GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Fachbereich 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 610-13

Datum : 26.05.2026

Drucksachen-Nr. : 050/1 - 2026

Betr.: Bebauungsplan „Wohnen am Wald“: Beratung und Beschlussfassung zur Anpassung des Stellplatzschlüssels

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 01.06.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP:	Sitzungstermin: 17.06.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Quartier Wohnen am Wald“ wird der Stellplatzschlüssel auf einen Stellplatz je Wohneinheit reduziert. Voraussetzung hierfür ist, dass die neu geschaffenen Wohnungen überwiegend dauerhaft sozial gefördert werden.

Begründung:

Laut Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2024 soll der künftige Bebauungsplan „Quartier Wohnen am Wald“ unter anderem die Erhaltung bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sichern.

Die Wohnungsbaugesellschaft Budenheim GmbH als Eigentümerin der Grundstücke Römerstraße 51–55 sowie Jahnstraße 11–13 beabsichtigt eine bauliche Nachverdichtung mit der Errichtung von drei neuen Gebäuden und insgesamt 48 zusätzlichen Wohneinheiten.

Wie der beigefügten Präsentation zu entnehmen ist, ist eine Anpassung des Stellplatzschlüssels erforderlich, um die geplanten Neubauten in einer Weise zu ermöglichen, die sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch städtebaulich hochwertig und umweltfreundlich ist.

Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 liegt der Stellplatzbedarf derzeit bei 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohnung. In der praktischen Anwendung bedeutet dies, dass – mit Ausnahme kleiner Wohnungen bzw. Apartments unter etwa 40 m² Wohnfläche – regelmäßig ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt wird.

Seitens der Wohnungsbaugesellschaft Budenheim wird daher eine Reduzierung auf höchstens 0,75 Stellplätze je Wohneinheit angestrebt.

Für eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels sprechen insbesondere folgende Aspekte:

- Die geplante Nachverdichtung ermöglicht die Schaffung von 48 zusätzlichen Wohneinheiten und leistet damit einen erheblichen Beitrag zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums. Nach Angaben des Vorhabenträgers wäre die Umsetzung bei Beibehaltung des derzeitigen Stellplatzschlüssels nur unter Herstellung einer Tiefgarage möglich. Die damit verbundenen hohen Investitionskosten würden die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erheblich beeinträchtigen und könnten insbesondere das Ziel der Schaffung kostengünstigen bzw. sozial geförderten Wohnraums sehr erschweren oder sogar verhindern.

- Hohe Investitionskosten für Tiefgaragen würden zudem den finanziellen Spielraum für weitere qualitätssteigernde Maßnahmen einschränken. Dies betrifft beispielsweise gemeinschaftlich nutzbare Angebote, oder hochwertige Freiflächengestaltungen. Auch begrünte unterbauten Flächen über den Tiefgaragen sind mit deutlich höheren Herstellungskosten verbunden, insbesondere wenn eine hochwertige Begrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen ist.

- Eine Unterbringung der Stellplätze im Außenbereich oder in Form von Sockelparken verursacht gegenüber Tiefgaragen einen geringeren CO_2-Fußabdruck. Durch den geringeren Bedarf an Beton und Stahl können die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens reduziert werden.

- Eine geringere Anzahl an Stellplätzen führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung. Insbesondere bei der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann der Eingriff in den Boden minimiert und zugleich mehr Fläche für attraktive Frei- und Aufenthaltsbereiche bereitgestellt werden

- Durch die Verringerung der für Stellplätze benötigten Flächen können zusätzliche gemeinschaftlich nutzbare Angebote im Quartier geschaffen werden. Hierzu zählen beispielsweise Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsbereiche oder Treffpunkte, die zur Förderung sozialer Kontakte und zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts beitragen können.

- Aus Sicht des Vorhabenträgers liegt der derzeitige Stellplatzschlüssel von regelmäßig 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit über dem tatsächlichen Bedarf. Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen, dass überdimensionierte Stellplatzanlagen teilweise zu dauerhaft leerstehenden Stellplätzen oder einer anderweitigen Nutzung führen können.

- Der tatsächliche Stellplatzbedarf könnte aufgrund der vorhandenen Infrastruktur geringer ausfallen. Das Plangebiet verfügt über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Buslinie 80. Zudem befinden sich der Bahnhof Budenheim sowie Einkaufsmöglichkeiten in erreichbarer Entfernung (900 m bis 1,2 km).

- Weiterhin ist davon auszugehen, dass bei einem hohen Anteil sozial geförderter Wohnungen der Stellplatzbedarf geringer ausfällt als bei frei finanzierten Wohnformen. Dies kann im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzungen oder vertragliche Regelungen abgesichert werden.

- Ergänzend können im weiteren Verfahren Maßnahmen eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzepts geprüft werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann bauplanungsrechtlich oder vertraglich gesichert werden. Hierzu zählen beispielsweise Angebote wie Carsharing, die geeignet sein können, den Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen zusätzlich zu reduzieren.

- Vergleichbare Ansätze wurden bereits in anderen Planungen umgesetzt. Als örtlicher Präzedenzfall kann der Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“ angeführt werden, in dem ebenfalls ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen wurde. Darüber hinaus bestehen vergleichbare Beispiele in anderen Kommunen, wie der beigefügten Präsentation zu entnehmen ist.

- Im weiteren Verfahren wäre zudem eine differenzierte Betrachtung nach Wohnungsgrößen denkbar. Dadurch könnte ein durchschnittlicher Stellplatzschlüssel erreicht werden, ohne dass für sämtliche Wohnungen ein einheitlicher Maßstab angewendet werden müsste.

In Anbetracht dieser Tatsachen wäre aus Sicht des Bauamts eine Anpassung des Stellplatzschlüssels durchaus sinnvoll. Gegen eine übermäßige Reduzierung des Stellplatzschlüssels sprechen allerdings folgende Aspekte:

- Bei einer zu starken Reduzierung des Stellplatzschlüssels besteht das Risiko, dass sich der Parkdruck auf den öffentlichen Raum verlagert. Dies könnte dazu führen, dass Bewohnerinnen und Bewohner, die bereits heute über keinen eigenen Stellplatz verfügen, zusätzliche Schwierigkeiten bei der Parkplatzsuche erfahren.

- Eine Verlagerung des Stellplatzbedarfs in den öffentlichen Raum könnte mittel- bis langfristig weiteren Handlungsbedarf seitens der Gemeinde auslösen. Gegebenenfalls könnte die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze erforderlich werden, wodurch zusätzliche Kosten entstehen würden. Aufgrund begrenzter Flächenpotenziale wäre die Umsetzung solcher Maßnahmen möglicherweise nur eingeschränkt oder gar nicht realisierbar.

- Mit einem steigenden Parkdruck im öffentlichen Raum könnte ein erhöhter Kontroll- und Vollzugsaufwand verbunden sein. Hierdurch könnten zusätzliche Anforderungen an das Ordnungsamt entstehen, insbesondere im Hinblick auf die Überwachung von Parkregelungen und die Bearbeitung möglicher Beschwerden.

- Durch eine deutliche Reduzierung des Stellplatzschlüssels würde ein Präzedenzfall entstehen. Dies würde dazu führen, dass künftig auch bei anderen Wohnbauprojekten vergleichbare Forderungen nach einer Verringerung des Stellplatzschlüssels erhoben werden, die die Gemeinde aufgrund des Gleichbehandlungsgebot möglicherweise nicht ablehnen könnte.

- Die in der Präsentation dargestellten Referenzprojekte sind nur eingeschränkt auf die örtliche Situation übertragbar. Hierzu ist insbesondere Folgendes anzumerken:
    - **Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“, Budenheim:**
      Der Bebauungsplan sieht ebenfalls einen reduzierten Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit vor und stellt damit einen örtlichen Vergleichsfall dar. Allerdings bestehen Unterschiede hinsichtlich der Lagequalitäten. So ist die ÖPNV-Anbindung durch einen 30-Minuten-Takt günstiger ausgestaltet, zudem befinden sich Nahversorgungsangebote in geringerer Entfernung. Darüber hinaus liegen bislang keine Erfahrungswerte aus der praktischen Nutzung vor, da die Wohnbebauung noch nicht umgesetzt wurde. Aussagen zu den tatsächlichen Auswirkungen auf Stellplatzbedarf und Mobilitätsverhalten sind daher derzeit nur eingeschränkt möglich.

- **Loretto-Viertel, Tübingen:**
  Die Rahmenbedingungen unterscheiden sich ebenfalls deutlich von der Situation in Budenheim. Das Quartier verfügt über zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe mit insgesamt drei Buslinien im 30-Minuten-Takt. Hinzu kommt die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum von Tübingen sowie zum Bahnhof. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb eines Oberzentrums mit rund 90.000 Einwohnern ist von anderen Mobilitätsvoraussetzungen und einem geringeren Pkw-Abhängigkeitsgrad auszugehen.
- **Steingauquartier, Kirchheim unter Teck:**
  Auch hier bestehen günstigere Standortbedingungen. Das Quartier liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zur S-Bahn mit direkter Anbindung in Richtung Stuttgart. Zudem befindet sich das Stadtzentrum in kurzer fußläufiger Entfernung. Die zentrale Lage innerhalb eines Mittelzentrums mit 43.000 Einwohnern führt zu anderen Mobilitätsbedingungen als am vorliegenden Standort.
- **Westliche Bahnstadt „Gleis 13", Nürtingen:**
  Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Bahnhofslage und verfügt über eine direkte Anbindung an den Regionalverkehr sowie den Zentralen Omnibusbahnhof. Gleichzeitig besteht eine enge räumliche Verknüpfung mit der Innenstadt des Mittelzentrums mit 40.000 Einwohner. Aufgrund dieser außergewöhnlich guten verkehrlichen Lage erscheint eine Übertragbarkeit auf das geplante Wohnquartier nur eingeschränkt gegeben.
- **Spinelli-Quartier, Mannheim:**
  Das Quartier verfügt über eine deutlich bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Neben einer Bushaltestelle innerhalb des Quartiers bestehen Straßenbahnanbindungen in ca. 500 m Entfernung mit deutlich dichteren Taktzeiten. Zudem stehen im näheren Umfeld umfangreiche Versorgungsangebote zur Verfügung. Die Mobilitätsvoraussetzungen unterscheiden sich daher wesentlich von der Situation in Budenheim.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die genannten Referenzprojekte überwiegend über günstigere Rahmenbedingungen hinsichtlich ÖPNV-Anbindung, Zentrumsnähe und Versorgungsinfrastruktur verfügen. Eine unmittelbare Übertragbarkeit der dortigen Stellplatzkonzepte auf das „Quartier Wohnen am Wald" erscheint daher nur eingeschränkt möglich.

- Fraglich ist zudem, ob eine Nachverdichtung in dem vorgeschlagenen Umfang an dieser Stelle städtebaulich erforderlich und langfristig wünschenswert ist. Bereits heute befinden sich im Bereich der Hochhäuser Römerstraße 51–55 sowie des Mehrfamilienhauses Jahnstraße 11–13 insgesamt 82 Wohnungen auf einer Fläche von rund 11.000 m². Dies entspricht bereits heute einer hohen baulichen Dichte von etwa 75 Wohnungen je Hektar.

- Durch die Schaffung weiterer 48 Wohneinheiten würde sich die Wohndichte auf rund 118 Wohnungen je Hektar erhöhen. Zum Vergleich liegt die Dichte im Geschosswohnungsbau selbst in verdichteten städtischen Bereichen häufig im Bereich von etwa 40 bis 60 Wohnungen je Hektar. Es stellt sich daher die Frage, ob eine weitere erhebliche Verdichtung an diesem Standort städtebaulich angemessen ist und langfristig zu einer verträglichen Quartiersentwicklung beiträgt.

Im Ergebnis überwiegen die Argumente für eine Anpassung des bisherigen Stellplatzschlüssels, insbesondere vor dem Hintergrund der angestrebten Schaffung zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraums. Gleichzeitig bestehen nachvollziehbare Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr, der Übertragbarkeit auf künftige Bauvorhaben, sowie der Gefahr einer übermäßigen städtebaulichen Dichte.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf einen Stellplatz je Wohneinheit als angemessener Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen. Die Reduzierung soll dabei an die Voraussetzung geknüpft werden, dass ein wesentlicher Anteil der neu geschaffenen Wohnungen dauerhaft sozial gefördert wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Erleichterung des Stellplatznachweises unmittelbar zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzung des Bebauungsplans beiträgt.

Zugleich ermöglicht der vorgeschlagene Stellplatzschlüssel eine maßvolle Nachverdichtung, ohne die bestehenden städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vollständig auszureizen. Darüber hinaus soll deutlich sein, dass es sich um eine einzelfallbezogene Abwägung unter Berücksichtigung der besonderen Projektziele handelt und nicht um eine grundsätzliche Abkehr von den bisherigen Maßstäben.

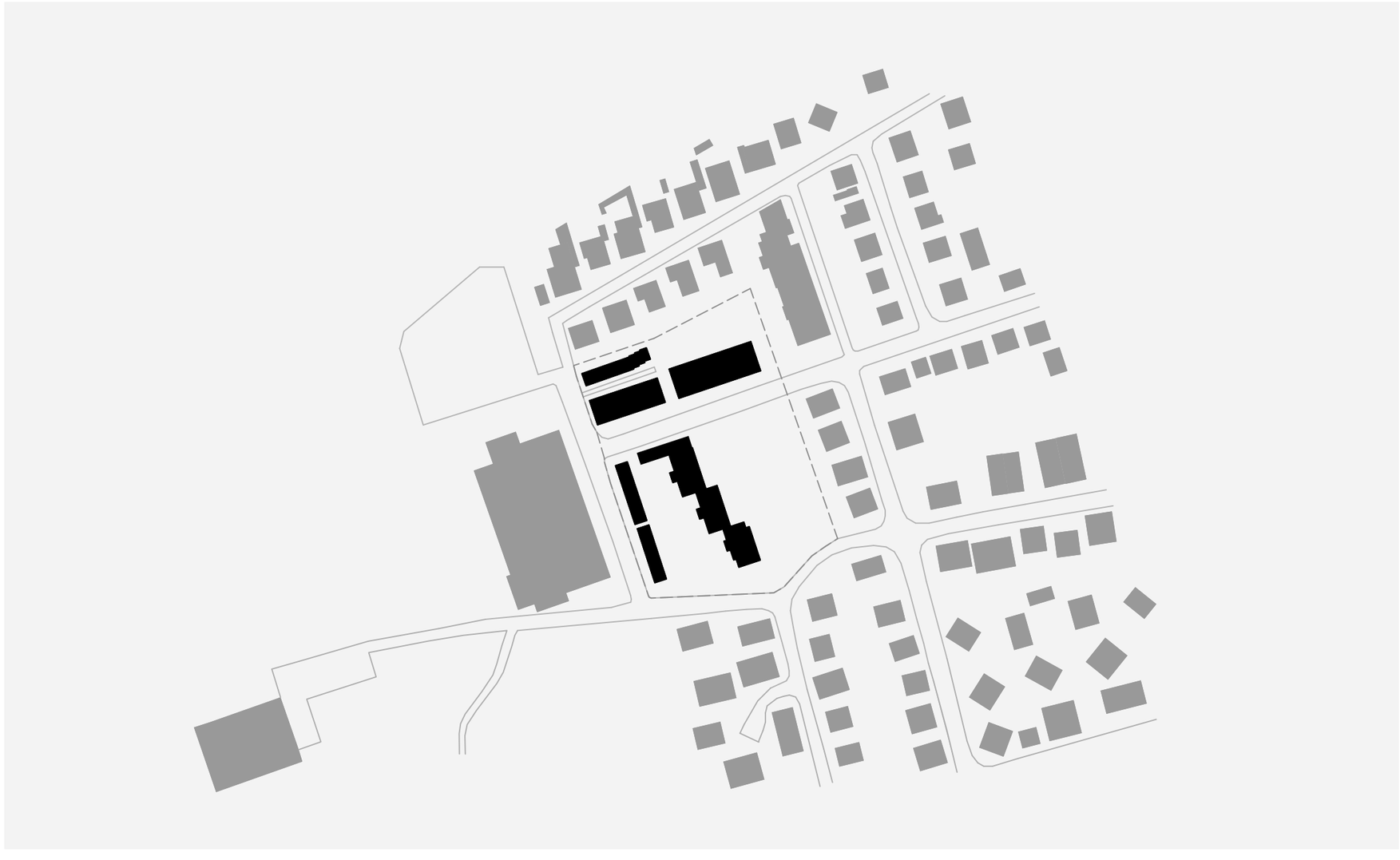
Anlage:
Präsentation der Wohnbaugesellschaft Budenheim GmbH

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

Ritzert	Kapp	Hinz
(Sachbearbeiter)	(Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)

ORT Wohnen am Wald

Quartiersentwicklung



Wohnbau Budenheim
Hille+Tesch Architekten | Stadtplaner
BIERBAUM. AICHELE. landschaftsarchitekten

19.05.2026

ZIEL Innovatives Quartierskonzept



19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

ZIEL Innovatives Quartierskonzept

ÄNDERUNGEN IM MOBILITÄTS-VERHALTEN



STÄRKUNG NACHHALTIGER MOBILITÄT

MÖGLICHKEIT VON MOBILITÄTS-ERSATZMAß-NAHMEN

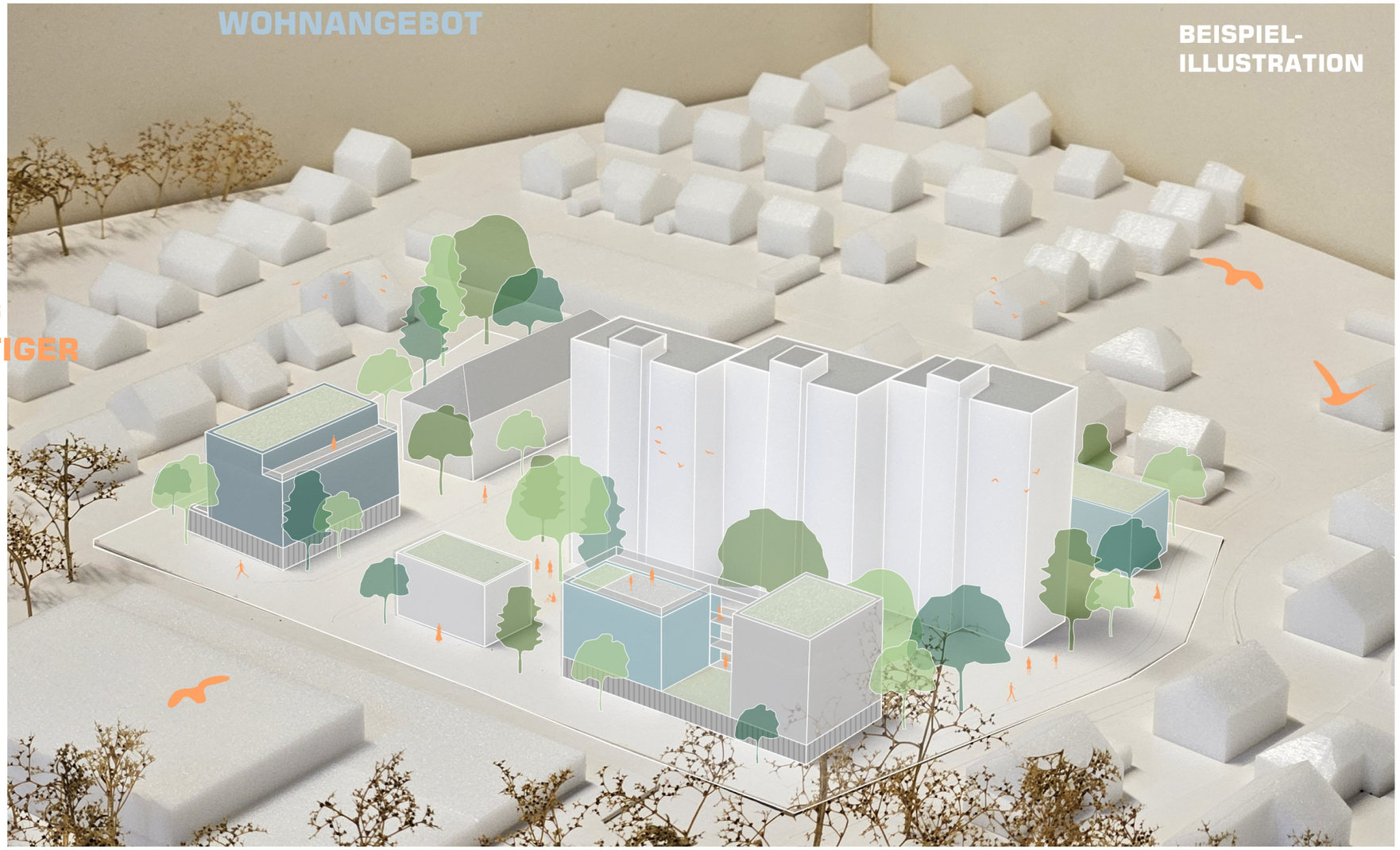
19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

ZIEL Innovatives Quartierskonzept

DURCHMISCHTES WOHNANGEBOT

ÄNDERUNGEN IM MOBILITÄTS-VERHALTEN



STÄRKUNG NACHHALTIGER MOBILITÄT

SOZIALE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

MÖGLICHKEIT VON MOBILITÄTS-ERSATZMAß-NAHMEN

BEITRAG ZU BEZAHLBAREN WOHNRAUM

19.05.2026

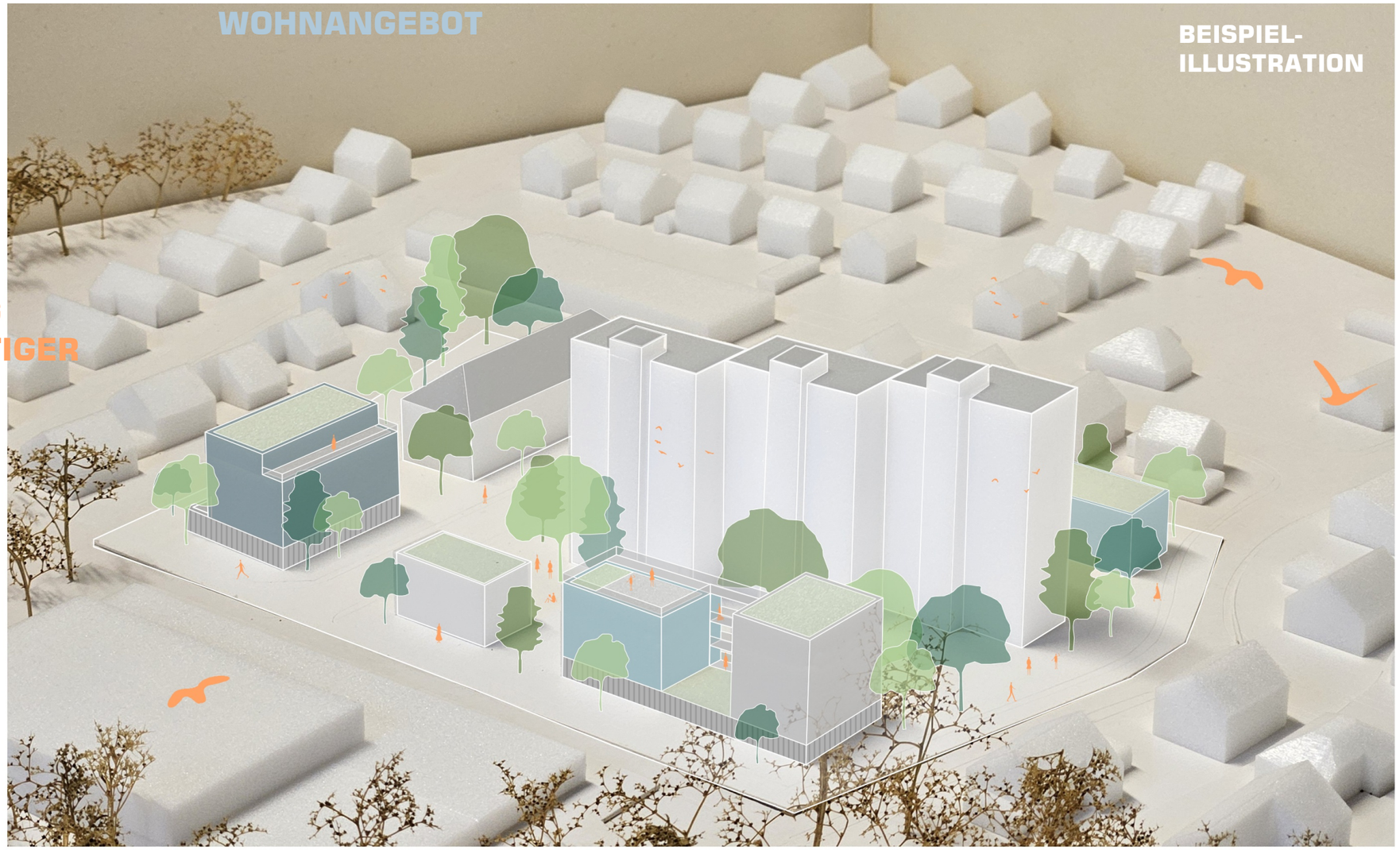
HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

