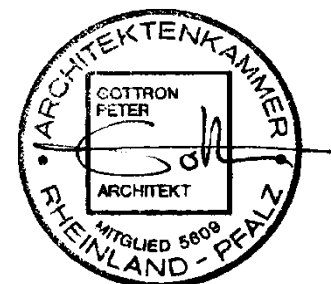
Ermittlung der Maße direkt über Google Earth;
<https://earth.google.com/> am
28.01.2026

Zufahrtsbreite Budenheimer Parkallee 9, 9A, 9B, 9C / Flurstück 510

12,25 m



FAZIT: Die in der Nachbarschaft vorhandenen Zufahrtsbreiten von 18,13 m bzw. 12,25 m liegen deutlich über der zulässigen Zufahrtsbreite von 10,00 m. Die geplante Zufahrtsbreite von 11,78 m liegt unterhalb der vorhandenen Zufahrtsbreiten. Daher fügt sich die Planung in die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Zufahrtsbreite ein.



Der Planverfasser
Mainz, den 28.01.2026

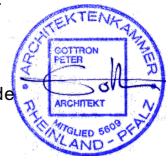


BAUVORHABEN:
 2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
 Budenheimer Parkallee 8
 55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER:



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



BAUANTRAG.BA.07

Perspektiven

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

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 : 02.04.2026
Drucksachen-Nr. : 028/1-2026

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau von 12 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 16-18 (Flur 6, Nr. 612, 613)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Zustimmung zur Bauvoranfrage zum Neubau von 12 Wohneinheiten, Bertolt-Brecht-Straße 16-18 (Flur 6, Nr. 612, 613) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle das Allgemeine Wohngebiet (WA) 4 festsetzt. Für diesen Bereich sind bei Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Bisheriges Genehmigungsverfahren

Erste Bauvoranfrage

Geplant war die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt acht Wohneinheiten. Zu der hierfür erforderlichen Befreiung von der festgesetzten maximalen Anzahl an Wohneinheiten hat der Bau- und Umweltausschuss am 28.04.2025 das Einvernehmen versagt.

Mit Bescheid vom 03.07.2025 hat die Kreisverwaltung den Antrag abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung berühren würde und dadurch faktisch neues Baurecht mit möglicher Präcedenzwirkung geschaffen würde.

Vorlage der Bauunterlagen in Freistellungsverfahren

Daraufhin hat der Bauherr am 14.10.2025 Bauunterlagen im Freistellungsverfahren vorgelegt, die am 18.11.2025 geändert wurden. Vorgesehen ist ein Einzelhaus mit drei aneinanderstehenden Wohngebäuden und insgesamt sechs Wohneinheiten.

Mit Schreiben vom 28.11.2025 hat das Bauamt dem Bauherrn mitgeteilt, dass ein Genehmigungsverfahren nicht erforderlich ist. Das Vorhaben kann daher im Freistellungsverfahren umgesetzt werden.

Vorliegende zweite Bauvoranfrage

Mit dem Inkrafttreten des § 246e BauGB am 30.10.2025 („Bau-Turbo“) haben sich zusätzliche Möglichkeiten für Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans eröffnet.

Vor diesem Hintergrund beantragt der Bauherr mit der vorliegenden Bauvoranfrage zwei Abweichungen, die nach bisherigem Bauplanungsrecht nicht zulässig gewesen wären:

- von der festgesetzten Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit zwei Baukörpern, die durch einen Laubengang miteinander verbunden sind. Insgesamt sollen zwölf Wohneinheiten entstehen, davon mindestens vier altersgerechte Wohnungen.

Gemäß § 72 LBauO beschränkt sich die bauplanungsrechtliche Prüfung im Bauvorbescheidsverfahren auf die gestellten Fragen. Das gesamte Vorhaben ist daher nicht abschließend zu beurteilen. Die vorgelegten Fragen werden wie folgt beantwortet:

Frage 1. Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der Sonderregelung nach § 246e BauGB Bauplanungsrechtlich zulässig?

Nein. Die beantragten Abweichungen sind nach § 246e BauGB grundsätzlich möglich, jedoch nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Nach § 246e BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans abgewichen werden, selbst wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden dient. Diese grundsätzliche Voraussetzung ist hier gegeben.

Für die Zulässigkeit der Abweichungen ist jedoch gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht nicht. Diese darf erteilt werden, wenn die Abweichungen mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind.

Nach Auffassung des Bauamtes ist diese Voraussetzung vorliegend nicht erfüllt (siehe unten). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine erstmalige Zustimmung in einem Gebiet regelmäßig eine Orientierungswirkung für vergleichbare Vorhaben entfaltet. Aus Gründen der Gleichbehandlung kann daraus für zukünftige Fälle eine faktische Bindungswirkung entstehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB prüft, ob durch die Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen. In diesem Fall wäre gegebenenfalls eine strategische Umweltprüfung erforderlich.

Frage 2. Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten zulässig?

Nein.

Einerseits empfiehlt das Bauamt grundsätzlich, einer Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten zuzustimmen, die eine höhere Anzahl an Wohnungen ermöglichen würde.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan erstreckte sich über einen langen Zeitraum zwischen 2003 und 2023. Die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wurde bereits im Vorentwurf aus dem Jahr 2007 formuliert und in den folgenden Planfassungen unverändert übernommen. Zum damaligen Zeitpunkt war die Wohnungsnot deutlich weniger ausgeprägt als heute. Zudem hat sich seither ein demografischer Wandel vollzogen, der mit einem deutlichen Anstieg kleiner Haushalte verbunden ist. Infolgedessen ist auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erheblich gestiegen.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Einschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aus heutiger Sicht nur noch eingeschränkt zeitgemäß, da sie die wirtschaftliche Schaffung kleiner Wohnungen erschwert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Abweichung von dieser Festsetzung allein keine Änderung der übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewirkt. Bauvorhaben müssen weiterhin die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die zulässige Grundfläche einhalten.

Andererseits empfiehlt das Bauamt, einem Vorhaben nicht zuzustimmen, wenn die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nicht hinreichend gesichert ist. Nach den vorliegenden Unterlagen bestehen diesbezüglich Zweifel.

Ein Stellplatznachweis wurde zwar vorgelegt. Für acht reguläre Wohnungen und vier „altersgerechte“ Wohnungen wird ein Bedarf von insgesamt 13 Stellplätzen angegeben. Dabei wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je regulärer Wohnung sowie 0,2 Stellplätzen je altersgerechter Wohnung zugrunde gelegt.

Insgesamt sind 14 Stellplätze vorgesehen: elf auf den Baugrundstücken sowie drei auf dem Grundstück Flur 6, Nr. 603 auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße. In der Beschreibung sowie in den Planunterlagen wird dieses Grundstück irrtümlich mit der Nummer 677 statt 603 bezeichnet.

Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 sind bei Gebäuden mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, wie künftig sichergestellt werden soll, dass die betreffenden Wohnungen ausschließlich von Senioren genutzt werden. Zudem handelt es sich nach der Beschreibung offenbar nicht um betreutes Wohnen.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Wohnungen von selbstständig lebenden Senioren genutzt werden, die weiterhin auf einen eigenen Pkw angewiesen sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass kein Behindertenstellplatz vorgesehen ist, obwohl zwei Wohnungen als barrierefrei ausgewiesen sind.

Die Gemeinde kann die vorgesehene Zahl der Stellplätze daher nur dann als ausreichend bewerten, wenn sichergestellt wird, dass die als altersgerecht bezeichneten Wohnungen tatsächlich von betreuungsbedürftigen Senioren genutzt werden. Da dies derzeit nicht nachgewiesen ist, kann der beantragten Abweichung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten nicht zugestimmt werden.

Frage 3. Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der GRZ um 0,03 auf 0,43 zulässig?

Nein.

Die beantragte Überschreitung der festgesetzten GRZ um 0,03 würde einer zusätzlichen zulässigen Grundfläche von rund 37,6 m² entsprechen.

Da eine Zustimmung eine Orientierungswirkung für vergleichbare Vorhaben im Baugebiet entfalten kann, würde eine solche Abweichung perspektivisch eine deutlich höhere zusätzliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

Die für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Seit dem Baulandmobilisierungsgesetz von 2021 gelten diese Werte zwar nicht mehr als starre Obergrenzen. Gleichwohl ist eine GRZ von über 0,4 in Wohngebieten weiterhin unüblich.

Eine entsprechende Erhöhung würde eine höhere bauliche Dichte und einen größeren Versiegelungsgrad ermöglichen, was sich nachteilig auf die Wohnqualität, das Ortsbild sowie die Belange des Bodenschutzes auswirken kann.

Die beantragte Abweichung ist daher mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht vereinbar.

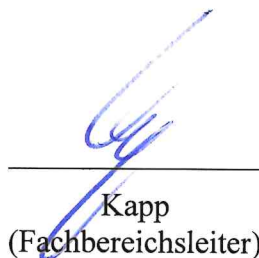
Anlage

Liegenschaftskarte, Beschreibung, Stellplatznachweis und Fragestellung, Grundriss mit Flächenberechnung, Schnitt

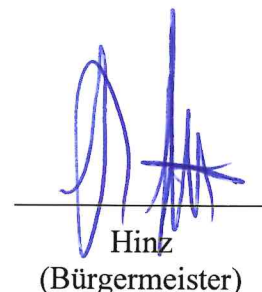
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



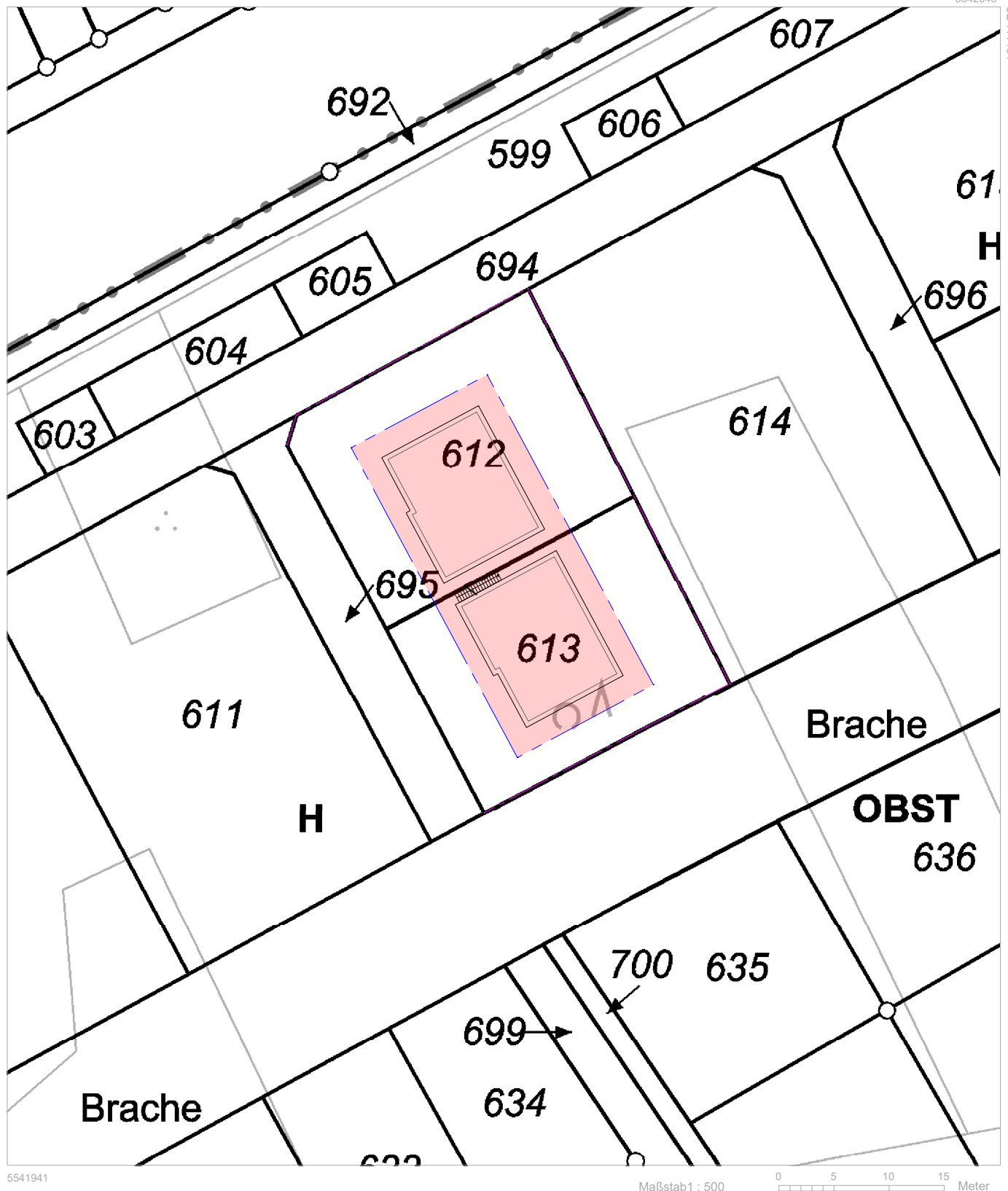
Rheinland-Pfalz

Landesamt für
Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz

Hergestellt am 10.03.2025

Flurstück: 613
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen



5541941

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 Meter

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

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

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

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

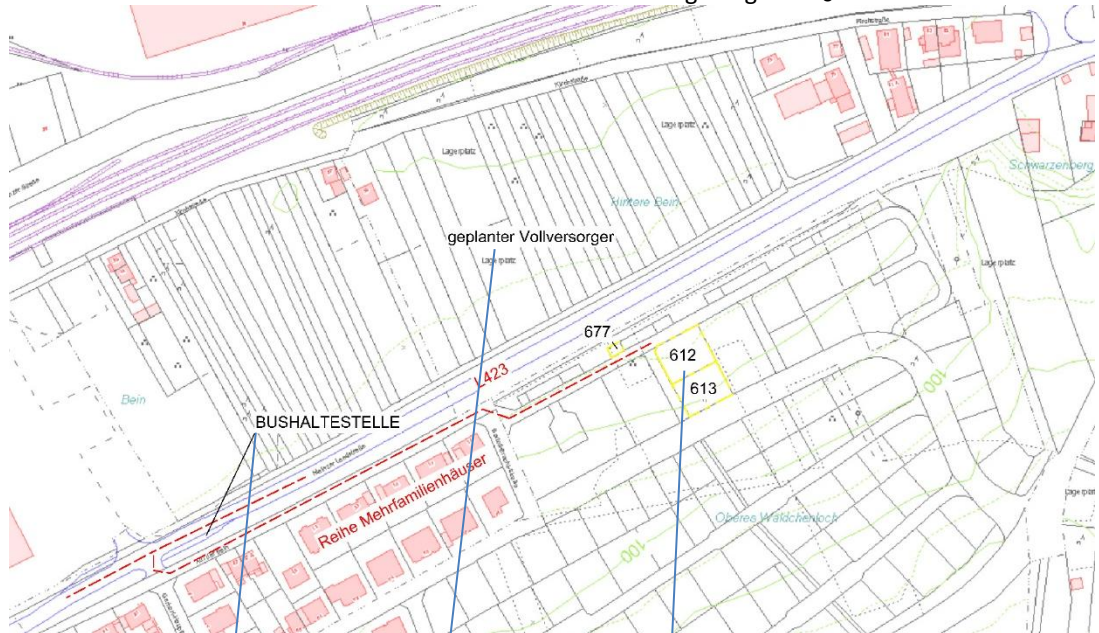
BESCHREIBUNG :

Auf dem Grundstück '612 & 613' (diese sind zusammengelegt worden) soll ein Mehrfamilienhaus mit altengerechten Wohnungen entstehen. Grundlage der Bauvoranfrage ist Sonderregelung nach § 246e BauGB und die somit resultierende Fragestellung.

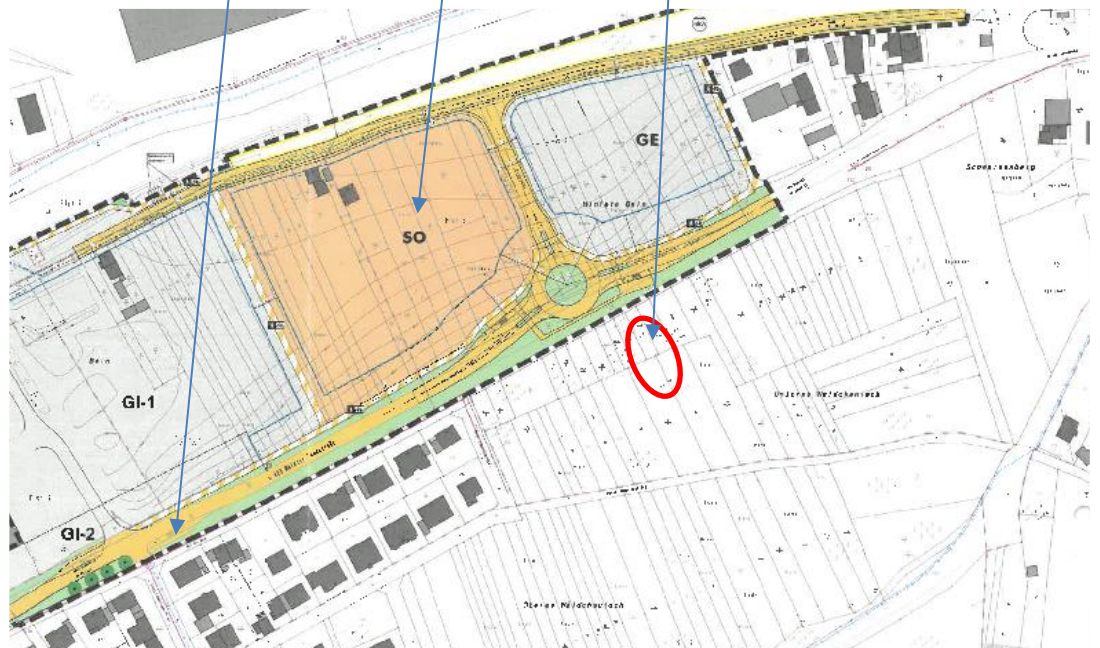
Anforderungen an die Baukörperhöhe / Dachform:		Festsetzungen der Nutzungsschablone des B-Plans Bereich 4, WA, o, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Traufe 7,5m, First 10,5m
Anforderungen an Wohneinheiten:		1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für die Bereiche 1, 2 und 4 sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern und Hausgruppen maximal je 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte bzw. Haus einer Hausgruppe) zulässig.
Geschosse:		2 Vollgeschosse, Kellergeschoss und Staffelgeschoss kein Vollgeschoss
Trauf- und Firsthöhe:		werden eingehalten -> Vorgabe Traufhöhe 7,50 m Firsthöhe 10,50 m
	GRZ II 0.60	wird eingehalten -> Vorgabe 0.60
	GFZ 0.65	wird eingehalten -> Vorgabe 0.70
	Stellplätze	Stellplätze 1,5 je Wohnung bei 8 Wohnungen Stellplätze 0,2 je Wohnung bei 4 'altengerechten Wohnungen' -> Vorgabe 13 Kfz-Stellplätze Nachgewiesen werden 14 Kfz-Stellplätze
Abweichung:	Wohneinheiten	abgewichen werden soll von der Anzahl der Wohneinheiten von 6 auf 12 bei einem Einzelhaus für die Flurstücke 612 & 613, um altengerechtes und barrierefreies Wohnen zu ermöglichen.
	GRZ I 0.43	Die GRZ I wird um 0.03 Punkte überschritten auf 0.43. Grund der Abweichung sind die breiten rollstuhlgerechten Laubengänge.
Grund der Abweichung:		Demographischer Wandel in den Baugebieten aus den 1980er Jahren. Wohnraum ist knapp, seniorengerechtes Wohnen auf einer Ebene sowieso. Gebäude mit Aufzug fußläufig an einem kommenden Vollversorger sowie öffentlicher Verkehrsmittelanbindung sind kaum, <u>wenn überhaupt</u> , in Budenheim vorhanden. Das Baugebiet sieht solchen Wohnungsbau nur an oberster Stelle vor, sodass das öffentliche Interesse an solchen

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

Wohnungen nicht im Ausschluss einer Abweichung des B-Plans und der Sonderregelung nach § 246e BauGB steht.



Darstellung der Erschließung der Grundstücke 612 & 613

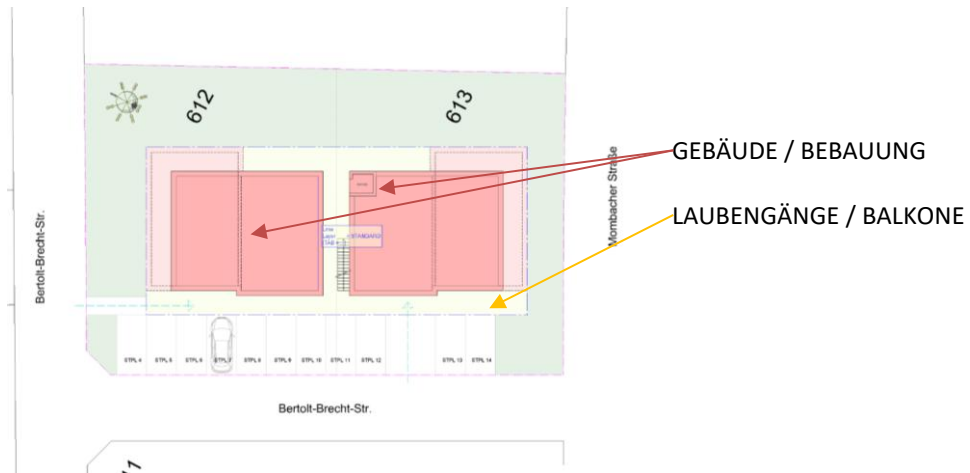


Nicht rechtskräftiger B-Plan Gewerbegebiet 'Kirchstraße'

Erreichbar sind die Grundstück 612 & 613 über die L423 aus Richtung Mombach bzw. Gonsenheim. Eine Beeinträchtigung durch erhöhten Verkehr ist ausgeschlossen, da nicht mehr Stellplätze notwendig, wie in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2026 Punkt 8 anfallen. 3 der notwendigen Kfz-Stellplätze befinden sich an der Bertolt-Brecht-Str. auf dem Grundstück 677 –

LEINEWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

somit werden die Grundzüge der 'Beschränkung einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse' nicht ausgeschlossen.



