

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 : 28.08.2026

Drucksachen-Nr. : 07911-2026

**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; Nachträglich geänderte Bauunterlagen**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 erteilt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 07.04.2026 hat die Gemeindeverwaltung dem Bauherrn mitgeteilt, dass für das Vorhaben ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dementsprechend wurden die Bauunterlagen als Antrag auf Baugenehmigung weiterbehandelt.

Am 13.04.2026 hat der Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen zum Bauvorhaben versagt. Grund dafür war, dass die geplante Garage der Festsetzung Nr. 1.5.2 nicht entspricht, wonach der Abstand zwischen der Vorderkante der Garage und der seitlich liegenden Verkehrsfläche mindestens 3 m betragen muss. Eine Ausnahme hiervon ist nur für Doppel- oder Reihenhaushausgrundstücke zulässig, die nicht breiter als 12 m sind.

Nach den vorliegenden Unterlagen sollte die Garage außerhalb des Baufensters unmittelbar bzw. mit höchstens 0,2 m Abstand zur seitlichen öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die Grundstücksbreite betrug Werte zwischen 11,43 m und 12,08 m. Bei strikter Auslegung der Festsetzung waren somit die Voraussetzungen für die Ausnahme nicht erfüllt.

Außerdem erschien der Bau der damals geplanten 6 m langen und 3,02 m hohen Garage in der Vorgartenfläche aus städtebaulicher Sicht nicht empfehlenswert.

Mit Schreiben vom 08.07.2026 hat der Bauherr geänderte Unterlagen bei der Kreisverwaltung eingereicht. Präzisere Angaben zur Bemaßung des Grundstücks wurden hinzugefügt. Demnach beträgt die Grundstücksbreite an der breitesten Stelle 11,995 m.

Überdies soll die Garage etwas kleiner werden als in der ursprünglichen Planung. Die nordöstliche Ecke wurde im Grundriss abgeschrägt, sodass die der Bertolt-Brecht-Straße zugewandte Seite 4,28 m anstatt 6 m breit sein soll. Ein geplanter Stellplatz vor der Garage wurde entfernt. Dadurch soll an der Ecke Bertolt-Brecht-Straße/Erschließungsstraße E eine ca. 10 m² Grünfläche entstehen.

Außerdem wurde auf Nachforderung der Kreisverwaltung ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze wegen der Überschreitung durch die Außenterrasse eingereicht. Mit Schreiben vom 16.07.2026 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass sie das Bauvorhaben als zulassungsfähig einschätzt, und eine erneute Entscheidung zum gemeindlichen Einvernehmen angefordert.

Da die Grundstücksbreite nach der neuen Bemessung weniger als 12 m beträgt, sind die Voraussetzungen für die in Festsetzung Nr. 1.5.2 vorgesehene Ausnahme erfüllt. Die Reduzierung der Garagengröße sowie die Ersetzung eines Stellplatzes durch eine Grünfläche sind aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen.

Das Bauamt ist der Auffassung, dass ebenerdige bzw. weniger als 1 m erhöhte Terrassen außerhalb des Baufensters zulässig sind. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Nach der gängigen Kommentierung – vgl. Jeromin/Kerkmann/Saame, LBauO Rh.-Pf., Kommentar, 6. Aufl. 2025, § 8 Rn. 144, S. 266 – sind ebenerdige Terrassen bzw. Terrassen, die niedriger als 1 m sind, in den Abstandsflächen zulässig. Dementsprechend ist das Bauamt zunächst davon ausgegangen, dass keine Befreiung erforderlich ist.

