

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 : 27.07.2026

Drucksachen-Nr. : 061/1-2026

Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635):

Weiterbehandlung als Bauantrag

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.12.1	Sitzungstermin: 10.08.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.: 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 Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum, Mombacher Straße 85 (Fl. 6, Nr. 635) sowie zur Abweichung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) wird erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 15.07.2026 hat die Gemeindeverwaltung dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Wie vom Bauherrn zum Ausdruck gebracht, wird sein Bauvorhaben gemäß § 67 Abs. 3 Landesbauordnung (LBauO) als Antrag auf Baugenehmigung weiterbehandelt. Mit E-Mail vom 21.07.2026 hat der Bauherr nachträglich geänderte Bauunterlagen übersandt.

Nach § 67 Abs. 1 LBauO bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Da eine Festsetzung des Bebauungsplans nicht eingehalten wird und darüber hinaus bei den ursprünglichen Bauunterlagen Unklarheiten hinsichtlich der Erfüllung weiterer Festsetzungen bestanden, soll das Vorhaben im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festsetzt.

Wie aus den Bauunterlagen hervorgeht, soll die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,54 betragen. Damit wird die zulässige GFZ um 0,04 überschritten. Dies entspricht einer zusätzlichen Geschossfläche von rund 17 m². Hierfür ist eine Abweichung erforderlich; ein entsprechender Antrag liegt bereits vor.

Da durch die Abweichung voraussichtlich die Grundzüge der Planung berührt werden, besteht nach § 246e BauGB (sogenannter „Bau-Turbo“) grundsätzlich die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde hiervon abzuweichen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden dient. Diese Voraussetzungen sind nach Auffassung des Bauamtes erfüllt. Hinzu kommt, dass im Baugebiet „Wäldchenloch“ für das Bauvorhaben Bertolt-Brecht-Straße 20a bereits eine vergleichbare Abweichung der GFZ zugelassen wurde.

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann erteilt werden, wenn die Abweichung mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Zum Vergleich sieht § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete einen Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Eine GFZ von 0,54 liegt weiterhin deutlich unter diesem Wert und entspricht dem städtebaulichen Ziel des Gemeinderates, im Baugebiet „Wäldchenloch“ eine lockere Bebauungsstruktur zu erhalten. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden eingehalten. Die Überschreitung der GFZ führt daher nicht zu einer dichteren Bebauung im städtebaulichen Sinne. Die geringfügige Erhöhung der GFZ ermöglicht zudem eine wirtschaftliche und zeitgemäße Bauweise. Städtebauliche Auswirkungen sind voraussichtlich nur gering wahrnehmbar. Nach Auffassung des Bauamtes ist die Abweichung der GFZ mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar und kann daher bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Auf Grundlage der am 21.07.2026 ergänzten Bauunterlagen ist ein Widerspruch des geplanten Vorhabens zu den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wäldchenloch“ nicht erkennbar. Das Vorhaben kann daher insgesamt bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:

Liegenschaftskarte, Antrag auf Abweichung, Berechnungen, Grundrisse, Ansichten

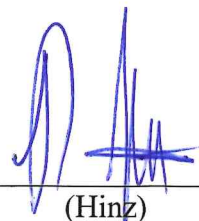
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



(Ritzert)
Sachbearbeiter



(Kapp)
Fachbereichsleiter



(Hinz)
Bürgermeister

Projekt: 24034
BV Mombacher Straße 85
in 55257 Budenheim
Kindsvater, 10.06.2026

Vermessungsbüro Michael Müller
Dipl.-Ing. (FH)
Gürtlerstraße 78, 55128 Mainz
Tel. 06131 / 498 16 73
Fax 06131 / 498 16 74
mueller@vermessungsteam-mueller.de

Lageplan zum Bauantrag

1: 500

[10.00]

► Eingang ——— Obergeschoss
— Erdgeschoss

616

614

612

697

Brache

613

637

611

Mombacher Straße

700

[21.93]

10.50

4.64

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

5.94

1.00

10.00

[22.85]

3.98

3.05

1.00

6.50

2.30

8.20

[19.77]

6.02

6.84

10.17

[20.54]

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

- ☐ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO / § 31 Abs. 2 und 3 BauGB / § 34 Abs. 3a und 3b sowie § 246e BauGB
- ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