ZIEL Innovatives Quartierskonzept

ÄNDERUNGEN IM MOBILITÄTS-VERHALTEN

KLIMARE-SILIENTES WOHN-QUARTIER

DURCHMISCHTES WOHNANGEBOT



STÄRKUNG NACHHALTIGER MOBILITÄT

SOZIALE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

EFFIZIENTES NUTZEN STÄDTISCHER FLÄCHEN

MÖGLICHKEIT VON MOBILITÄTS-ERSATZMAß-NAHMEN

BEITRAG ZU BEZAHLBAREN WOHNRAUM

NACHHALTIGE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

19.05.2026

HILLE +TESCH Architekten Stadtplaner

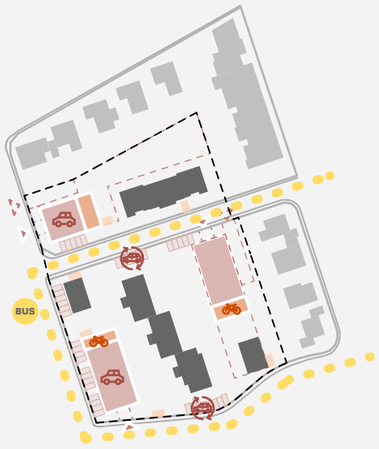
ZIEL Innovatives Quartierskonzept

Gemeinschaft



-Quartiersmittelpunkte
-Gemeinschaftsangebote wie gärtnern, spielen und Sport im Außenraum

innovatives Mobilitätskonzept



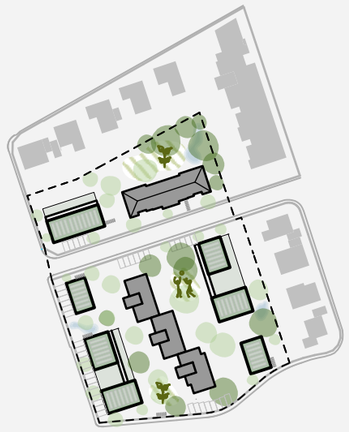
-breit gefächertes nachhaltiges Mobilitäts-angebot

Angebot Wohnungsmix



-durchmischtes vielfältiges Wohnungsangebot

Nachhaltigkeit

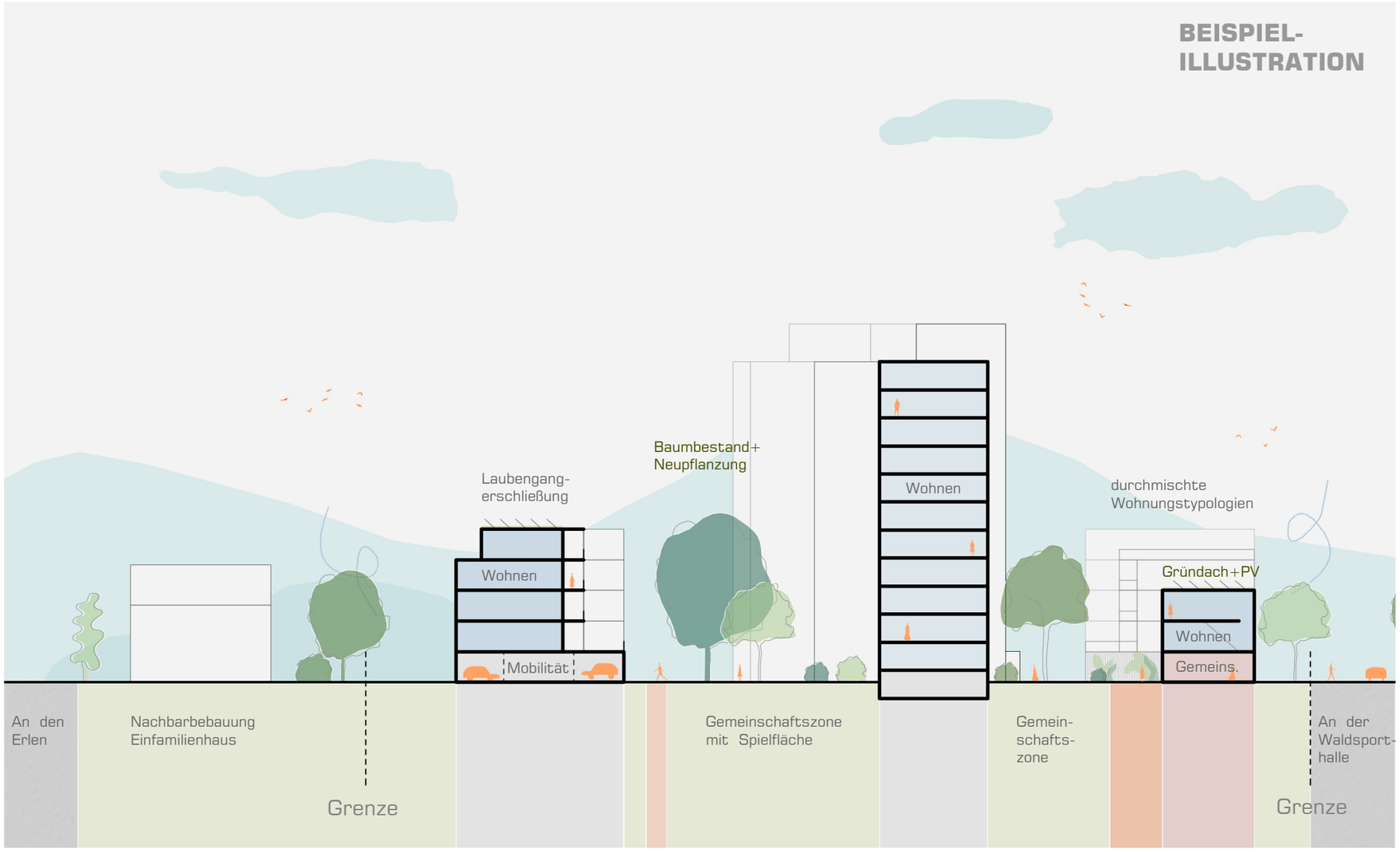


-grüne Quartiersgestaltung Außenraum, sowie nachhaltige Errichtung

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

ZIEL Innovatives Quartierskonzept



Schnitt Quartier
(Blickrichtung Süd-Ost)

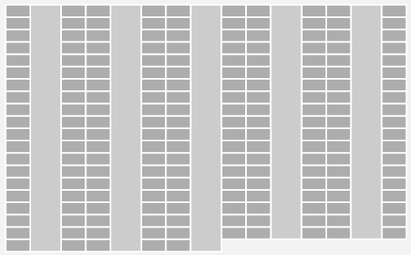
19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

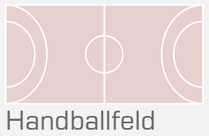
THEMA Auswirkungen Stellplatzschlüssel

aktueller Stellplatz-schlüssel

1,5 Stpl. pro WE
195 Stellplätze benötigt

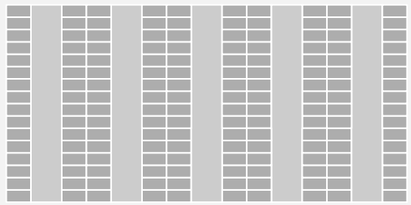


Fläche Parkplätze



Handballfeld

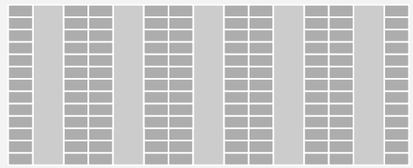
1,2 Stpl. pro WE
156 Stellplätze benötigt



Fläche Parkplätze

Handballfeld

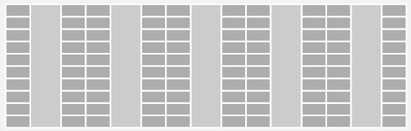
1 Stpl. pro WE
130 Stellplätze benötigt



Fläche Parkplätze

Handballfeld

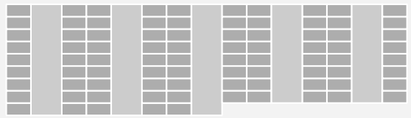
0,75 Stpl. pro WE
97,5 Stellplätze benötigt



Fläche Parkplätze

Handballfeld

0,65 Stpl. pro WE
84,5 Stellplätze benötigt



Fläche Parkplätze

Handballfeld

0,5 Stpl. pro WE
65 Stellplätze benötigt



Fläche Parkplätze

Handballfeld

Ziel: 48 WE Neubau

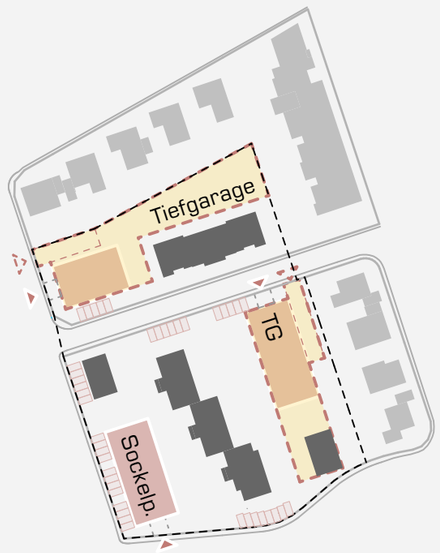
+82 WE Bestand = 130 WE Gesamt

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

ZIEL Auswirkungen Stellplatzschlüssel

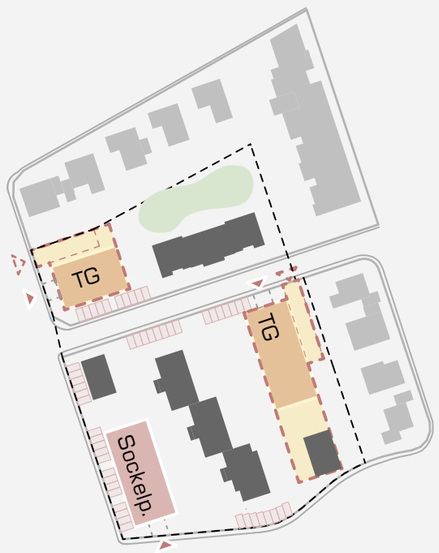
1,5 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

195 Stellplätze benötigt

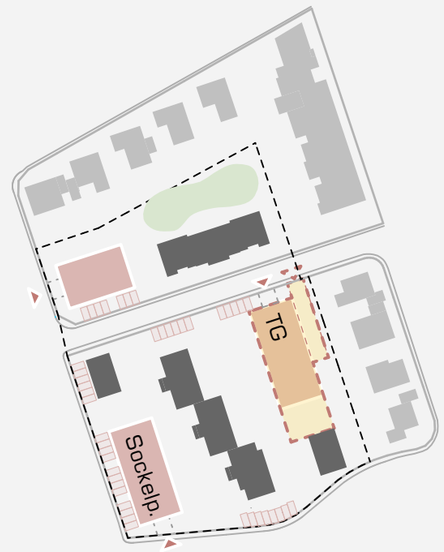
1,2 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

156 Stellplätze benötigt

1,0 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

130 Stellplätze benötigt

Ziel: 48 WE Neubau

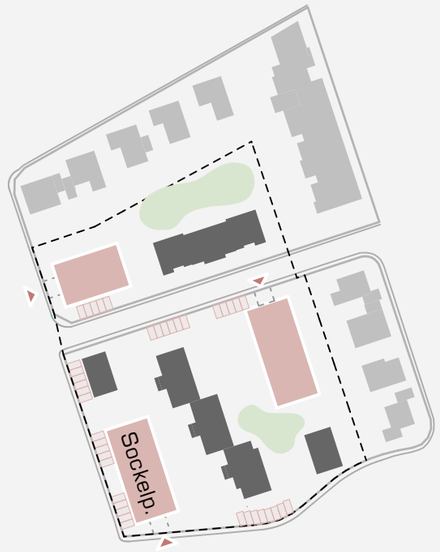
+82 WE Bestand = 130 WE Gesamt

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

ZIEL Auswirkungen Stellplatzschlüssel

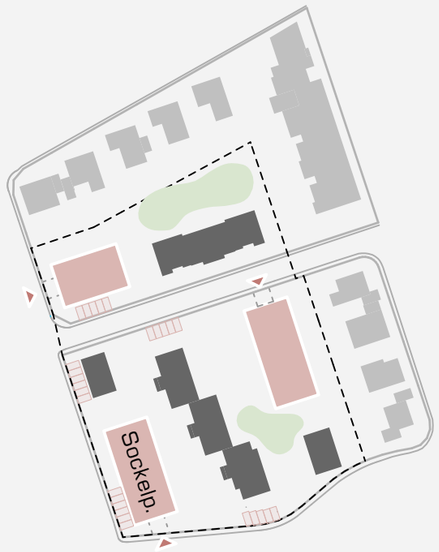
0,75 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

97,5 Stellplätze benötigt

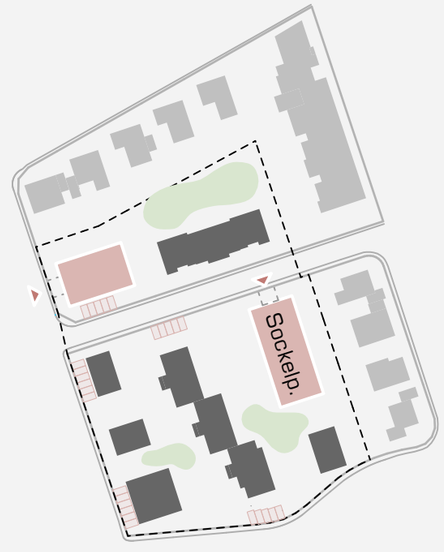
0,65 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

84,5 Stellplätze benötigt

0,5 Stpl. pro WE



bei 48 WE Neubau
(+82 WE Bestand)

65 Stellplätze benötigt

Ziel: 48 WE Neubau

+82 WE Bestand = 130 WE Gesamt

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

GRÜNDE

Senkung
Stellplatzschlüsel

2. Quartiersinterne
Nachhaltigkeit

1. Auswirkungen
Kosten

7. Argumente
Studien



6. Beispiele
Quartiers-
entwicklung

3. alternatives
Mobilitätskonzept

5. Aktuelle Nutzung
Stellplätze

4. Wohnqualitäten
schaffen!

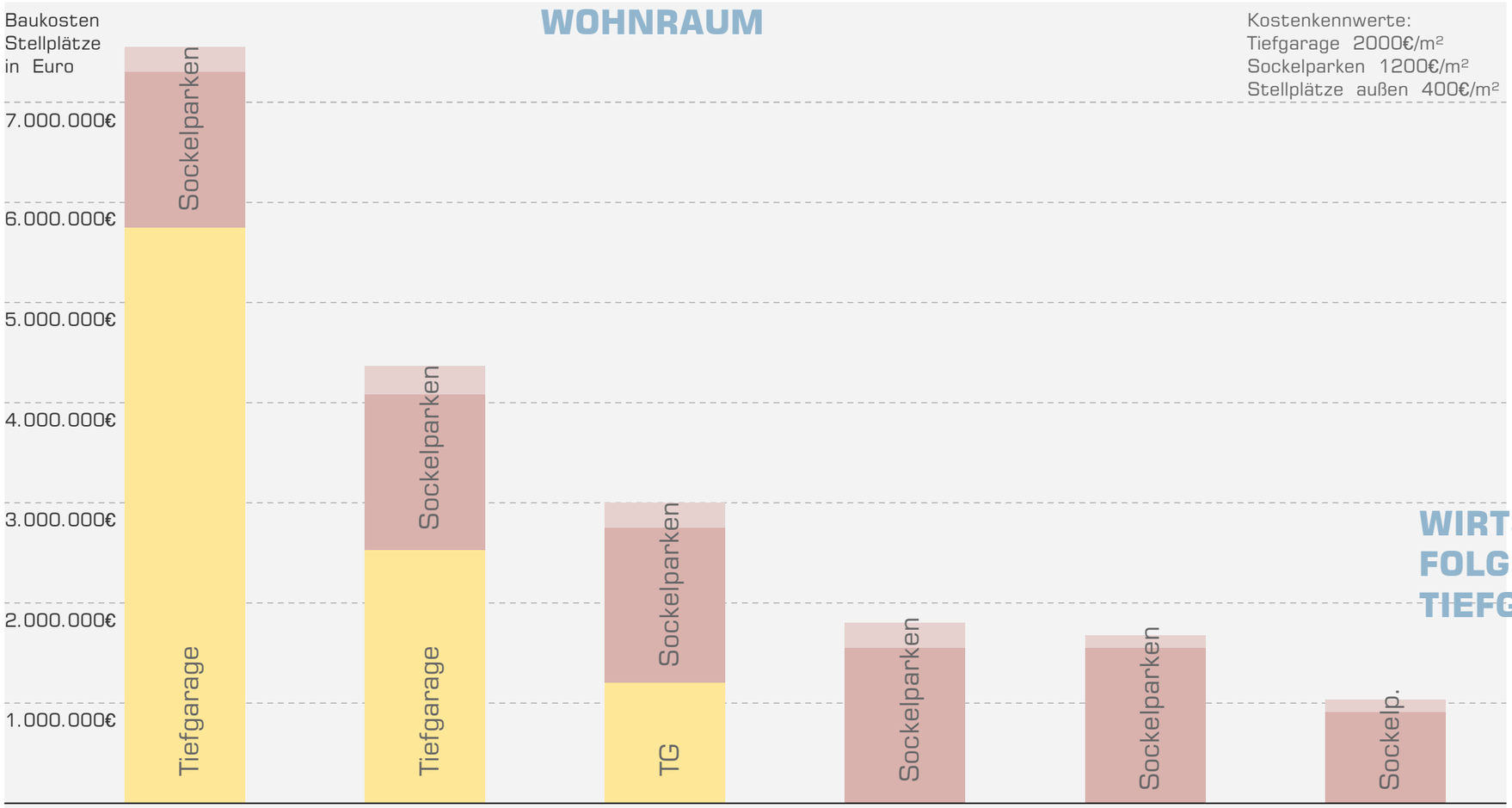
19.05.2026

HILLE
+TESCH
Architekten
Stadtplaner

1. Auswirkungen
Kosten

UMSETZ-
BARKEIT
PROJEKT

BEITRAG ZU
BEZAHLBAREN
WOHNRAUM



WIRTSCHAFTL.
FOLGEKOSTEN
TIEFGARAGE

195 Stpl.	**156 Stpl.**	**130 Stpl.**	**97,5 Stpl.**	**84,5 Stpl.**	**65 Stpl.**
1,5 Stpl. pro WE	1,2 Stpl. pro WE	1,0 Stpl. pro WE	0,75 Stpl. pro WE	0,65 Stpl. pro WE	0,5 Stpl./WE
7.550.000 €	4.331.000 €	3.018.000 €	1.760.000 €	1.695.000 €	1.090.600 €

TIEFGARAGE
STEIGERT
KOSTEN

REALISIER-
BARKEIT
ANZAHL WE

19.05.2026

HILLE
+TESCH
Architekten
Stadtplaner

2. Quartiersinterne Nachhaltigkeit

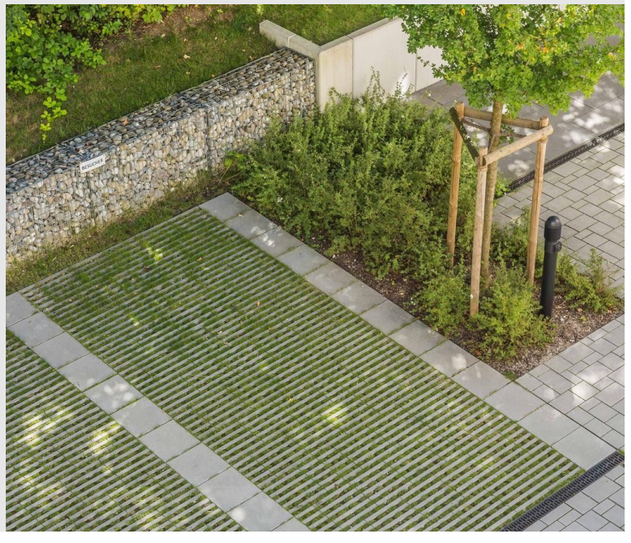
REDUZIERTER CO²-FUß-ABDRUCK



SOCKEL-PARKEN



GERINGER EINGRIFF INS ERDREICH UND GRUNDWASSER



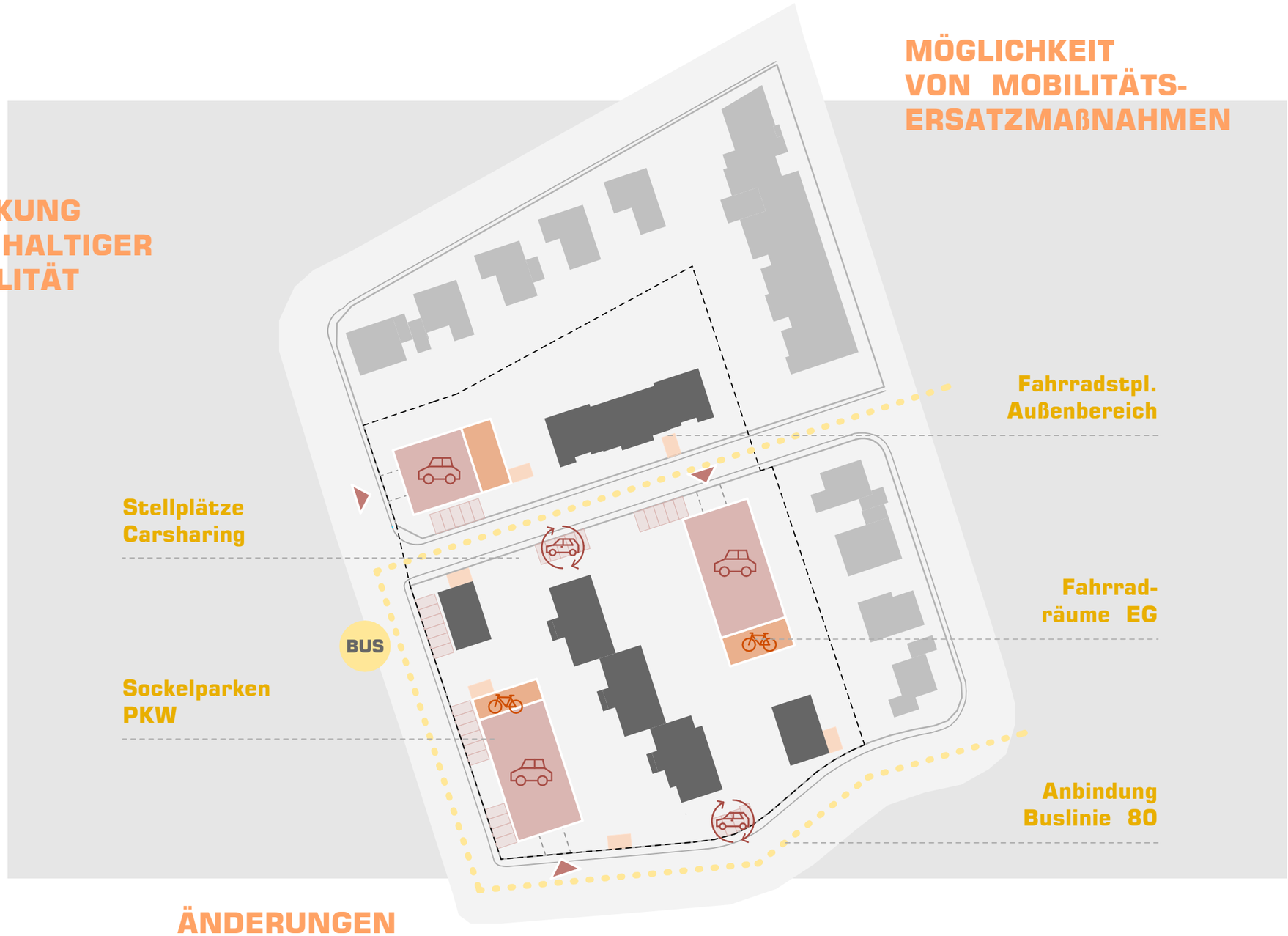
BELAST-BARKEIT NACHBAR-SCHAFT

GERINGERE FLÄCHEN-VERSIEGLUNG

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten
Stadtplaner

3. alternatives
Mobilitätskonzept



19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

4. Wohnqualitäten schaffen!

GEMEIN-
SCHAFTS-
RÄUME

RÄUME
STATT
PARKEN

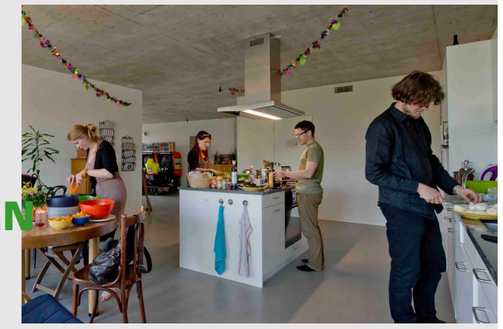


TREFF-
PUNKTE
SCHAFFEN

SOZIALES
QUARTIER

GEMEINSCHAFT-
LICHES
GÄRTNERN







SPIEL-
MÖGLICH-
KEITEN

19.05.2026

HILLE
+TESCH
Architekten
Stadtplaner

5. Aktuelle Nutzung
Stellplätze

GERINGE
NUTZUNG
STELLPLÄTZE

FREMD-
VER-
MIETUNG



LEERSTAND=
FEHLENDE
MIETEINNAHMEN

NUTZUNG
GARAGEN
ALS LAGER

HILLE
+TESCH
Architekten
Stadtplaner

5. Aktuelle Nutzung
Stellplätze

Bestand
Römerstraße



Bestand
Jahnstraße



Neubau
Römerstraße



66 Wohneinheiten

14 / 48 Stellplätze vermietet
davon **alle** an **Wohnbau-Mieter**
18 / 19 Garagen vermietet
davon **11** / **19** an **Wohnbau-Mieter**