Die beantragte Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze kann jedoch auch bauplanungsrechtlich befürwortet werden. Die GRZ wird eingehalten; die Grundzüge der Planung sowie nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt. Das Anlegen einer Terrasse an dieser Stelle ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben nach den aktualisierten Bauunterlagen aus bauplanungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

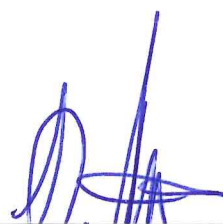
Anlagen:

Liegenschaftskarte, Antrag auf Befreiung, Freiflächenplan, Grundriss EG, Freiflächenplan aus der ursprünglichen Planung

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


(Ritzert)
Sachbearbeiter


(Kapp)
Fachbereichsleiter


(Hinz)
Bürgermeister

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

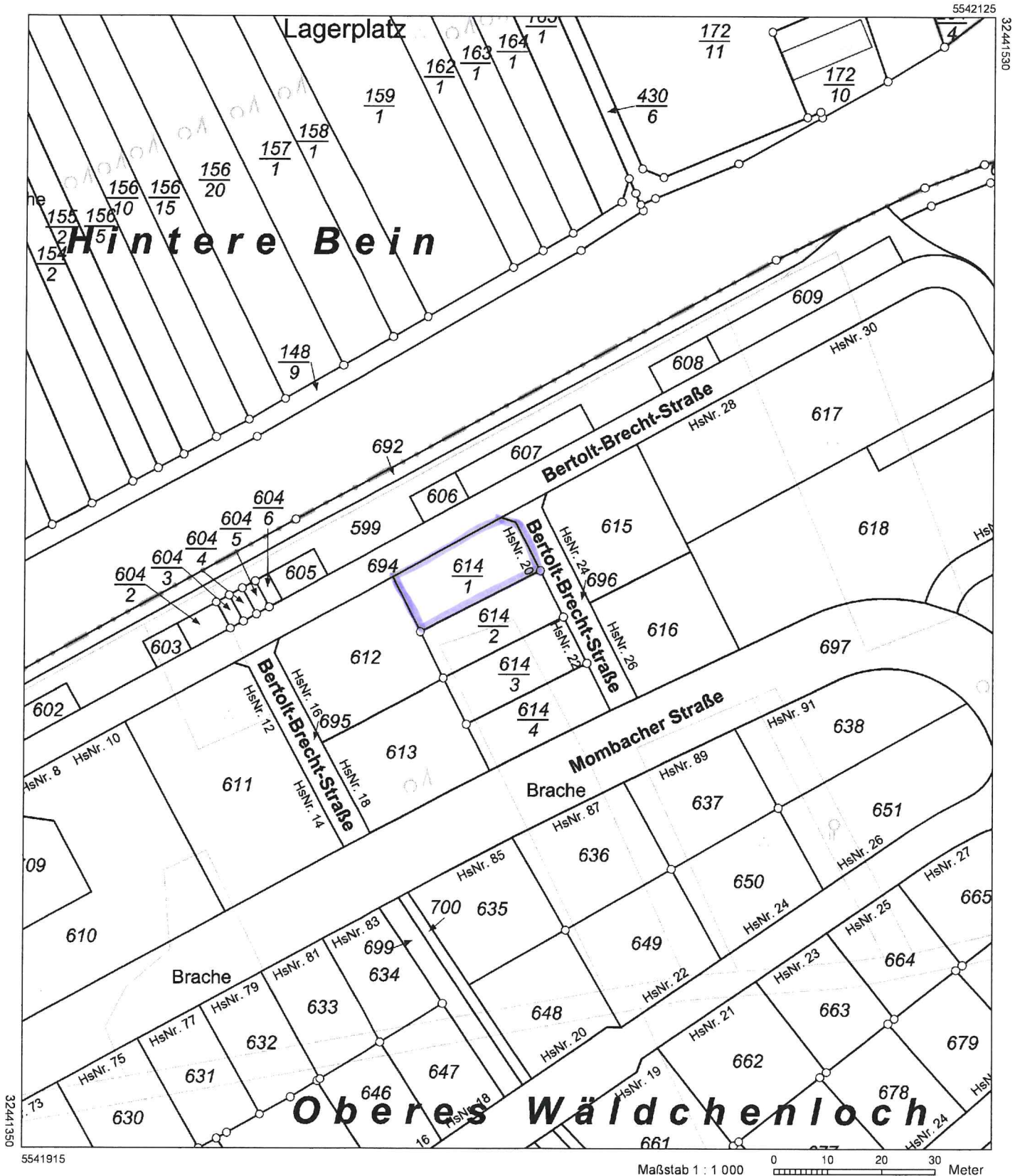
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.01.2026

Flurstück: 614/1
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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.