Die GRZ I wird um 0.03 Punkte überschritten auf 0.43 bedingt durch die Art der Bebauung. Hierbei weisen die Baukörper allein eine GRZ über 0.32 auf. Mit den Laubengängen und Balkonen, dessen Ansichten möglichst schlank gehalten und begrünt werden, entsteht eine Überschreitung über 3 %.

GEBÄUDE / BEBAUUNG	334,00 m ²
LAUBENGANG BALKON	112,00 m ²

FRAGESTELLUNG :

- FRAGE 1** Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der Sonderregelung nach § 246e BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
- FRAGE 2** Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten zulässig?
- FRAGE 3** Ist die dargestellte abweichende Planung hinsichtlich der GRZ um 0.03 auf 0.43 zulässig?

LEINWEBER ARCHITEKTEN PUNKT DE

- BAUGRENZE
- - - GRUNDSTÜCK
- STELLPLÄTZE / ZUWEGUNG
- BEBAUUNG
- X LAUBENGANG / AUSENFLÄCHEN

VORGABE

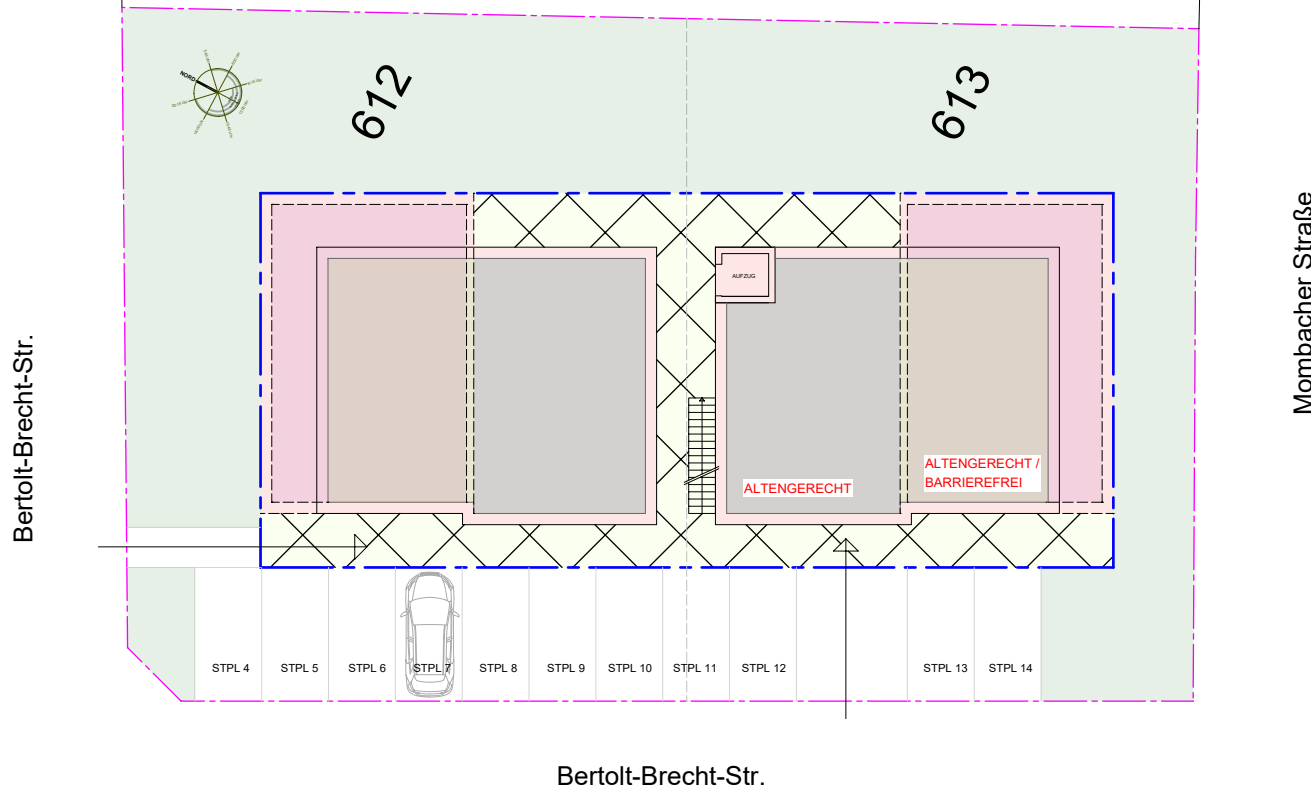
GRUNDSTÜCK	1.021,60 m ²
GRZ I 0.4	408,40 m ²
GRZ II 0.6	612,60 m ²
GFZ 0.7	714,70 m ²

Stellplätze 1,5 je Wohnung
bei 8 Wohnungen 8 * 1,5 = 12 Stellplätze
Stellplätze 0,2 je Wohnung 'Altengerecht'
bei 4 Wohnungen 4 * 0,2 = 1 Stellplatz

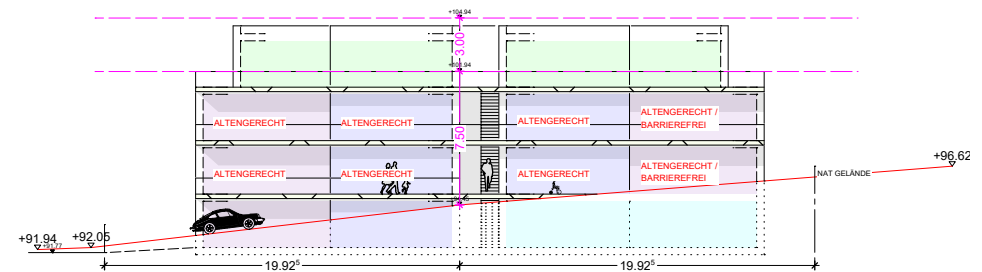
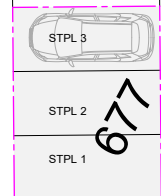
PLANUNG

GRUNDSTÜCK	1.021,60 m ²
GRZ I 0.43	446,00 m ²
BEBAUUNG	334,00 m ²
LAUBENGÄNGE	112,00 m ²
GRZ II 0.60	612,50 m ²
GFZ 0.65	668,00 m ²

- 2 Zimmerwohnung
- 3 Zimmerwohnung
- 4 Zimmerwohnung
- Kellerräume / Heizung



LAGEPLAN 1:200



SCHNITT 1:300

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 : 02.04.2026

Drucksachen-Nr. : 029/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Errichtung eines Gartenhauses mit Abstellschuppen, Schillerstraße 4 (Flur 4, Nr. 310)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Gartenhauses mit Abstellschuppen, Schillerstraße 4 (Flur 4, Nr. 310) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Beantragt ist die Errichtung eines ca. 27 m² großen und 2,6 bis 3,0 m hohen Gartenhauses mit Abstellschuppen. Die Nebenanlage fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach der Bauweise grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nicht eingefügt ist das Vorhaben jedoch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Das geplante Gartenhaus soll mit einer Ecke bis unmittelbar an die Straßengrenze heranreichen. Damit überschreitet es die durch die vorhandene Bebauung geprägte faktische Baugrenze.

Auf der gleichen Straßenseite weisen sämtliche Gebäude – sowohl Haupt- als auch Nebengebäude – einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Damit hat sich entlang dieser Straßenseite eine faktische vordere Baugrenze mit entsprechendem Mindestabstand zur Verkehrsfläche herausgebildet.

Nach der Rechtsprechung ist die „nähere Umgebung“ bei dem Merkmal der überbaubaren Grundstücksfläche enger zu bestimmen als bei den übrigen Einfügungsmerkmalen. Maßgeblich ist hierbei insbesondere die Bebauung entlang der Erschließungsstraße auf der Straßenseite, auf der sich das Vorhaben befindet.

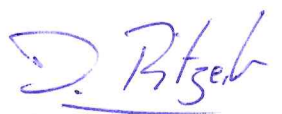
Das geplante Gartenhaus überschreitet diese faktische vordere Baugrenze deutlich und fügt sich daher in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben könnte bauplanungsrechtlich nur befürwortet werden, wenn das Gartenhaus hinter der faktischen vorderen Baugrenze errichtet würde.

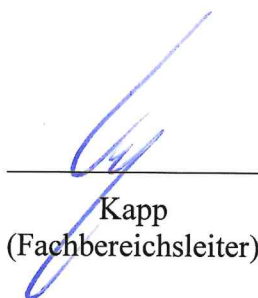
Anlage

Liegenschaftskarte, Baubeschreibung formlos, Berechnungen, Nachweis zulässige Grenzbebauung, Freiflächenplan, Grundriss, Schnitt, Ansichten

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



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

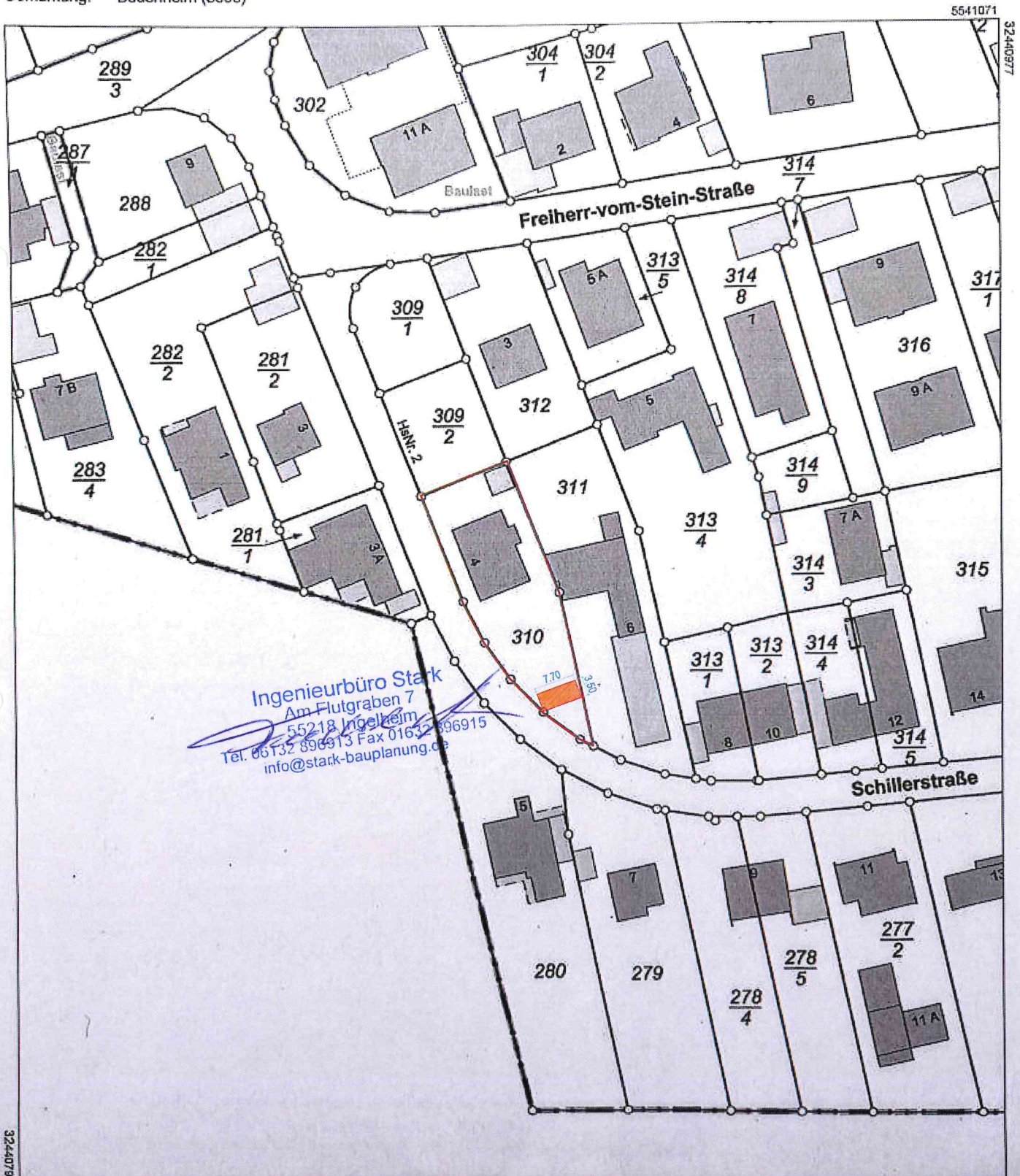
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESEN-NAHE

Hergestellt am 06.10.2025

Flurstück: 310
Flur: 4
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



32440797

5540861

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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

Baubeschreibung (formlos)

Das geplante Gartenhaus mit Abstellraum für Gartengeräte und Ähnliches soll komplett in Holzständerbauweise auf frostfrei gegründeten Fundamenten erstellt werden. Die Fassade soll eine optisch relativ anspruchsvolle Holzverschalung erhalten. Das Dach erhält eine Folienabdichtung.

Dieses Nebengebäude erhält keine Heizung und unterliegt damit nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung.

Die Entwässerung wird an die vorhandene 10 m³ Zisterne mit Versickerungsüberlauf angeschlossen. Eine Fortschreibung des Entwässerungsantrages ist nach Auffassung des Bauherren und des Entwurfsverfassers daher nicht notwendig.

Die Außengrenzen des Gebäudes liegen auf der westlichen und östlichen Seite innerhalb des genannten Bauwies von 3 m.

Die Zulässigkeit der Grenzbebauung nach Paragraph 8 (9), 3. LBO RLP ist im Rahmen des folgenden Bauantrags nachgewiesen.

Bei Rückfragen stehen der Bauherr und der Entwurfsverfasser gerne zur Verfügung.



Bauherr

Ingenieurbüro Stark
Am Flutgraben 7
55218 Ingelheim
Tel: 01632 896915 Fax 01632 896915
info@stark-bauplanung.de 03.03.2026

Entwurfsverfasser

Berechnungen

BRI Neu:

Länge m	Breite m	Höhe i.M m	Volumen m ³
7,70	3,50	2,80	<u>75,46</u>

BRI (Bestand) aus Bauantrag 2022: 1540,0

Nutzfläche Neu:

	Fläche m ²	
Gartenhaus	10,24	*
Lounge	13,57	*
Summe:	<u>23,81</u>	

* elektronisch ermittelt

aufgestellt 02.03.2026

Ingenieurbüro Stark
Am Flutgraben 7
55218 Ingelheim
Tel. 06132 896913 Fax 01632 896915
info@stark-bauplanung.de

Nachweis zulässige Grenzbebauung §8 (9) 3. a),b) und c)

LBO RLP

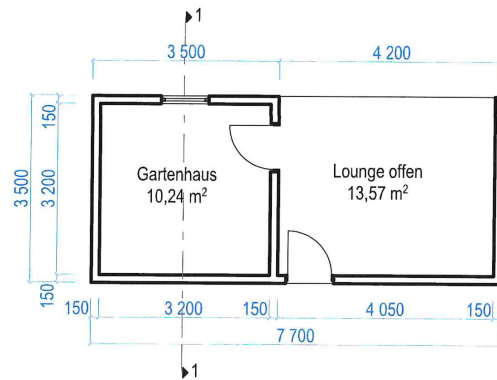
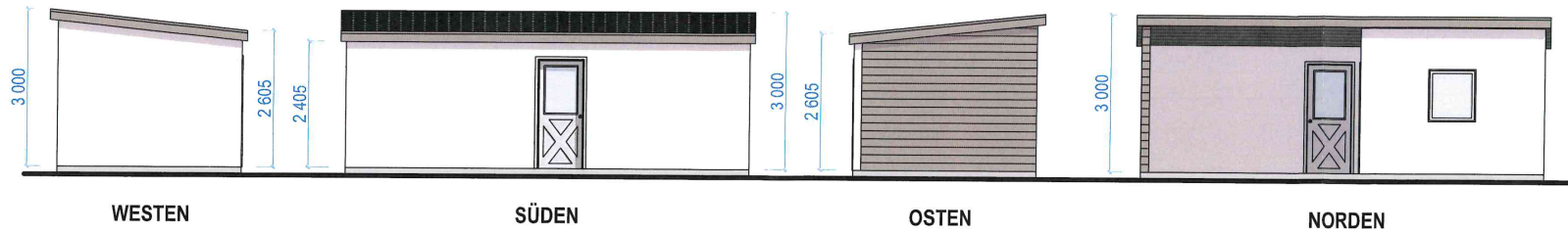
mittlere Höhe 2,80 m < 3,20 m

Grenzbebauungslängen

Norden	4,50	m	< 12,00
Osten	8,00	m	< 12,00
Süden	-	m	
Westen	3,50	m	< 12,00
Summe:	16,00	m	< 18,00

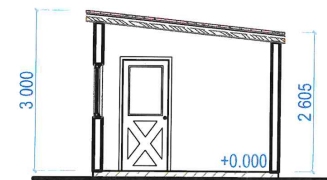
aufgestellt 02.03.2026

Ingenieurbüro Stark
Am Elutgraben 7
55218 Ingelheim
Tel. 06132 896913 Fax 01632 896915
info@stark-bauplanung.de



GRUNDRISS (Gartenhaus)

Gartenhaus: DN = 6°



SCHNITT 1-1

Friedhelm Stark

ARCHITEKT:

INGENIEURBÜRO
 DIPL.ING. FRIEDHELM STARK
 55218 Ingelheim/Rh. Am Flutgraben 7
 Tel. 06132/ 896913

ANSICHTEN

GRUNDRISS

SCHNITT 1-1

PROJEKT:

Bau eines Gartenhauses mit Abstellschuppen

Schillerstraße 4,
 55257 Budenheim

ENTWURF

Blattgröße
 420*297 A3

Datum
 25.02.2026

Maßstab
 1:100



Legende:

- 1. Wohnhaus (Bestand)
- 2. Fahrradgarage (Bestand)
- 3. Gartenhaus mit Abstellschuppen (Neubau)

Friedhelm Stark

ARCHITEKT:
 INGENIEURBÜRO
 DIPL.ING. FRIEDHELM STARK
 55218 Ingelheim/Rh. Am Flutgraben 7
 Tel. 06132/ 896913

FREIFLÄCHENPLAN

PROJEKT:
 Bau eines Gartenhauses mit Abstellschuppen
 Schillerstraße 4,
 55257 Budenheim

ENTWURF			
Blattgröße 420*297 A3	Datum 25.02.2026	Maßstab 1:250	2

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 : 01.04.2026

Drucksachen-Nr. : 026/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Außenwerbung mit Leuchtreklame, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Außenwerbung mit Leuchtreklame, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre.

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer 10 m breiten und 0,8 m hohen Leuchtreklame über dem Eingangsbereich der mit Baugenehmigung vom 16.05.2025 genehmigten Spielhalle. Den Antragsunterlagen sind jedoch weder Angaben zur Helligkeit noch zu den Beleuchtungszeiten zu entnehmen. Ebenso ist nicht ersichtlich, ob die Beleuchtung kontinuierlich oder in Form blinkender bzw. bewegter Lichteffekte erfolgen soll.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrere Wohnungen. Im Gebäude selbst ist ebenfalls eine Wohnung genehmigt.

Nach § 6 BauNVO sind in Mischgebieten Gewerbebetriebe allgemein zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundsätzlich kann daher auch eine Leuchtreklame – sowohl an der Stätte der Leistung als auch als Fremdwerbung – zulässig sein.