Fazit Römerstraße:
25 / **67** an **Wohnbau-Mieter**

5. Aktuelle Nutzung
Stellplätze

Bestand Römerstraße



66 Wohneinheiten

14 / 48 Stellplätze vermietet
davon **alle** an **Wohnbau-Mieter**
18 / 19 Garagen vermietet
davon **11** / **19** an **Wohnbau-Mieter**

Fazit Römerstraße:
25 / **67** an **Wohnbau-Mieter**

Bestand Jahnstraße



16 Wohneinheiten

33 / 33 Garagen vermietet
davon **21** / **33** ca. 2/3 an **Wohnbau Mieter** vermietet

Fazit insgesamt:
insgesamt: 65 / 100 Parkplätze
davon **46** / **100** an **Wohnbau-Mieter**

Neubau Römerstraße



19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

5. Aktuelle Nutzung
Stellplätze

Bestand Römerstraße



66 Wohneinheiten

14 / 48 Stellplätze vermietet
davon **alle** an **Wohnbau-Mieter**
18 / 19 Garagen vermietet
davon **11** / **19** an **Wohnbau-Mieter**

Fazit Römerstraße:
25 / **67** an **Wohnbau-Mieter**

Bestand Jahnstraße



16 Wohneinheiten

33 / 33 Garagen vermietet
davon **21** / **33** ca. 2/3 an **Wohnbau Mieter** vermietet

Fazit insgesamt:
insgesamt: 65 / 100 Parkplätze
davon **46** / **100** an **Wohnbau-Mieter**

Neubau Römerstraße



Ziel Neubau: ca. 48 Wohneinheiten

aktueller Stellplatzschlüssel Wohnbaumieter (82 WE): 0,56

aktueller Stellplatzschlüssel Budenheim: 1,5

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

6. Beispiele
Quartiersentwicklung

Lorettoareal, Tübingen
0,4-0,8 Stpl. pro WE



Differenzierte Stellplätze nach Wohnform

Steingauquartier, Kirchheim unter Teck
0,7-1 Stpl. pro WE





Gleis 13, Nürtingen in Umsetzung
0,5 Stpl. pro WE



Spinelli, Mannheim
0,6-0,8 Stpl. pro WE

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

7. Argumente Studien

Kosten und Opportunitätskosten von Stellplätzen

S. 11: „Insbesondere in **Tiefgaragen sind die Kosten** für einen Stellplatz mit 25.000 bis 30.000 Euro hoch, da es für solche **kaum alternative Verwendungsmöglichkeiten** gibt“

Zukunft und Mobilitätskonzepte

S. 22: „Darüber hinaus spielen bei neuen Quartieren **Mobilitätskonzepte** eine große Rolle, durch die der Bedarf von Stellplätzen **deutlich verringert werden** kann“

Negative Auswirkungen eines zu hohen Stellplatzschlüssel

"-Unterauslastung und Ineffizienzen durch ungenutzte Kapazitäten
-Höhere **Baukosten**
-Absenkung der baulichen Dichte mit der Folge höherer **Flächeninanspruchnahme**
-**Umweltprobleme** durch Versiegelung und Flächennutzungskonflikte“

STUDIE „STELLPLÄTZE IM WOHNUNGSBAU“ - IW (INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT), 30.09.2023

Nutzung des öffentlichen Parkraums

S. 9: „So konkurriert beispielweise in wenig dichten **Einfamilienhausgebieten** häufig das private Gut der eigenen Garage mit dem **schnell erreichbaren öffentlichen Gut** oder Allmendegut des Parkplatzes im öffentlichen Straßenraum, was zur Folge hat, das **private Garagen als Abstellraum** genutzt werden.“

Bedarf ist standortabhängig

S. 26: „Der **Stellplatzbedarf** eines Haushalts variiert sehr stark, abhängig von der **räumlichen Lage** und dem **Haushaltstyp**“

Faktoren:
-Typ des Haushalts (Große, Alter)
-Wohnungsform (gefördert / finanziert)
-Soziale Umgebung
-Busanbindungen / Carsharing / Bikesharing

WIE Planungsrechtliche Möglichkeiten

Möglichkeiten zur abweichenden Festsetzung von Stellplatzverpflichtungen:

-Landesbauordnungen der Länder ermöglichen den Gemeinden die **Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge** sowie der Abstellplätze für Fahrräder **über kommunale Satzungen** zu regeln

->Anstelle oder ergänzend zu kommunalen Stellplatzsatzungen können Regelungen zu **Stellplatzverpflichtungen** auch **in Bebauungsplänen** getroffen werden (§ 88 Abs. 6 LBauO). Dabei können für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch abweichende Regelungen zu besehenden Satzungen getroffen werden.

-**Mögliche Festsetzungen** in Bebauungsplänen können beispielsweise die **Anzahl der Stellplätze nach Wohnungsgröße staffeln** oder die **Stellplatzanzahl für bestimmte Wohnformen erhöhen oder reduzieren**

Rechtsgrundlagen in RLP: §88 Abs.1 Nr.8, Abs. 3 Nr.2 und Abs. 6 LBauO, § 47 LBauO (mit der Novelle von 2025 sind neu auch alternative Mobilitätskonzepte bei der Zahl zu berücksichtigen)

Beispiel - Abweichende Regelung nach Wohnungsgröße gestaffelt

Wohnfläche je Wohneinheit	Herzustellende PKW-Stellplätze je WE
Wohnungen bis 55m² (variabel festzulegen)	XY Stellplätze
Wohnungen bis 90m²	XY Stellplätze
Wohnungen über 90m²	XY Stellplätze

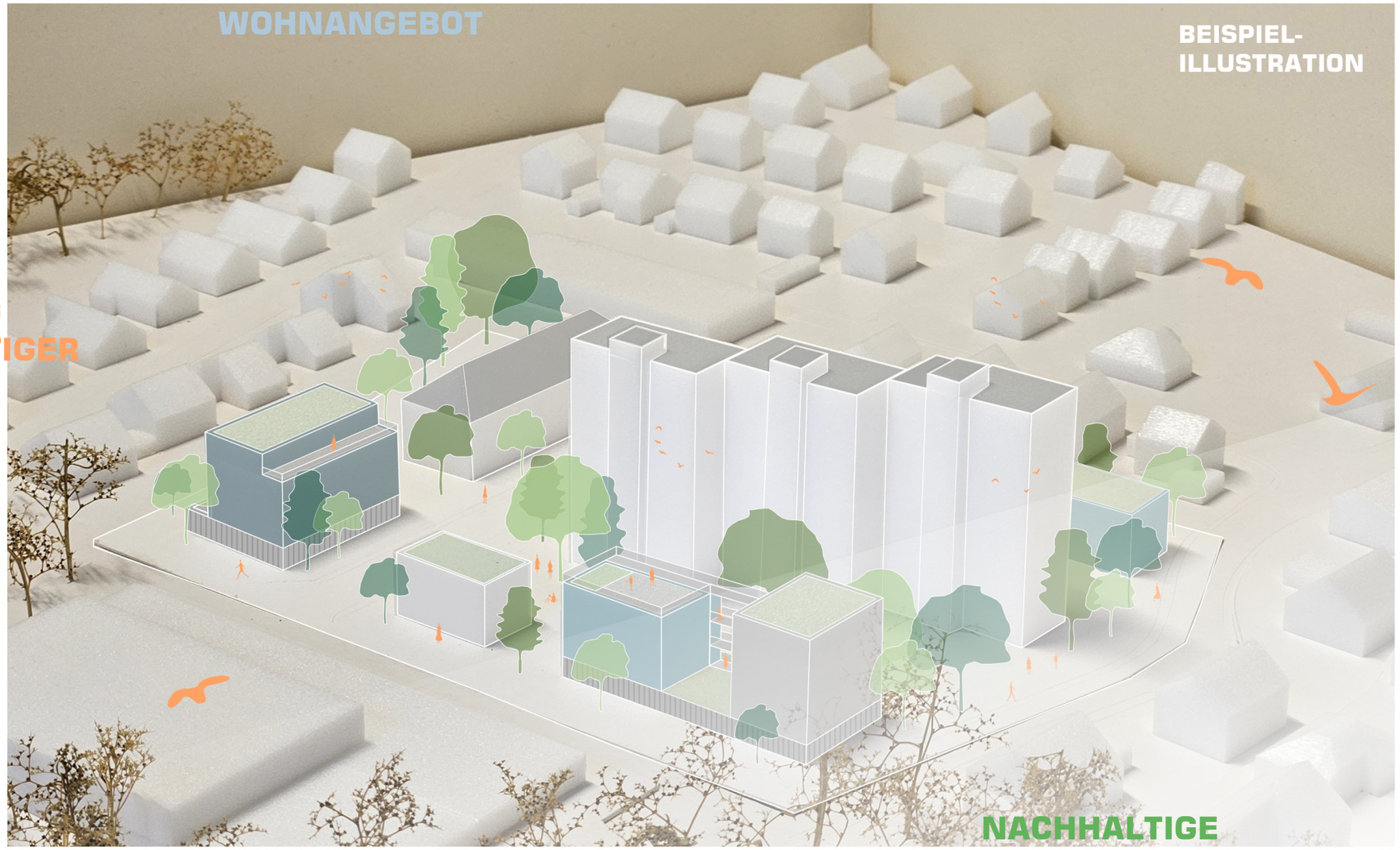
HILLE +TESCH Architekten Stadtplaner

ZIEL Innovatives Quartierskonzept

ÄNDERUNGEN IM MOBILITÄTS-VERHALTEN

KLIMARE-SILIENTES WOHN-QUARTIER

DURCHMISCHTES WOHNANGEBOT



STÄRKUNG NACHHALTIGER MOBILITÄT

SOZIALE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

EFFIZIENTES NUTZEN STÄDTISCHER FLÄCHEN

MÖGLICHKEIT VON MOBILITÄTS-ERSATZMAß-NAHMEN

NACHHALTIGE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

BEITRAG ZU BEZAHLBAREN WOHNRAUM

Wohnbau Budenheim
Hille+Tesch Architekten | Stadtplaner
BIERBAUM. AICHELE. landschaftsarchitekten

WOHNBAU BUDENHEIM
Wohnungsbaugesellschaft Budenheim GmbH

BAL

19.05.2026

HILLE +TESCH
Architekten Stadtplaner

AUSBLICK

Kataster
Geltungsbereich



Wohnbau Budenheim
Hille+Tesch Architekten | Stadtplaner
BIERBAUM. AICHELE. landschaftsarchitekten

19.05.2026

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 26.05.2026

Drucksachen-Nr. : 045/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Neubau zweier Mehrfamilienwohnhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 01.06.2026	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 zweier Mehrfamilienwohnhäuser (jeweils 5 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Tiefgarage, Schillerstraße 13 (Flur 4, Nr. 277/1) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Vorhaben wurde am 01.10.2025 der Bauvorbescheid AZ 21/611-21/0005/25-V-200 erteilt. Das nun vorliegende Bauvorhaben weicht in mehreren Punkten von der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung ab. Daher ist eine erneute Bewertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit erforderlich.

Art der baulichen Nutzung
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung – Wohnen – fügt sich das Vorhaben weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Maß der baulichen Nutzung

- Gebäudehöhe

Geplant sind zwei Wohngebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss. Die Umgebungsbebauung weist vorwiegend geneigte Dächer auf. Die wahrnehmbare Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Attika beziehungsweise der Brüstung oberhalb des höchsten Vollgeschosses soll sich an den Traufhöhen der Gebäude der näheren Umgebung orientieren.; die Attikahöhe des Staffelgeschosses soll die Firsthöhen der Umgebungsbebauung nicht überschreiten.

Sowohl die Geländer- als auch die Attikahöhen entsprechen im Wesentlichen den Angaben der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung beziehungsweise bleiben geringfügig darunter. Diese Höhenentwicklung kann grundsätzlich befürwortet werden.

- Rücksprung der Staffelgeschosse

Allerdings wurden die Rücksprünge der Staffelgeschosse gegenüber der ursprünglichen Planung teilweise deutlich reduziert. Staffelgeschosse können die in der näheren Umgebung vorhandenen Traufhöhen überschreiten, sofern sie gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen allseitig eindeutig zurückgesetzt sind und weiterhin als Teil der Dachlandschaft wahrgenommen werden.

Gesetzliche Vorgaben zur konkreten Tiefe des erforderlichen Rücksprungs bestehen nicht. In der Verwaltungspraxis werden jedoch unterschiedliche Maßstäbe angewandt. Die Stadt Mainz fordert beispielsweise einen Rücksprung in der Tiefe der Abstandsfläche nach § 8 LBauO, entsprechend mindestens 40 % der Wandhöhe. Bei einer angenommenen Wandhöhe des Staffelgeschosses von 3 m ergibt sich daraus ein Rücksprung von ca. 1,20 m; lediglich in untergeordnetem Umfang können einzelne Gebäudeteile in Flucht der darunterliegenden Fassade angeordnet werden.

Eine einheitliche Vorgabe seitens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen besteht nicht. Seitens des Bauamtes Budenheim wird ein Rücksprung von etwa 1,40 m als städtebaulich angemessen angesehen. Rücksprünge unter 1,20 m werden kritisch bewertet, da das Staffelgeschoss in diesen Fällen nicht mehr eindeutig als zurückgesetztes Dachgeschoss, sondern vielmehr als Fortsetzung der Gebäudefassade wahrgenommen werden kann.

Im Rahmen der Bauvoranfrage war vorgesehen, die Staffelgeschosse an den Nordfassaden beider Gebäude um 1 m zurückzusetzen. Die Gemeinde Budenheim hatte hierzu am 04.11.2024 ihr Einvernehmen unter der Bedingung erteilt, dass „der Rücksprung der Staffelgeschosse zu den darunterliegenden Vollgeschossen der Abstandsfläche nach LBauO entsprechen soll“. Diese Bedingung wurde im Bauvorbescheid vom 01.10.2025 nicht übernommen. Somit entfaltet der Bauvorbescheid hinsichtlich eines Rücksprungs von 1 m an den Nordfassaden Bindungswirkung.

Die nun eingereichten Bauantragsunterlagen weichen teilweise erheblich von der Planung des Bauvorbescheides ab. Nachfolgend werden die aus Sicht der Verwaltung wesentlichen Änderungen dargestellt:

- **An der Nordfassade des Vorderhauses** soll das Staffelgeschoss künftig über eine Breite von ca. 6,70 m ohne Rücksprung in Verlängerung der Fassade sowie über eine weitere Breite von ca. 8 m mit einem Rücksprung von lediglich 0,50 m ausgeführt werden. Nach dem Bauvorbescheid war vorgesehen, das Staffelgeschoss über eine Breite von 6,20 m in Verlängerung der Fassade sowie über eine Breite von 8,70 m mit einem Rücksprung von 1 m anzuordnen.
- **An der Südfassade des Vorderhauses** soll das Staffelgeschoss künftig über eine Breite von ca. 9,70 m mit einem Rücksprung von lediglich ca. 1,10 m ausgeführt werden. Nach dem Bauvorbescheid war vorgesehen, das Staffelgeschoss über seine gesamte Breite mit einem Rücksprung von mindestens 1,40 m anzuordnen.
- **An der Südfassade des Hinterhauses** soll das Staffelgeschoss künftig über eine Breite von ca. 7,75 m ohne Rücksprung in Verlängerung der darunterliegenden Fassade ausgeführt werden. Nach dem Bauvorbescheid war vorgesehen, das Staffelgeschoss über seine gesamte Breite zurückzusetzen. Der Rücksprung sollte überwiegend mindestens 1,80 m betragen; lediglich auf einer Breite von ca. 3 m war ein Rücksprung von 1,10 m vorgesehen.

Die nun vorgesehenen Änderungen gehen über den Umfang der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung deutlich hinaus. Die Rücksprünge der Staffelgeschosse wurden in wesentlichen Bereichen so weit reduziert beziehungsweise aufgehoben, dass die

Staffelgeschosse nicht mehr als eindeutig zurückgesetzte Dachaufbauten wahrgenommen werden. Dadurch verändert sich die städtebauliche Wirkung der Gebäude erheblich.

- Grundfläche

Die Gebäudeflächen der Hauptbaukörper entsprechen im Wesentlichen der Planung zum Bauvorbescheid beziehungsweise bleiben geringfügig darunter. Abweichend von der ursprünglichen Planung werden jedoch anstelle ebenerdiger Terrassen an der Südseite nun Balkone am Obergeschoss auf den Nord- und Südseiten vorgesehen.

Dadurch erhöht sich die für die bauplanungsrechtliche Bewertung maßgebliche Grundfläche des Vorderhauses von 244,40 m² auf 264,00 m² sowie die des Hinterhauses von 257,72 m² auf 267,26 m². Darüber hinaus entfalten Balkone gegenüber ebenerdigen Terrassen eine deutlich stärkere städtebauliche Wirkung, da sie als vorspringende Bauteile wahrnehmbar in Erscheinung treten, während ebenerdige Terrassen aus dem öffentlichen Raum regelmäßig kaum wahrgenommen werden.

Bereits die dem Bauvorbescheid zugrunde liegende Planung bewegte sich hinsichtlich der Grundfläche an der Grenze dessen, was aus Sicht der Gemeinde städtebaulich noch vertretbar erschien. Die nun vorgesehenen Änderungen überschreiten diese Grenze deutlich.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben daher auch hinsichtlich der Grundfläche nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

- Wirkung als zwei separate Baukörper

Damit sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, sollen die beiden Gebäude als zwei eigenständige Baukörper wahrnehmbar bleiben. Hierfür ist aus Sicht der Gemeinde ein ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden erforderlich. Dieser sollte sich an den Abstandsflächen nach § 8 LBauO orientieren.

Nach den Angaben des vorgelegten Abstandsflächennachweises werden die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten; die Abstandsflächen beider Gebäude grenzen aneinander, ohne sich zu überlagern. Seitens der Verwaltung bestehen jedoch erhebliche Zweifel an der Nachvollziehbarkeit beziehungsweise Richtigkeit der Berechnung, da zwei wesentliche Aspekte offenbar nicht berücksichtigt wurden:

- **Staffelgeschosse:** Die angesetzten Gebäudehöhen beziehen sich ausschließlich auf die Vollgeschosse. Aufgrund der oben beschriebenen geringen beziehungsweise teilweise fehlenden Rücksprünge der Staffelgeschosse ist jedoch fraglich, ob diese bei der Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen ausreichend berücksichtigt wurden. Aus Sicht der Verwaltung sind größere Abstandsflächen erforderlich als im Nachweis angesetzt. Dadurch ist davon auszugehen, dass sich die Abstandsflächen der beiden Gebäude überlagern.
- **Balkone.** Nach den vorgelegten Unterlagen werden die Balkone aufgrund ihrer Breite von 5 m und ihrer Tiefe von 1,50 m als untergeordnete Vorbauten eingeordnet und daher bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt. Gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bleiben Vorbauten wie Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vortreten und bestimmte weitere Voraussetzungen erfüllen.
  Eine dieser Voraussetzungen ist ein Mindestabstand von 2 m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Bei einander gegenüberliegenden Balkonen ergibt sich daraus faktisch ein Mindestabstand von 4 m zwischen den Vorbauten. Vorliegend beträgt der Abstand zwischen den gegenüberliegenden Balkonen jedoch lediglich ca. 3 m.
  Hinzu kommt, dass die Gesamtbreite der Balkone je Fassade 10 m beträgt und damit ca. 55,5 % der jeweiligen Fassadenbreite einnimmt. Es erscheint daher fraglich, ob die

Balkone noch als untergeordnete Bauteile eingeordnet werden können, die bei der Berechnung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

Zwar obliegt die Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen der Kreisverwaltung im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Unabhängig davon ist jedoch die städtebauliche Wirkung des Vorhabens im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Einfügungsprüfung nach § 34 BauGB zu bewerten.
Aufgrund der oben dargestellten Mängel und Unklarheiten bestehen aus Sicht der Verwaltung keine ausreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die beiden Gebäude weiterhin als zwei eigenständige Baukörper wahrgenommen werden können. Vielmehr treten die Gebäude nach ihrer städtebaulichen Wirkung wie ein zusammenhängender Baukörper in Erscheinung. Die hierdurch entstehende Gesamtkubatur überschreitet deutlich das Maß dessen, was in der näheren Umgebung prägend vorhanden ist.

Bauweise
Die nähere Umgebung ist durch eine offene Bauweise geprägt. Dementsprechend ist auch für das Vorhaben eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen erforderlich.

Nach den Angaben des vorgelegten Abstandsflächennachweises überschreiten die Abstandsflächen des Vorderhauses an zwei Stellen die östliche Grundstücksgrenze. Nach Angaben des Antragstellers könnte die erforderliche Fläche auf dem Nachbargrundstück mit der Anschrift Schillerstraße 15 durch Eintragung einer Baulast gesichert werden, da sich beide Grundstücke im Eigentum derselben Person befinden.

Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück weist jedoch selbst lediglich einen Abstand von ca. 3 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze auf. Dadurch würden sich die Abstandsflächen beider Gebäude überlagern. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Möglichkeit einer Absicherung durch Baulast würde sich das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung daher auch hinsichtlich der Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

- Einhaltung der faktischen Baugrenzen

Die Abstände zu den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen entsprechen den Angaben der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung sowie den faktischen Baugrenzen der näheren Umgebung.

- Waldabstand

Das Grundstück grenzt im Süden unmittelbar an den Lennebergwald. Der Abstand zwischen dem Hauptbaukörper des Hinterhauses und der Waldgrenze beträgt mindestens ca. 19,20 m; der Abstand zwischen dem südlichen Balkon und der Waldgrenze mindestens ca. 17,20 m.