Bauherr/-in



(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Andreas Faude (Architekt)
 Fertighaus WEISS GmbH
 Sturzbergstraße 40-42
 74420 Oberrot-Scheuerhalden
 Tel: +49 7977 9777 - 987
 Fax: +49 7977 9777 - 88987
 Mail: andreas.faude@fertighaus-weiss.de

(Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Grundstück Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: 55257 Budenheim / Mombacher Straße / 85

Gemarkung / Flur / Flurstück: Budenheim / 6 / 635

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum****Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:**

- ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift / Paragraph / Absatz)

- ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans / der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) hier WA1 mit 0,5

(lfd. Nr. Festsetzung), für die

- ☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB)
☒ die Zustimmung (§ 36a i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB)

der Gemeinde erforderlich ist.

- ☐ Sonstigen Anforderungen nach BauGB:

(Vorschrift / Paragraph / Absatz), für die

- ☐ das Einvernehmen (§ 36 i. V. § 34 Abs. 3a BauGB)
☐ die Zustimmung (§ 36a i. V. § 34 Abs. 3b oder § 246e BauGB)

der Gemeinde erforderlich ist.

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. des BauGB, der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, 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 bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO ist dieses Formular als Beiblatt hinzuzufügen.

Begründung:

Gegenstand der Befreiung: Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,04 von der im Bebauungsplan festgelegten GFZ 0,50.

Die geringfügige Überschreitung ist begründet durch eine notwendige Maßnahme zur Schaffung eines zusätzlichen Schlafzimmers im Obergeschoss, ohne die Grundfläche zu erhöhen. Die Grundfläche bleibt unverändert eingehalten.

Abwägung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange: Die Befreiung steht im Sinne der Würdigung nachbarlicher Interessen im Einklang mit den öffentlichen Belangen. Die Maßnahme führt zu keiner signifikanten zusätzlichen Beeinträchtigung von Nachbarn (z. B. keine erhöhte Außenwirkung, keine Verschattung oder Einschränkung des Verhaltenstellens), und der zusätzliche Raumbedarf dient defensiv der Wohnnutzung. Die baulichen Maßnahmen bleiben im Rahmen des genehmigten Maßstabs und der örtlichen Bauweise.

Maßgebliche Auswirkungen: Die GFZ-Überschreitung beträgt 0,04, wodurch sich eine Gesamtnutzfläche im Sinne der Gebäudeausnutzung ergibt, die für ein weiteres Schlafzimmer im Obergeschoss erforderlich ist.

Anlagen:

Ort, Datum		Ort, Datum	
Bauherr/-in		 Fertighaus Weiss GmbH Dipl. Ing. (FH) Andreas Faude Architekt Nr. 089920 74420 Oberrot-Scheuerhalden Sturzbergstraße 40-42 Entwürfsverfasser, in oder Fachingenieur/in 07977 77 9 07 Fax: 07977/97 77-8 89 87	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

KS Vermessung & Bewertung GbR

Gaustraße 50
55294 Bodenheim

Tel.: 06135 / 70 41 - 70
Fax: 06135 / 70 41 - 72
E-Mail: info@ks-vermessung.com
www.ks-vermessung.com



Berechnung GFZ & GRZ, BVH Binger

Gemarkung: **Budenheim** Flur: **6** Flurstück: **635**
Lage: **Mombacher Straße 85** Projekt-Nr.: **26/5207**
Datum: **11.06.2026** Bearbeiter: **Winkler**

Flächengröße Flurstück 635: 429 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Wohnhaus

EG (Vollgeschoss)	Grundfläche	aus CAD	116,60 m ²
(inklusive Technikraum)			

1. OG (Vollgeschoss)	Grundfläche	11,50 x 10,00	115,00 m ²
----------------------	-------------	---------------	-----------------------

$$GFZ_{VG} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (Vollgeschosse)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{231,60 \text{ m}^2}{429 \text{ m}^2} = 0,54$$

$$GFZ = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{231,60 \text{ m}^2}{429 \text{ m}^2} = 0,54$$

Die gemäß Bebauungsplan „Wäldchenloch“ zugelassene GFZ von 0,50 wird überschritten!