Eine wesentliche Störung der Wohnnutzung kann jedoch insbesondere dann vorliegen, wenn eine Leuchtreklame eine erhebliche Helligkeit aufweist, vor allem in den Nachtstunden, oder blinkende bzw. bewegte Lichteffekte erzeugt. Da hierzu in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben enthalten sind, ist die erforderliche Prüfung der Zumutbarkeit für die vorhandene Wohnnutzung nicht möglich. Dementsprechend kann das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

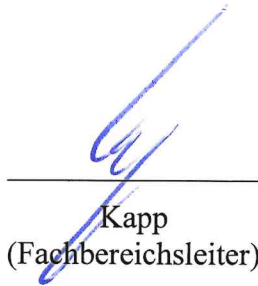
Anlage

Liegenschaftskarte, Ansichten

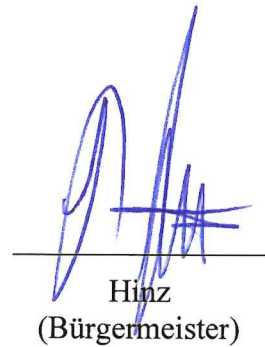
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



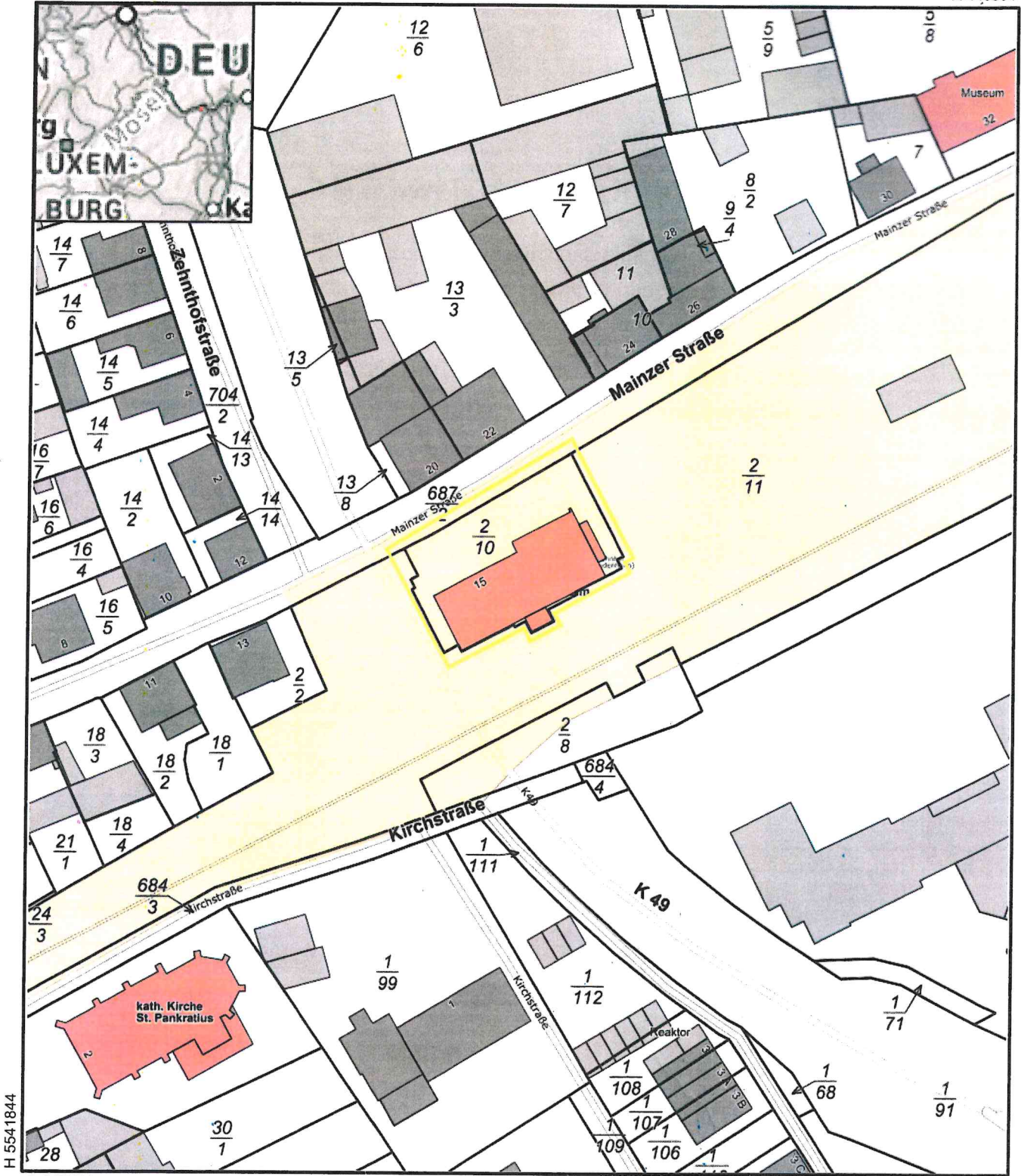
Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



H 5541844

R 440724

Datum: 24.3.2023

Maßstab: 1 : 1000

Notiz






Gumbsheim, 06.02.2026

(Bauherr)

Wiesbaden, 06.02.2026


(Planer)

AUSSENWERBUNG MIT LEUCHTREKLAME

Vorhaben: Spielraum für Automaten Spiele in vorh. Räumlichkeiten,
ehemaliges Bahnhofsgebäude, Mainzer Straße 15. 55257 Budenheim
Bauherr: 
Planer: Dipl. Ing. Wolfgang Sehmisch, Dantestraße 45, 65189 Wiesbaden

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 : 01.04.2026
Drucksachen-Nr. : 027/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Fassadenänderung, Heidesheimer Straße 63 (Flur 1, Nr. 591/5)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Fassadenänderung, Heidesheimer Straße 63 (Flur 1, Nr. 591/5) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Geplant ist, die Öffnungen an der Hauswand an der Grenze zum Nachbargrundstück sowie in der Dachfläche zu verändern. Die Fenster im Erdgeschoss werden an anderer Stelle angeordnet und entsprechend der Feuerwiderstandsklasse F 60 mit undurchsichtigem Glas ausgeführt. Die Dachflächenfenster werden durch Tageslichtspots in einem Abstand von 2 m zur Traufkante der Grenzwand ersetzt.

Die abschließende fachtechnische Prüfung der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen bleibt der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorbehalten.

Durch die geplante Maßnahme ändern sich weder die Kubatur noch die Nutzung des Gebäudes. Das Gebäude fügt sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte, Beschreibung der Maßnahme, Grundrisse, Schnitt, Ansicht

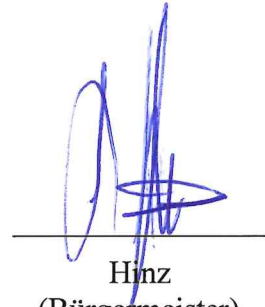
Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2026

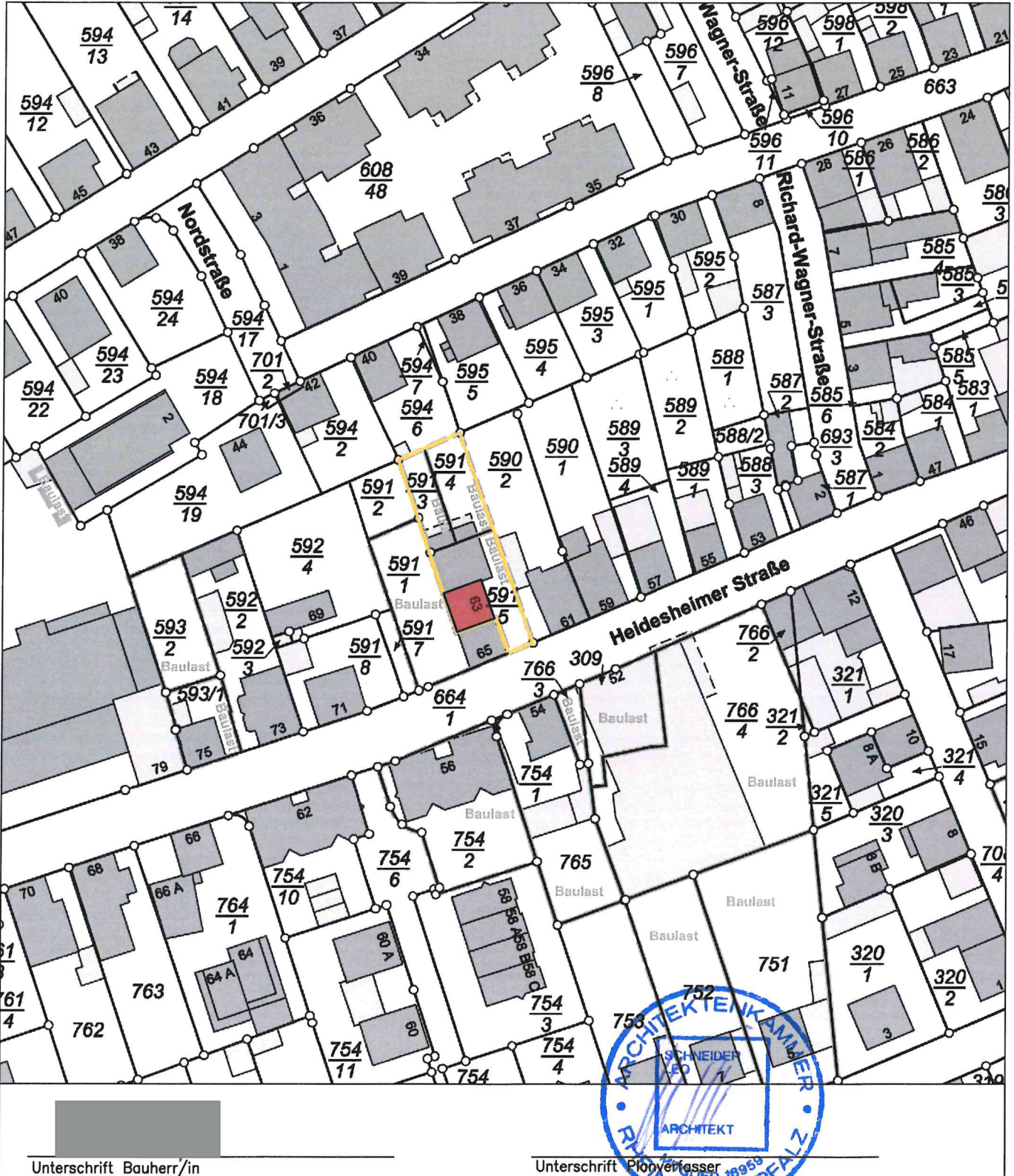
Flurstück: 591/5
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5541666

32440360



32440360

Unterschrift Bauherr/in

Unterschrift Planverfasser

5541456

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 Meter

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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur M. Eng. Sebastian Rüdiger Tonollo.

Befugnis eingeräumt durch Vertrag vom 03.04.2017 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Anlage zum Bauantrag: Fassadenänderung

Bauherr/in:



Baugrundstück:

Heidesheimer Str. 63, 55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim, Flur: 1, Flurst. 591/5

Baubeschreibung der Maßnahme

Die Bauherrin wird in der Grenz wand zum Flurstück 591/1 im Erdgeschoss die Fassadenöffnungen ändern. Im Dachgeschoss werden zwei Dachfenster rückgebaut.

Die Fenster im EG. werden wie im Schreiben von der Kreisverwaltung vom 24.01.2024 (Az. 21/611-21/0003/22-T-200 und Az. 21/611-10/PV 01/24 BR) gefordert, gemäß der benötigten Feuerwiderstandsklasse (hochfeuerhemmend) F60 ausgeführt. Diese Fenster werden als nicht durchsichtig z.B. mit satinierten Glas ausgeführt.

Das Dachflächenfenster der Küche im DG. wird durch zwei Tageslichtspots ersetzt. Das Dachflächenfenster in der Speisekammer entfällt ersatzlos. Die Lichteintrittsöffnung der Tageslichtspots sind mind. 2m zur Traufkante der Grenz wand entfernt.

Durch die Maßnahme wird weder die Kubatur noch die Grund- oder Wohnfläche des Hauses verändert. Auch die Schmutz- und Regenwasserentwässerung wird nicht verändert.

Waldalgesheim, 11.02.2026

(Ort, Datum)

Budenheim,

(Ort, Datum)

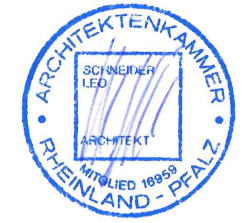
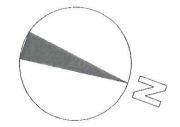
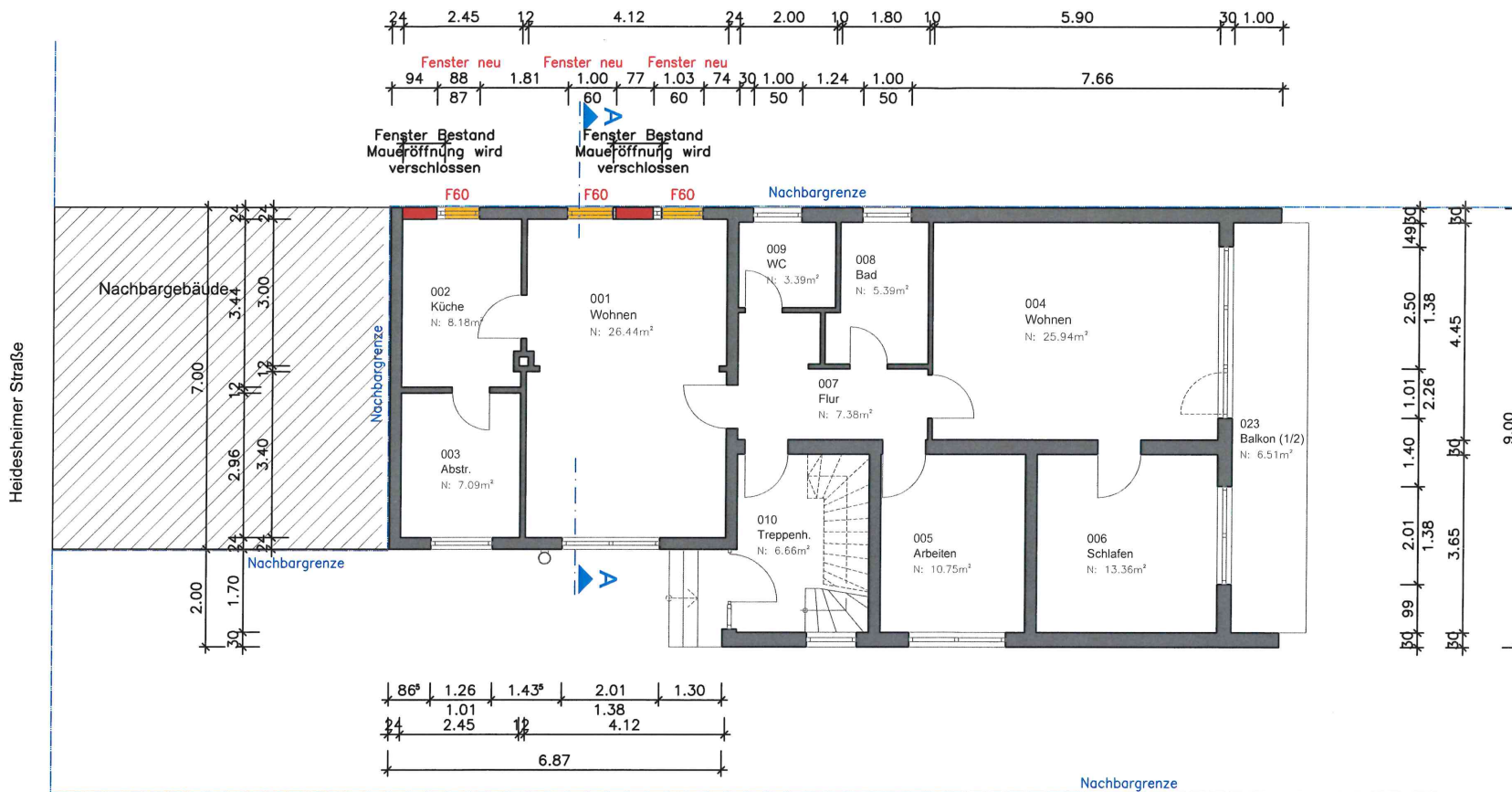


Aufgestellt von

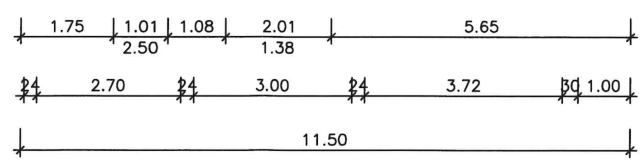


Bauherr/in

- vorhandene Bauteile
- geplante Bauteile
- zu beseitigende Bauteile



RÄUME							
Nummer	Allgemein	Fläche & Umfang					
	Name	Beschreibung	Fläche Brutto	Putzabzug in cm	Anrechenbarkeit	Fläche Netto	Umfang
001	Wohnen		26.77m²	1.5	100%	26.44m²	22.12m
002	Küche		8.36m²	1.5	100%	8.18m²	12.08m
003	Abstr.		7.25m²	1.5	100%	7.09m²	10.82m
004	Wohnen		26.26m²	1.5	100%	25.94m²	20.70m
005	Arbeiten		10.95m²	1.5	100%	10.75m²	13.30m
006	Schlafen		13.58m²	1.5	100%	13.36m²	14.74m
007	Flur		7.58m²	1.5	100%	7.38m²	13.50m
008	Bad		5.54m²	1.5	100%	5.39m²	10.00m
009	WC		3.50m²	1.5	100%	3.39m²	7.50m
010	Treppen.		6.84m²	1.5	100%	6.66m²	12.07m
023	Balkon (1/2)		13.02m²	0	50%	6.51m²	19.90m
			129.65m²			121.08m²	



ARCHITEKTURBÜRO
dipl. ing. leo schneider

spitalwiese 15, 55425 waldalgesheim
tel 0 67 21-3 55 80 fax 0 67 21-99 38 29
email kontakt@schneider-architekten.info

Projekt: Fassadenänderung
Heidesheimer Straße 63, 55257 Budenheim

Bauherrin:

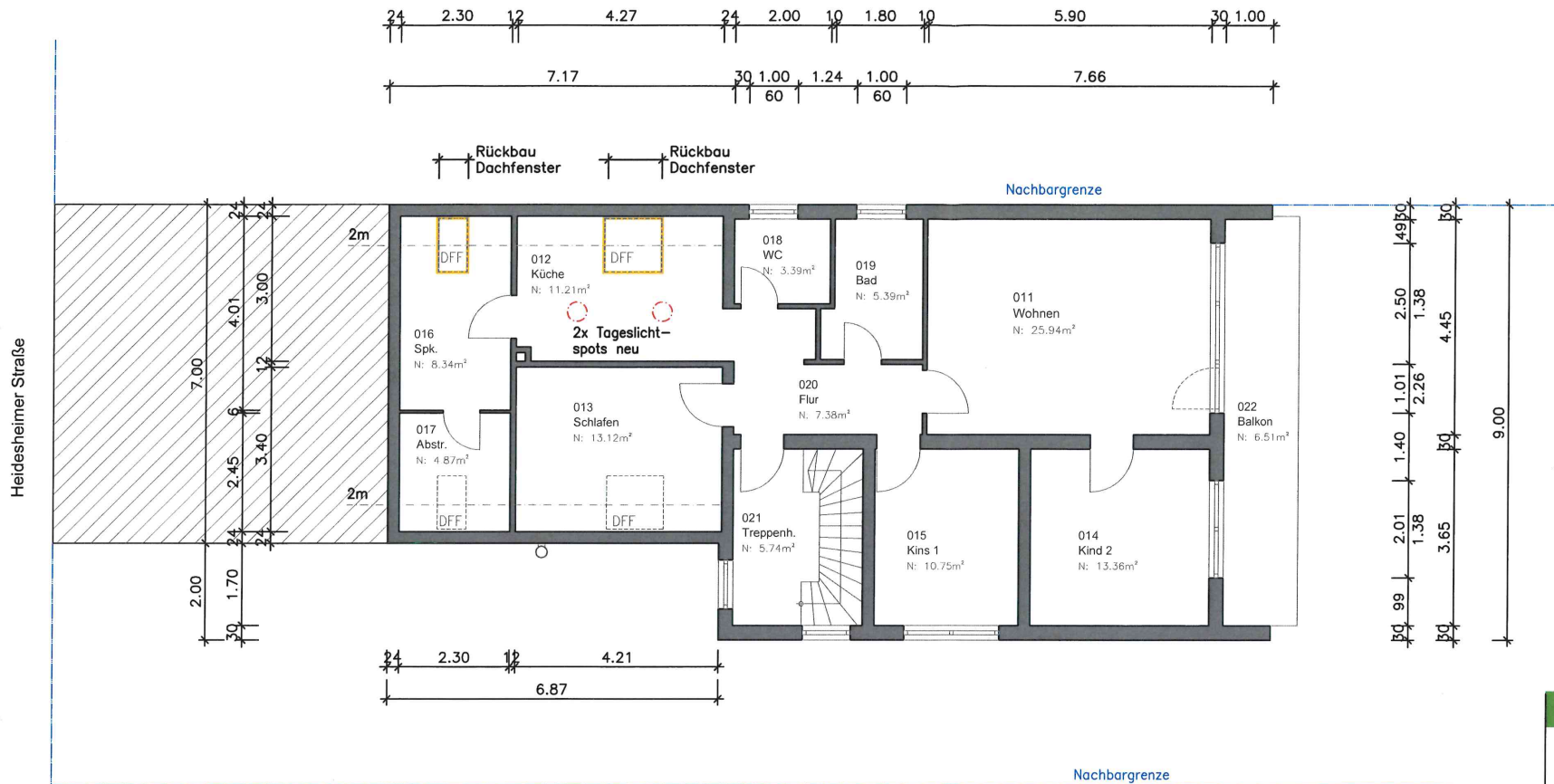
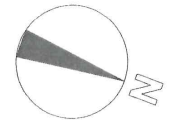
EG/ Freiflächenplan

Projekt-Nr.:	629/03/26	Datum:	11.02.2026
Plan-Nr.:	1/G	Maßstab:	1:100

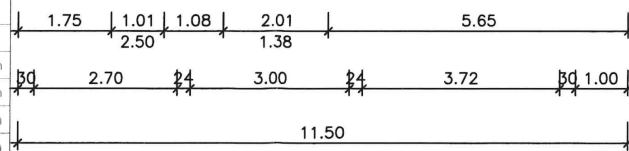
Planung: Architekturbüro L. Schneider Dipl.-Ing.
Spitalwiese 15, 55425 Waldalgesheim

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt

- vorhandene Bauteile
- geplante Bauteile
- zu beseitigende Bauteile



RÄUME							
Allgemein			Fläche & Umfang				
Nummer	Name	Beschreibung	Fläche Brutto	Putzabzug in cm	Anrechenbarkeit	Fläche Netto	Umfang
011	Wohnen		26.26m ²	1.5	100%	25.94m ²	20.70m
012	Küche		11.42m ²	1.5	100%	11.21m ²	13.97m
013	Schlafen		13.34m ²	1.5	100%	13.12m ²	14.83m
014	Kind 2		13.58m ²	1.5	100%	13.36m ²	14.74m
015	Kins 1		10.95m ²	1.5	100%	10.75m ²	13.30m
016	Spk.		8.52m ²	1.5	100%	8.34m ²	12.09m
017	Abstr.		5.00m ²	1.5	100%	4.87m ²	9.02m
018	WC		3.50m ²	1.5	100%	3.39m ²	7.50m
019	Bad		5.53m ²	1.5	100%	5.39m ²	10.00m
020	Flur		7.58m ²	1.5	100%	7.38m ²	13.50m
021	Treppen.		5.91m ²	1.5	100%	5.74m ²	10.90m
022	Balkon		13.02m ²	0	50%	6.51m ²	19.90m
			124.62m ²			116.00m ²	



ARCHITEKTURBÜRO
dipl. ing. leo schneider

spitalwiese 15, 55425 waldalgesheim
tel 0 67 21-3 55 80 fax 0 67 21-99 38 29
email kontakt@schneider-architekten.info

Projekt: Fassadenänderung
Heidesheimer Straße 63, 55257 Budenheim

Bauherr/in: [REDACTED]