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

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

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

Grundstück

Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: Budenheim, Bertolt-Brecht-Straße 20

Gemarkung / Flur / Flurstück: Budenheim, Flur: 6, Flurstück: 614/1

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)

Neubau einer Doppelhaushälfte

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:☐ **Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:**

(Vorschrift / Paragraph / Absatz)

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

Terrasse liegt außerhalb der Baugrenze, §23 (5) BauNVO. Die GRZ I + GRZ II wird dabei nicht überschritten.

(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:

Im Rahmen des Bauvorhabens wird die Zulassung einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt, da die geplante Terrasse die festgesetzte Baugrenze um ca. 3,515 m auf einer Länge von ca. 5,52 m überschreitet. Die Überschreitung dient ausschließlich der Errichtung einer ebenerdigen Terrasse als untergeordneter Bestandteil der Wohnnutzung. Die Terrasse ist weder überdacht. Die beantragte Abweichung ist städtebaulich vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Die Nutzung des Grundstücks sowie die Belange der Nachbarschaft werden durch die geringfügige Überschreitung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Insbesondere bleiben Belichtung, Belüftung und die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen unberührt. Die Terrasse fügt sich hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe und Lage harmonisch in das bestehende Orts- und Straßenbild ein. Öffentliche Belange werden durch die beantragte Abweichung nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung ist aufgrund der Grundstückssituation und der funktionalen Nutzung des Wohngebäudes sinnvoll und trägt zu einer angemessenen Wohnqualität bei. Vor diesem Hintergrund wird die beantragte Abweichung als städtebaulich vertretbar angesehen und die Zulassung der Überschreitung der Baugrenze für die Terrasse beantragt.

Anlagen:

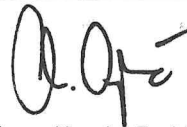
Bauantragspläne und GFZ-Berechnung

08-07-2026

Ort, Datum

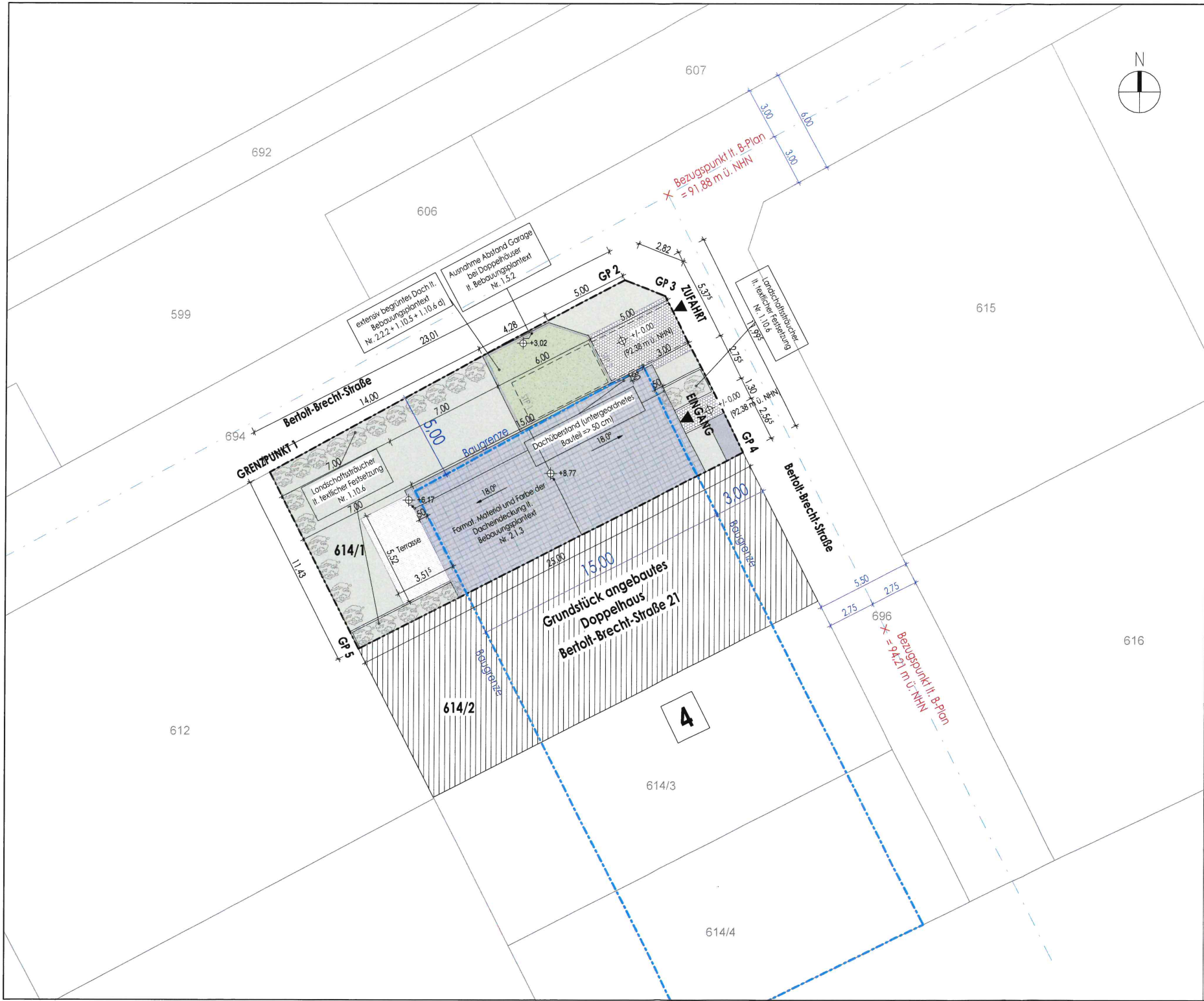
08-07-2026

Ort, Datum



Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO



Projekt Neubau einer Doppelhaushälfte

Haus 1

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

Flurstück: 614/1

Plan Freiflächenplan

Maßstab 1 : 200

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-001

Ausgabedatum 08-07-2026

Planverfasser

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

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft



Unterschrift Bauherrin

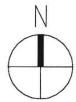
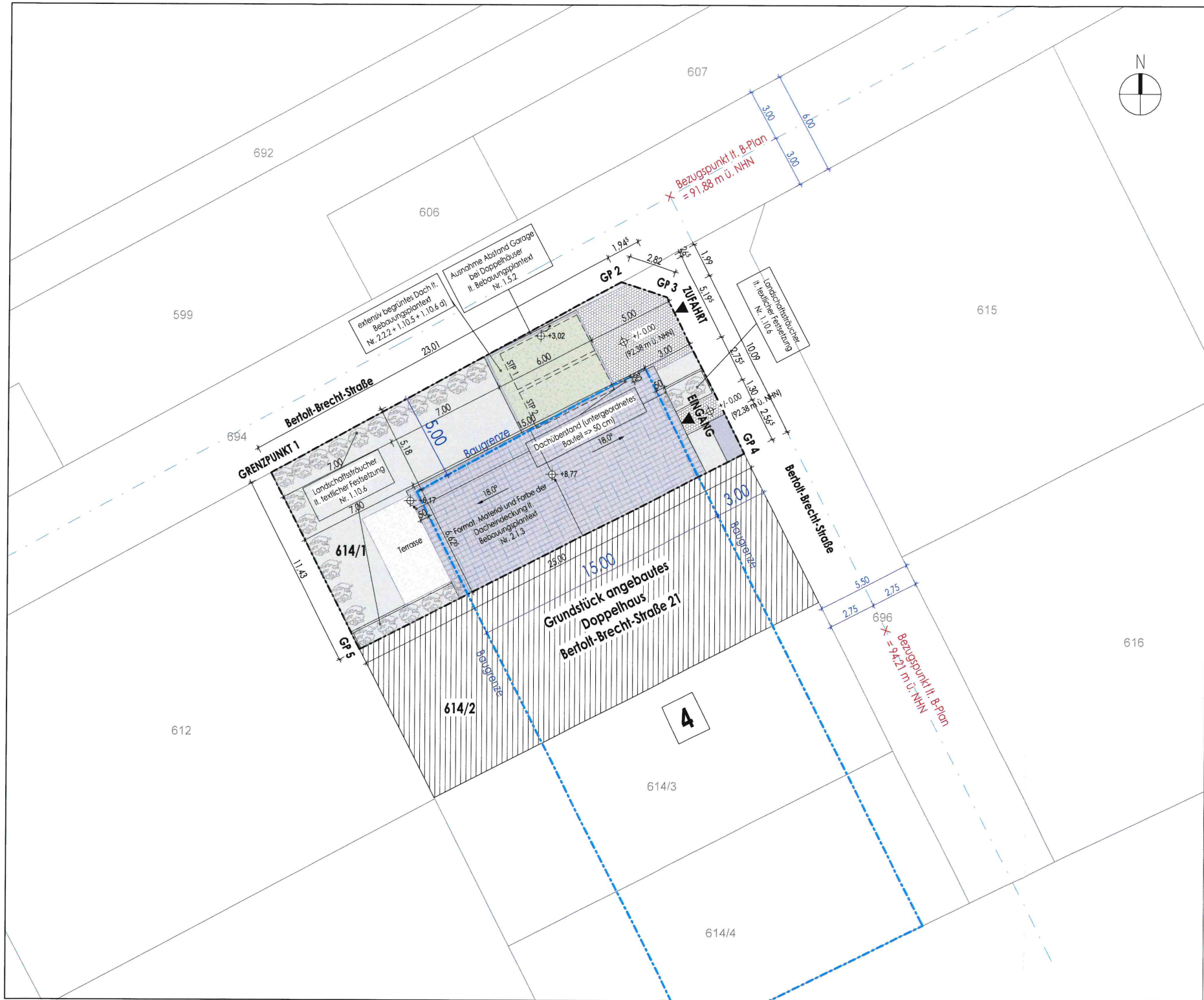


ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

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



696



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

Plan-Nr. BA-001

Bearbeiter DM

Ausgabedatum 06-03-2026

Planverfasser

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

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft



ARCHITECTEN

WWW.ARCHITECTEN.COM

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

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 : 02.09.2026

Drucksachen-Nr. : 0801-2026

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

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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:

Am 13.04.2026 hat der Bau- und Umweltausschuss das Einvernehmen zum geplanten, ca. 27 m² großen und 2,6 bis 3,0 m hohen Gartenhaus mit Abstellschuppen versagt. Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Grund für die Versagung war, dass sich das im Vorgarten geplante Gartenhaus, das mit einer Ecke unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche heranreicht, hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit Schreiben vom 28.07.2026 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, das versagte gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Zur Begründung führt sie aus, dass eine faktische Baugrenze nur durch Gebäude, Gebäudeteile und Hauptnutzungen geprägt werde. Auf Nebenanlagen, die der Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr optisch untergeordnet seien, komme es insoweit nicht an. Nebenanlagen könnten demnach auch außerhalb der durch die Hauptgebäude geprägten faktischen Baugrenze zugelassen werden. Infolgedessen sei die Versagung des Einvernehmens aufgrund der Überschreitung der faktischen Baugrenze rechtswidrig. Der Gemeinde wurde Gelegenheit gegeben, sich hierzu erneut zu äußern.