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Hauptnutzung

Wohnhaus	Grundfläche	aus CAD	124,80 m ²
(inklusive Technikraum & OG)			

Terrasse		aus CAD	18,00 m ²
----------	--	---------	----------------------

Nebennutzung

Garage	Grundfläche	aus CAD	39,38 m ²
--------	-------------	---------	----------------------

Zufahrt mit Versickerungs- fähigen Belag	Grundfläche	aus CAD	34,05 m ²
---	-------------	---------	----------------------

$$GRZ_H = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (Hauptnutzung)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{142,80 \text{ m}^2}{429 \text{ m}^2} = 0,33$$

$$GRZ_N = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{142,80 \text{ m}^2 + 73,43 \text{ m}^2}{429 \text{ m}^2} = 0,50$$

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

Planverfasser:

 Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Freiflächenplan

BB/KD



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

Bauherr:

Planverfasser:



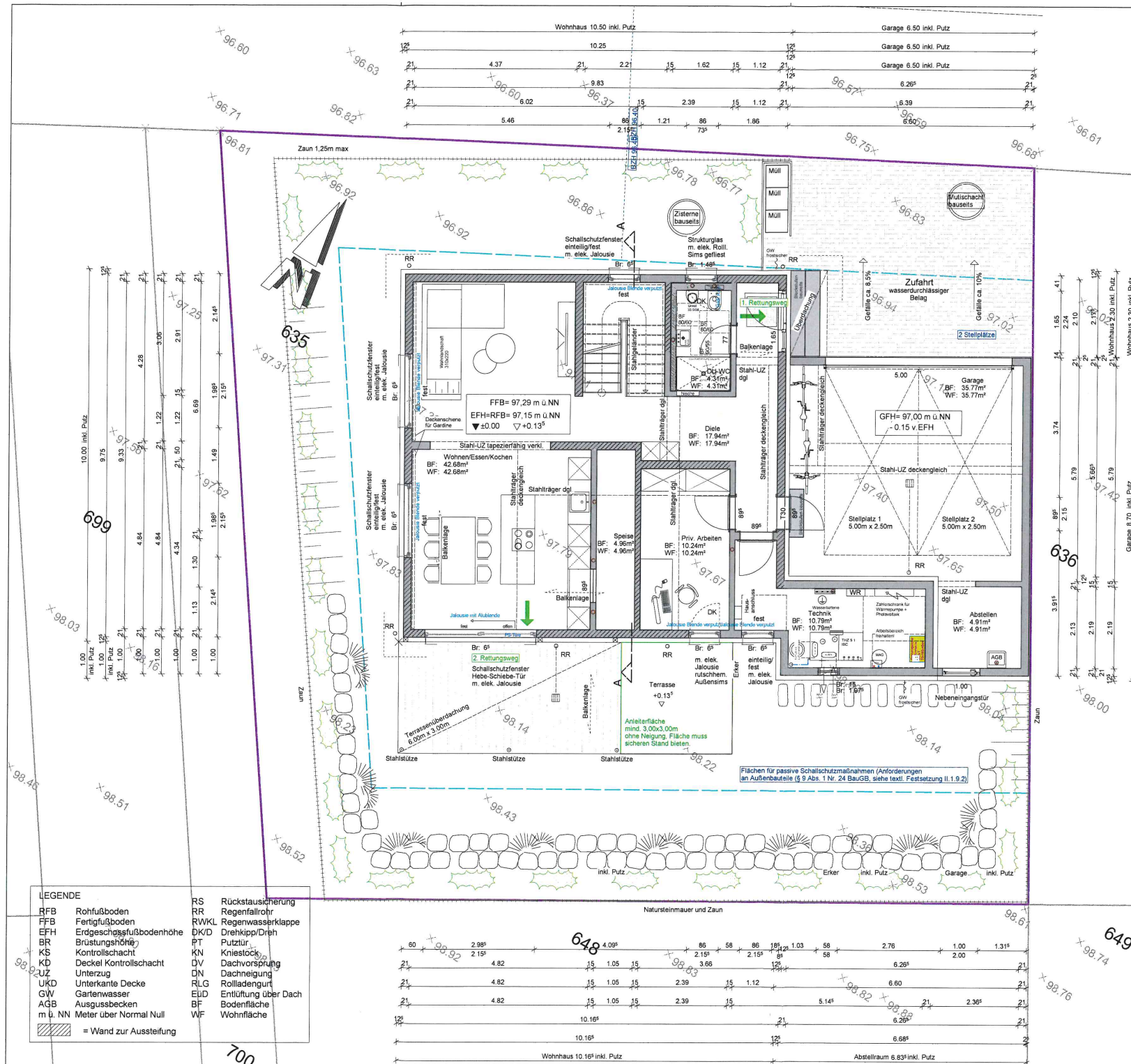
Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Erdgeschoss