Am 31.07.2025 hat der Eigentümer eine Erklärung unterzeichnet, in der auf Schadensersatzansprüche gegenüber dem Waldbesitzenden verzichtet wird und die Bereitschaft erklärt wird, gegebenenfalls erforderliche zusätzliche Schutzmaßnahmen auf eigene Kosten umzusetzen beziehungsweise zu finanzieren. Die Erklärung wurde am 11.09.2025 durch das Forstamt Rheinhessen als Waldeigentümer gegengezeichnet.

Der Erklärung lagen Planunterlagen zugrunde, in denen dargestellt wurde, dass entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine ca. 2 m hohe begrünte „vorhandene massive Beton-Stützmauer“ mit „Passagen für Kleintiere“ vorhanden sei. Diese solle umstürzende Bäume auffangen und einen direkten Aufprall auf Gebäudeteile verhindern.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 22.05.2026 wurde seitens des Bauamtes jedoch festgestellt und fotografisch dokumentiert, dass an der südlichen Grundstücksgrenze keine entsprechende Beton-Stützmauer vorhanden ist. Die Einfriedung zum Wald besteht vielmehr aus zwei aneinanderstehenden Holzpalisaden. Passagen für Kleintiere waren ebenfalls nicht erkennbar.

Es bestehen daher erhebliche Zweifel daran, dass die tatsächliche Einfriedung die in den Unterlagen beschriebene Schutzfunktion erfüllen kann. Dem Forstamt Rheinhessen wird empfohlen, die abgegebene Erklärung unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Situation erneut zu prüfen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer ca. 2 m hohen Betonmauer an dieser Stelle voraussichtlich genehmigungspflichtig wäre. Nach Einschätzung der Verwaltung endet der Bebauungszusammenhang bereits an der südlichen Gebäudefassade des Hinterhauses, sodass die südlich anschließenden Grundstücksflächen dem Außenbereich und somit dem Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ zuzuordnen sind. Aufgrund der Lage an der Grenze zum Naturschutzgebiet „Lennebergwald“ bestehen erhebliche Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit einer solchen Anlage.

- Stellplätze und Vorgartenbereich

Nach den vorgelegten Freiflächenplänen sollen im Vorgartenbereich insgesamt sechs Stellplätze sowie die Zufahrt zur Tiefgarage angeordnet werden. Gegenüber der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Planung erhöht sich die Anzahl der oberirdischen Stellplätze im Vorgartenbereich damit von fünf auf sechs.

Der zusätzliche Stellplatz ist zur Erfüllung des erforderlichen Stellplatznachweises nicht erforderlich.

Durch die vorgesehene Anordnung der Stellplätze und Verkehrsflächen wird der Vorgartenbereich nahezu vollständig durch versiegelte beziehungsweise verkehrlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Von einer Gesamtbreite des Vorgartenbereichs von ca. 24,5 m verbleibt lediglich ein ca. 2,6 m breiter Bereich als Grünfläche.

Zwar sind Stellplätze in Vorgartenbereichen in der näheren Umgebung grundsätzlich vorhanden. Die nähere Umgebung ist jedoch dadurch geprägt, dass Vorgärten trotz vorhandener Stellplätze weiterhin in erheblichem Umfang als begrünte Freiflächen wahrnehmbar bleiben. Eine nahezu vollständige Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs durch Stellplätze und Verkehrsflächen prägt die nähere Umgebung hingegen nicht.

Bereits die dem Bauvorbescheid zugrunde liegende Planung bewegte sich hinsichtlich der Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs an der Grenze dessen, was aus Sicht der Gemeinde städtebaulich noch vertretbar erschien. Die nun vorgesehene zusätzliche Stellplatzanlage überschreitet diese Grenze weiter.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben daher auch hinsichtlich der Grundstücksfläche, die durch Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen wird, nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

In der Gesamtbetrachtung führen die dargestellten Änderungen und Abweichungen im Vergleich zum Bauvorbescheid dazu, dass sich das Vorhaben hinsichtlich mehrerer Einfügungskriterien nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügt.

Anlage
Liegenschaftskarte, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Einfügungsnachweis, Fotodokumentation

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

Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

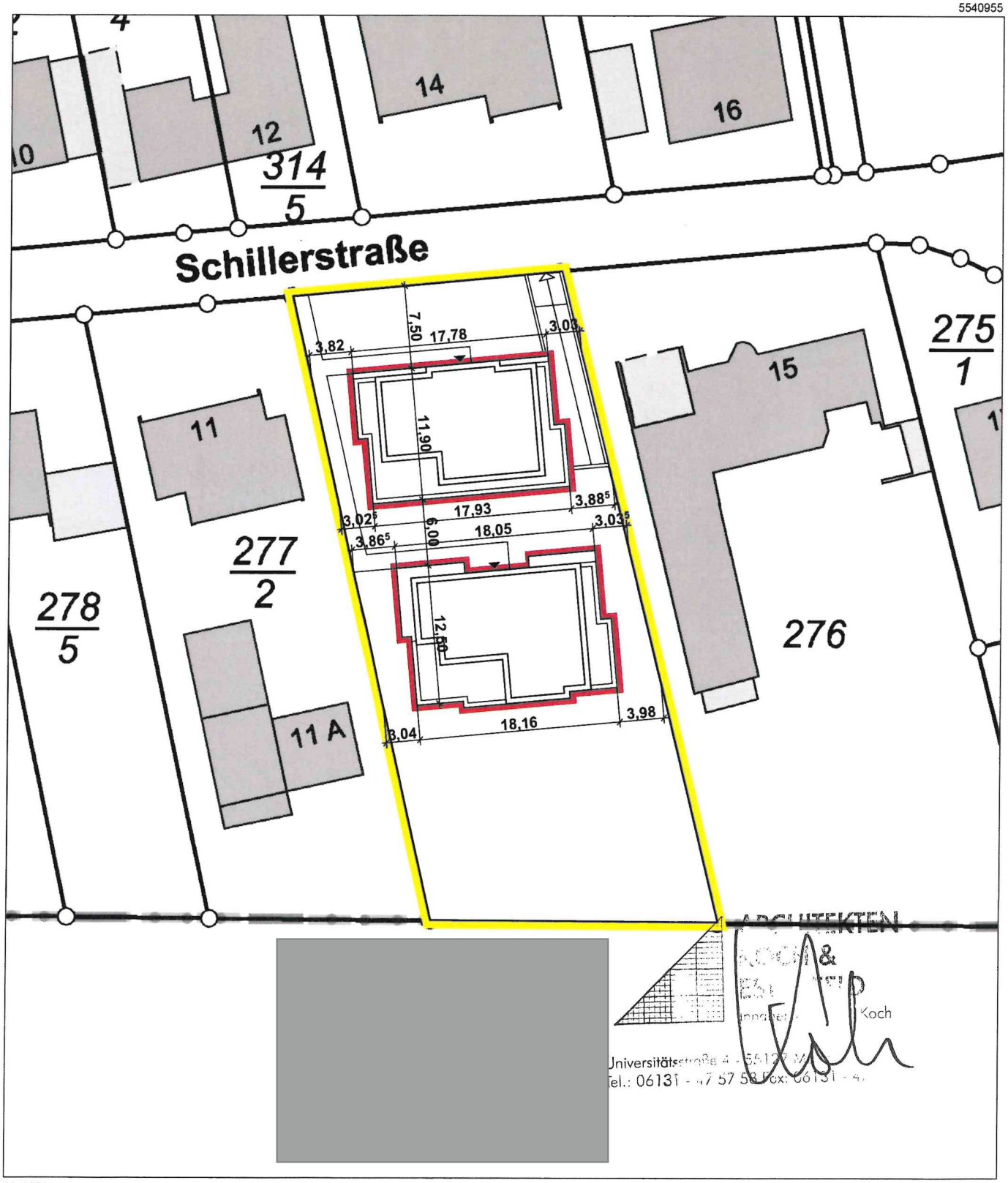
Liegenschaftskarte

Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2024

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück:	277/1	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	4	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim (3596)		



Maßstab 1 : 500 0 5 10 15 Meter

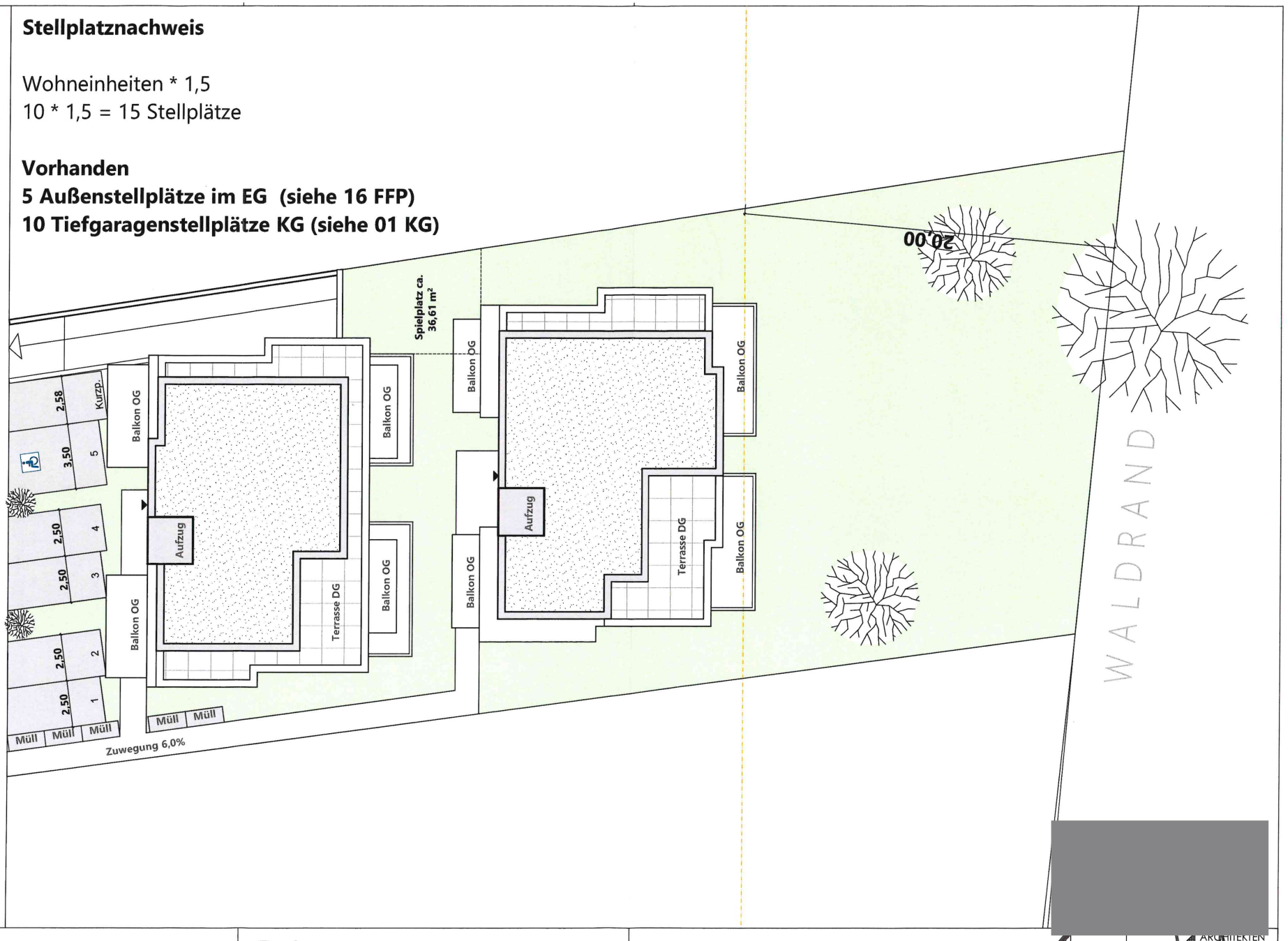
Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Lösch
Befugnis eingeräumt am 10.12.2009 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Stellplatznachweis

Wohneinheiten * 1,5
10 * 1,5 = 15 Stellplätze

Vorhanden
5 Außenstellplätze im EG (siehe 16 FFP)
10 Tiefgaragenstellplätze KG (siehe 01 KG)



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

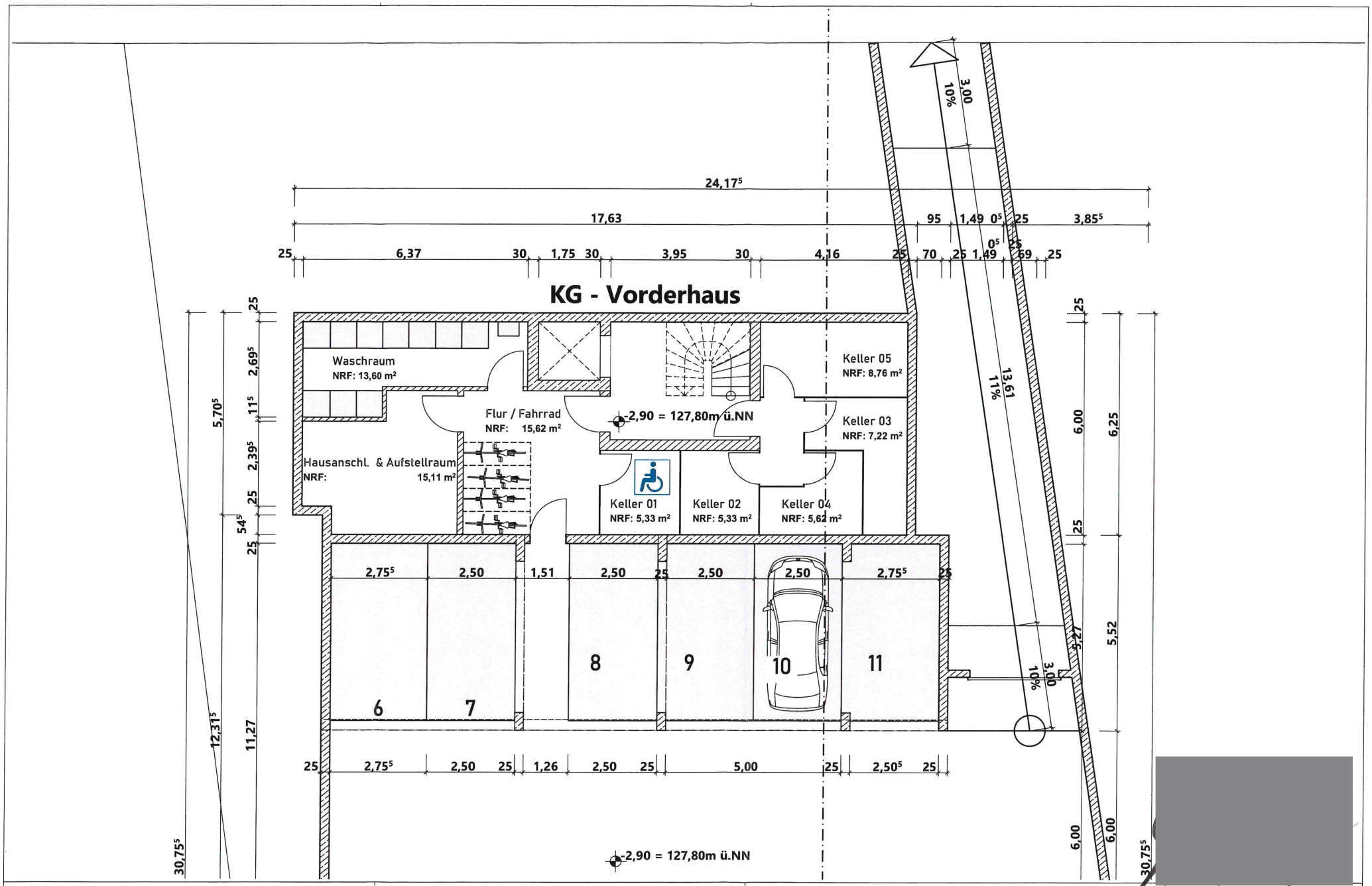
[redacted]

Freiflächenplan

16

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:200

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

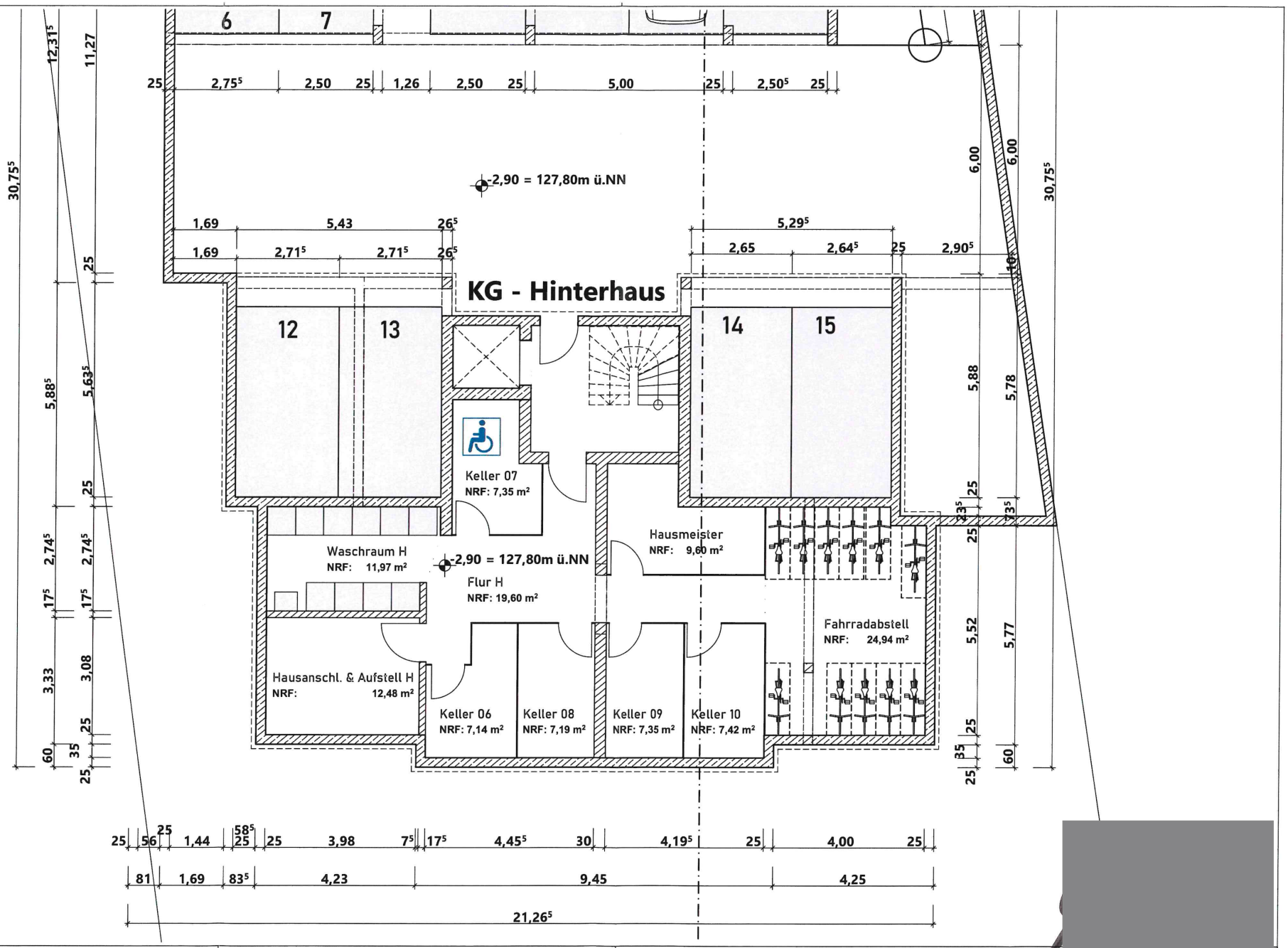
[redacted]

KG Vorderhaus

01

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

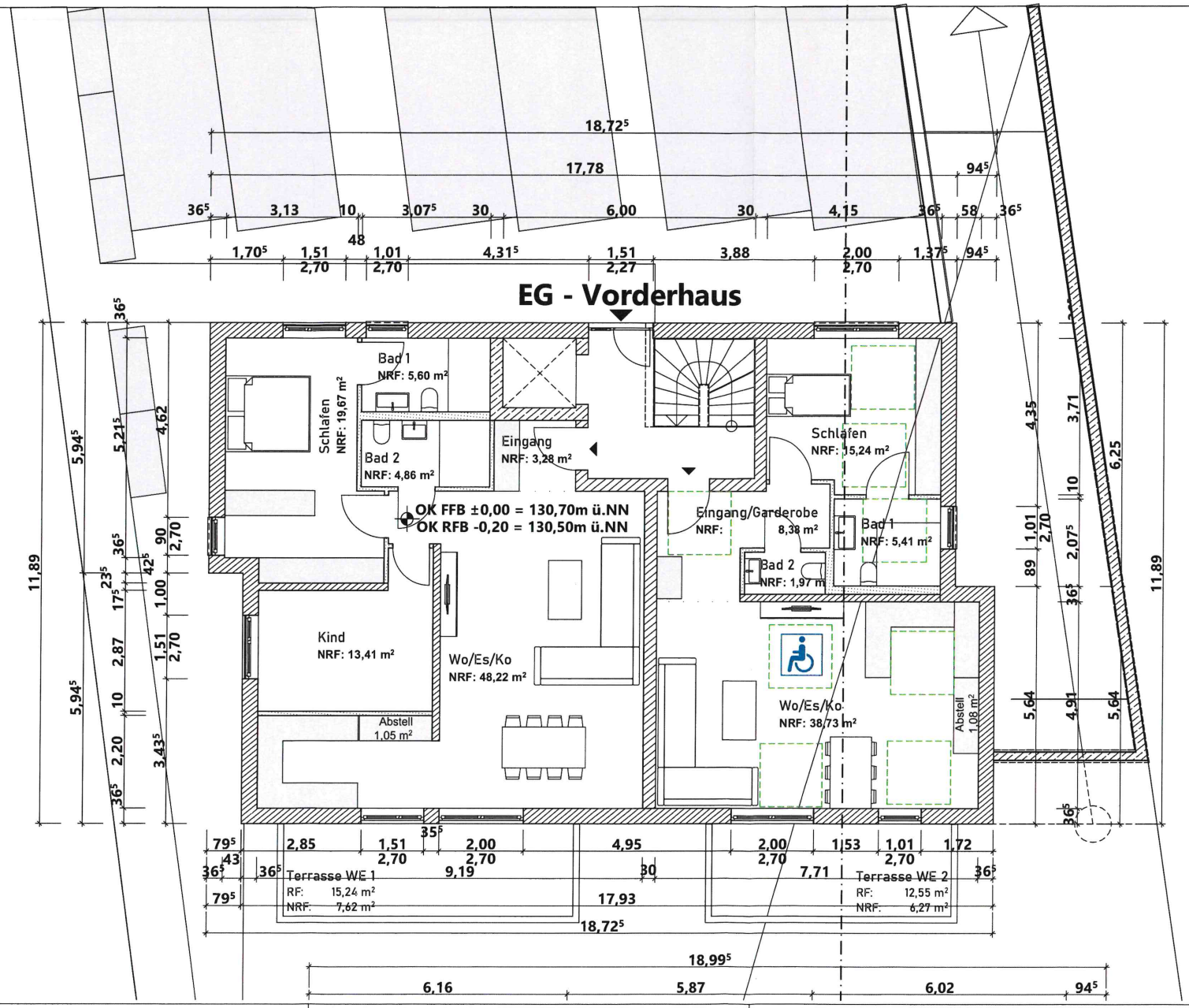
[redacted]