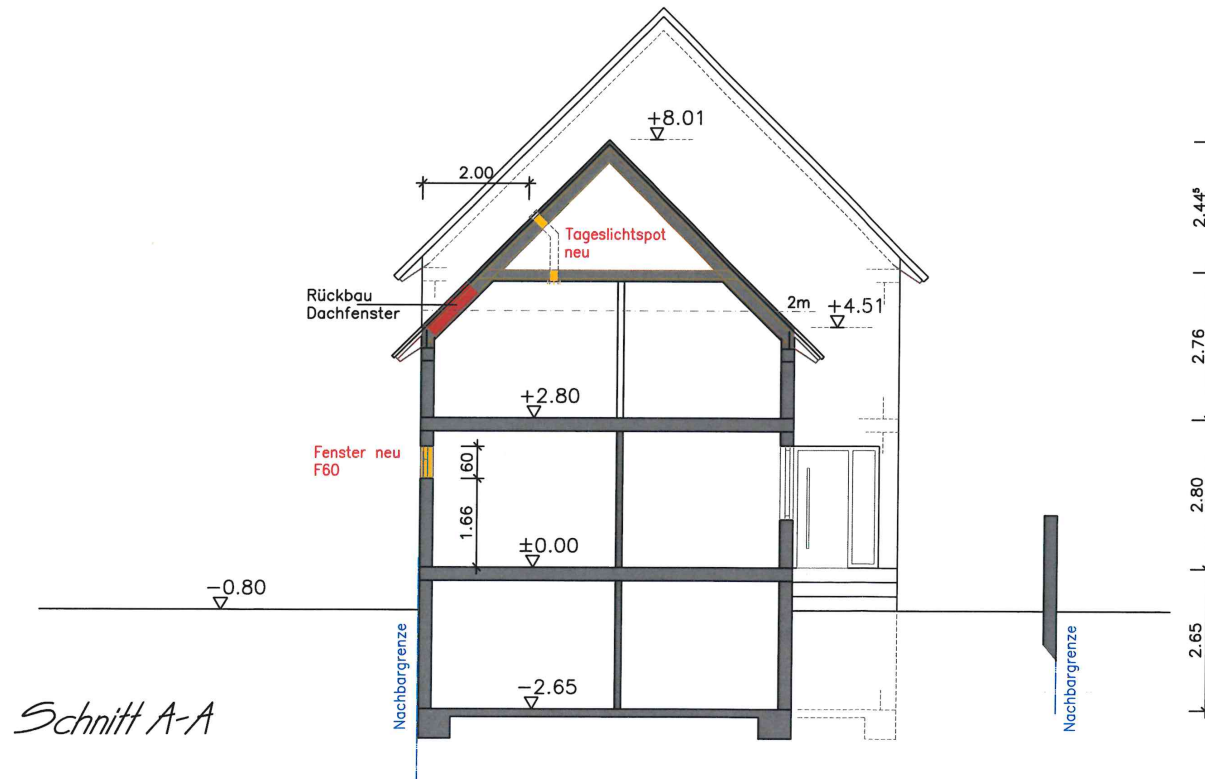
Dachgeschoss

Projekt-Nr.:	629/03/26	Datum:	11.02.2026
Plan-Nr.:	2/G	Maßstab:	1:100

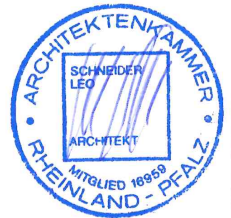
Planung: Architekturbüro L. Schneider Dipl.-Ing.
Spitalwiese 15, 55425 Waldalgesheim

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt

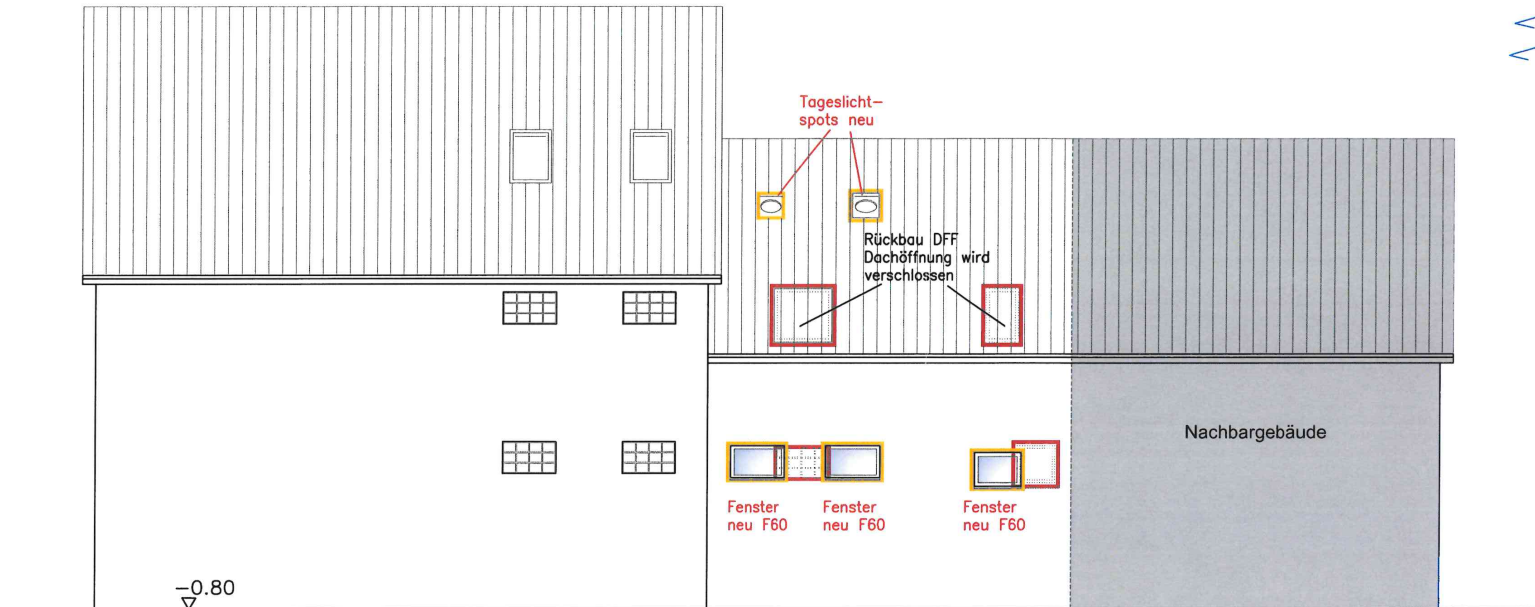
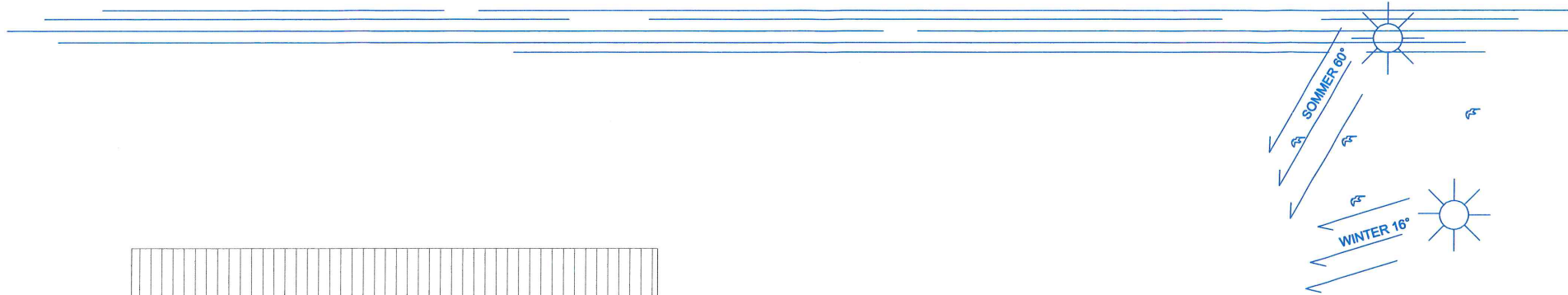
- vorhandene Bauteile
- geplante Bauteile
- zu beseitigende Bauteile



Schnitt A-A

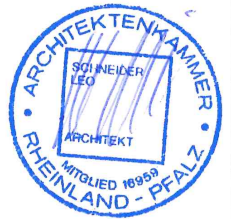


ARCHITEKTURBÜRO dipl. ing. leo schneider		
spitalwiese 15, 55425 waldalgesheim tel 0 67 21-3 55 80 fax 0 67 21-99 38 29 email kontakt@schneider-architekten.info		
Projekt:	Fassadenänderung Heidesheimer Straße 63, 55257 Budenheim	
Bauherr/in:		
<i>Schnitt A-A</i>		
Projekt-Nr.:	629/03/26	Datum: 11.02.2026
Plan-Nr.:	3/S	Maßstab: 1:100
Planung:	Architekturbüro L. Schneider Dipl.-Ing. Spitalwiese 15, 55425 Waldalgesheim	
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt		



Westansicht

Heidesheimer Straße



ARCHITEKTURBÜRO
dipl. ing. leo schneider

spitalwiese 15, 55425 waldalgesheim
tel 0 67 21-3 55 80 fax 0 67 21-99 38 29
email kontakt@schneider-architekten.info

Projekt: Fassadenänderung
Heidesheimer Straße 63, 55257 Budenheim

Bauherr/in: [Redacted]

Westansicht

Projekt-Nr.: 629/03/26 Datum: 11.02.2026

Plan-Nr.: 4/A Maßstab: 1:100

Planung: Architekturbüro L. Schneider Dipl.-Ing.
Spitalwiese 15, 55425 Waldalgesheim

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt

- vorhandene Bauteile
- geplante Bauteile
- zu beseitigende Bauteile

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 : 02.04.2026
Drucksachen-Nr. : 030/1-2026

Betr.: Bauantrag zur Baugenehmigung eines Lagerraums, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83): erneuter Beschluss zum Einvernehmen

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 Baugenehmigung eines Lagerraums, Binger Straße 83 (Flur 14, Nr. 1/83) wird erteilt.

Begründung:

Beantragt ist die nachträgliche Genehmigung eines im Jahr 2024 errichteten, ca. 115 m² großen Lagerraums. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.06.2025 das Einvernehmen zu dem Bauantrag nicht erteilt, da der Lagerraum nach den damals vorliegenden Unterlagen als Teil des Hauptgebäudes zu bewerten war und die faktische Baugrenze überschritten hätte. Auf der betreffenden Straßenseite halten die Hauptgebäude einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein.

In der näheren Umgebung befindet sich jedoch eine Garage unmittelbar an der Straßengrenze. Für Garagen und Nebenanlagen ist daher von einer faktischen Baugrenze unmittelbar an der Straße auszugehen, während für Hauptgebäude eine Baugrenze in einem Abstand von etwa 5 m zur Straße prägend ist.

Auf Nachforderung der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherr am 03.03.2026 nachgewiesen, dass der Anbau ausschließlich als unbeheizter Lagerraum und Containerstellplatz genutzt wird. Die Untere Bauaufsichtsbehörde bewertet den Baukörper daher als Nebenanlage. Dieser Einschätzung schließt sich das Bauamt an. Die Einordnung als Nebenanlage ergibt sich

aus der funktionalen sowie räumlichen Unterordnung des Baukörpers gegenüber der Hauptnutzung des Grundstücks (Sportanlage mit Vereinsheim).

Da für Nebenanlagen eine faktische Baugrenze unmittelbar an der Straße besteht, fügt sich der beantragte Lagerraum hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte, Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Erklärung des Bauherrn zur geplanten Nutzung, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Fotodokumentation

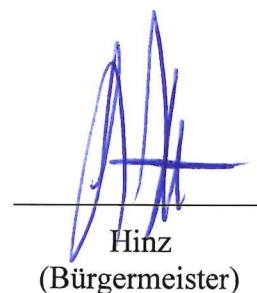
Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

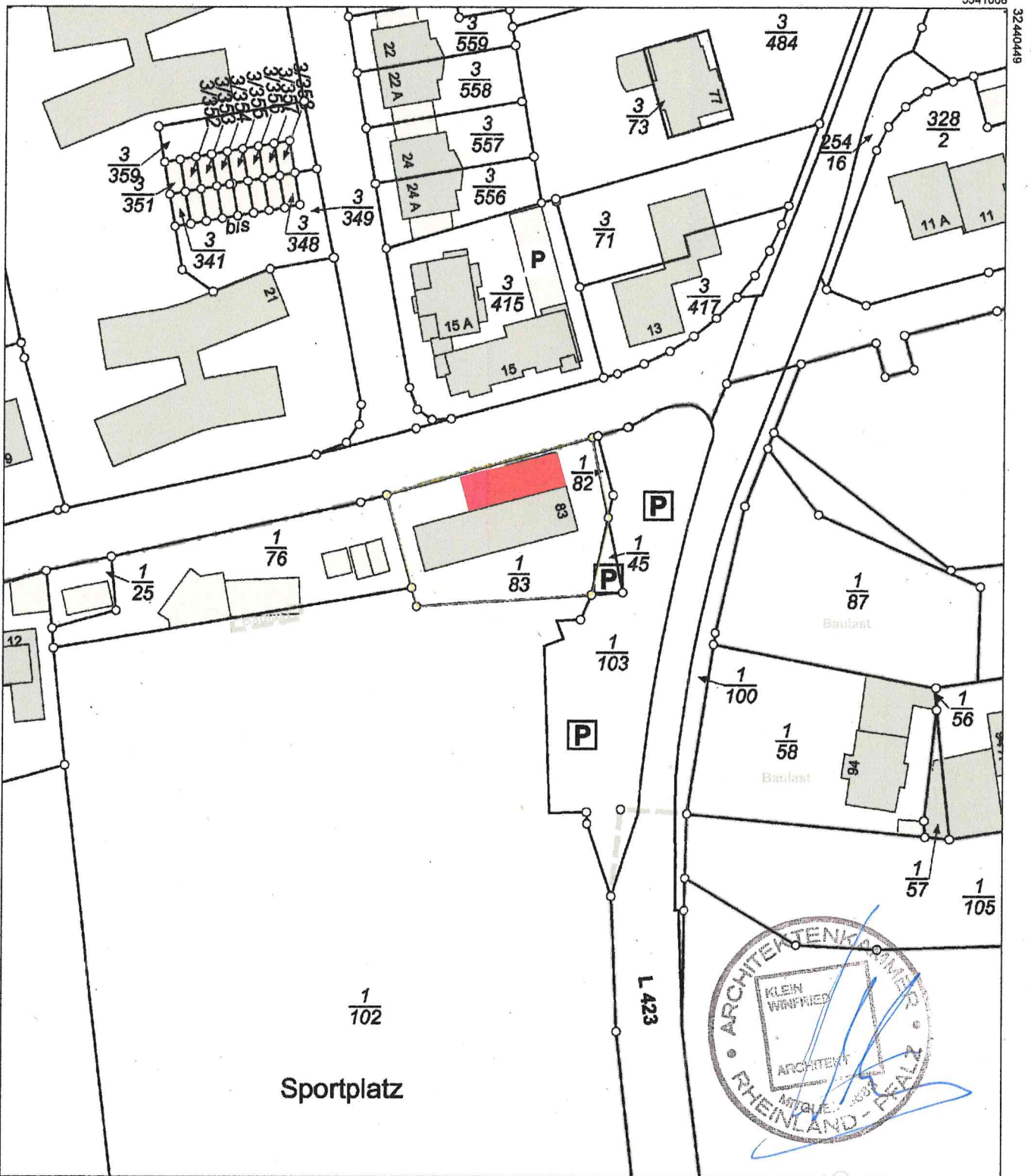
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.03.2025

Flurstück: 1/83
Flur: 14
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

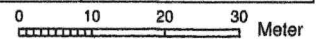


5541008

3244049

5540798

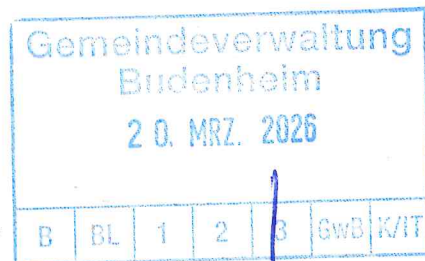
Maßstab 1 : 1 000



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

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

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



MAINZ · BINGEN
Kreisverwaltung

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

Gemeindeverwaltung Budenheim
z.Hd. Herrn Ritzert
Berliner Straße 3
55257 Budenheim

Es schreibt Ihnen

Frau Barbara Panick
FB Bauen/Barrierefreies Bauen
DGII, Zimmer C 108
Tel. 06132 / 787 - 2137

E-Mail
Panick.Barbara@mainz-bingen.de

Ihre Nachricht vom
Aktenzeichen 0019/25-B-200
Seite 1 von 2

17.03.2026

BV: Errichtung eines Lagerraums
Binger Straße 83, 55257 Budenheim

Sehr geehrter Herr Ritzert,

wie am 04.02.2026 telefonisch besprochen, übersende ich Ihnen ein Exemplar des Bauantrages zu obigem Bauvorhaben zur nochmaligen Vorlage bei der Gemeinde bzw. beim Bauausschuss, um u.U. doch noch das Einvernehmen zum Bauantrag nach § 36 BauGB herzustellen. Wie vereinbart liegt den Unterlagen eine Beschreibung bzgl. der bisherigen und zukünftigen Nutzung des Lagerraums bei. Des Weiteren habe ich Unterlagen eingefügt, die Informationen über bisherige Bauanträge/Baugenehmigungen enthalten, u.a. auch die Auflistung von Ihnen, die Sie mir freundlicherweise am 05.02.2026 per E-Mail zukommen ließen.

Zur weiteren Erläuterung:

Das oben bezeichnete Bauvorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Beantragt ist die nachträgliche Genehmigung eines 2024 errichteten, ca. 100 m² großen Lagerraums, der um eine 1977 genehmigte Garage errichtet wurde.

Der Lagerraum grenzt an das Vereinshaus des [REDACTED] an, es besteht jedoch keine räumliche Verbindung zur Hauptanlage, so dass er als Nebenanlage eingestuft werden kann.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde vertritt die Auffassung, dass sich der geplante Anbau im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügt. Diese Meinung vertritt auch die Gemeinde Budenheim, siehe hierzu Schreiben vom 26.06.2025, "Versagung des Einvernehmens zum Bauantrag", Seite 2, Begründung, hier insbesondere: "Art der baulichen Nutzung", "Maß der baulichen Nutzung" und "Bauweise".

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

Dienstgebäude und Lieferanschrift:

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

www.mainz-bingen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Deutsche Bahn, Bahnhof Ingelheim (11 Fußminuten)
- Buslinie 611, 612, 613, 620, 640, 643, 650, 75
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Rheinhausen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

Dennoch wurde das Einvernehmen der Gemeinde Budenheim mit der Begründung versagt, dass durch den Anbau eine faktische Baugrenze überschritten wird.

Die Häuserreihe an der nördlichen Grenze der Waldstraße ist durch mit unterschiedlichen Abständen zur Straße errichteten Gebäuden und begrünten Vorgärten geprägt. Das beantragte Bauvorhaben auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht ca. 0,70 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Auf dieser Straßenseite gibt es auf dem Grundstück Haus-Nr. 12 eine bauliche Nebenanlage, d.h. eine Garage, die grenzständig, ohne Abstand zur Straße errichtet wurde.

Bei dem geplanten Anbau des Lagerraums handelt es sich entgegen der Auffassung der Gemeinde Budenheim ebenfalls um eine Nebenanlage, da es keine Verbindung zur Hauptanlage, d.h. zum Vereinsheim gibt.

Aus diesen Gründen bitte ich wie besprochen um nochmalige Vorlage und Beratung der Unterlagen zum Bauantrag im Bauausschuss.

Vielen Dank,
mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Barbara Panick
Sachbearbeiterin

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Bauen und Umwelt
c/o Frau Panick
Konrad-Adenauer-Str. 34

55218 Ingelheim

Vorstand

Datum: 03.03.2026

Bauantrag [REDACTED] – Geplante Nutzung des Anbaus

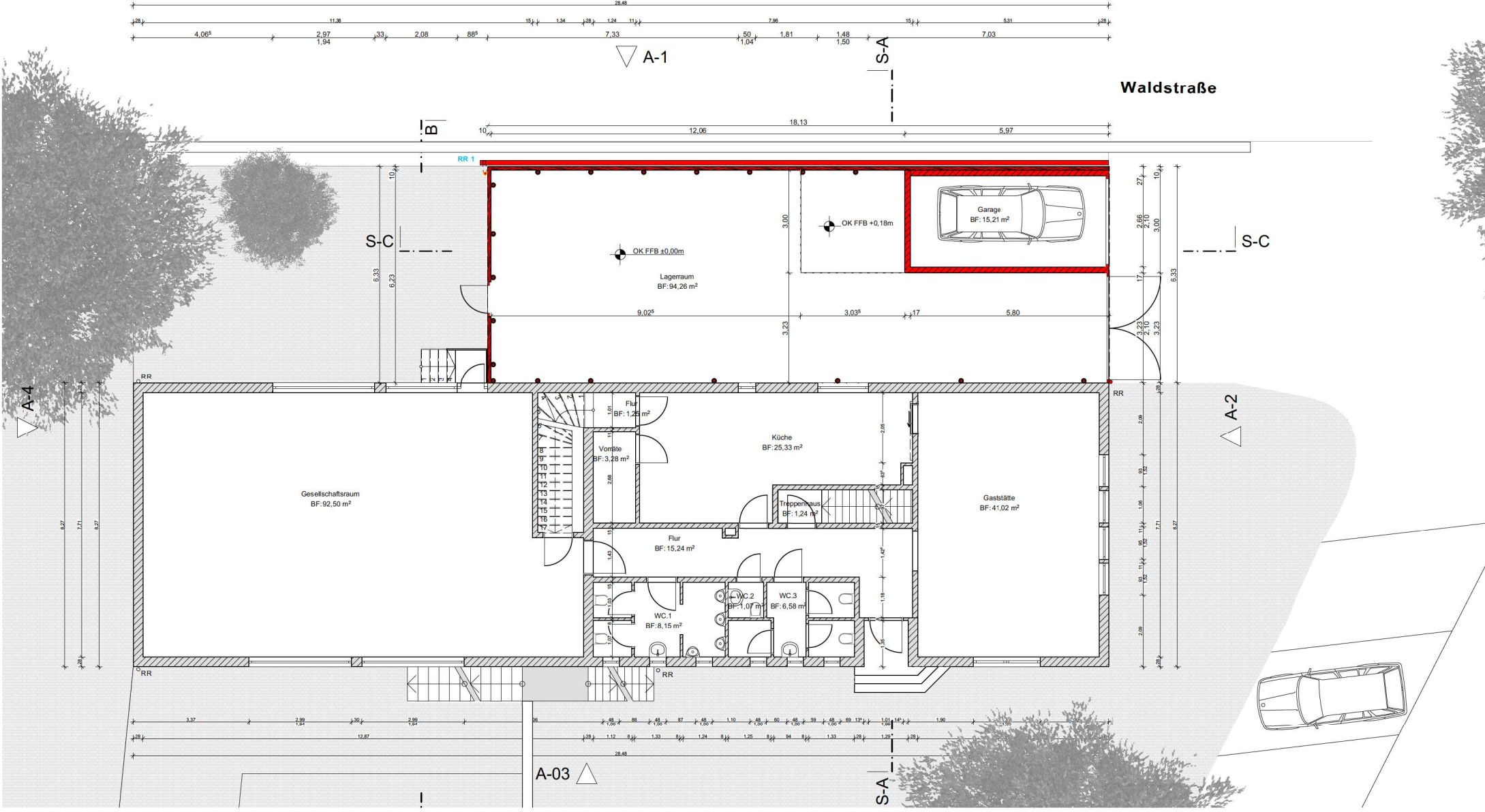
Sehr geehrte Frau Panick,

der bisherige Anbau diene als Getränkelager und Containerstellplatz für die Gaststätte in unserem Sportheim.