Die Gemeinde hält an ihrer Auffassung fest, dass sich das geplante Gartenhaus hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Untere Bauaufsicht führt aus, dass es bei der Einfügung nach § 34 BauGB nicht auf eine faktische Baugrenze ankomme. Eine faktische Baugrenze sei eine aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung abgeleitete, ungeschriebene Baugrenze im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Entscheidend für die faktische Baugrenze seien Gebäude, Gebäudeteile und Hauptnutzungen. Auf Nebenanlagen, die der Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr optisch untergeordnet sind, komme es nicht an. Nebenanlagen könnten demnach auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Diese Sichtweise kann vom Bauamt anhand der verfügbaren Rechtsprechung und Gesetzeskommentierung nicht uneingeschränkt geteilt werden. Zwar wird die faktische Baugrenze grundsätzlich durch die vorhandenen Hauptgebäude geprägt. Daraus folgt jedoch nicht, dass Nebenanlagen außerhalb dieser faktischen Baugrenze an jedem beliebigen Standort zulässig sind. Auch der Standort einer Nebenanlage ist nach § 34 Abs. 1 BauGB danach zu beurteilen, ob er sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dies entspricht insbesondere der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Lüneburg (Urt. v. 15.07.2022, Az. 2 A 185/20) sowie des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (Urt. v. 19.06.2008, Az. 7 A 2053/07). In beiden Fällen haben die Gerichte die Unzulässigkeit größerer Carports außerhalb der durch die Hauptgebäude geprägten faktischen Baugrenze bestätigt. Zwar wurde ausgeführt, dass Nebenanlagen sowie Carports und Garagen in Anlehnung an § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb einer durch faktische Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche nicht generell unzulässig sind. Dennoch ist auch bei Nebenanlagen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen, ob durch deren konkreten Standort bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen. Nach den genannten Entscheidungen lagen solche Spannungen vor, da die geplanten Carports aufgrund ihres erheblichen Volumens und ihrer Lage unmittelbar an der Straße das Straßenbild deutlich verengt hätten und die bisher vorhandene Großzügigkeit und Weite des Straßenraums beeinträchtigt worden wäre. Die in den Vorgartenbereichen der Umgebung vorhandenen kleineren Nebenanlagen und Stellplätze konnten demgegenüber kein ausreichendes Vorbild darstellen, da sie aufgrund ihrer konkreten Lage, Größe und baulichen Ausgestaltung deutlich weniger prägnant in Erscheinung traten.

Nach Einschätzung des Bauamts ist die Situation beim vorliegenden Antrag vergleichbar. Die geplante Nebenanlage weist mit einer Grundfläche von ca. 27 m² für ein Gartenhaus eine erhebliche Größe auf. Sie soll zudem auf einer etwa 1 m hohen Stützmauer errichtet werden. Dadurch erhöht sich die sichtbare Gesamthöhe des Baukörpers zur Straße auf bis zu ca. 4 m. Das geplante Gartenhaus würde damit deutlich prägnanter in Erscheinung treten als ein ebenerdig errichtetes Gartenhaus oder eine kleinere Nebenanlage.

Hinzu kommt die besondere städtebauliche Situation des Baugrundstücks. Das Grundstück Schillerstraße 4 liegt an der Innenseite einer Kurve der Straße. Das geplante Gartenhaus soll gerade in diesem Bereich des Grundstücks errichtet werden. Die besondere Lage an der Kurve verstärkt die Wahrnehmbarkeit und städtebauliche Wirkung des Baukörpers auf den Straßenraum.

Die „nähere Umgebung“ ist bei dem Merkmal der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, wesentlich enger zu fassen als bei den anderen Merkmalen des Einfügens. Maßgeblich ist insbesondere die städtebauliche Situation entlang der Erschließungsstraße und dabei vornehmlich die Bebauung auf der Seite, auf der sich das Vorhaben befindet.