KG Hinterhaus

02

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

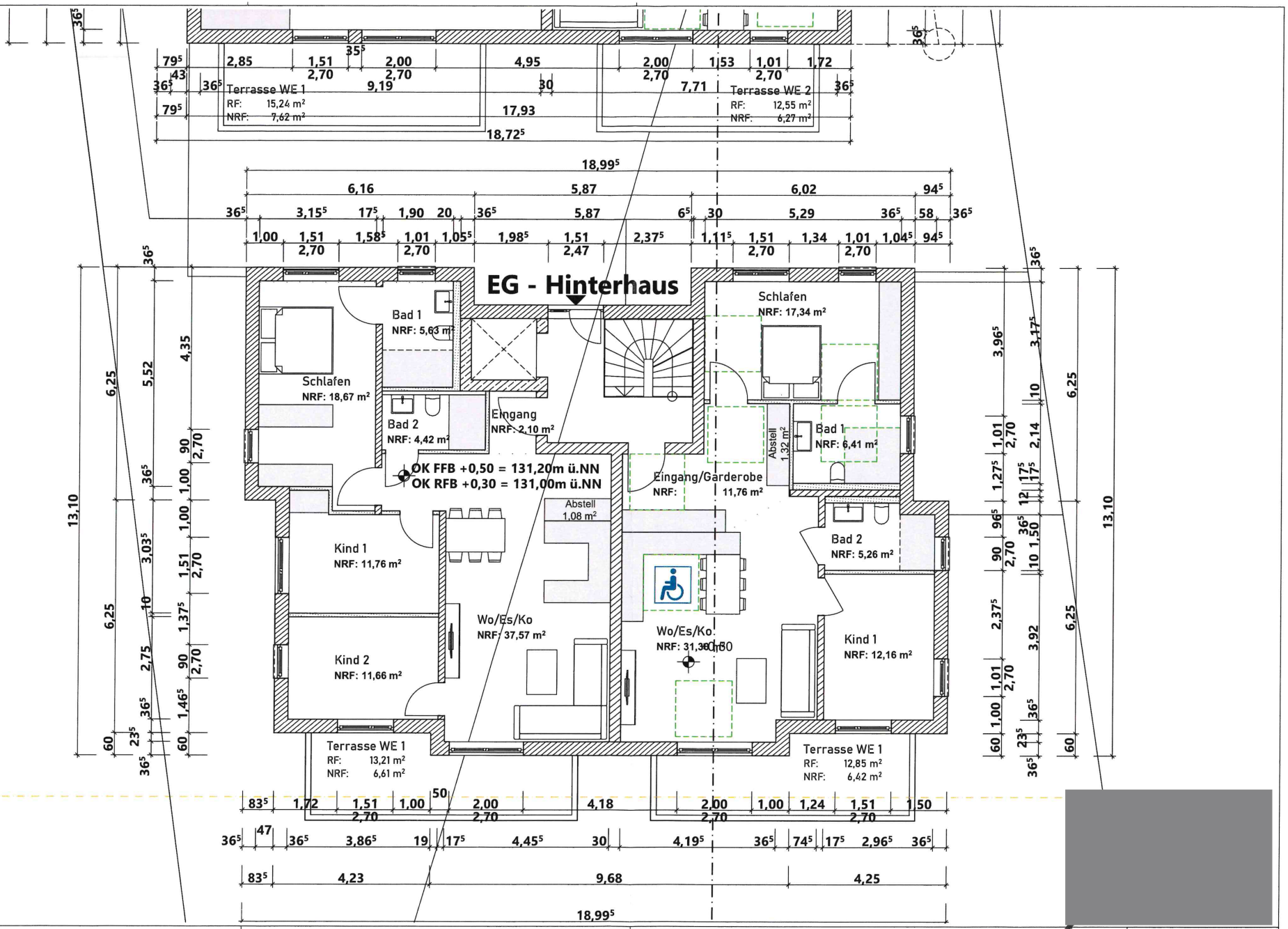
[redacted]

EG Vorderhaus

03

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

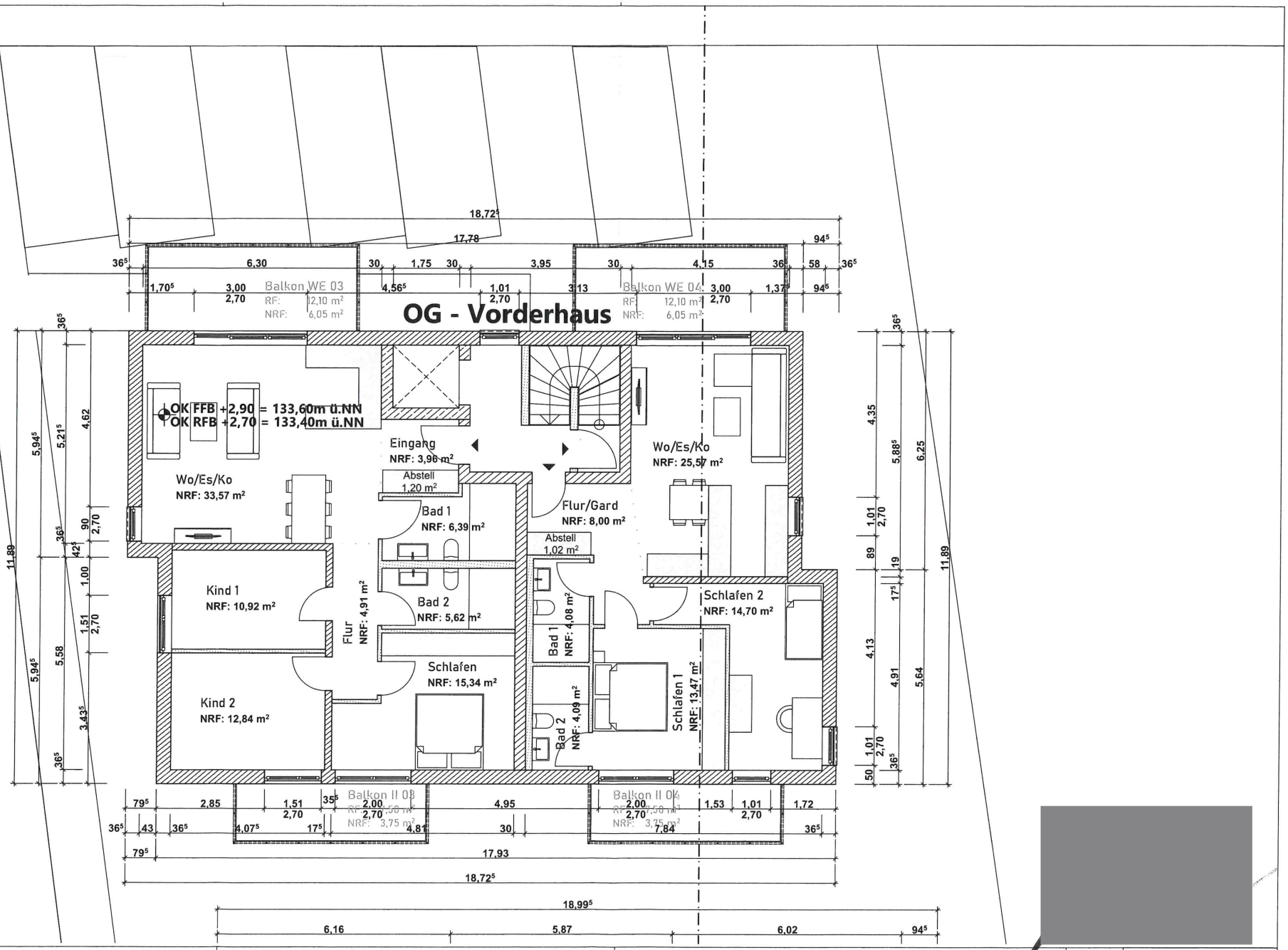
Bauherr

EG Hinterhaus

04

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

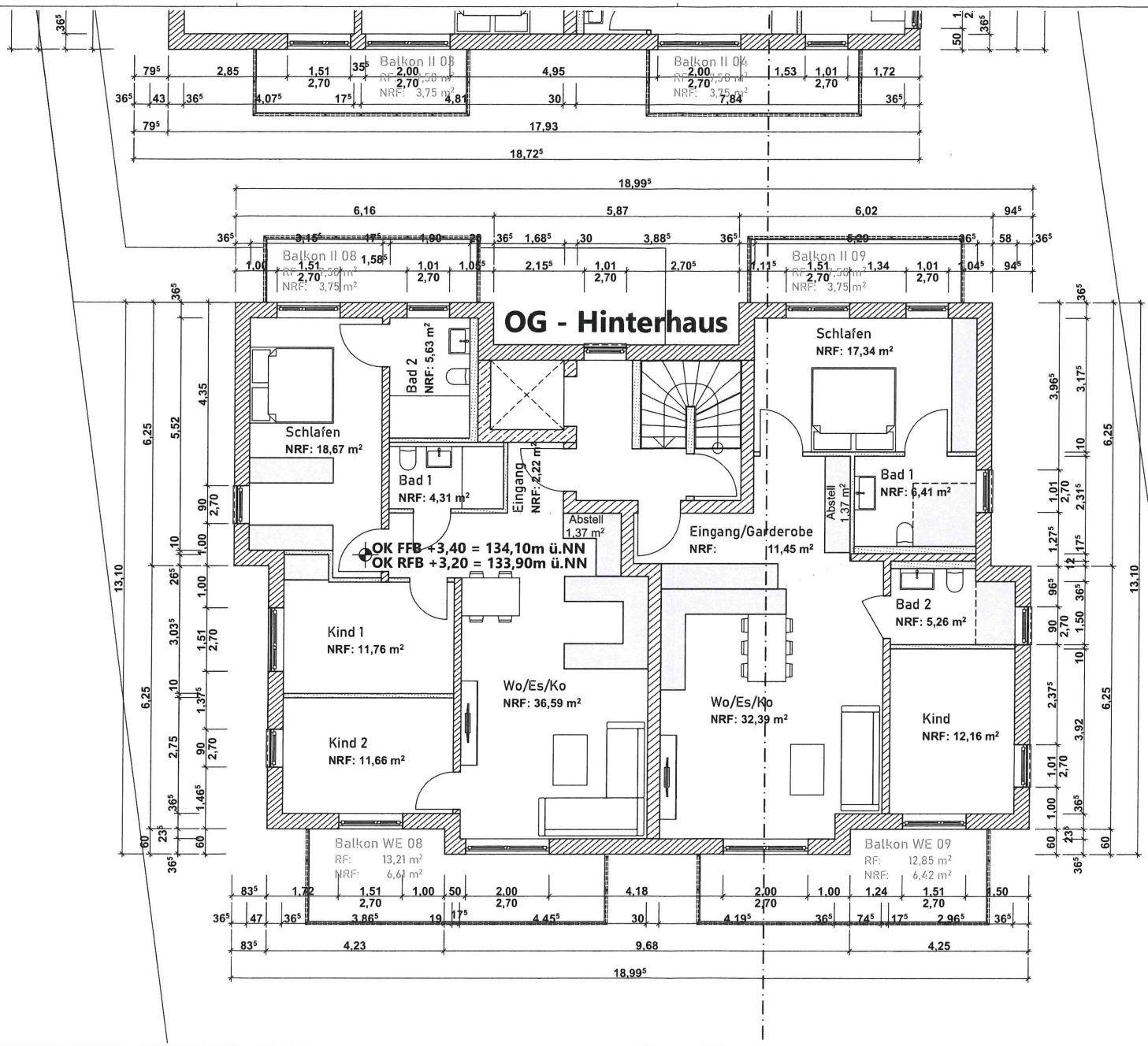
[redacted]

OG Vorderhaus

05

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

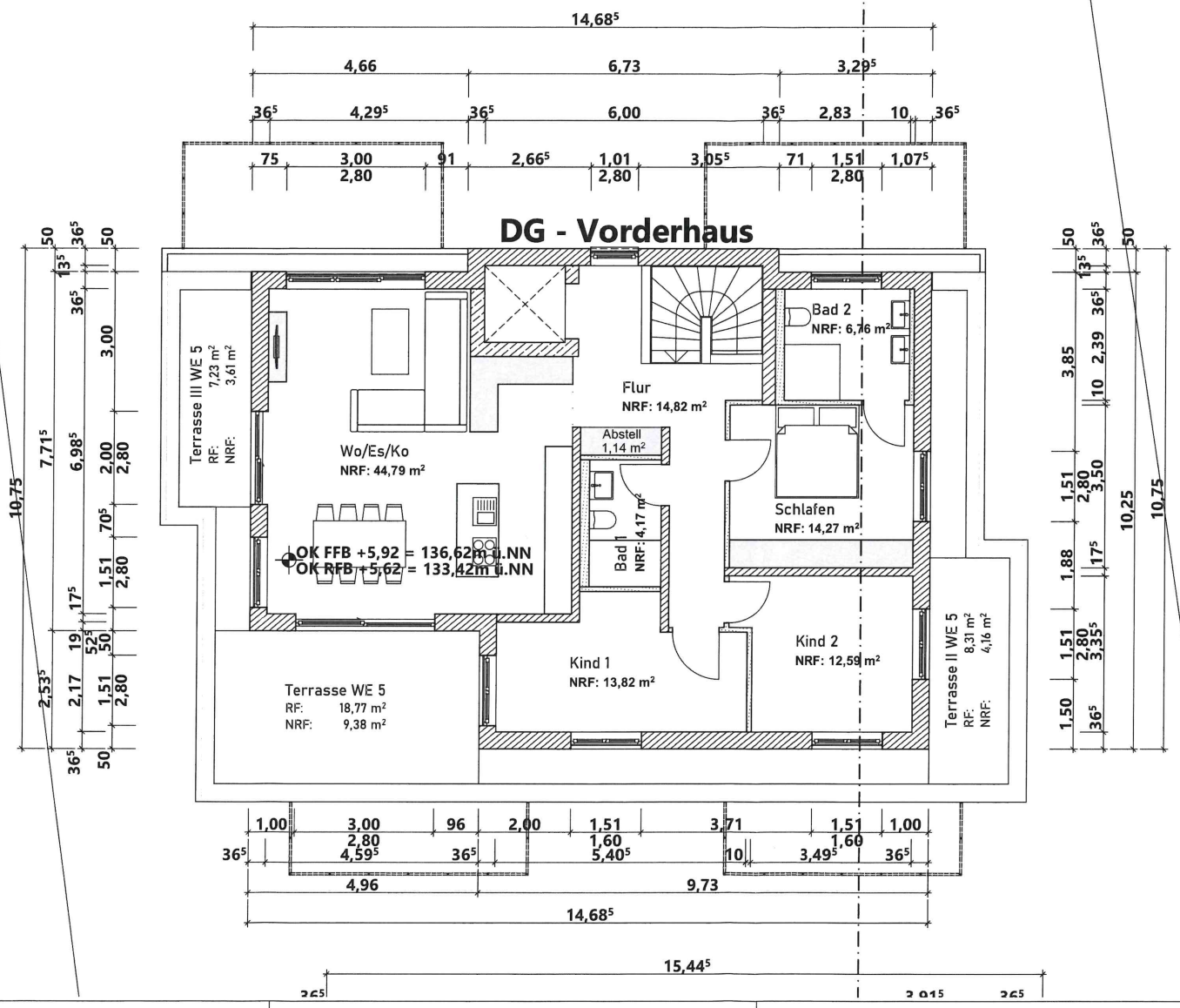
[redacted]

OG Hinterhaus

06

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

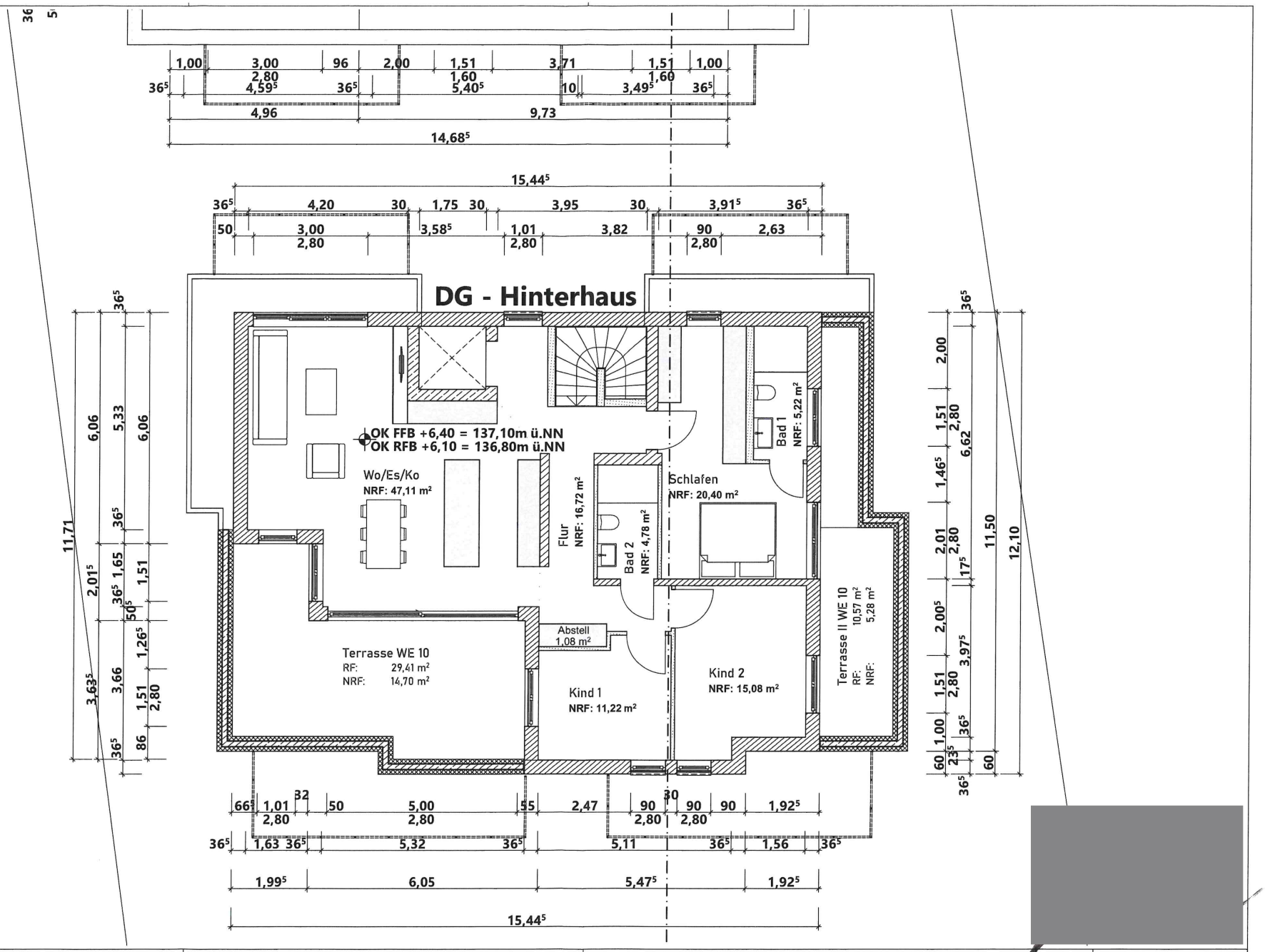
[redacted]

DG Vorderhaus

07

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55128 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

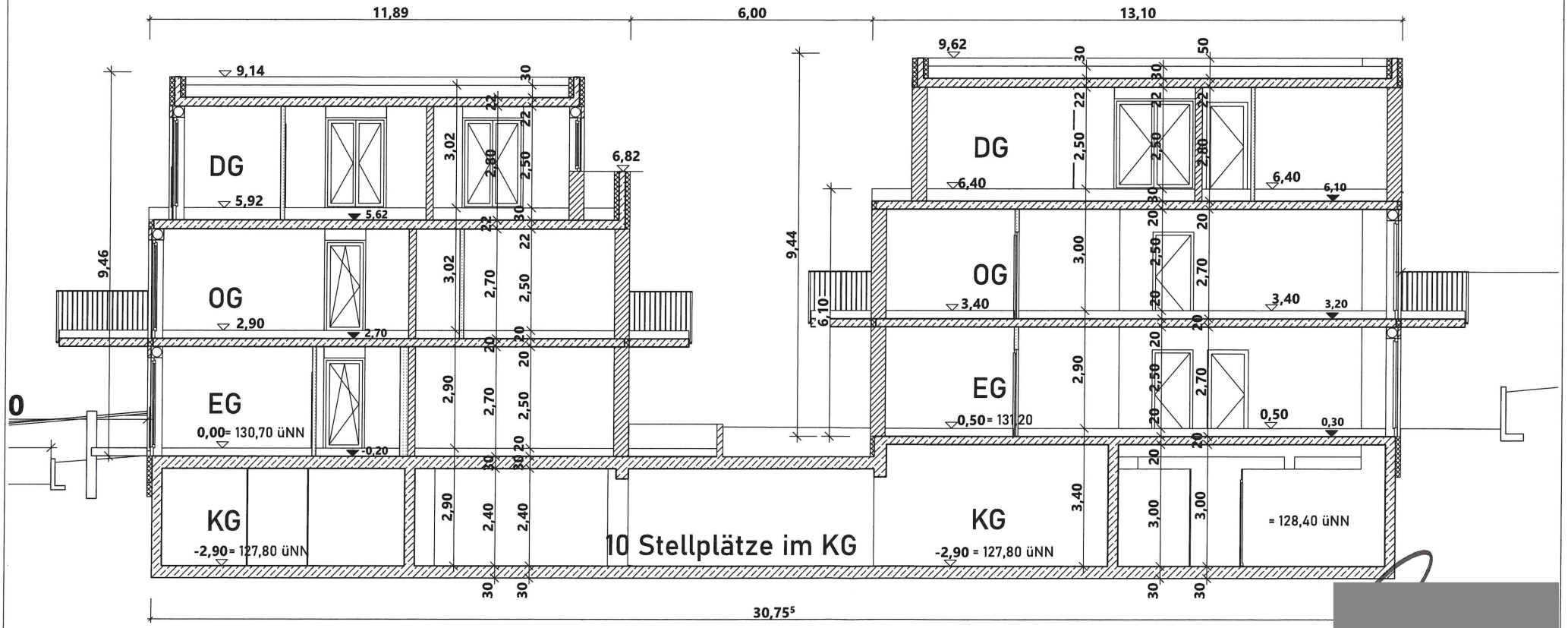
[redacted]

DG Hinterhaus

08

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

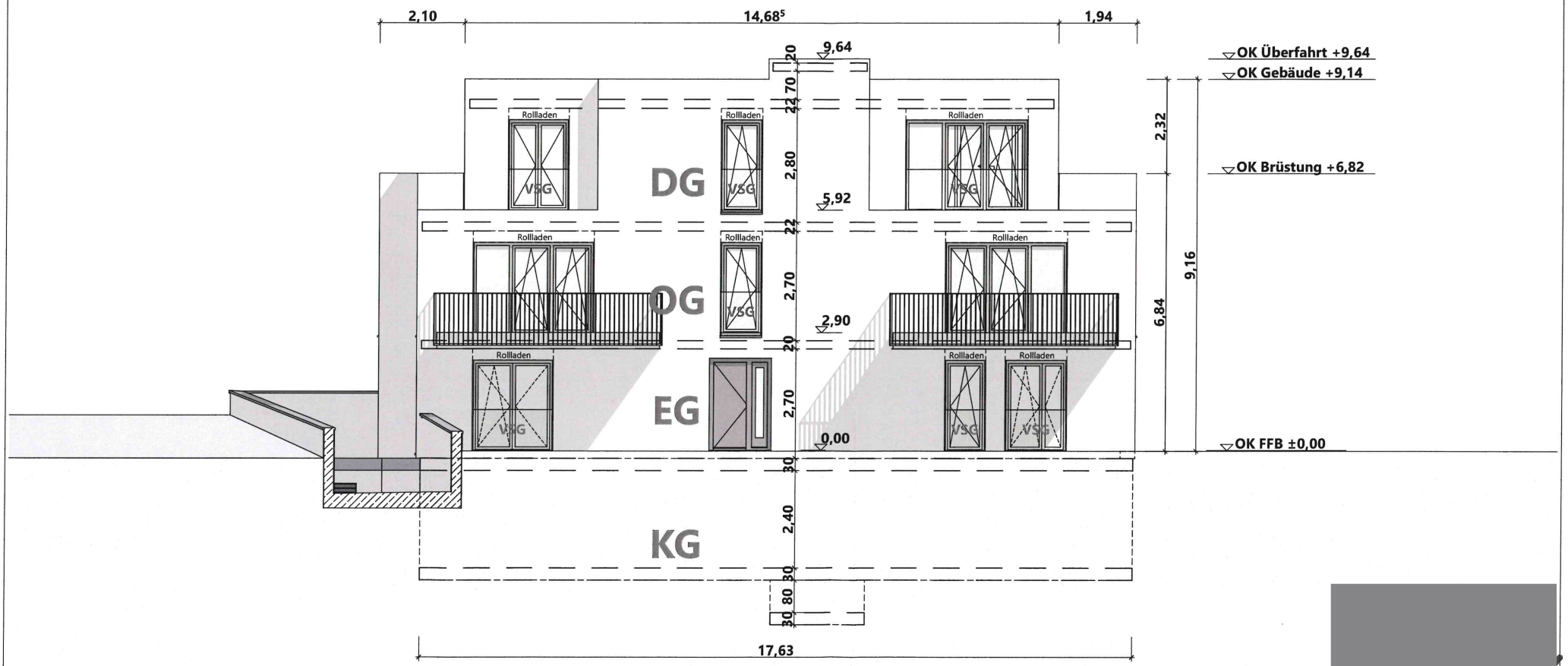
[redacted]