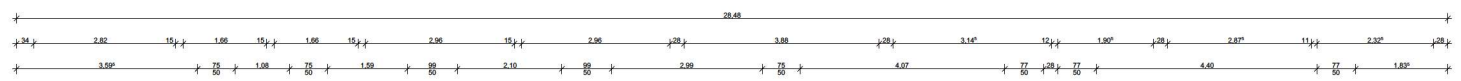
Der Ersatzneubau soll zukünftig weiterhin als Getränkelager sowie als Containerstellplatz für das Sportheim genutzt werden. Des Weiteren dient der Anbau als Lager für Vereinsequipment wie Umzugswagen, Zelte und sonstige Gerätschaften die wir für Veranstaltungen benötigen da wir das alte Lager auf dem Sportgelände an unsere Jugendabteilung abgegeben haben. Von den gelagerten Gegenständen geht keinerlei Gefährdung aus.

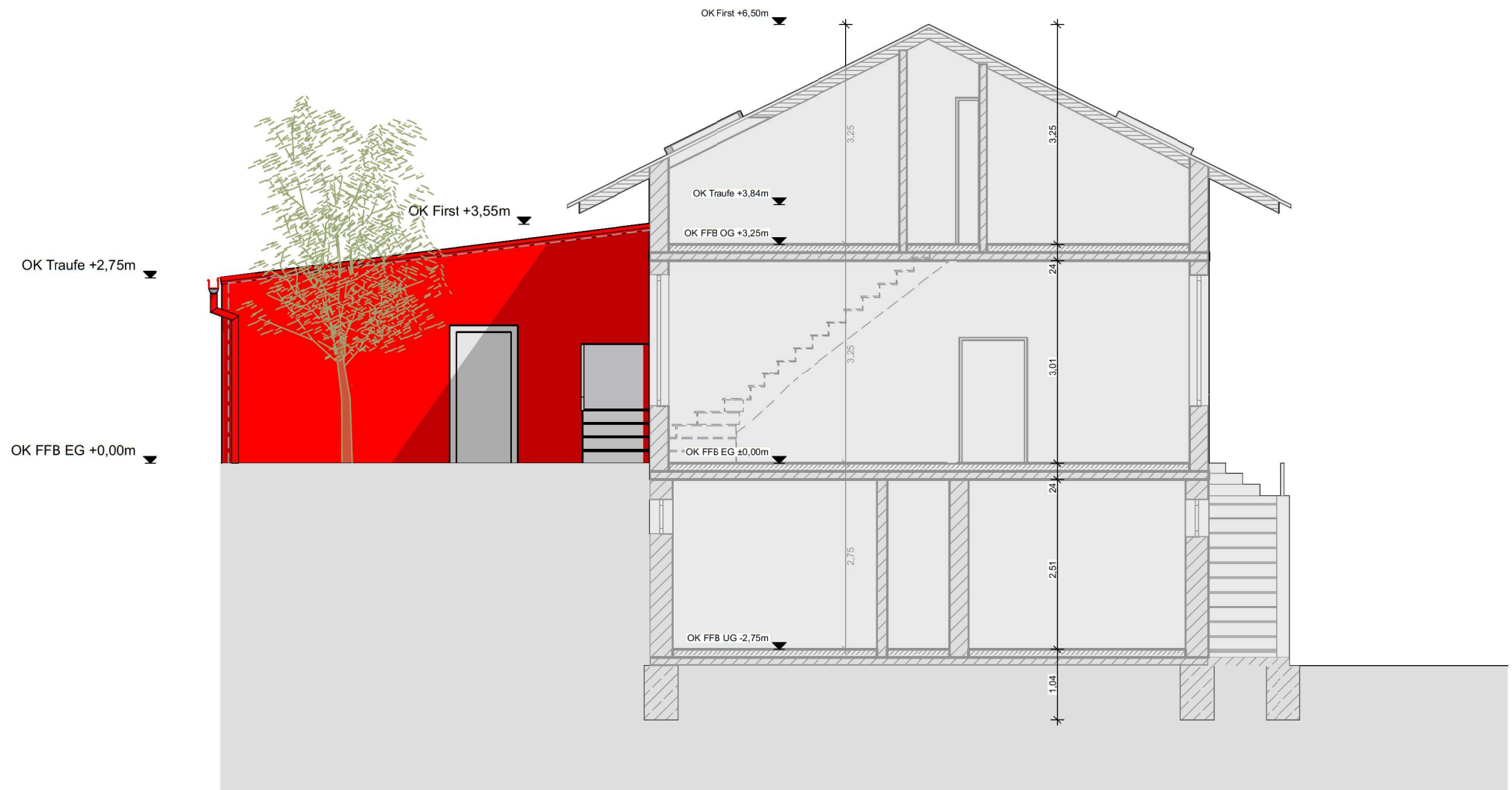
Mit freundlichen Grüßen



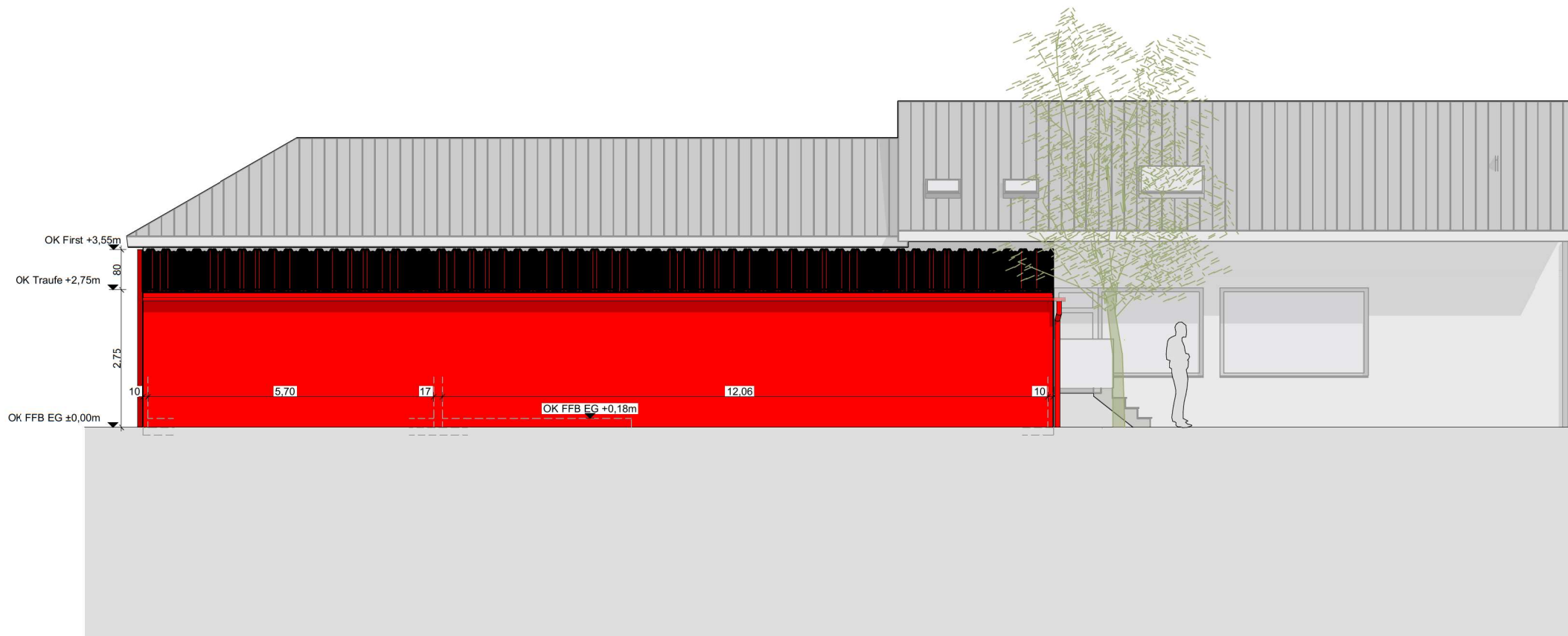


Grundriss EG



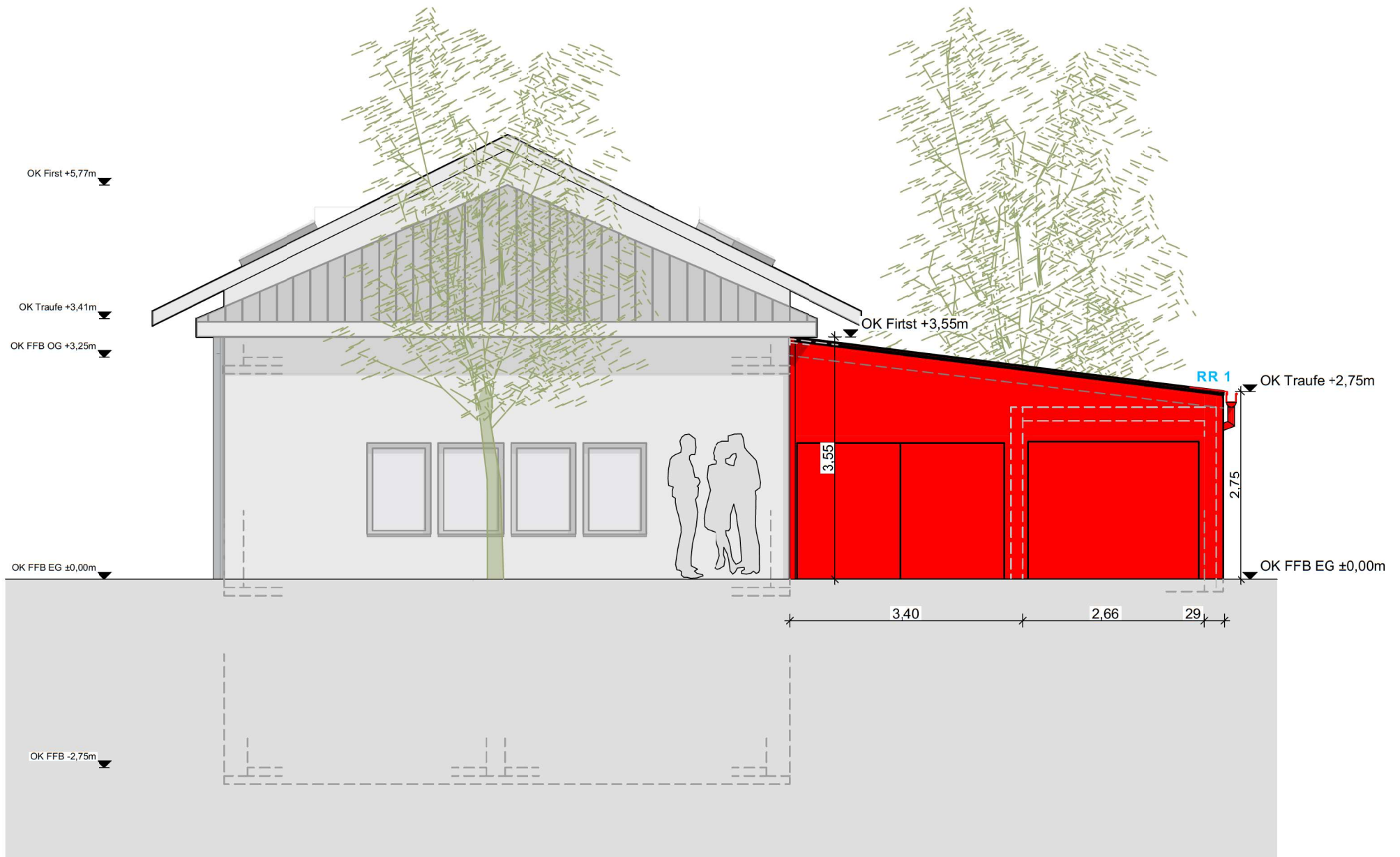


Schnitt B-B



Ansicht 01 - Nord





Ansicht 02 - Ost



Aufnahme: D. Menjoulet, 02.06.2025

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 : 07.04.2026

Drucksachen-Nr. : 032/1-2026

**Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/1):
Weiterbehandlung als Bauantrag**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 zum Neubau einer Doppelhaushälfte, Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/1) wird nicht erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 07.04.2026 hat die Gemeindeverwaltung dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Wie vom Bauherrn zum Ausdruck gebracht, wird sein Antrag gemäß § 67 Abs. 3 Satz 2 Landesbauordnung (LBauO) als Antrag auf Baugenehmigung weiterbehandelt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle das Wohngebiet WA 4 festsetzt.

Nach § 67 Abs. 1 LBauO bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Es bestehen Zweifel, ob das Vorhaben einer Festsetzung des Bebauungsplans entspricht. Daher soll ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.5.2 sind Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage und sonstigen (d. h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Wegen mindestens 3,0 m beträgt.

Eine Ausnahme hiervon ist nur für Doppel- oder Reihenhausgrundstücke zulässig, die lediglich einen seitlichen Grenzabstand zu einer Straße oder einem Weg aufweisen und nicht breiter als 12 m sind.

Nach den vorliegenden Unterlagen soll die Garage außerhalb des Baufensters unmittelbar bzw. mit höchstens 0,2 m Abstand zur seitlichen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Da die Grundstücksbreite laut Freiflächenplan Werte zwischen 11,43 m und 12,08 m beträgt, ist fraglich, ob die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme angewendet werden kann.

Der Bau der 6 m langen und 3,02 m hohen Garage in der Vorgartenfläche ist aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert. Statt einer Garage wäre eine offene Überdachung (Carport) eine städtebaulich verträglichere Lösung; Carports sind außerhalb des Baufensters ohne entsprechende Einschränkung zulässig.

Ein Stellplatznachweis liegt vor; demnach sind für die geplante Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich. Nach den vorliegenden Plänen sind auf dem Grundstück jedoch drei Stellplätze vorgesehen: zwei in der Garage und einer in der Zufahrt. Darüber hinaus wird einer der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze vor der Lärmschutzwand auf der anderen Straßenseite dem Grundstück zugeordnet. Damit würden dem Vorhaben insgesamt vier Stellplätze zur Verfügung stehen. Die nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen wird damit überschritten.

Das Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Anlagen:

Liegenschaftskarte, formlose Baubeschreibung, Berechnungen, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

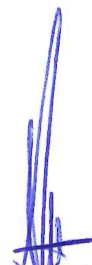
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



(Ritzert)
Sachbearbeiter



(Kapp)
Fachbereichsleiter



(Hinz)
Bürgermeister

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

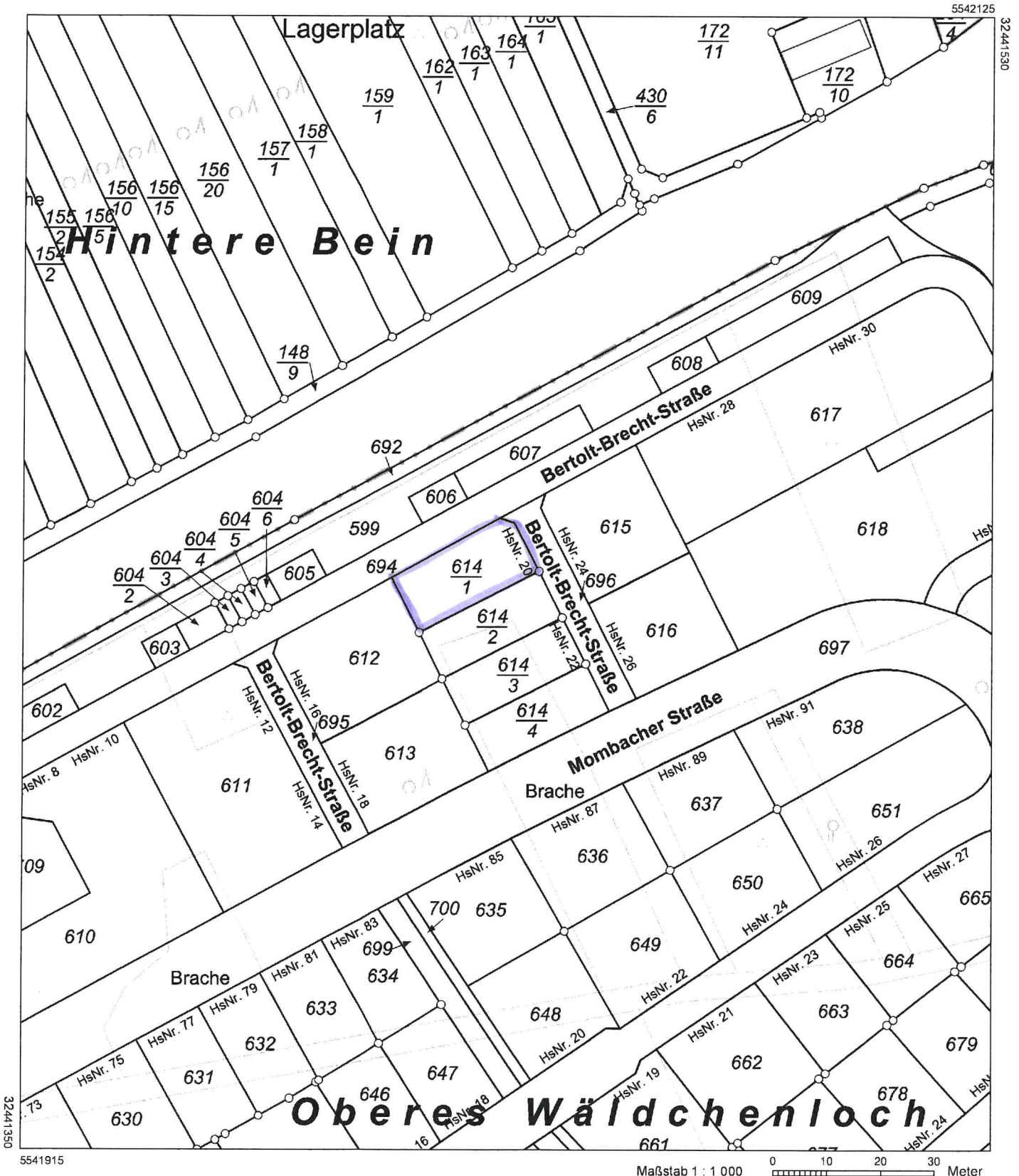
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.01.2026

Flurstück: 614/1
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541915

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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



ARCHITEKTEN

Formlose Baubeschreibung zum Bauantrag im Freistellungsverfahren

Bauvorhaben: **Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 1)**

Das geplante Bauvorhaben umfasst den Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Bertolt-Brecht-Straße 20 in 55257 Budenheim, Gemarkung Budenheim, Flur 6, Flurstück 614/1.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wälchenloch einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Siebenmorgengebiet“. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten, sodass das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt wird.

Das Gebäude wird der Gebäudeklasse 2 zugeordnet. Es verfügt über zwei Vollgeschosse; ein zusätzlich geplanter Keller stellt kein Vollgeschoss dar.

Das Gebäude wird in Massivbauweise (Hochlochziegelmauerwerk) errichtet. Die Außenfassaden erhalten einen Putz mit hellem Fassadenanstrich. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

Die Fenster werden mit einer 3-fach-Wärmeschutzverglasung hergestellt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Lüftung der Räume wird durch natürliche Belüftung sichergestellt.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt entsprechend der Entwässerungsplanung im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

Für den ruhenden Verkehr werden zwei Stellplätze in einem Garagenanbau auf dem Grundstück hergestellt.

Das Bauvorhaben dient ausschließlich Wohnzwecken.

Ort, Datum: Budenheim, 27-02-2026
Bauherr: [REDACTED]
Entwurfsverfasser: Architekt Adnan Mujkic

Architekt Adnan Mujkic | Architektenkammer RLP
AM Architekten
Rheingastr. 16 | 55257 Budenheim +49 6139 336 98 50
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC

Rheingastr. 16

55257 Budenheim

+49 (0) 1715151338

+49 (0) 6139 3369850

info@amarchitekten.com

www.amarchitekten.com



ARCHITEKTEN

www.amarchitekten.com

Projekt **Haus 1**
Neubau einer Doppelhaushälfte
Bertolt-Brecht-Straße 20
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 614/1

Datum 06-03-2026

Ermittlung und Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"

<u>Grundflächenzahl GRZ</u>	
Grundstück	= 292,55 m ²
Gebäude	= 99,30 m ²
Terrasse	= 19,32 m ²
Gesamt	= 118,62 m²
GRZ	= 0,40

<u>Grundflächenzahl GRZ II</u>	
Grundstück	= 292,55 m ²
Gebäude	= 99,30 m ²
Zufahrt	= 24,10 m ²
Garage	= 31,08 m ²
Terrasse	= 19,32 m ²
Gesamt	= 173,80 m²
GRZ	= 0,59

Grundflächenzahl **GRZ**:

Max. zulässige GRZ gem. B-Plan	:	lt. Nutzungsschablone Nr. 4 = 0,4
geplant + vorhanden	:	0,40

Fazit: Die maximal zulässige GRZ wird eingehalten!