M 1:100

BB/KD



in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635

Planverfasser:

Obergeschoss

BB/KD

11.50 inkl. Putz

11.25

10.83

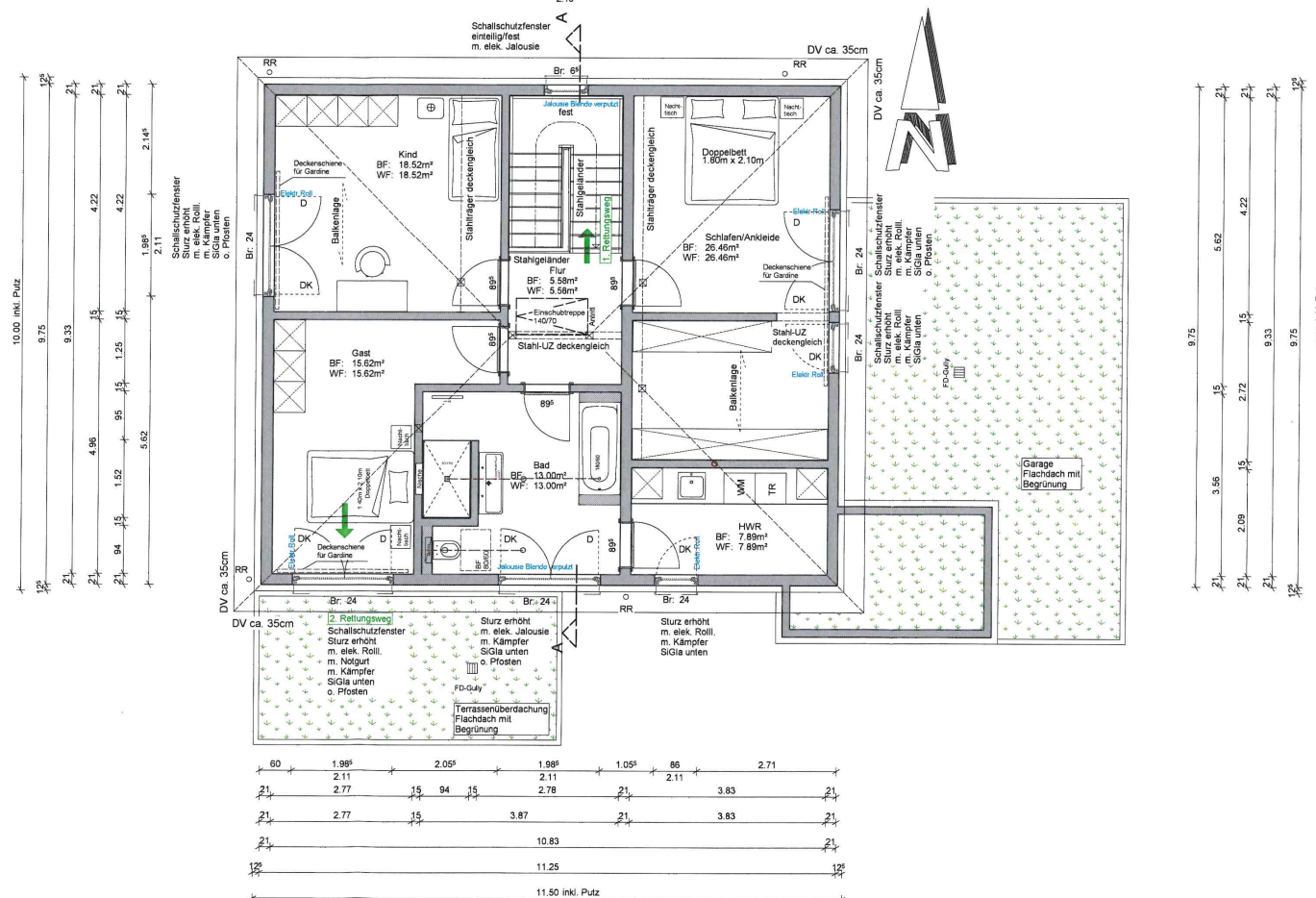
4.43 15 2.21 21 3.83 21

4.43 15 2.21 21 2.81 1.02 21

5.46 86 4.93

2.15

LEGENDE			
RFB	Rohfußboden	RS	Rückstausicherung
FFB	Feirtfußboden	RR	Regenfallrohr
EFH	Erdeschossfußbodenhöhe	RWKL	Regenwasserklappe
BR	Brüstungshöhe	DK/D	Drehkipp/Dreh
KS	Kontrollschacht	PT	Putztür