Schnitt A-A

09

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

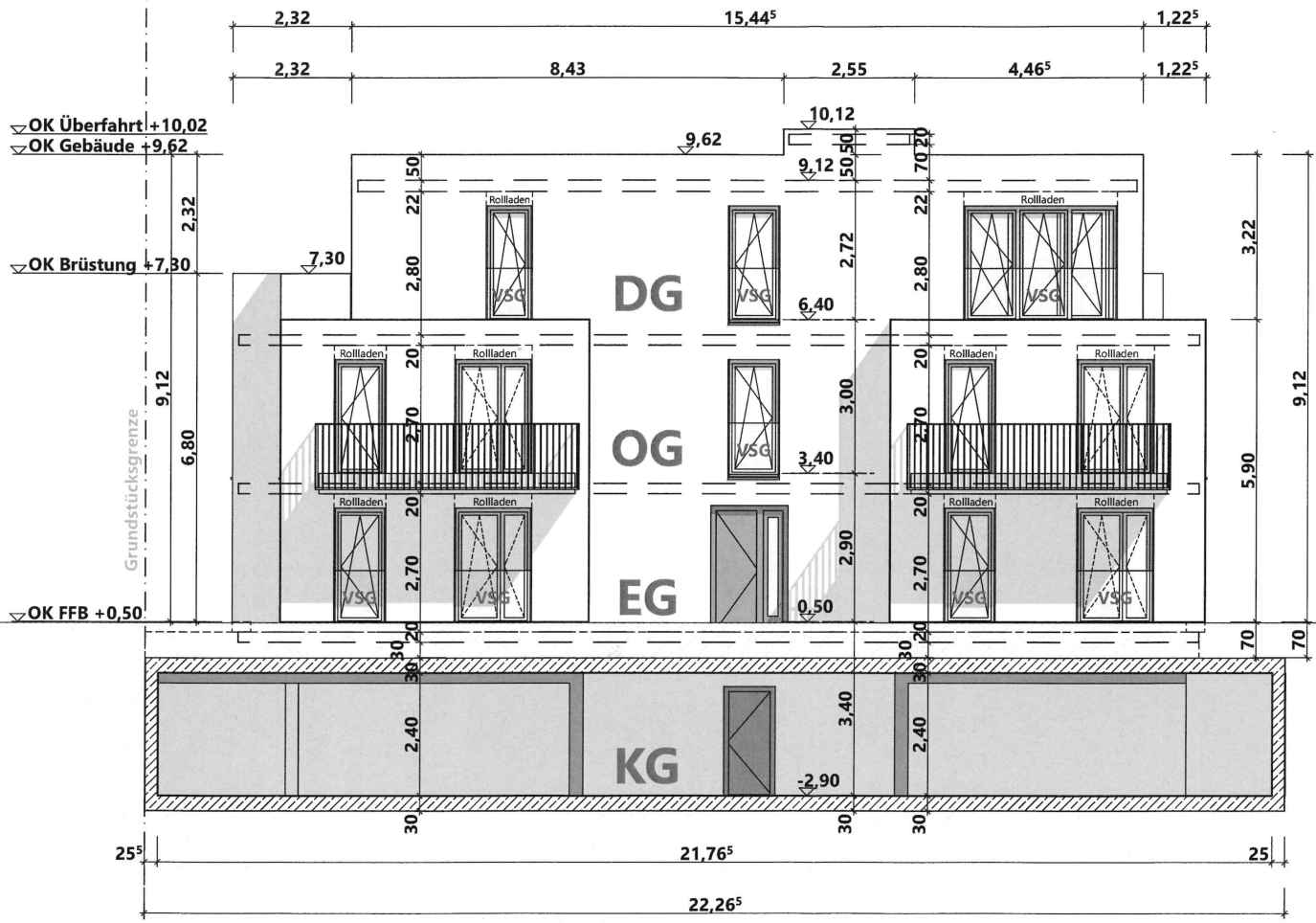
Bauherr

Vorderhaus Ansicht Nord

10

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Donnerstag, 26. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

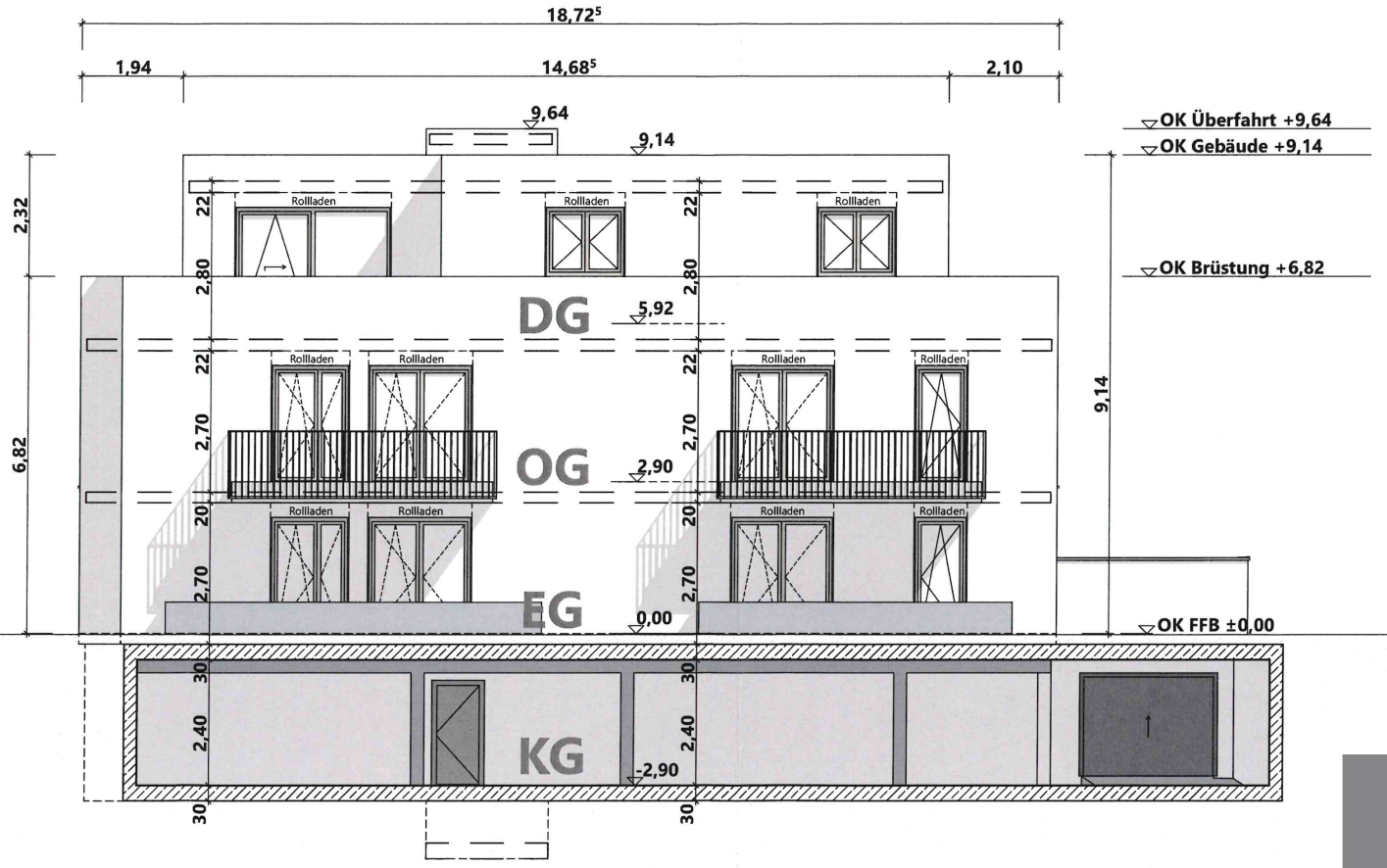
Bauherr

Hinterhaus Ansicht Nord

12

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Donnerstag, 26. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

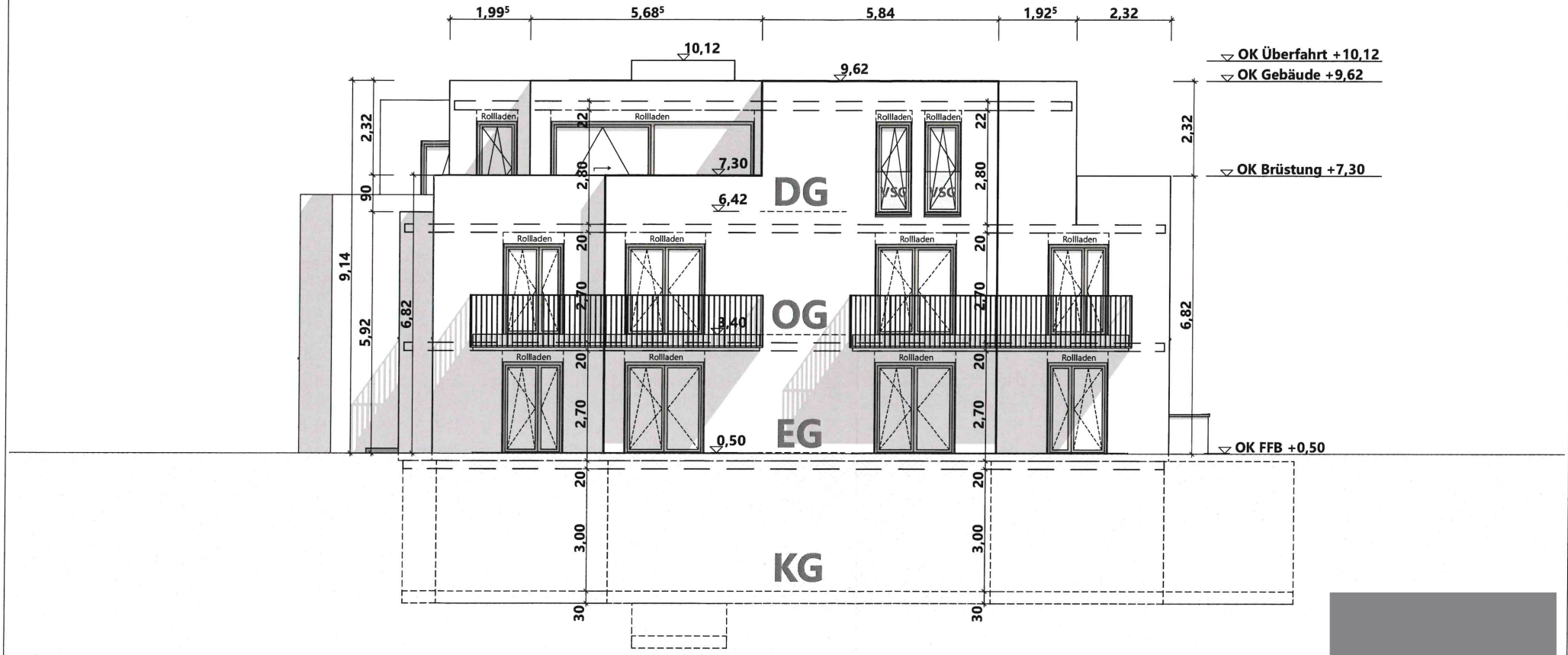
[redacted]

Vorderhaus Ansicht Süd

11

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Donnerstag, 26. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

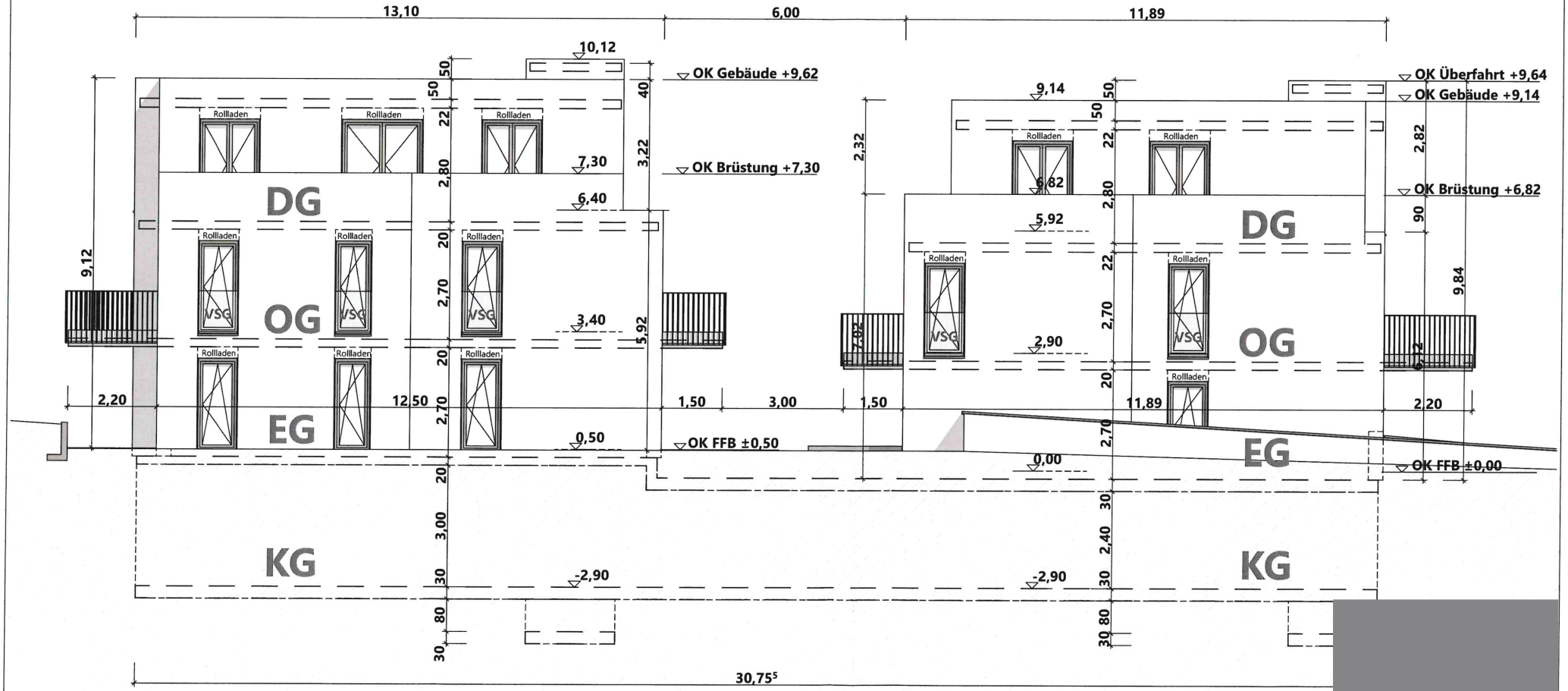
[redacted]

Hinterhaus Ansicht Süd

13

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

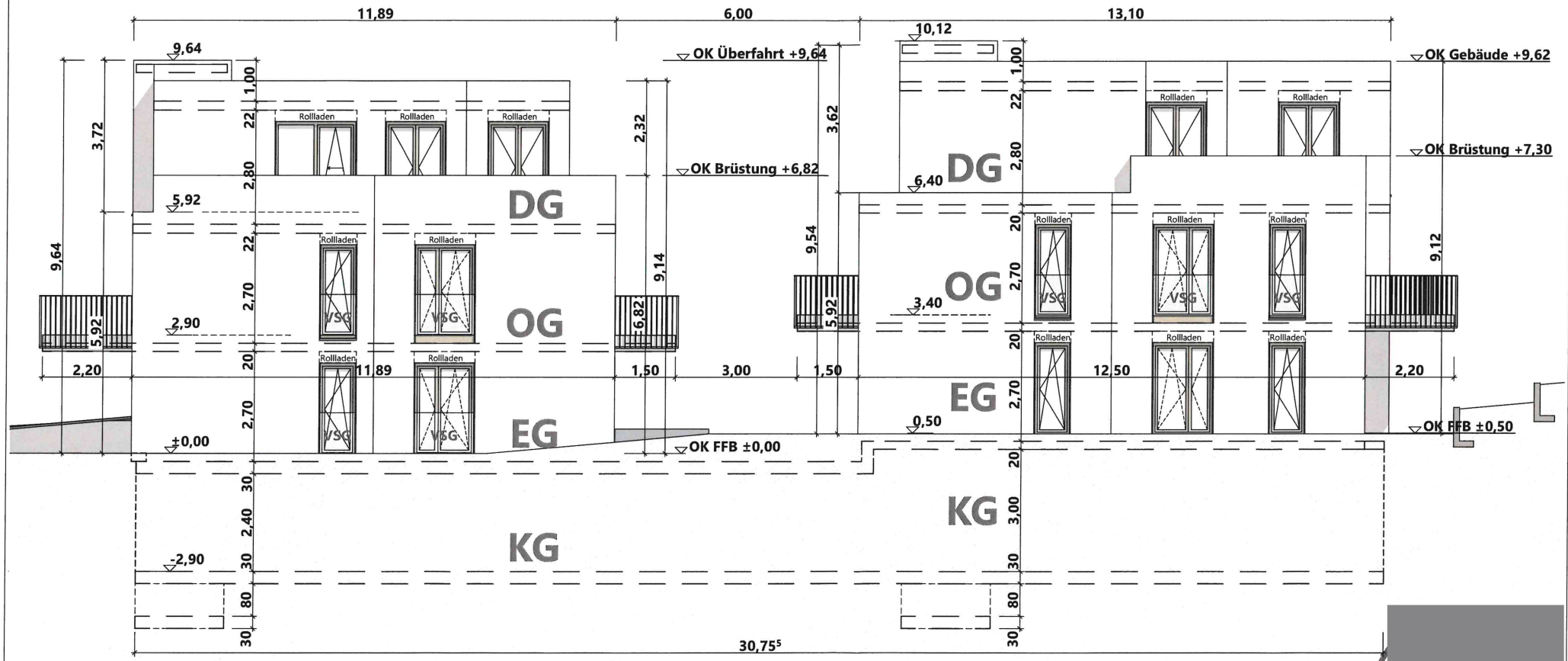
[redacted]

Ansicht Ost

14

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

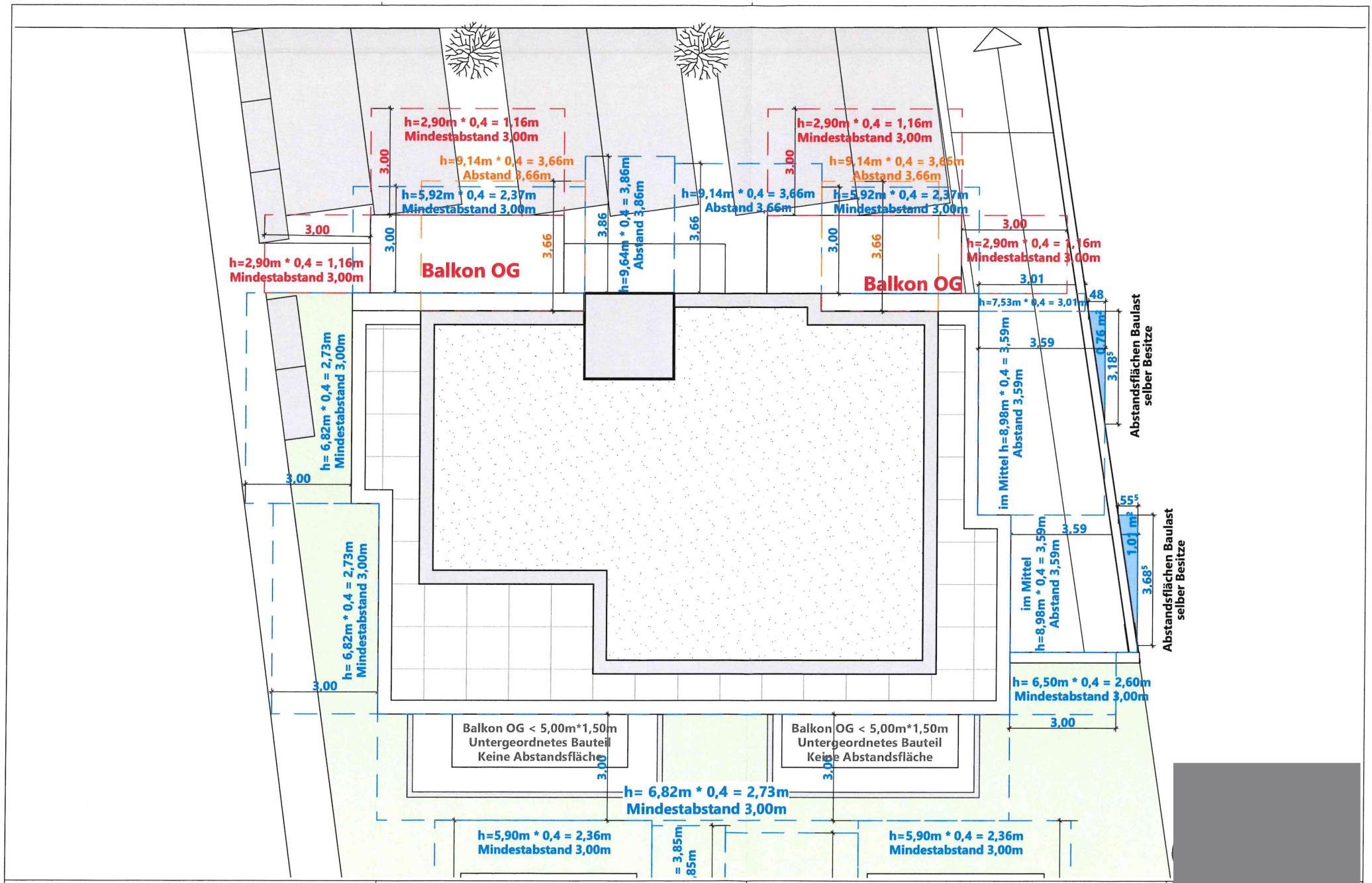
Bauherr

Ansicht West

15

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

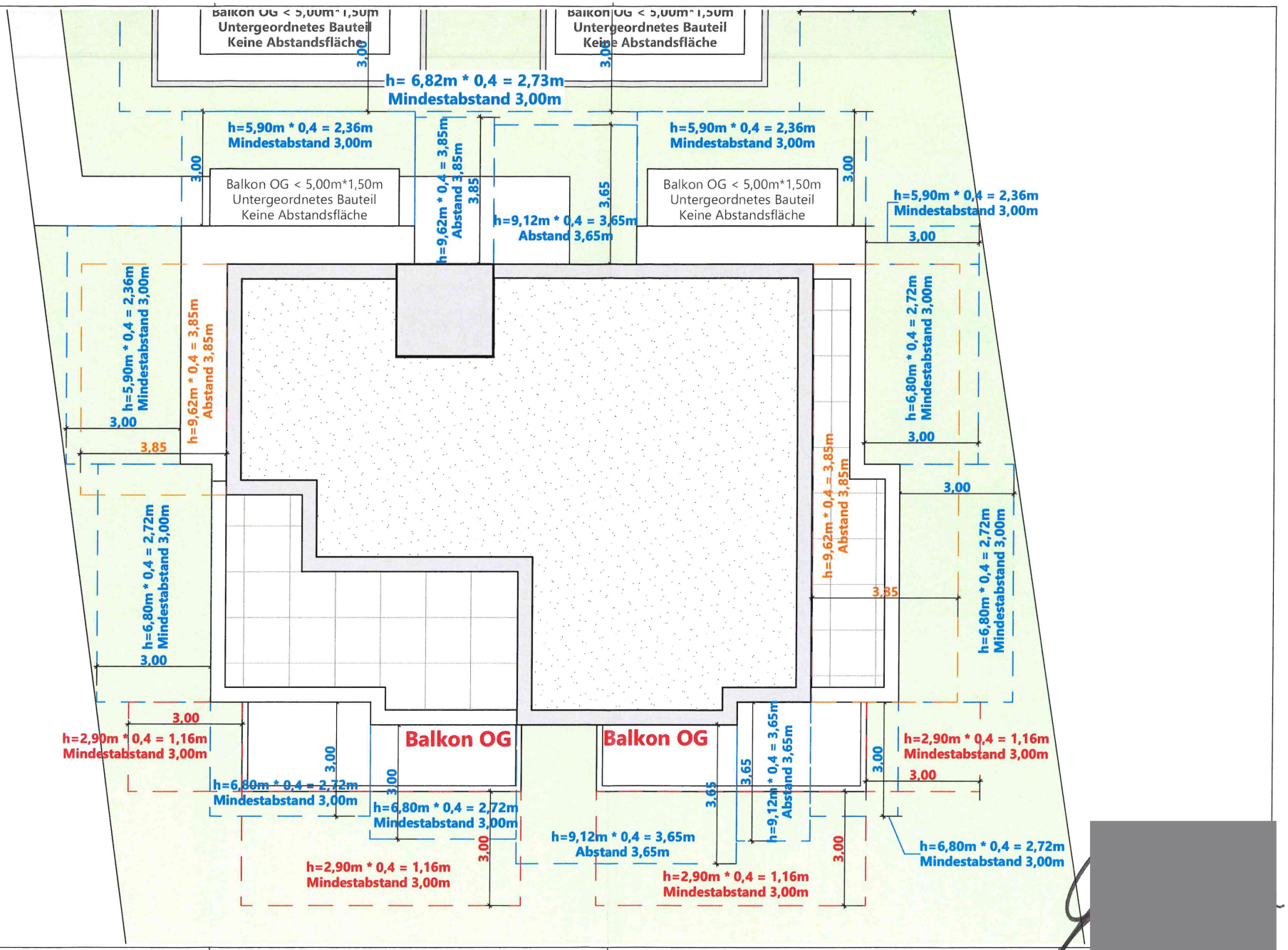
[redacted]