Max. zulässige GRZ II gem. B-Plan	:	siehe Bebauungsplan, textliche Festsetzung 1.2.1: § 19 Grundflächenzahl BauNVO -> "Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 ..." --> Hier 0,4 + (50%) = 0,6
geplant + vorhanden	:	0,59

Fazit: Die maximal zulässige GRZ II wird eingehalten!

dargestellt in : 11.2 - RbP - Nachweis GRZ - Zeichnerisch



Planverfasser

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **Haus 1**
Neubau einer Doppelhaushälfte
Bertolt-Brecht-Straße 20
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 614/1

Datum 06-03-2026

Bezug **Ermittlung und Nachweis der Geschossflächenzahl (GFZ)**

Grundlage: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"

Hier: Siehe textliche Festsetzung Bebauungsplan: 1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

<u>Geschossflächenzahl GFZ</u>	
Grundstück	= 292,55 m²
Untergeschoss	= kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	= 94,02 m ²
1. Obergeschoss	= 99,30 m ²
Gesamt	= 193,32 m²
GFZ	= 0,66

Max. zulässige GFZ gem. B-Plan	:	lt. Nutzungsschablone Nr. 4 = 0,7
geplant + vorhanden	:	0,66

Fazit: Die maximal zulässige GFZ wird eingehalten!

Flächen dargestellt in :

- 11.2 - RLP - Nachweis BGF + BRI
- 07 - RLP - Berechnung BGF+BRI



Planverfasser

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJKIC

Rheingastr. 16

55257 Budenheim

+49 (0) 1715151338

+49 (0) 6139 3369850

info@amarchitekten.com

www.amarchitekten.com



ARCHITEKTEN

www.amarchitekten.com

Projekt **Haus 1**
Neubau einer Doppelhaushälfte

Bertolt-Brecht-Straße 20

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 6

Flurstück: 614/1

Datum 06-03-2026

Bezug **Stellplatznachweis**

Ermittlung und **Nachweis** des **Stellplatzbedarfs** für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: **Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz - Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)**

Verkehrsquelle: 1.1 Einfamilienhäuser

erforderliche **PKW-Plätze** : 1-2 Stpl. je Wohnung, hiervon Besucher 0%

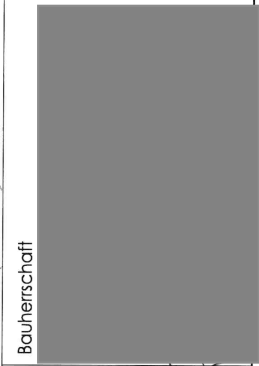
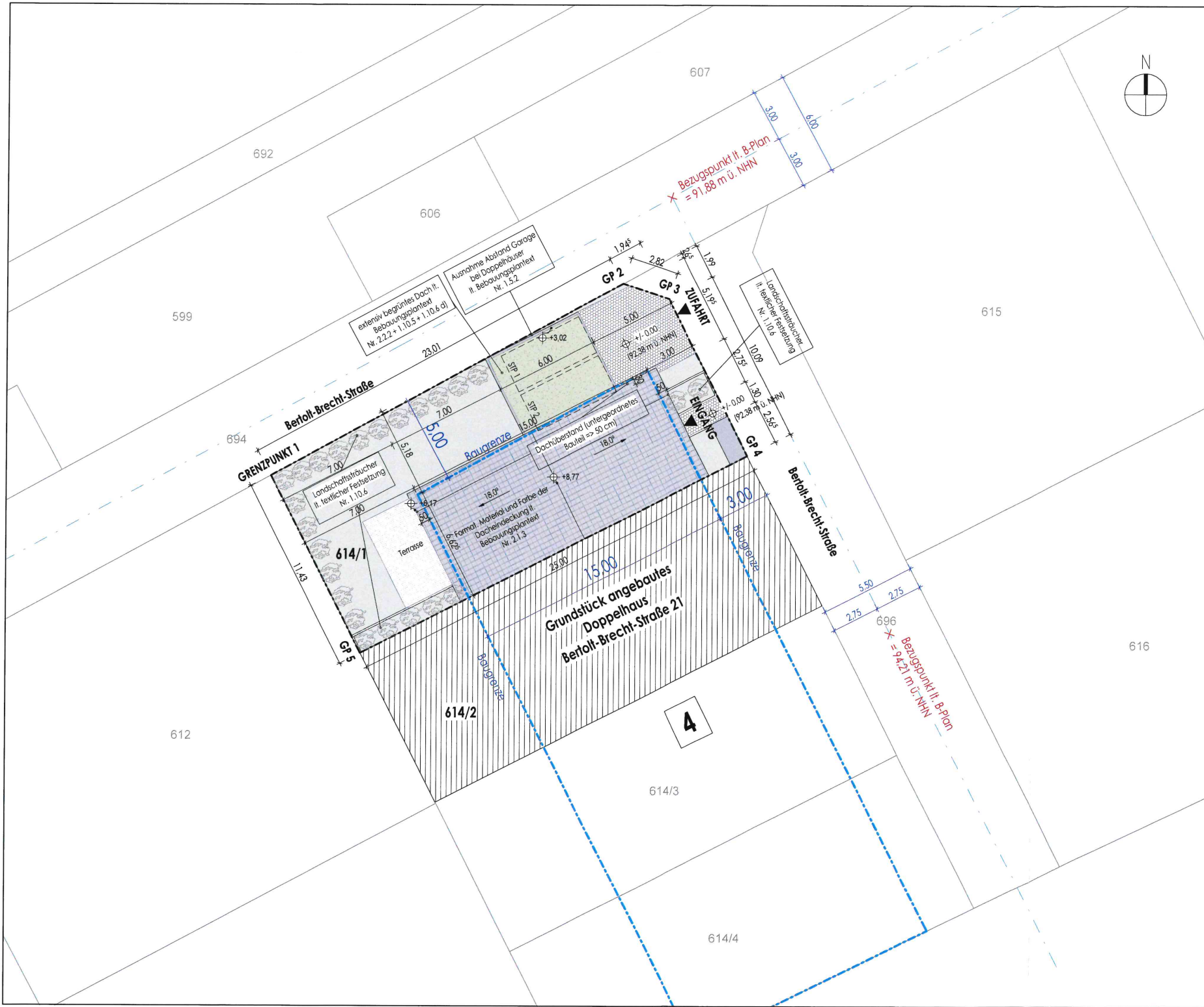
geplant + vorhanden : 1 Wohneinheit = 1-2 Stpl.
davon Besucher (0%) = 0 Stpl.
Gesamt = 2 Stpl.

dargestellt in : Anlage (Grundriss EG)


Fazit: Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben, werden auf dem Grundstück nachgewiesen.



Planverfasser



Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
 Rheingaustr. 16
 55257 Budenheim
 +49 (0) 171 51 51 338
 +49 (0) 6139 3369850
 info@amarchitekten.com
 www.amarchitekten.com



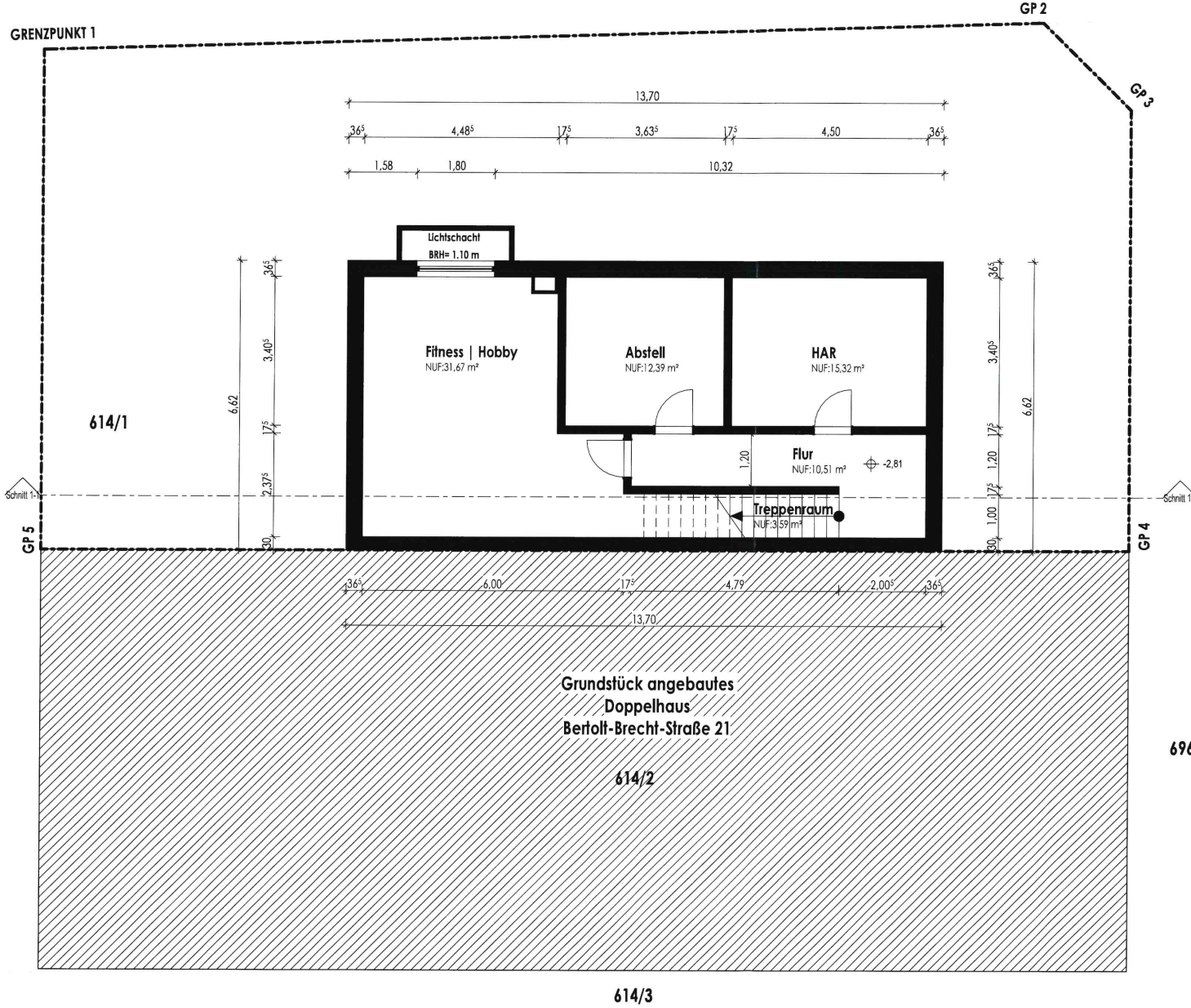
 Unterschrift Planverfasser

Projekt	Neubau einer Doppelhaushälfte		
Haus 1			
Bauort	Bertolt-Brecht-Straße 20 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 6	Flurstück: 614/1
Plan	Freiflächenplan		
Maßstab	1 : 200	Bearbeiter	DM
Plan-Nr.	BA-001		
	Ausgabedatum 06-03-2026		

Bauherrschaft

694

Bertolt-Brecht-Straße



Bertolt-Brecht-Straße

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen, technische Änderungen vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unbeschrift. Planverfasser

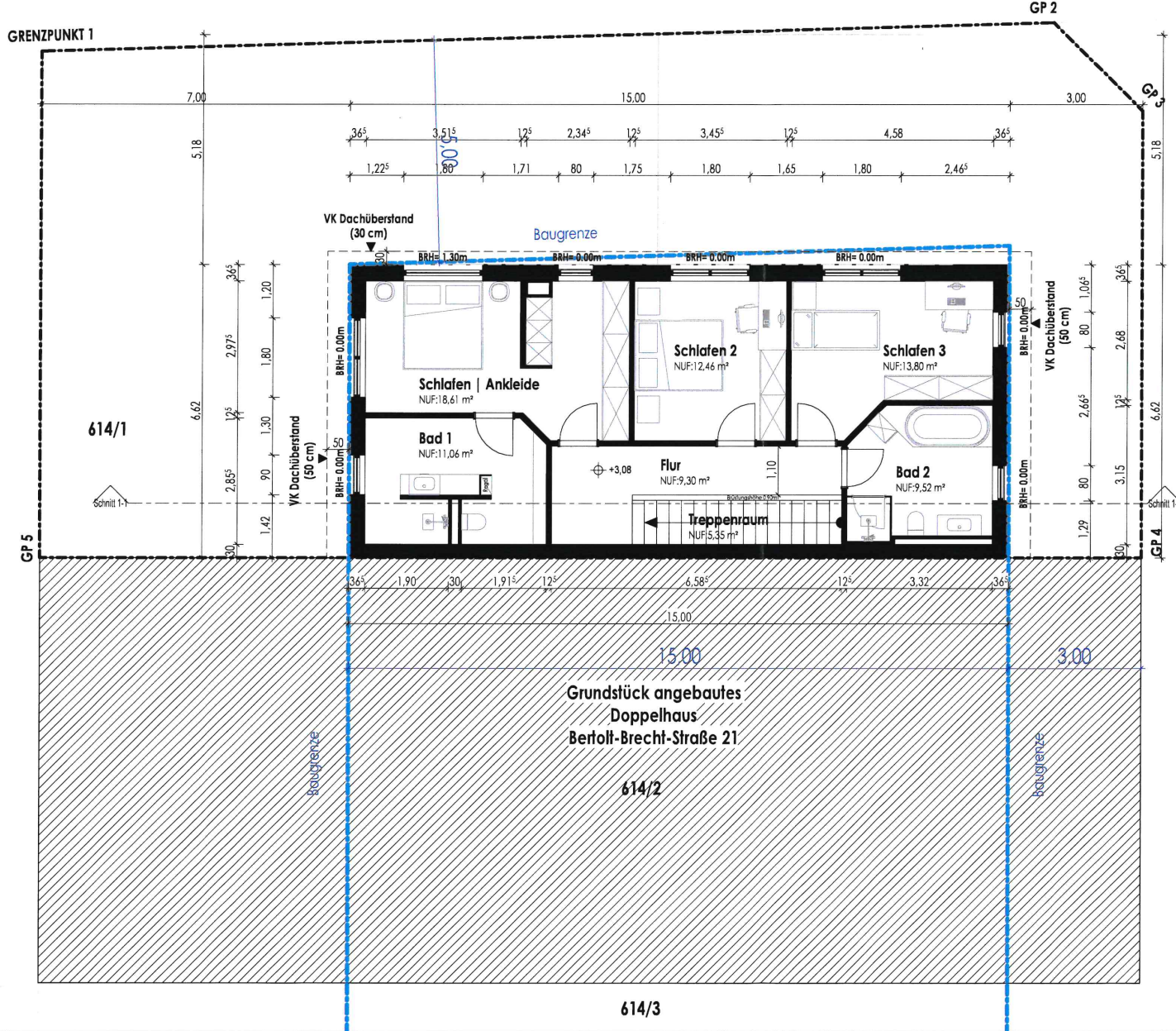
Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte	
Haus 1	
Bauort: Bertolt-Brecht-Straße 20 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flurstück: 614/1 Flur: 6
Plan: Grundriss Untergeschoss	
Maßstab: 1 : 100	Bearbeiter: DM
Plan-Nr.: BA-002	Ausgabedatum: 06-03-2026

696

614/3

694

Bertolt-Brecht-Straße



Bertolt-Brecht-Straße



AMARCHITEKTEN
ARCHITECTEN
www.amarchitekten.com

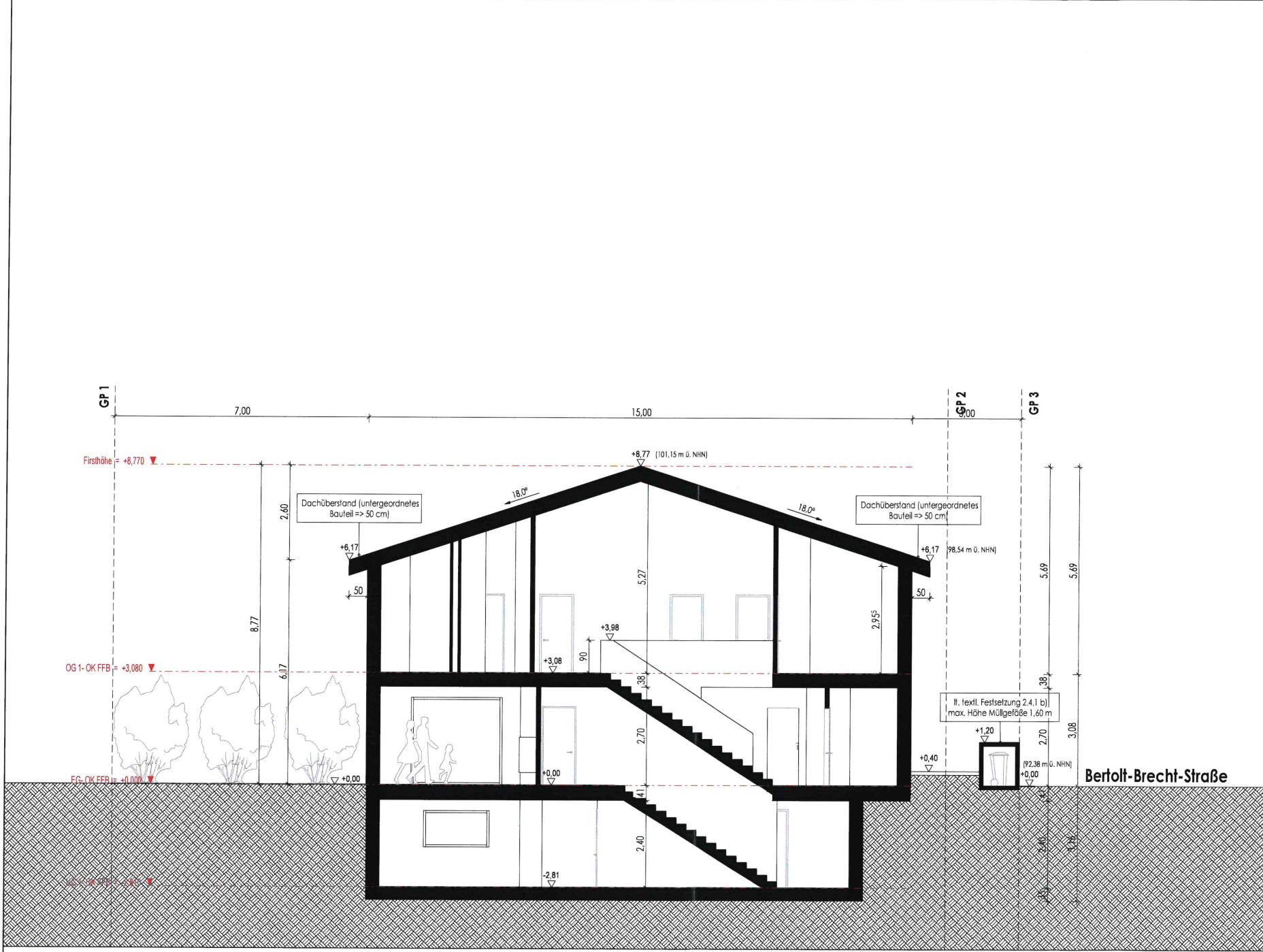
Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft

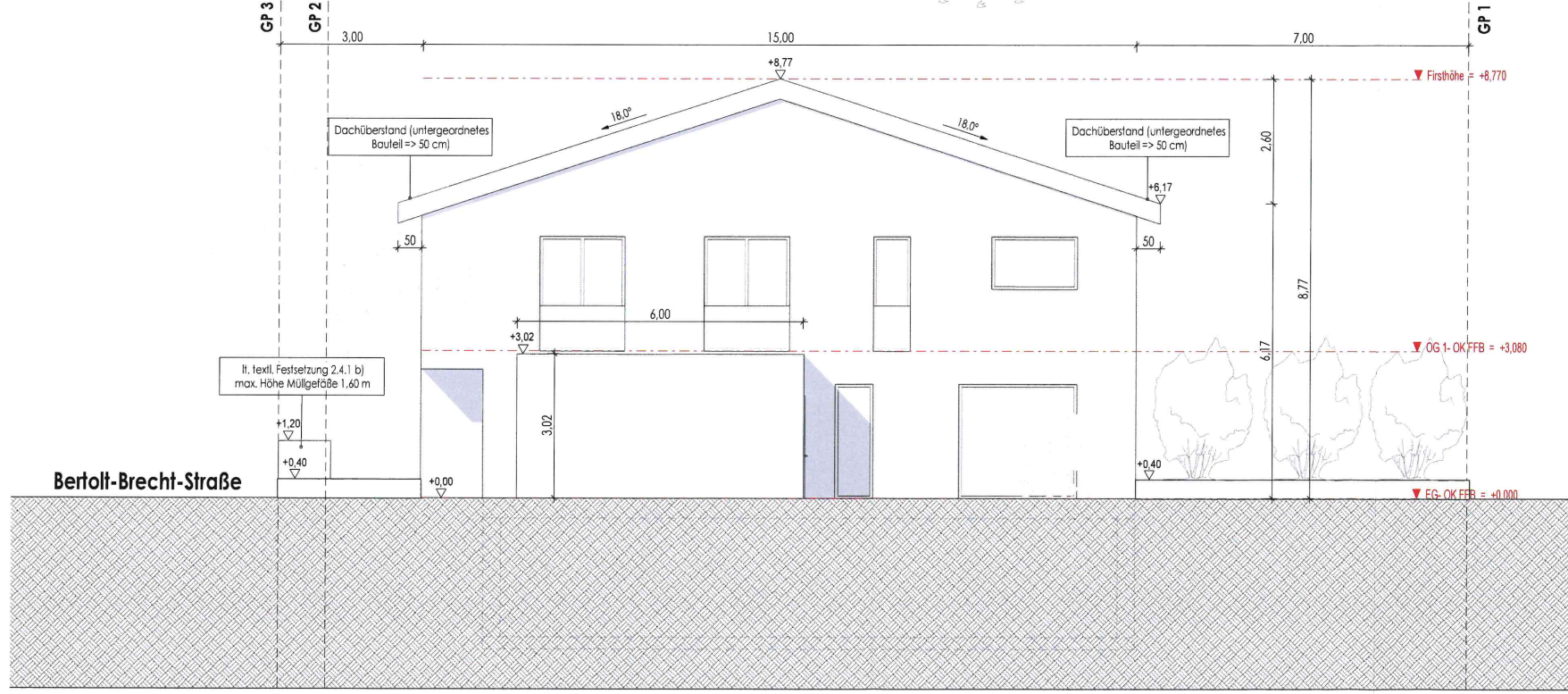
Planverfasser
Architekt ADNAN MIJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 51 51 338
+49 (0) 61 39 336 98 50
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unverändert Planverfasser