KD	Deckel Kontrollschacht	KN	Kniestock
UZ	Unterzug	DV	Dachvorsprung
UKD	Unterdecke	DN	Dachneigung
GW	Gartenwasser	RLG	Rolladenputz
AGB	Aussugbecken	EUD	Entlüftung über Dach
m, n	Meter über Normal Null	BF	Bodenfläche
		WF	Wohnfläche
	= Wand zur Aussteifung		



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635



Bauherr:

Planverfasser:



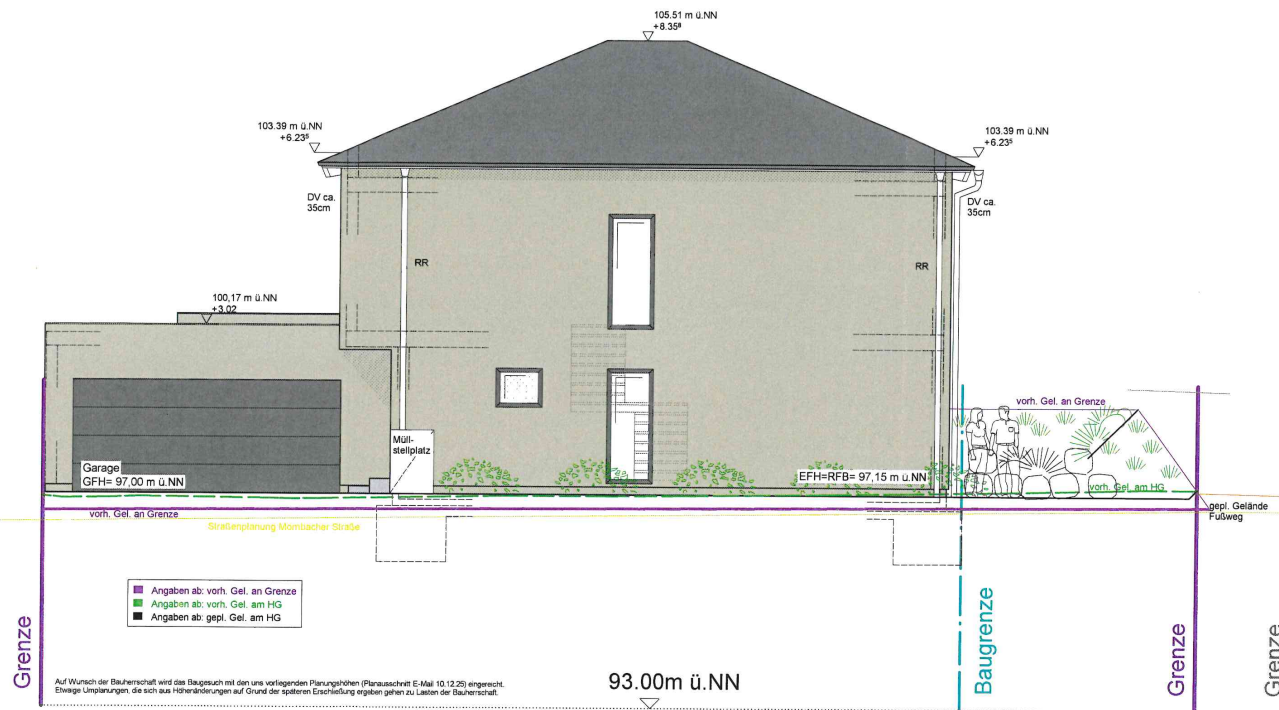
Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Nord