Vorderhaus Abstandsflächen

17

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

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



Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

[redacted]

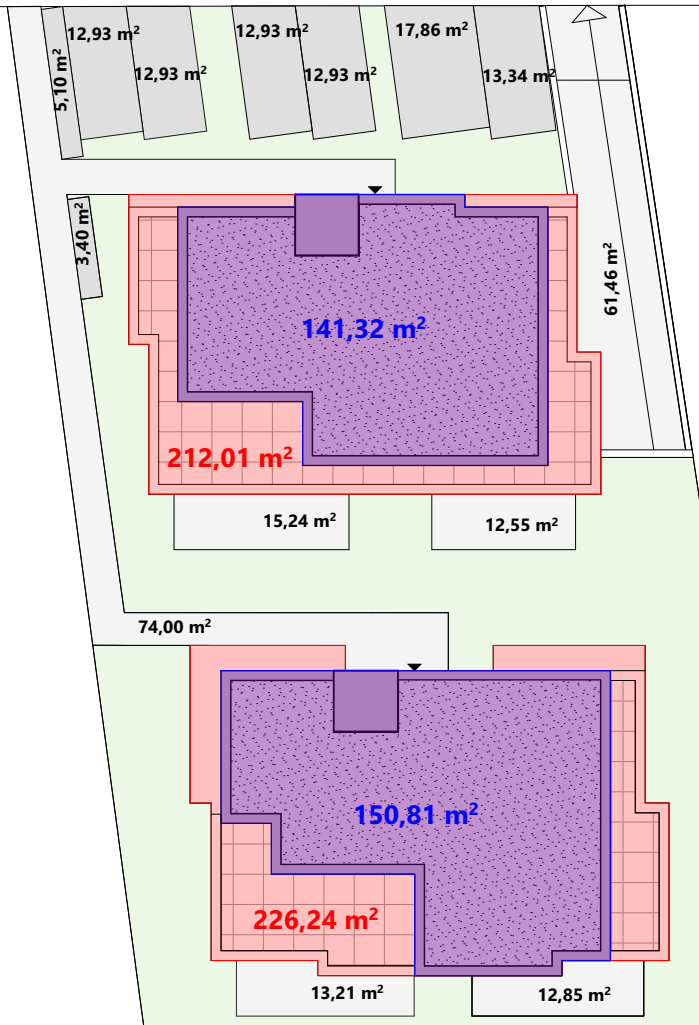
Hinterhaus Abstandsflächen

18

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Sonntag, 29. März 2026	Koch & Jusufovic	1:100

KOCH &
ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 1
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

SCHILLERSTRAßE



Grundstücksfläche 1.475m²

Stellplatznachweis

Wohneinheiten * 1,5
10 * 1,5 = 15 Stellplätze

Vorhanden
5 Außenstellplätze im EG (siehe 16 FFP)
10 Tiefgaragenstellplätze KG (siehe 01 KG)

Vollgeschossnachweis

Vorderhaus
EG = Vollgeschoss
OG = Vollgeschoss

DG zul. Fläche = 2/3 Fläche EG = 141,34m²
DG vorh. Fläche = 141,32m²
DG = Kein Vollgeschoss

Hinterhaus
EG = Vollgeschoss
OG = Vollgeschoss

DG zul. Fläche = 2/3 Fläche EG = 150,82m²
DG vorh. Fläche = 150,81m²
DG = Kein Vollgeschoss

Maß der baulichen Nutzung

GRZ I

GR / Grundstücksfläche = GRZ
(212,01+226,24) / 1.475m² = **0,297**

GRZ II

(GR+versiegelte Flächen) / Grundstücksfläche = GRZ
(212,01+226,24+280,73) / 1.475m² = **0,487**

GFZ

EG = Vollgeschoss = 212,01+226,24 = 438,25m²
OG= Vollgeschoss = 212,01+226,24 = 438,25m²
DG= Kein Vollgeschoss

Fläche Vollgeschosse = 876,50m² = **0,594**
Fläche Grundstück 1.475m²

WALDRAND

Bauvorhaben

Neubau von
zwei Fünffamilienhäusern in der
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Bauherr

Nachweise

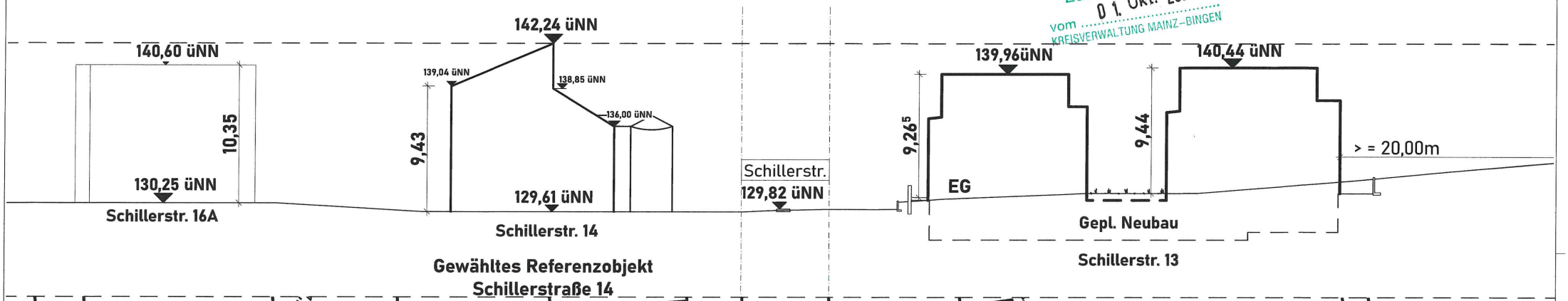
19

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*594 A2	Montag, 30. März 2026	Koch & Jusufovic	1:150

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

Bauvorbescheid

Zum Vorbescheid
vom 01. Okt. 2025
KREISVERWALTUNG MAINZ-BINGEN



Gewähltes Referenzobjekt
Schillerstraße 14



AUFTRAGGEBER:

[redacted]

Bauvoranfrage Schillerstraße Budenheim

Neubau	Grundstücksgr. 1475 m²
zwei Fünffamilienhäuser	Gemarkung Budenheim
Schillerstraße 13	Flur 4
55257 Budenheim	Flurstück 277/1

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
UNIVERSITÄTS-STRAßE 4
55127 MAINZ
TELEFON 06131 47 47 58
HANDY 0172/6120...
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

Einfügugnsnachweis 6

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1 : 200	841 x 594 A1	Donnerstag, 27. März 2025	Sadin Jusufovic

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-KE Projekte\Bauvoranfrage 1. Schillerstraße Knebel Budenheim\CAD\Bauvoranfrage 26 NEU.pln

Erklärung

gegenüber dem Waldbesitzenden

Der/Die Eigentümer/in vom Grundstück Flurstücksnummer 2771/1,
Gemarkung Budenheim Flur 4
Frau/Herr/Firma Landesforstverwaltung RLP,

verzichtet auf alle Schadensersatzansprüche, die sich durch den Waldbestand, die Waldbewirtschaftung und den Forstbetrieb ergeben. Dies gilt nicht, soweit die Ansprüche durch grob fahrlässige oder vorsätzliche Handlungen des Waldbesitzenden oder seiner Beauftragten ausgelöst werden und für Ansprüche, die sich aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit ergeben.

Der/Die Eigentümer/in stellt den Waldbesitzenden von Sach- und Vermögensschadensersatzansprüchen Dritter, die sich aus dem Waldbestand, der Waldbewirtschaftung und dem Forstbetrieb ergeben, frei und übernimmt deren Regulierung in eigener Vertretung, es sei denn, die Schäden sind durch Bedienstete oder Beauftragte des Waldbesitzenden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden.

Der/Die Eigentümer/in ist bereit, die Zusatzkosten bei Fällungsmaßnahmen im angrenzenden Waldbestand, wie Anzeichnen der Stämme und vermehrte Nebenkosten etc., die zum Schutze der Bauwerke notwendig sind, zu tragen.

Der/Die Eigentümer/in nimmt zur Kenntnis und anerkennt für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger sowie nachfolgende Erwerber, dass einem späteren Antrag auf eine Zurücknahme des Waldbestandes bzw. eine Beseitigung von Randbäumen nicht entsprochen werden kann, sofern es sich nicht um erkennbar kranke Bestandsmitglieder handelt.

Sämtliche Schäden, die durch das unmittelbare Heranbauen an den Waldrand durch Funkenflug oder Wasserzuleitung etc. an dem benachbarten Waldbestand entstehen sollten, hat der/die Eigentümer/in haftungsmäßig für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger sowie nachfolgenden Erwerbern gegenüber dem Waldbesitzenden zu vertreten.

Darüber hinaus verpflichtet sich der/die derzeitige Eigentümer/in, im Falle der Veräußerung oder anderweitigen Übertragung seines/ihres Grundstücks, diese Erklärung von dem neuen Eigentümer anerkennen zu lassen bzw. auf den Abschluss einer neuen Vereinbarung hinzuwirken. Außerdem hat er/sie den neuen Eigentümer zu verpflichten, im Falle einer Weiterveräußerung ebenso zu verfahren.

Budenheim 31.07.25
(Ort, Datum)

[redacted]
(Unterschrift des/der Eigentümers/in)

Alzey, den 11.09.25
(Ort, Datum)

(Unterschrift des Waldbesitzenden)

Forstamt Rheinhessen
Telefon 06731/99674-0
Friedrichstraße 26
55232 Alzey



An der engsten Stelle des Grundstücks, in einem Abstand von ca. 2 Metern zur Bebauung, befindet sich ein Baum mit einer Höhe von ca. 22,50 Metern.

1. Im Falle eines Umsturzes in Richtung des Gebäudes würde der Baum aufgrund des geringen Abstands sowie der vorhandenen baulichen Situation nicht ungehindert fallen: Die bestehende massive Beton-Stützmauer würde die fallende Last frühzeitig aufnehmen und den Baum im Sturzverlauf stoppen. Eine Gefährdung angrenzender Gebäudeteile durch direkten Aufprall ist daher konstruktiv weitgehend ausgeschlossen.

2. Aufgrund des Stammquerschnitts ist nicht von einem vorzeitigen Stammbruch, sondern – sofern überhaupt – von einem vollständigen Kippen des Baumes aus dem Wurzelbereich auszugehen. In diesem Szenario übernimmt die Stützmauer eine sichernde Funktion gegen unkontrolliertes Fallen.

3. Sollte es im Zuge extremer Witterungsereignisse (z. B. Sturm, Gewitter) dennoch zu einem Bruch kommen – also einem Ausnahmefall höherer Gewalt –, ist davon auszugehen, dass sich witterungsbedingt keine Personen auf den angrenzenden Balkonen oder Aufenthaltsflächen im Freien befinden. Eine konkrete Gefährdung von Personen ist unter diesen Umständen nicht gegeben.

4. Alle vom Forstamt geforderten Punkte aus dem Schreiben vom 24.03.2025 werden vom Bauherrn Ausgeführt

AUFTRAGGEBER:

[redacted]

Bauvoranfrage Schillerstraße Budenheim

Neubau
zwei Fünffamilienhäuser
Schillerstraße 13
55257 Budenheim

Grundstücksgr. 1475 m²
Gemarkung Budenheim
Flur 4
Flurstück 277/1

ARCHITEKTEN
KOCH & ESTENFELD
Inh. Wolfgang Koch
UNIVERSITÄTS-
STRAßE 4
55127 MAINZ
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
HANDY
0172/6120777
mail@a-ke.de
www.a-ke.de

Nachweis Baum - Worst Case

8

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1 : 200	841 x 594 A1	Mittwoch, 27. August 2025	Sadin Jusufovic

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Estenfeld\A-KE Projekte\25_03 Schillerstraße 13, 55257 Budenheim, Günter Kuchel\CAD\Bauvoranfrage 28.NWT.dwg

Schillerstraße 13: Grundstücksgrenze zum Wald









GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 22.05.2026

Drucksachen-Nr. : 046/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Neubau eines Einzelwohnhauses mit zwei Wohnungen, Garage und Stellplatz, Fränzenbergstraße (Flur 1, Nr. 70/3)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 01.06.2026	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 eines Einzelwohnhauses mit zwei Wohnungen, Garage und Stellplatz, Fränzenbergstraße (Flur 1, Nr. 70/3) wird erteilt.

Begründung:

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

Geplant ist ein Einzelhaus mit einer ca. 120 m² großen Wohnung und einem ca. 18 m² großes Apartment auf einem seit langem brachliegenden Grundstück. Der Neubau fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise sowie nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Für zwei Wohnungen, darunter ein 18,37 m² kleines Apartment, sind 3 Stellplätze vorgesehen. Einer davon wird gefangen sein. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist.

Um Raum für die erforderlichen zwei Zufahrten zu schaffen wird die Anzahl der Stellplätze auf dem öffentlichen Straßengrundstück von zwei auf eins reduziert.

Anlage
Liegenschaftskarte, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Einfügungsnachweis, Fotodokumentation

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

Ritzert (Sachbearbeiter)	Kapp (Fachbereichsleiter)	Hinz (Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

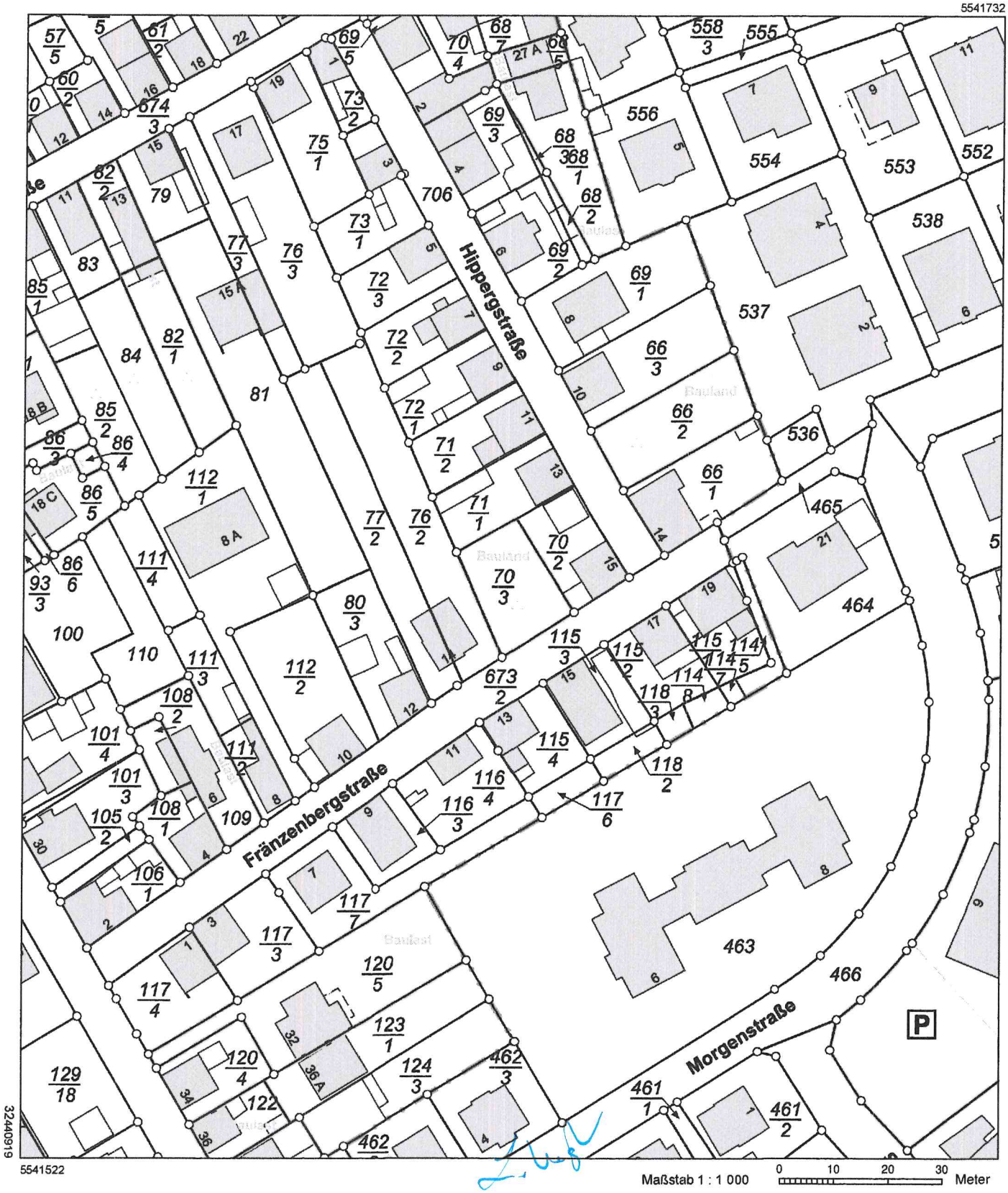
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 05.01.2026

Flurstück:	70/3	Gemeinde:	Budenheim
Flur:	1	Landkreis:	Mainz-Bingen
Gemarkung:	Budenheim		

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur M.Sc. Johannes Demmerling
Befugnis eingeräumt am 20.12.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Bauvorhaben: Neubau eines Einzelwohnhauses mit zwei Wohnungen, Garage und Stellplatz

Bauherren:

Bauort: Fränzenbergstraße, FS 70/3, 55257 Budenheim

Berechnung der Grundflächenzahl

Grundstücksgröße				=	**287,00 m²**
Bebaute Fläche					
Wohnhaus	8,10 m	x	12,84 m	=	104,00 m²
Terrasse	3,00 m	x	7,20 m	=	21,60 m²
					125,60 m²
GRZ vorh.	125,60 m	/	287,00 m	=	**0,44**

zusätzl. Versiegelungsflächen					
Garage	2,95 m	x	8,94 m	=	26,37 m²
Zufahrt			laut CAD	=	20,31 m²
Stellplatz			laut CAD	=	19,41 m²
Kieshochbeet	13,60 m	x	3,50 m	=	10,57 m²
			gesamt	=	**202,27 m²**
Versiegelungsgrad vorh.	202,27 m²	/	287,00 m²	=	**0,705**

Geschossfläche					
Erdgeschoss	8,10 m	x	12,84 m	=	104,00 m²
Dachgeschoss	8,10 m	x	12,84 m	=	104,00 m²
Bad im DG				=	-11,49 m²
			gesamt	=	**196,52 m²**
GFZ vorh.	196,52 m	/	287,00 m	=	**0,68**

aufgestellt, Hirschberg, den 25.03.2026



Bauvorhaben: **Neubau eines Einzelwohnhauses mit zwei Wohnungen, Garage und Stellplatz**
Bauherren:
Bauort: **Fränzenbergstraße, FS 70/3, 55257 Budenheim**

Berechnung der Geschossigkeit

Grundfläche EG	8,10 m	x	12,84 m	=	104,00 m²

75% von	104,00 m²	=	78,00 m²

Dachgeschoss Fläche bei H=2,30m	12,84 m	x	6,24 m	=	80,12 m²

80,12 m² > 75% der Grundfläche EG =das Dachgeschoss ist ein Vollgeschoss!