Auf der maßgeblichen Straßenseite der Schillerstraße befinden sich zwar Nebenanlagen und Garagen im vorderen Grundstücksbereich. Die nächstgelegenen vergleichbaren Nebenanlagen befinden sich auf den Grundstücken Schillerstraße 6 und 8. Die dort vorhandenen Garagen weisen einen Abstand von ca. 2,5 m bzw. 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Eine Nebenanlage, die – wie das geplante Gartenhaus – mit einer Ecke unmittelbar bis an die öffentliche Verkehrsfläche heranreicht, ist auf dieser Straßenseite hingegen nicht vorhanden. Zudem stehen die

vorhandenen Garagen ebenerdig zur Straße und nicht auf einer erhöhten Fläche über einer Stützmauer. Sie weisen daher hinsichtlich ihrer konkreten Lage, Höhe und baulichen Ausgestaltung eine deutlich geringere städtebauliche Wirkung auf den Straßenraum auf als das geplante Gartenhaus. Die vorhandene Bebauung stellt somit kein hinreichendes Vorbild für einen Baukörper dar, der eine vergleichbare städtebauliche Wirkung auf den Straßenraum entfaltet wie das geplante Gartenhaus.

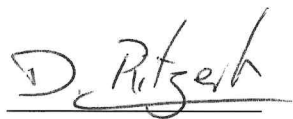
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich bei den Grundstücken Schillerstraße 1, 3 und 3A zwar Garagen, die teilweise lediglich etwa 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt stehen. Diese Bebauung ist jedoch nach Auffassung der Gemeinde für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks Schillerstraße 4 nicht maßgeblich. Selbst wenn man die gegenüberliegenden Grundstücke ergänzend berücksichtigen würde, ergäbe sich daraus keine Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unmittelbar an der Straße. Auch die dort vorhandenen Garagen stehen nicht unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche und sind nicht auf einer erhöhten Fläche über einer Stützmauer errichtet. Ein mit dem geplanten Gartenhaus hinsichtlich Größe, Höhe und konkreter städtebaulicher Wirkung vergleichbares Vorbild ist daher auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht vorhanden.

Das geplante Gartenhaus überschreitet damit den durch die nähere Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebenen Rahmen. Es fügt sich daher hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Einvernehmen der Gemeinde ist aus diesem Grund weiterhin zu versagen.

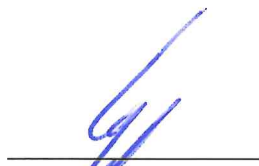
Anlage

Liegenschaftskarte, Schreiben der Kreisverwaltung, Baubeschreibung formlos, Grundriss, Schnitt, Ansichten

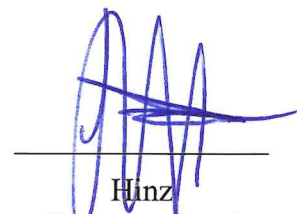
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