M 1:100

BB/KD



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635



Bauherr:

Planverfasser:



Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

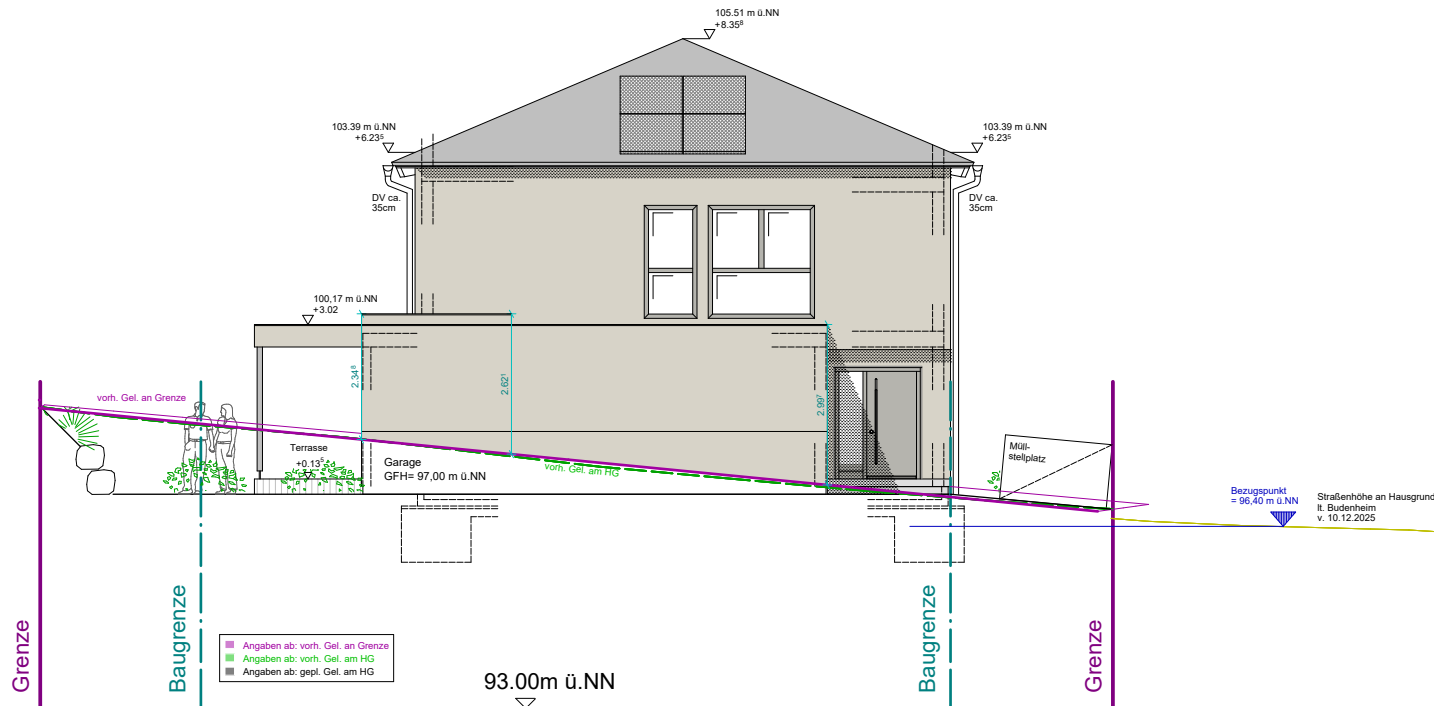
DECKBLATT 21.07.2026

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Ost

M 1:100

BB/KD



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635



Bauherr:

Planverfasser:



Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht Süd

M 1:100

BB/KD



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellraum

in
55257 Budenheim
Mombacher Straße 85
Flst.Nr. 635



Bauherr:

Planverfasser:



Fertighaus Weiss GmbH
Sturzbergstraße 40-42
74420 Oberrot
- Scheuerhalden

Oberrot, den 23.04.2026

Ansicht West

M 1:100

BB/KD