Das Gebäude ist daher zweigeschossig

aufgestellt, Hirschberg, den 25.03.2026



Bauvorhaben: **Neubau eines Einzelwohnhauses mit zwei Wohnungen, Garage und Stellplatz**
Bauherren: [redacted]
Bauort: **Fränzenbergstraße, FS 70/3, 55257 Budenheim**

Ermittlung der notwendigen PKW-Stellplätze

Nr.	Nutzung	Richtzahlen	gewählte Nenngröße	Notwendige Stellplätze
1	Wohnung (120,95 m² Wohnfläche)	2 Stellpl./ Whg.	1 Whg	2
2	Wohnung (18,37 m² Wohnfläche)	1 Stellpl./ Whg.	1 Whg	1
			gesamt erforderlich	**3**
			geplant (siehe Lageplan)	**3**

aufgestellt, Hirschberg, den 25.03.2026





LAGEPLAN

Bauantrag

FREIFLÄCHEN
Entwässerung
Abstandsflächen

gepl. Wohnhaus, massiv
Satteldach DN 40°
Dachpfanne:
siehe Baubeschreibung
Fassade:siehe Baubeschreibung

Gemeinde	Budenheim	Grundbuchblatt	
Gemarkung	Budenheim	Art der Beheizung	Wärmepumpentechnik
Flur/Flurstück(e)	Flur 1 / Flurstück 70/3	Wärmeschutz	gem. DIN 4108
Flurstücksgröße	ca. 287 m²	Schallschutz	gem. DIN 4109
Amtsgericht		gepl. Teilung	
Grundbuchbezirk		BauNVO von	1991

Textliche Festsetzungen (Auszug o. Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit):

Festsetzungen lt. §34

OKFFB EG (gepl) : 98,35 ü. NHN

Ortsvergleich wurde durchgeführt

- geplantes Bauvorhaben
- geplante versiegelte Fläche - wasserdurchlässig
- geplante versiegelte Fläche
- Begrünung
- Abstandsflächen

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

BAUHERR: [redacted]

BAUORT: Fränzenbergstraße, 55257 Budenheim

der Bauherr:

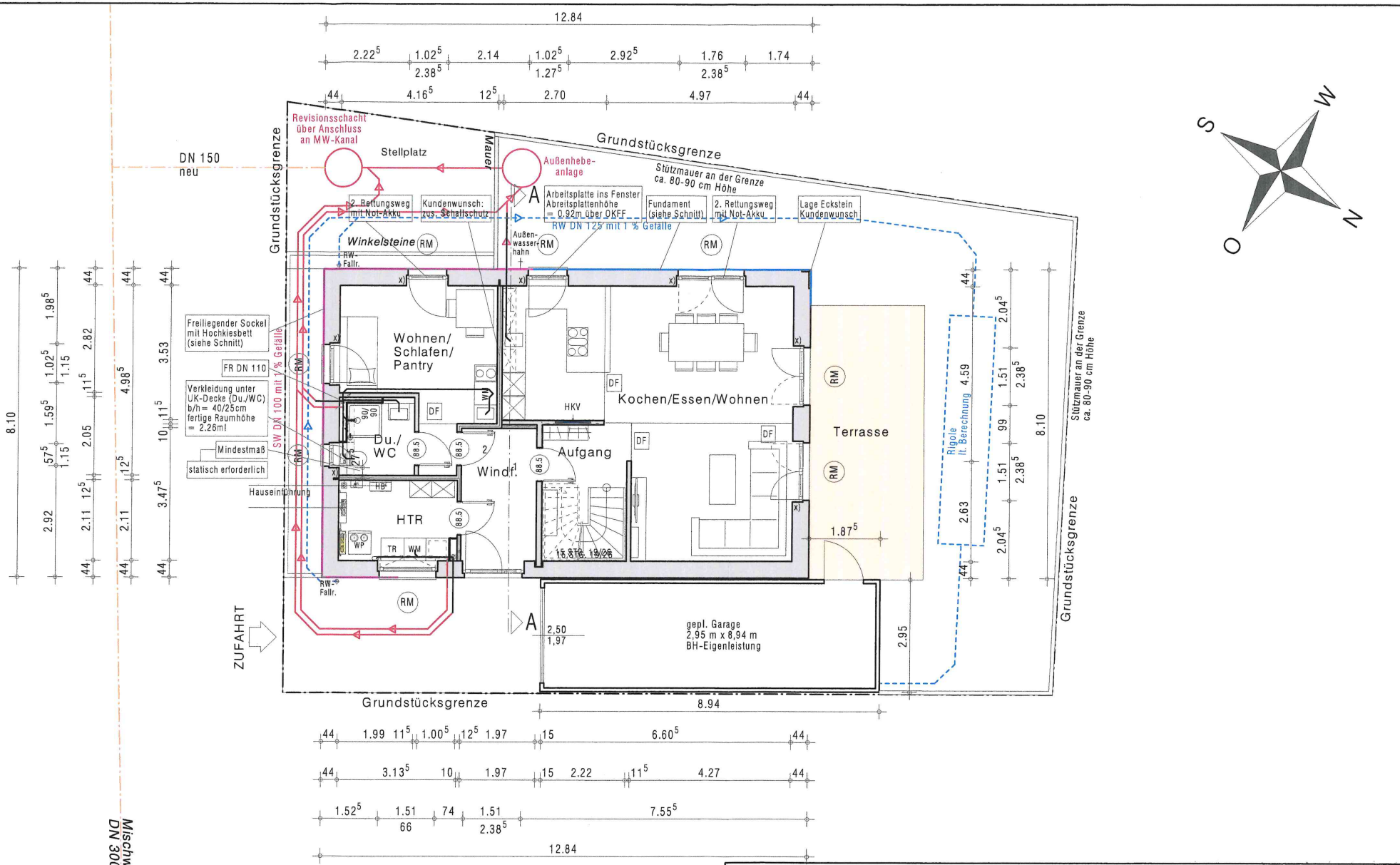
der Entwurfsverfasser:

Service Nr.:	93357
Bebauungsplan Nr.:	§ 34
Datum:	26.03.2026
Sachbearbeiter:	M.A
RN	ABE
	M 1:250

VIEBROCKHAUS AG
Grashofweg 11b, 21698 Harsefeld
Telefon 041 64 - 89 80 - 0
Telefax 041 64 - 62 61

Architektin M.A. Lena Vogt
Dipl.-Ing. (FH)
EL 21461

VIEBROCKHAUS



ERDGESCHOSS

Wohnung 1: ca. 49.23 m²
ELW: ca. 18.37 m²
Gemeinschaft: ca. 13.52 m²

BAUVORHABEN: NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 2 WOHNEINHEITEN

Bauherr: [redacted]

Bauort: 55257 Budenheim, Fränzenbergstraße

Darstellung: Erdgeschoss

Zeichnung gesehen und geprüft. Abweichungen gemäß Zeichnung vom Musterhaus genehmigt und anerkannt.

der Bauherr

Datum 26.03.2026

der Entwurfsverfasser

M 1:100

geä: 26.03.2026/ABE(BA)

Viebrockhaus Vertriebs GmbH & Co. Betrieb KG
Goldbeckstraße 1a
69493 Hirschberg
Tel.: 06201 / 845 513 - 10
Fax: 06201 / 845 513 - 11
info@viebrockhaus.de
www.viebrockhaus.de

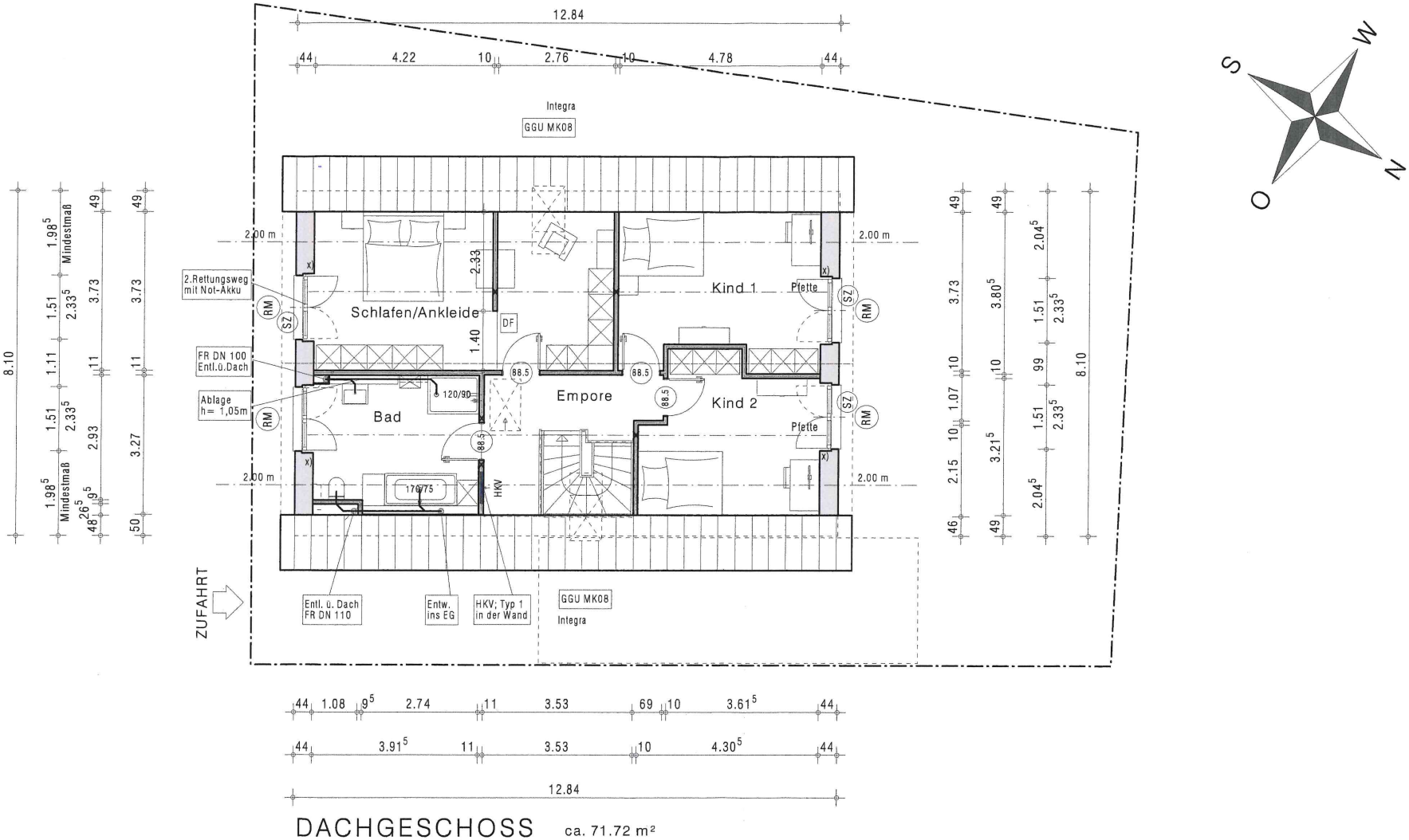
VIEBROCKHAUS AG
Grashofweg 11b, 31698 Hameln
Telefon 041 64 - 62 60 0
Telefax 041 64 - 62 61

Architektin M.A. Lena Vogt Bad Salzuflen EL 21467

Service-nummer: 93357
Sach-bearbeiter: A. Bernhardt

VIEBROCKHAUS

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!



DACHGESCHOSS ca. 71.72 m²

BAUVORHABEN:	NEUBAU EINES EINZELHAUSES MIT 2 WOHNEINHEITEN
Bauherr:	[redacted]
Bauort:	55257 Budenheim, Fränzenbergstraße
Darstellung:	Dachgeschoss
Zeichnung gesehen und geprüft. Abweichungen gemäß Zeichnung vom Musterhaus genehmigt und anerkannt	VIEBROCKHAUS AG Grashofweg 11b, 21698 Harsefeld Telefon 041 64 - 80 90 - 0 Telefax 041 64 - 62 61
der Bauherr	Datum 26.03.2026
M 1:100	geä: 26.03.2026/ABE(BA)

Viebrockhaus Vertriebs GmbH & Co.
Betrieb KG
Goldbeckstraße 1a
69493 Hirschberg
Tel.: 06201 / 845 513 - 10
Fax: 06201 / 845 513 - 19
info@ viebrockhaus.de
www.viebrockhaus.de

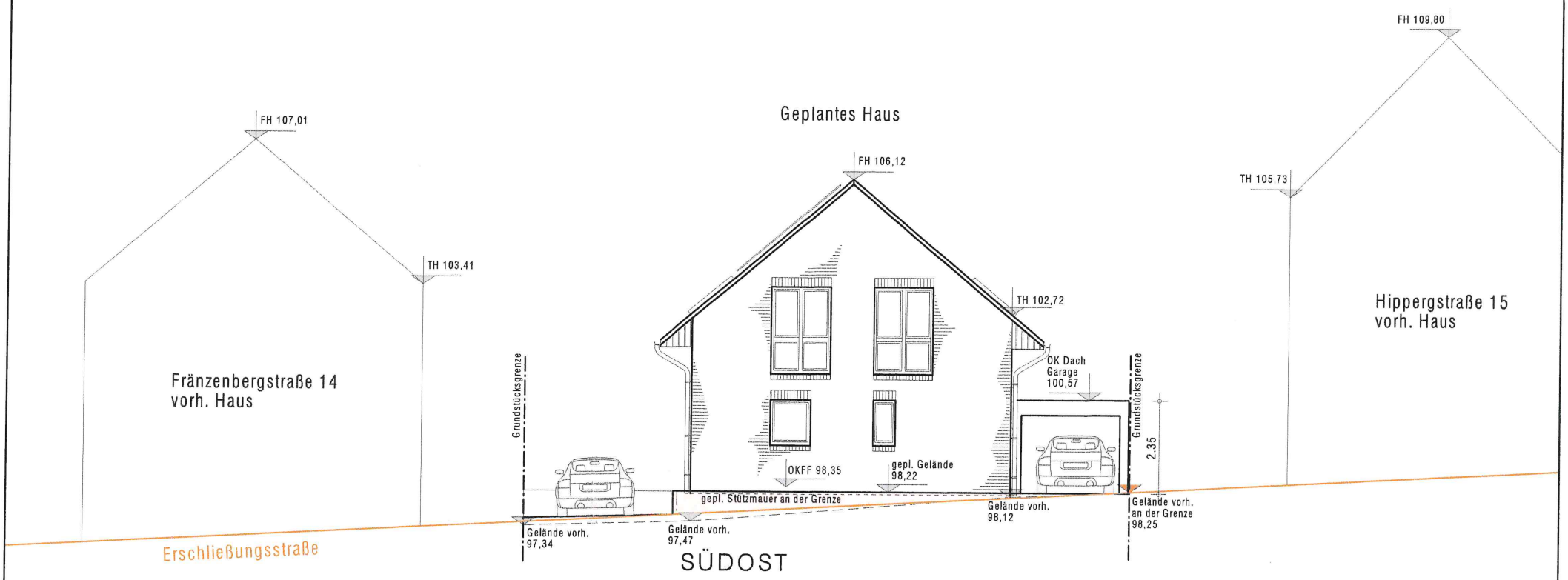
Architektin M.A. Lena Voigt Bad Salzuflen EL 21467

der Entwurfsverfasser

Service-nummer	93357
Sach-bearbeiter	A. Bernhardt

VIEBROCKHAUS

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!



Gelände vorh. am Haus

Gelände vorh. an der Grenze

Gelände geplant

BAUVORHABEN: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Bauherr: [redacted]

Bauort: 55257 Budenheim, Fränzenbergstraße

Darstellung: Ansichten

Zeichnung gesehen und geprüft. Abweichungen gemäß Zeichnung vom Musterhaus genehmigt und anerkannt.

der Bauherr

Datum 26.03.2026

der Entwurfsverfasser

M 1:100

geä: 26.03.2026/ABE(BA)

Viebrockhaus Vertriebs GmbH & Co.
Betrieb KG
Goldbeckstraße 1a
69493 Hirschberg
Tel.: 06201 / 845 513 - 10
Fax: 06201 / 845 513 - 11
info@viebrockhaus.de
www.viebrockhaus.de

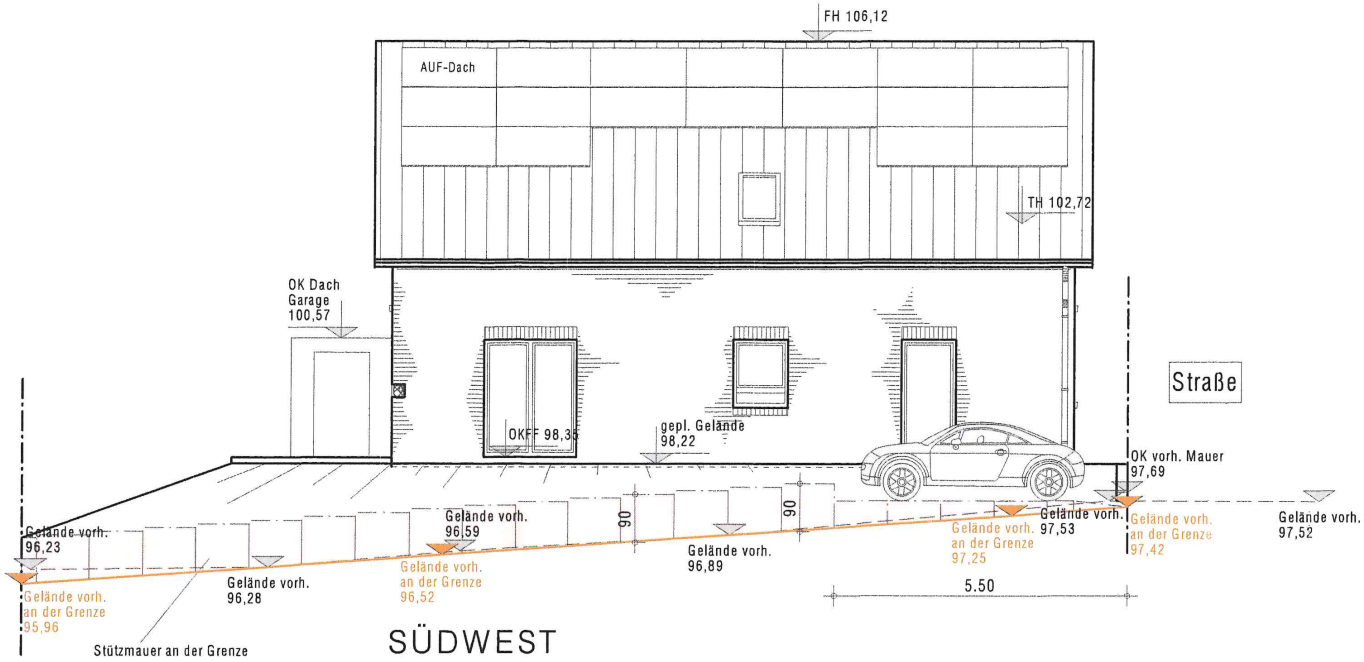
VIEBROCKHAUS AG
Grashofweg 11b, 21698 Harsefeld
Telefon 041 64 / 89 61 - 0
Telefax 041 64 - 62 61

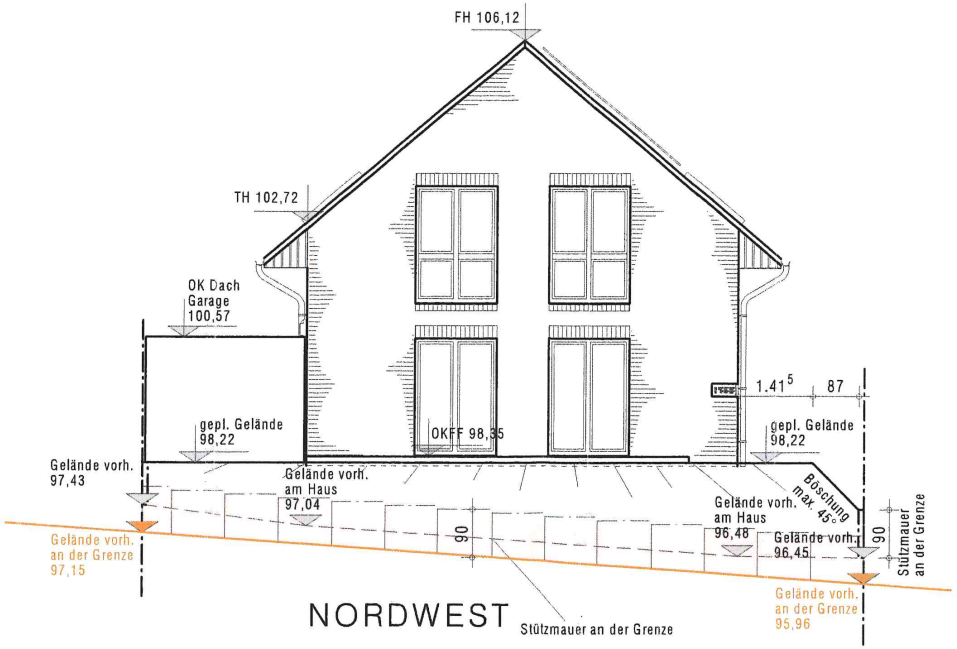
Architektin
M.A.
Lena
Vogt
Bad Salzuflen
EL 21162

Service-nummer	93357
Sach-bearbeiter	A. Bernhardt

VIEBROCKHAUS

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!





Gelände vorh. am Haus
Gelände vorh. an der Grenze
Gelände geplant

BAUVORHABEN: NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Bauherr: [redacted]

Bauort: 55257 Budenheim, Fränzenbergstraße

Darstellung: Ansichten

Zeichnung gesehen und geprüft. Abweichungen gemäß Zeichnung vom Musterhaus genehmigt und anerkannt.

der Bauherr

Datum 26.03.3036

der Entwurfsverfasser

M 1:100

geä: 26.03.2026/ABE(BA)

Viebrockhaus Vertriebs GmbH & Co. Betrieb KG
Goldbeckstraße 1a
69493 Hirschberg
Tel.: 06201 / 845 513 - 10
Fax: 06201 / 845 513 - 11
info@viebrockhaus.de
www.viebrockhaus.de

Service-nummer 93357
Sach-bearbeiter A. Bernhardt

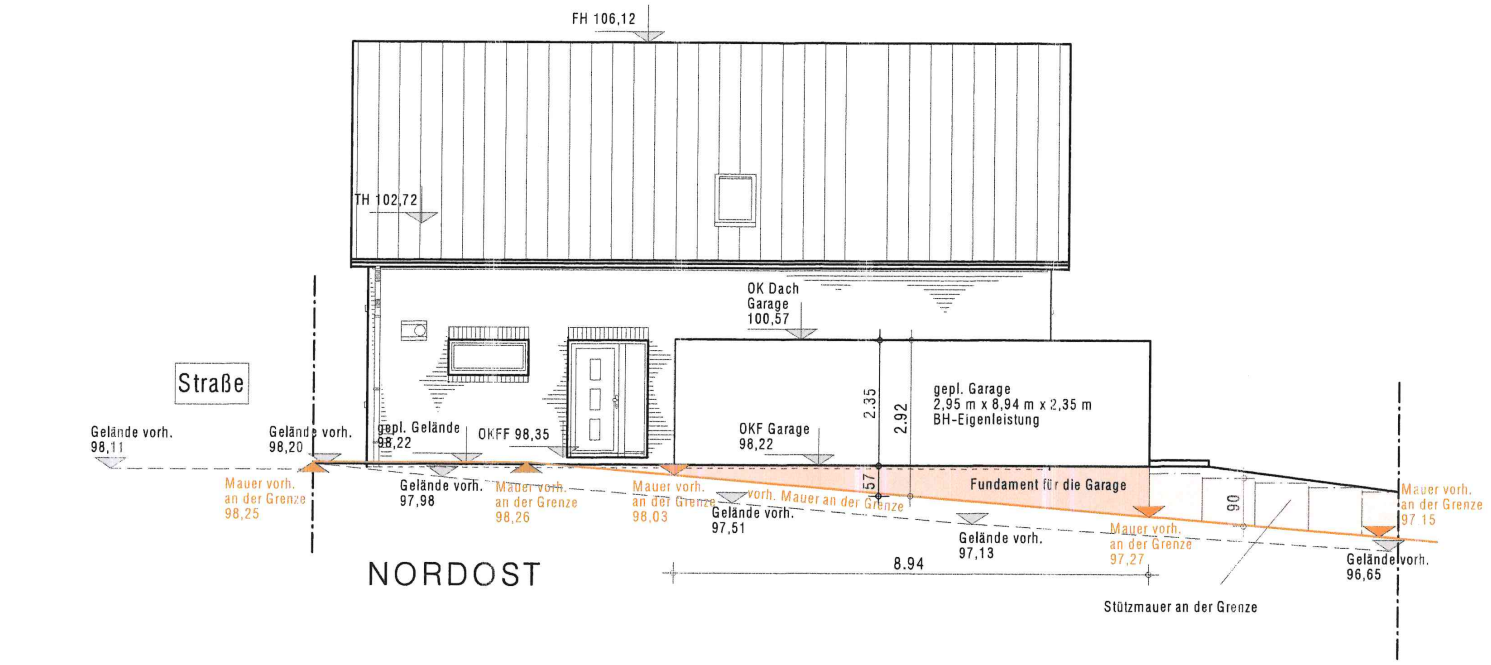
VIEBROCKHAUS

VIEBROCKHAUS AG
Grashofweg 11b, 31698 Hasefeld
Telefon 041 64 - 62 61 0
Telefax 041 64 - 62 61

Architektin M.A. Lena Vogt Bad Salzuflen EL 21467

ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN • EINGETRAGENE DIE DER ARCHITEKTENLISTE

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!



Gelände vorh. am Haus

Gelände vorh. an der Grenze

Gelände geplant

BAUVORHABEN:	NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES		
Bauherr:	[redacted]	Viebrockhaus Vertriebs GmbH & Co. Betrieb KG Goldbeckstraße 1a 69493 Hirschberg Tel.: 06201 / 845 513 - 10 Fax: 06201 / 845 513 - 11 info@ viebrockhaus.de www.viebrockhaus.de	Service-nummer: 93357 Sach-bearbeiter: A. Bernhardt
Bauort:	55257 Budenheim, Fränzenbergstraße		VIEBROCKHAUS
Darstellung:	Ansichten		
Zeichnung gesehen und geprüft. Abweichungen gemäß Zeichnung vom Musterhaus genehmigt und anerkannt.	VIEBROCKHAUS AG Grashofweg 11b, 31028 Harsefeld Telefon 041 64 - 89 80 - 0 Telefax 041 64 - 62 61	Architektin M.A. Lena Vogt Bad Salzuflen EL 21467	
der Bauherr	Datum 26.03.2026	der Entwurfsverfasser	
M 1:100	geä: 26.03.2026/ABE(BA)		

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!