Projekt	Neubau einer Doppelhaushälfte		
Haus 1			
Bauort	Bertolt-Brecht-Straße 20 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 6	Flurstück: 614/1
Plan	Grundriss 1.Obergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter	DM
Plan-Nr.	BA-004	Ausgabedatum	06-03-2026



Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte		Bauherrschaft	
Haus 1		[Redacted]	
Bauort	Berlolt-Brecht-Straße 20 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim		
Plan	Schnitt 1-1	Planverfasser	Architekt ADNAN MUJIC Rheingastr. 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 51 51 338 +49 (0) 61 39 33 69 850 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com
Maßstab	1 : 100	Flurstück:	614/1
Plan-Nr.	BA-022	Bearbeiter	DM
		Ausgabedatum	06-03-2026



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte

Haus 1

Bauort Bertolt-Brecht-Straße 20
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 614/1

Plan Ansicht Nord

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-011

Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 51 51 338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

[Signature]
Unterschrift Planverfasser

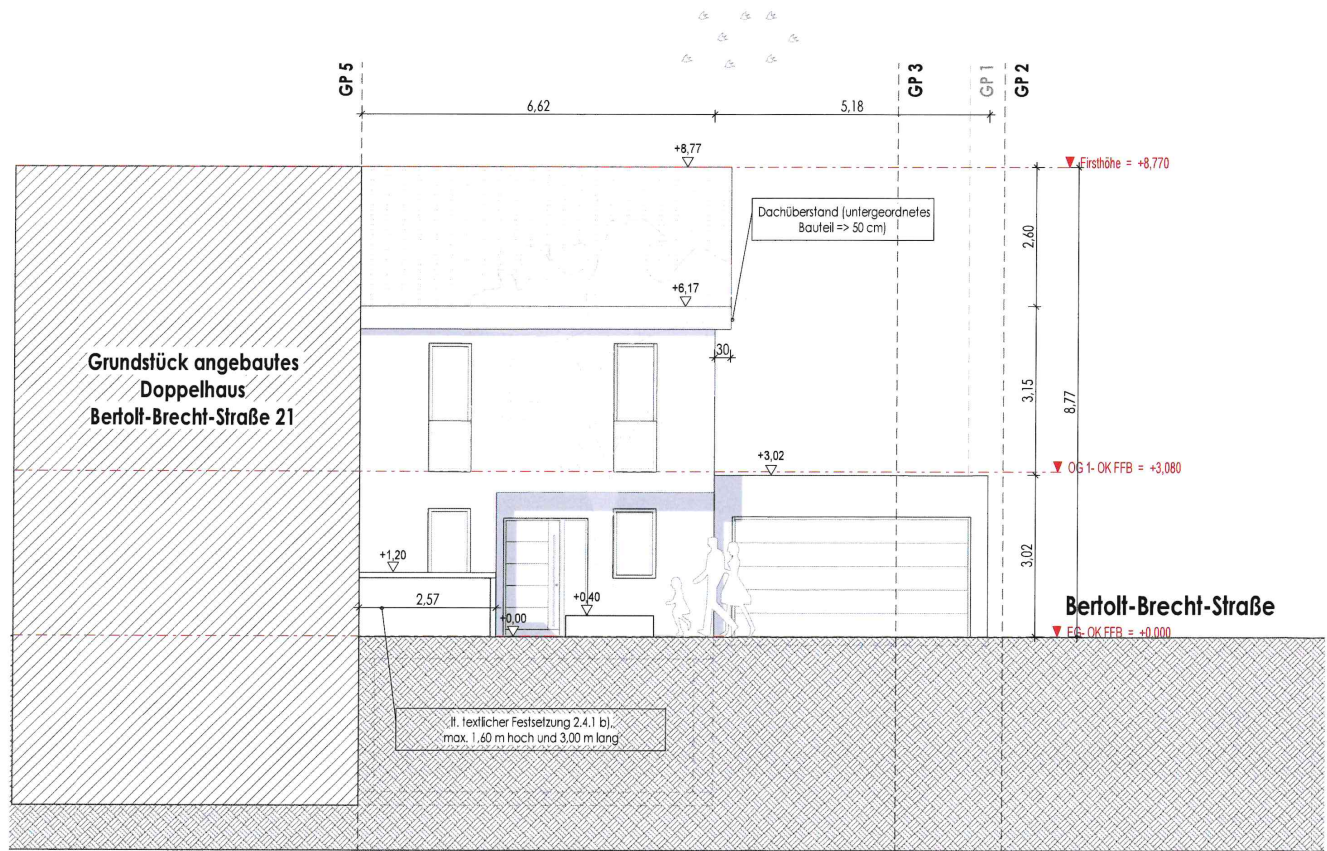
Bauherrschaft



ARCHITECTEN

www.amarchitekten.com

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



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte
Haus 1

Bauort Bertolt-Brecht-Straße 20
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 614/1

Plan Ansicht Ost

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-012

Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC

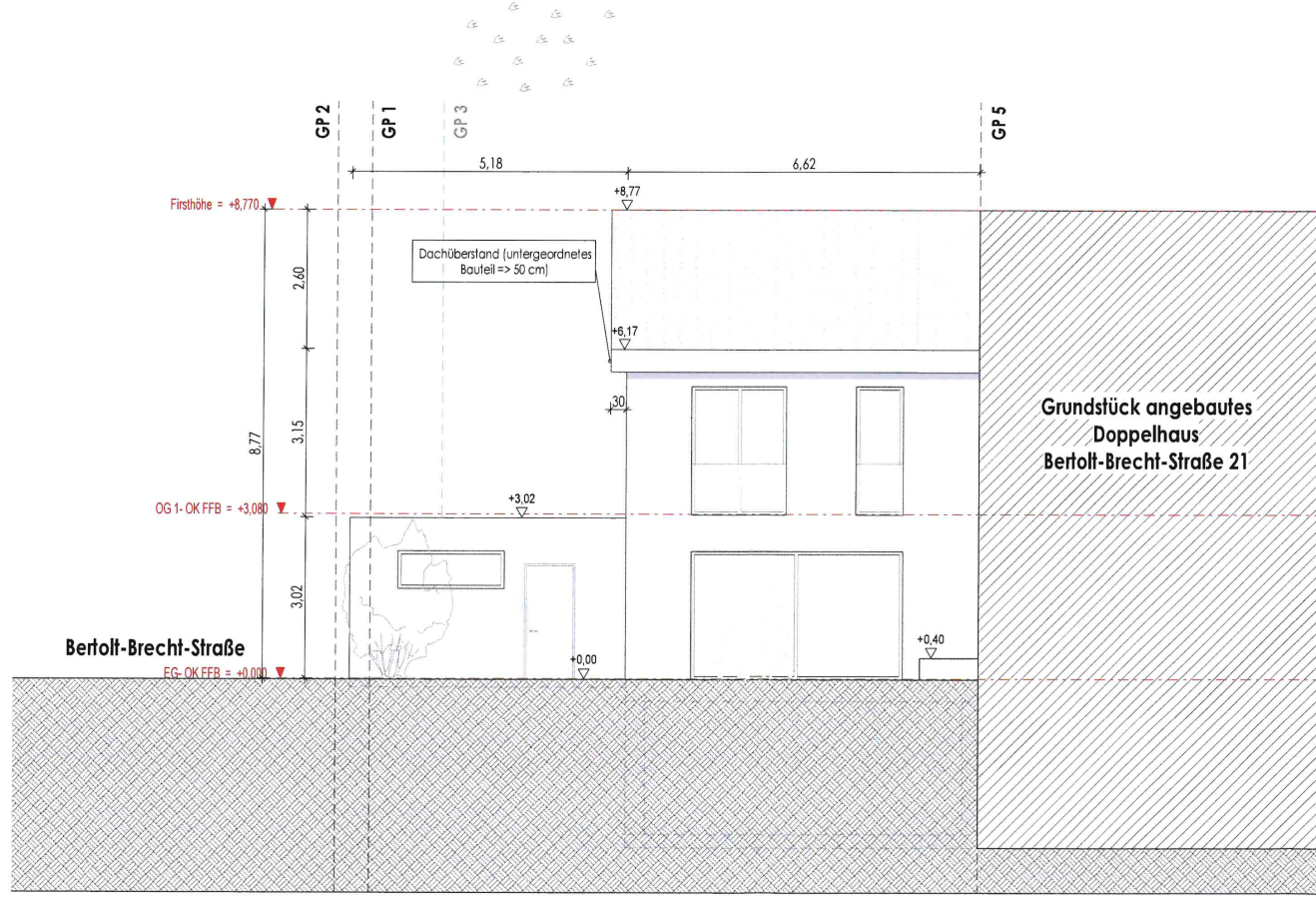
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

[Signature]
Unterschrift Bauverfasser

www.amarchitekten.com

ARCHITEKTEN

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



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte
Haus 1

Bauort Bertolt-Brecht-Straße 20
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 614/1

Plan Ansicht West

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-014

Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 51 51 338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Adnan Mujic
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft



ARCHITECTEN

www.amarchitekten.com

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

06.03.2026 12:48:23

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 : 07.04.2026

Drucksachen-Nr. : 031/1-2026

Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2), Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/2): Weiterbehandlung als Bauantrag

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 13.04.2026	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 zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2), Bertolt-Brecht-Straße 20 (Flur 6, Nr. 614/2), sowie die Zustimmung zur Befreiung von der Geschossflächenzahl (GFZ) werden erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 07.04.2026 hat die Gemeindeverwaltung dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Wie vom Bauherrn zum Ausdruck gebracht, wird sein Antrag gemäß § 67 Abs. 3 Satz 2 Landesbauordnung (LBauO) als Antrag auf Baugenehmigung weiterbehandelt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle das Wohngebiet WA 4 festsetzt.

Nach § 67 Abs. 1 LBauO bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Zwei Festsetzungen des Bebauungsplans werden allerdings nicht eingehalten. Daher soll ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Überschreitung der GFZ durch den geplante Wintergarten im Obergeschoss

Nach der vorliegenden Ermittlung und dem Nachweis der Geschossflächenzahl (GFZ) soll die GFZ 0,69 betragen und somit den maximal zulässigen Wert von 0,7 nicht überschreiten. Die „Loggia“ im Obergeschoss wird hierbei nicht einberechnet, was § 20 Abs. 4 BauNVO

entsprechen würde, wonach Loggien bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Der Raum im Obergeschoss, der in den Unterlagen als Loggia bezeichnet wird, ist u. E. jedoch nicht als Loggia einzustufen. Loggien sind an Wohnräume anschließende laubenartige Räume, die auf einer Seite nach dem Freien offen sind und als Abschluss eine Brüstung haben (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 20 Rn. 27 ff.). Verglaste Räume werden hingegen als Wintergärten eingestuft und gelten als Aufenthaltsräume; ihre Fläche ist bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen.

Der als Loggia bezeichnete Raum ist nach außen verglast und über mehr als 27 % seiner Breite gemauert. Es handelt sich daher um einen Aufenthaltsraum, dessen Fläche bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen ist. Dementsprechend würde die GFZ den maximal zulässigen Wert von 0,7 überschreiten.

Befreiung von der GFZ nach § 246e BauGB

Obwohl durch eine solche Abweichung voraussichtlich die Grundzüge der Planung berührt wären, besteht nach § 246e BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde eine Befreiung zu erteilen. Durch eine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl auf höchstens 0,8 – entsprechend dem Doppelten der festgesetzten Grundflächenzahl – könnten zwei Vollgeschosse gleicher Größe realisiert werden.

Ein für eine solche Befreiung erforderlicher Antrag liegt nicht vor. Nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde kann die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB jedoch bereits im Rahmen der Beschlussfassung über das Einvernehmen erteilt werden.

Nach § 246e BauGB kann von Festsetzungen eines Bebauungsplans abgewichen werden, selbst wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden dient. Diese grundsätzliche Voraussetzung ist hier gegeben.

Ein Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde besteht nicht. Diese kann erteilt werden, wenn die Abweichung mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine erstmalige Zustimmung in einem Gebiet regelmäßig eine Orientierungswirkung für vergleichbare Vorhaben entfaltet. Aus Gründen der Gleichbehandlung kann daraus für zukünftige Fälle eine faktische Bindungswirkung entstehen.

Nach Auffassung des Bauamtes ist die Erhöhung der GFZ auf 0,8 mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Städtebauliche Auswirkungen wären voraussichtlich nur gering wahrnehmbar, da sich die äußere Kubatur des Gebäudes nicht verändern würde, wenn anstatt einer Loggia ein Wintergarten oder ein beheizter Wohnraum geschaffen wird.

Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 1,2. Eine GFZ von 0,8 liegt deutlich unter diesem Wert und entspricht weiterhin dem Ziel des Gemeinderates, dass das Neubaugebiet Wäldchenloch eine lockere Bebauung und eine geringe Wohndichte aufweist. Die geringfügige Erhöhung der GFZ ermöglicht zudem eine wirtschaftliche und zeitgemäße Bauweise.

Erfüllung der Stellplatzverpflichtung

Unabhängig davon bestehen auch Zweifel an der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung. Ein Stellplatznachweis liegt vor; demnach ist ein Stellplatz vorgesehen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2.6.2 ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 herzustellen. Danach sind

bei Einfamilienhäusern 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich. In der Praxis wird bei Wohnungen, die deutlich über die Größe eines Apartments hinausgehen, regelmäßig von einem Bedarf von zwei Stellplätzen ausgegangen.

In den vorliegenden Unterlagen wird jedoch nicht darauf hingewiesen, dass einer der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze vor der Lärmschutzwand auf der anderen Straßenseite dem Grundstück zugeordnet ist. Der Unteren Bauaufsicht wird daher mitgeteilt, dass nach Auffassung der Gemeinde die Stellplatzverpflichtung nur erfüllt wird, wenn zwei Stellplätze nachgewiesen werden.

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplan

Das Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach den vorliegenden Unterlagen liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,38 und damit unter dem maximal zulässigen Wert von 0,4. Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine Terrasse vorgesehen ist. Außenterrassen werden bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt. Um unter einer GRZ von 0,4 zu bleiben, dürfte eine Außenterrasse daher höchstens etwa 3,5 m² groß sein.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben sowie die erforderliche Zustimmung zur Befreiung von der GFZ aus bauplanungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

Anlagen:

Liegenschaftskarte, formlose Baubeschreibung, Berechnungen, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitte, Ansichten

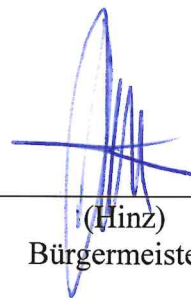
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



(Ritzert)
Sachbearbeiter



(Kapp)
Fachbereichsleiter



(Hinz)
Bürgermeister

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.01.2026

Flurstück: 614/2
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541905

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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

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

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



ARCHITEKTEN

Formlose Baubeschreibung zum Bauantrag im Freistellungsverfahren

Bauvorhaben: **Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus 2)**

Das geplante Bauvorhaben umfasst den Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Bertolt-Brecht-Straße 21 in 55257 Budenheim, Gemarkung Budenheim, Flur 6, Flurstück 614/2.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wäldchenloch einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Siebenmorgengebiet“. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten, sodass das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren gemäß den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt wird.

Das Gebäude wird der Gebäudeklasse 2 zugeordnet. Es verfügt über zwei Vollgeschosse; ein zusätzlich geplanter Keller stellt kein Vollgeschoss dar.

Das Gebäude wird in Massivbauweise (Hochlochziegelmauerwerk) errichtet. Die Außenfassaden erhalten einen Putz mit hellem Fassadenanstrich. Das Dach wird als Satteldach ausgeführt.

Die Fenster werden mit einer 3-fach-Wärmeschutzverglasung hergestellt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Lüftung der Räume wird durch natürliche Belüftung sichergestellt.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt entsprechend der Entwässerungsplanung im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

Für den ruhenden Verkehr wird ein Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt.

Das Bauvorhaben dient ausschließlich Wohnzwecken.

Ort, Datum: Budenheim, 06-03-2026

Bauherr: [REDACTED]

Entwurfsverfasser: Architekt Adnan Mujkic

Architekt Adnan Mujkic | Architektenkammer RLP
AM Architekten
Rheingastr. 16 | 55257 Budenheim +49 6139 336 98 50
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **Haus 2**
Neubau einer Doppelhaushälfte
Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 614/2

Datum 06-03-2026

Ermittlung und **Nachweis** des **Maßes der baulichen Nutzung** für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"

<u>Grundflächenzahl GRZ</u>	
Grundstück	= 240,54 m ²
Gebäude	= 92,70 m ²
Gesamt	= 92,70 m²
GRZ	= 0,38

<u>Grundflächenzahl GRZ II</u>	
Grundstück	= 240,54 m ²
Gebäude	= 92,70 m ²
Zufahrt	= 14,45 m ²
Gesamt	= 107,15 m²
GRZ	= 0,44

Grundflächenzahl **GRZ**:

Max. zulässige GRZ gem. B-Plan	:	lt. Nutzungsschablone Nr. 4 = 0,4
geplant + vorhanden	:	0,38

Fazit: Die maximal zulässige GRZ wird eingehalten!

Max. zulässige GRZ II gem. B-Plan	:	siehe Bebauungsplan, textliche Festsetzung 1.2.1: § 19 Grundflächenzahl BauNVO --> "Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 ... " --> Hier 0,4 + (50%) = 0,6
geplant + vorhanden	:	0,44

Fazit: Die maximal zulässige GRZ II wird eingehalten!

dargestellt in



Bauherrschaft
06-03-2026

:

11.2 - RLP - Nachweis GRZ - Zeichnerisch

Planverfasser

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **Haus 2**
Neubau einer Doppelhaushälfte
Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 614/2

Datum 06-03-2026

Bezug **Ermittlung und Nachweis der Geschossflächenzahl (GFZ)**

Grundlage: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"

Hier: Siehe textliche Festsetzung Bebauungsplan: 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

<u>Geschossflächenzahl GFZ</u>	
Grundstück	= 240,54 m²
Untergeschoss	= kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	= 87,97 m ²
1. Obergeschoss	= 79,64 m ²
<u>Gesamt</u>	= <u>167,61 m²</u>
GFZ	= 0,69

Max. zulässige GFZ gem. B-Plan	:	lt. Nutzungsschablone Nr. 4 = 0,7
geplant + vorhanden	:	0,69

Fazit: Die maximal zulässige GFZ wird eingehalten!

Flächen dargestellt in :

- 11.2 - RLP - Nachweis BGF + BRI
- 07 - RLP - Berechnung BGF+BRI



Bauherrschaft
06-03-2026

Planverfasser

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJKIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **Haus 2**
Neubau einer Doppelhaushälfte
Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 614/2

Datum 06-03-2026

Bezug **Stellplatznachweis**

Ermittlung und **Nachweis** des **Stellplatzbedarfs** für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz - Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

Verkehrsquelle: 1.1 Einfamilienhäuser

erforderliche **PKW-Plätze** : 1-2 Stpl. je Wohnung, hiervon Besucher 0%
geplant + vorhanden : 1 Wohneinheit = 1-2 Stpl.
davon Besucher (0%) = 0 Stpl.
Gesamt = 1 Stpl.

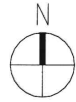
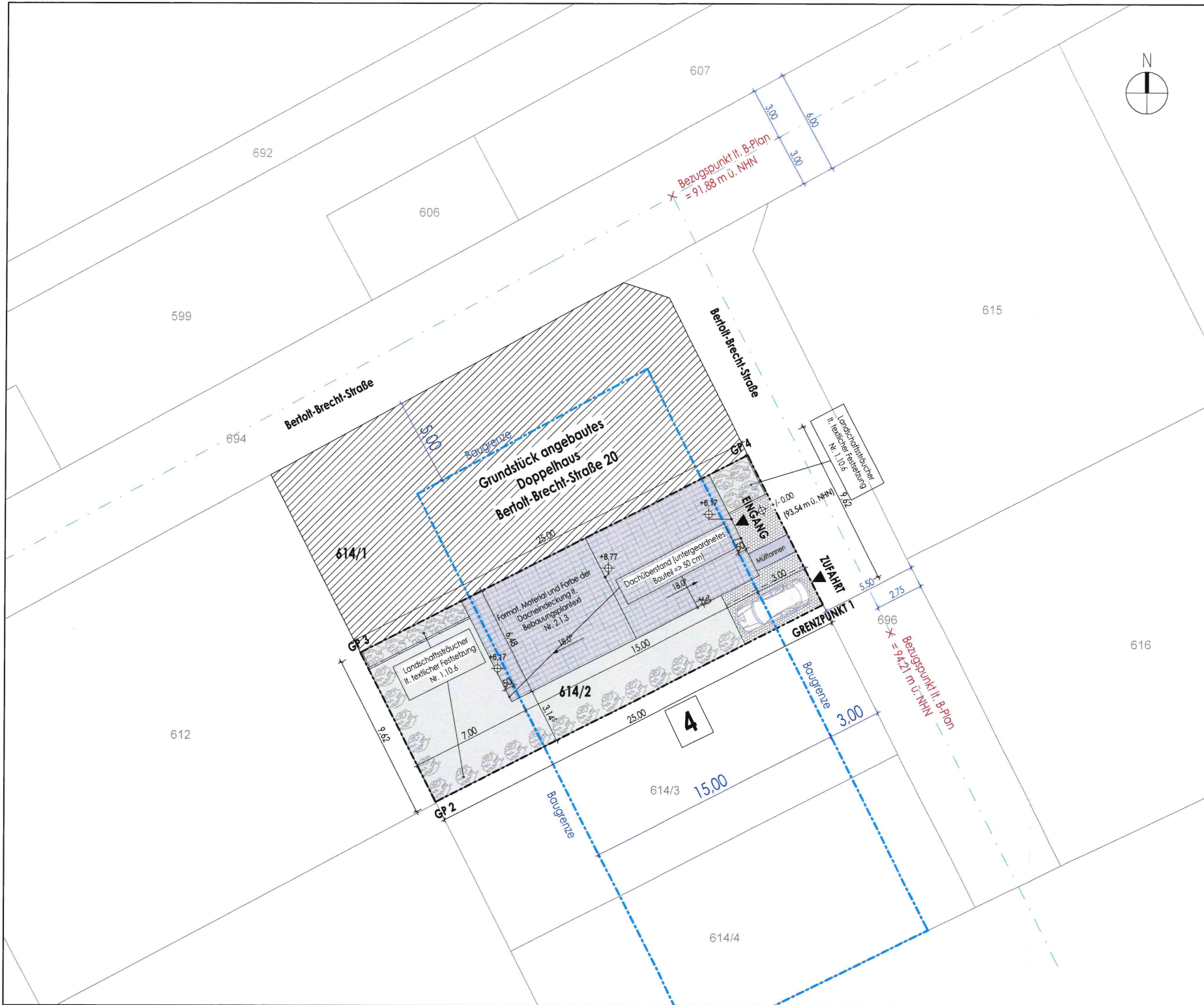
dargestellt in : Anlage (Grundriss EG)

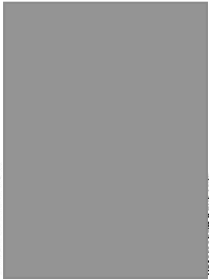


Fazit: Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben, werden auf dem Grundstück nachgewiesen.



Bauherrschaft
06-03-2026

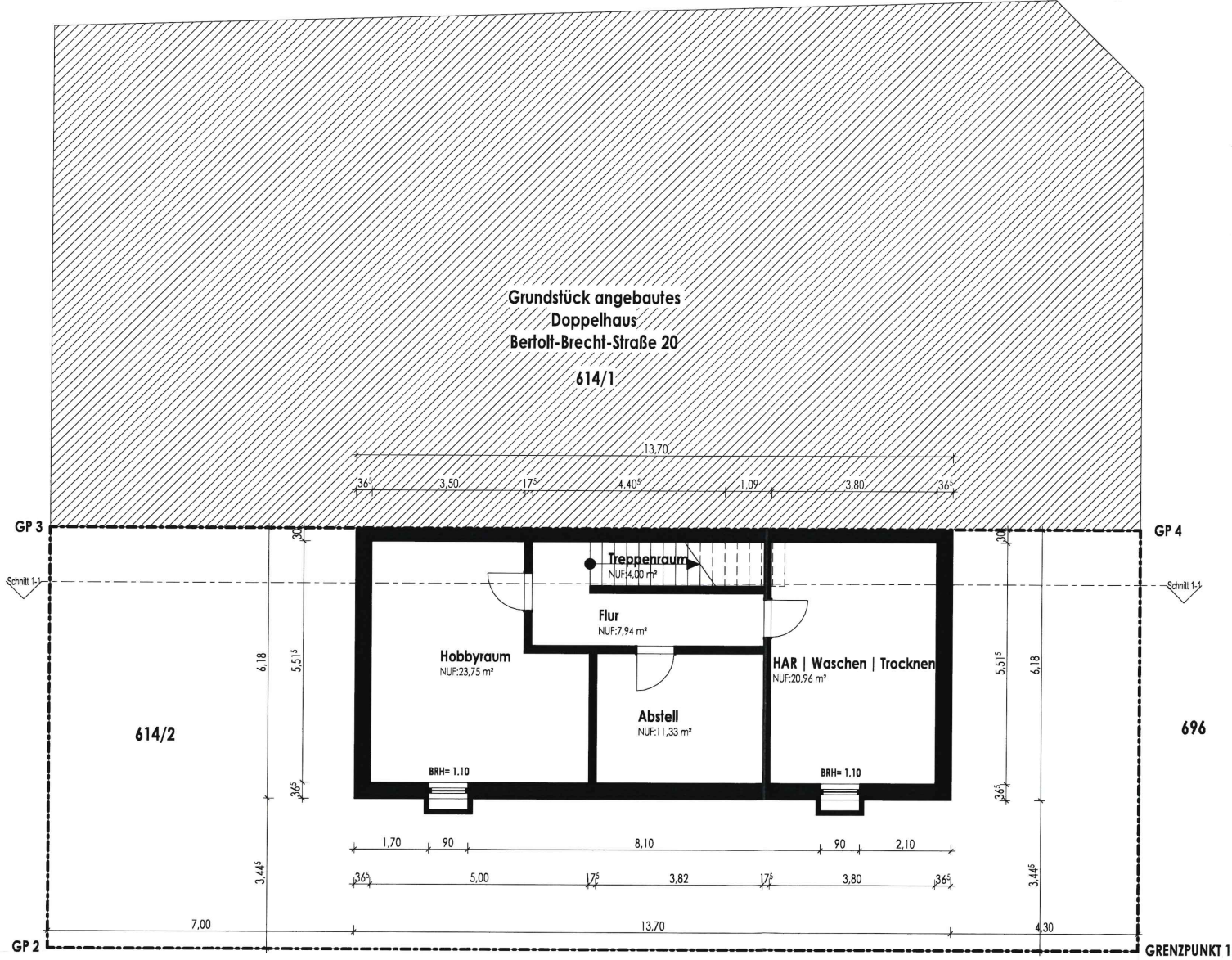
Planverfasser



Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte Haus 2		Planverfasser: Architekt ADNAN MUJIC Rheingastr. 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 515 1338 +49 (0) 6139 3369850 info@amgarchitekten.com www.amgarchitekten.com		Bauherrschaft  Unterschrift Bauherr	 www.amgarchitekten.com ARCHITEKTEN	Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!
Bauort: Bertolt-Brecht-Straße 21 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flurstück: 614/2 Flur: 6	Unterschrift Planverfasser: 				
Plan: Freiflächenplan	Bearbeiter: DM	A usgabedatum 06-03-2026				
Maßstab: 1 : 200						
Plan-Nr.: BA-001						

694

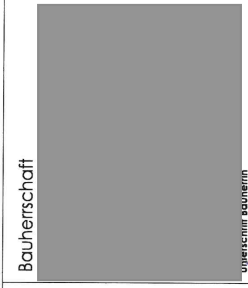
Bertolt-Brecht-Straße



Grundstück angebautes
Doppelhaus
Bertolt-Brecht-Straße 20
614/1

Bertolt-Brecht-Straße

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com
Für Ausstellungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen vorbehalten. Alle Maße sind am Egg vor Ort zu prüfen!

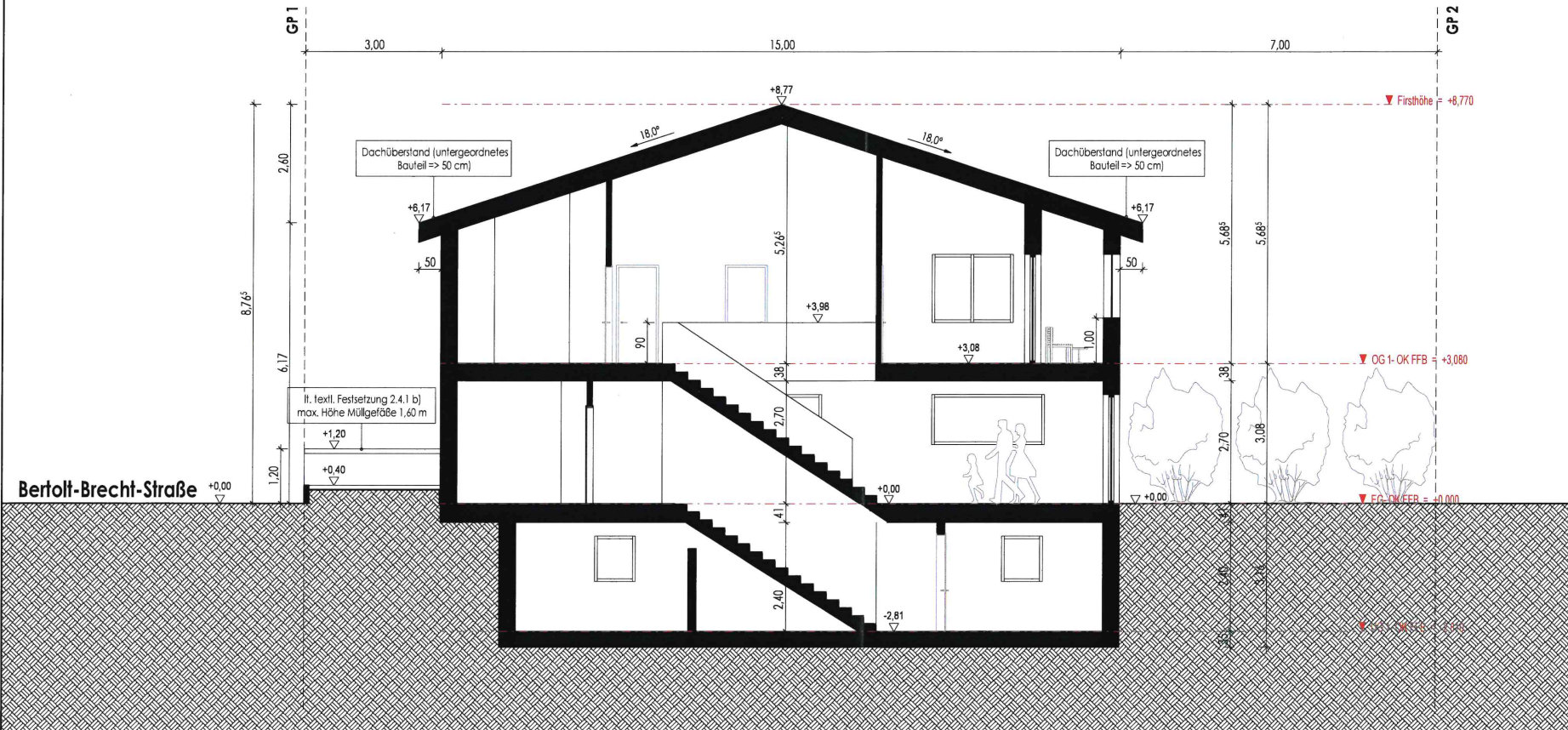


Bauhererschaft

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151 338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Projekt	Neubau einer Doppelhausdülfe		
Haus 2			
Bauort	Bertolt-Brecht-Straße 21 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 6	Flurstück: 614/2
Plan	Grundriss Untergeschoss		
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter	DM
Plan-Nr.	BA-002	A usgabedatum 06-03-2026	

Unterschrift Planverfasser



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte
Haus 2

Bauort Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Plan **Schnitt 1-1**

Maßstab 1 : 100

Plan-Nr. **BA-022**

Flurstück: 614/2
Flur: 6

Bearbeiter **DM**

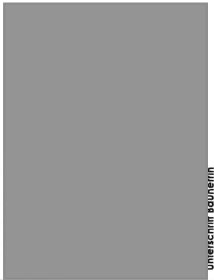
Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Adnan Mujic
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft



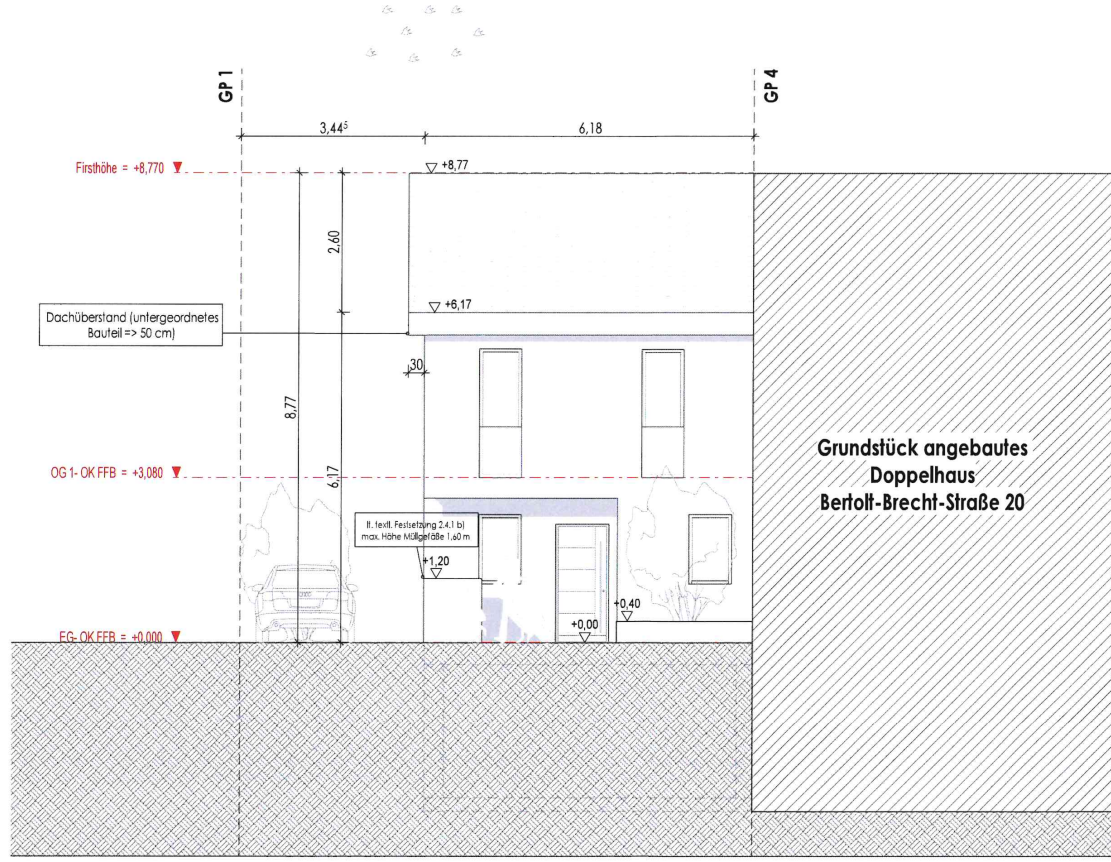
Unterschrift Bauherrin



ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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

1:03.2026 11:28:05



Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte

Haus 2

Bauort: Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 614/2

Plan: Ansicht Ost

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-012

Ausgabedatum 06-03-2026

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com


Unbeschrift. Planverfasser

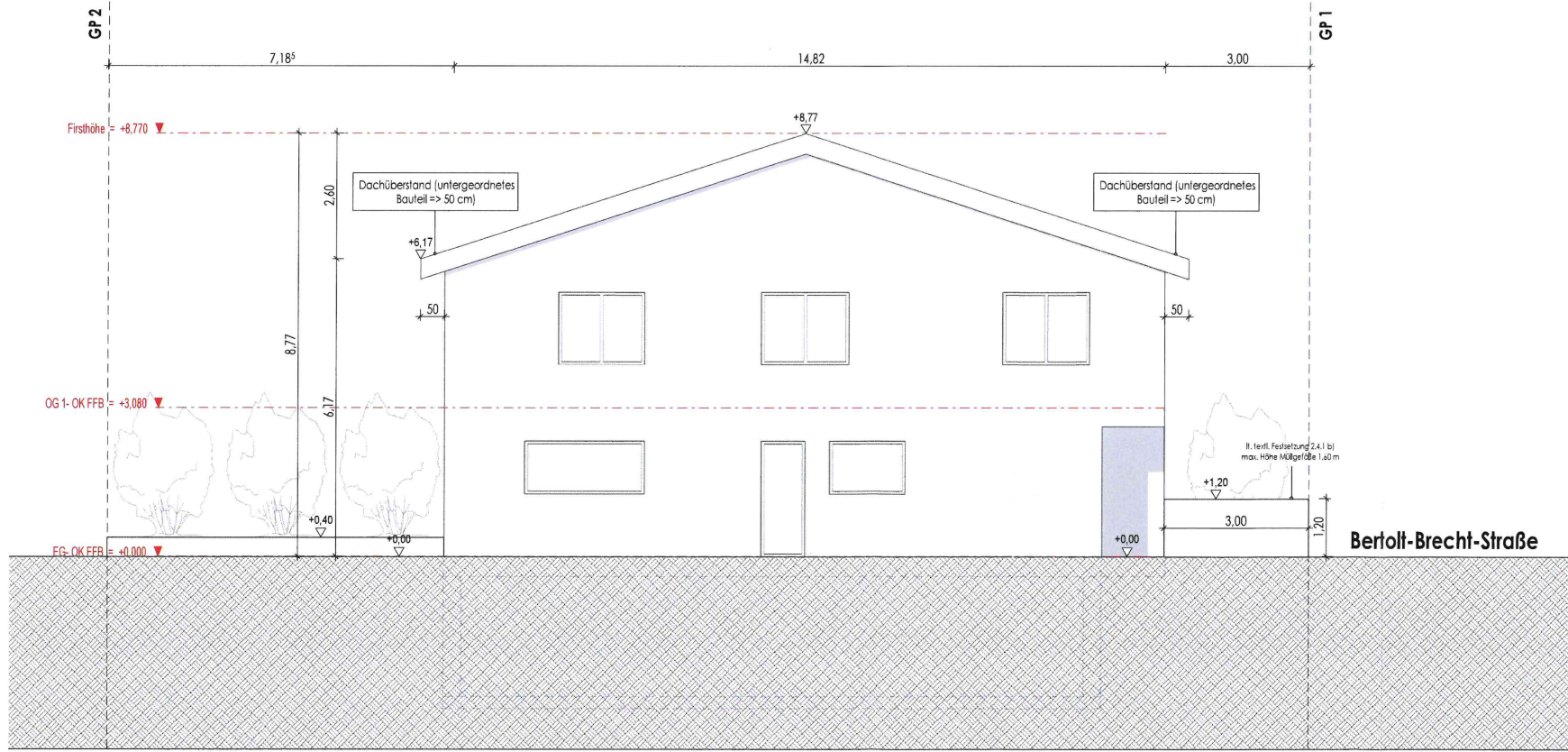


ARCHITECTEN

www.amarchitekten.com

974551 9302 0790

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



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte
Haus 2

Bauort Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 614/2

Plan Ansicht Süd

Maßstab 1 : 100 Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-013 Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 1715151338
+49 (0) 6139 3369850
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

(Signature)
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

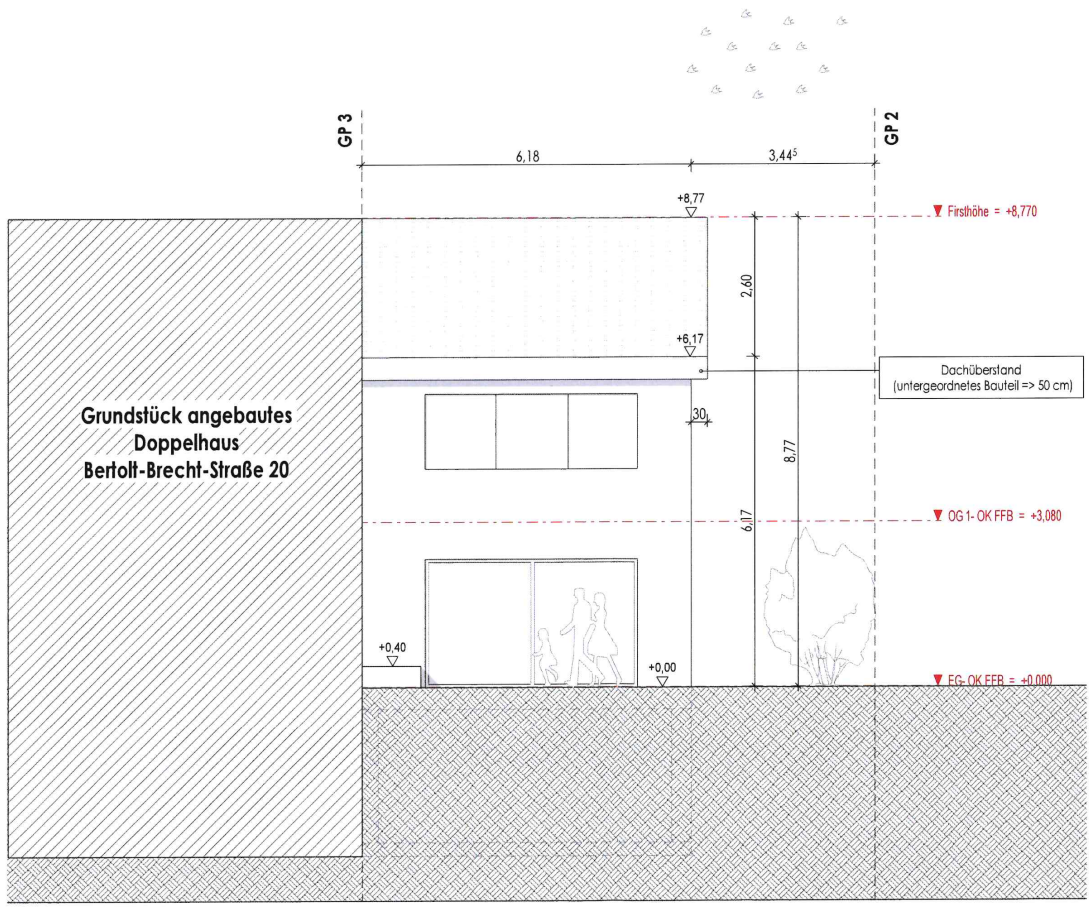


ARCHITECTEN

www.amarchitekten.com

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

Unterschrift Bauherrin



Projekt: Neubau einer Doppelhaushälfte
Haus 2

Bauort: Bertolt-Brecht-Straße 21
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

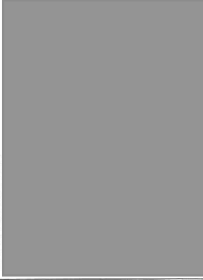
Flur: 6 Flurstück: 614/2

Plan: Ansicht West

Maßstab: 1 : 100 Bearbeiter: DM

Plan-Nr.: BA-014 Ausgabedatum: 06-03-2026

Bauherrschafft



Planverfasser:
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingastr. 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

[Signature]
Unterschrift Planverfasser



ARCHITECTEN
www.amarchitekten.com

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