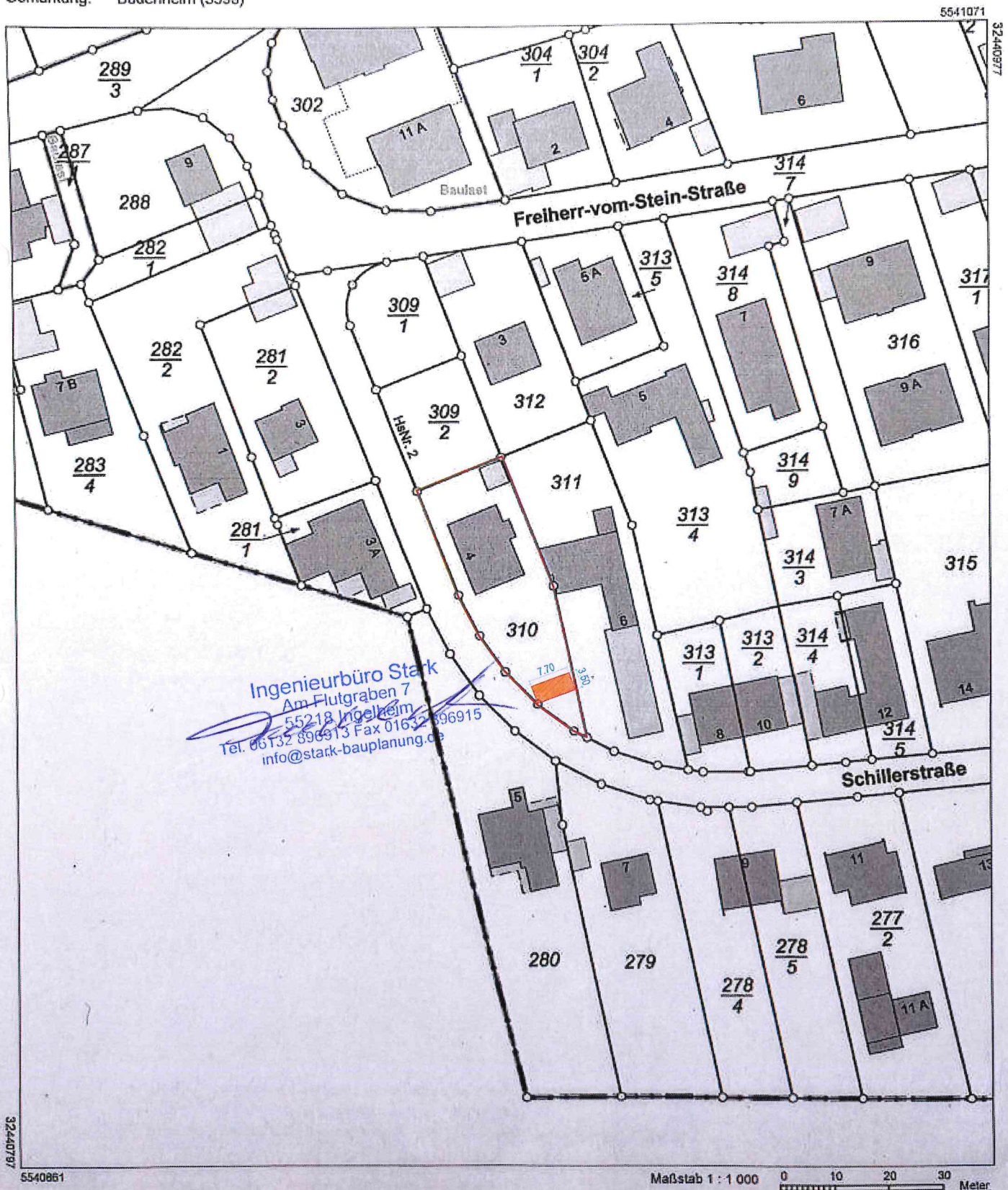
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.10.2025

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

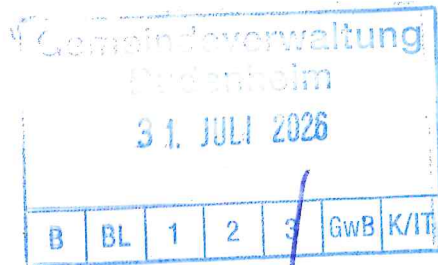
Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter



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

Es schreibt Ihnen

Gemeindeverwaltung Budenheim
vert. d. Herrn Bürgermeister Hinz
Fachbereich Bauen
Berliner Str. 3

55257 Budenheim

Ihre Nachricht vom ...
Aktenzeichen 21/611-21/0005/26-B-200
Seite 1 von 2

28. Juli 2026

Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 71 LBauO

Errichtung eines Gartenhauses auf dem Grundstück in der Gemarkung Budenheim, Flur 4,
Flurstücke 310 (Schillerstr. 4)

Bauherrschaft: 

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Ihnen hiermit mitteilen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde beabsichtigt, das versagte gemeindliche Einvernehmen bezüglich des o. g. Bauvorhabens zu ersetzen.

Mit Schreiben vom 22.04.2026 wurde uns mitgeteilt, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt wurde.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das geplante Gartenhaus die faktische vordere Baugrenze deutlich überschreite und es sich daher in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge.

Gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB in Verbindung mit § 71 Abs. 1 LBauO ist das Einvernehmen der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren nach Maßgabe des § 71 Abs. 2 bis 5 LBauO zu ersetzen, wenn die Gemeinde, die nicht untere Bauaufsichtsbehörde ist, ihr nach § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt hat.

Dies ist hier der Fall.

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 56, 79, 80, 91, 611, 612, 613, 614, 625, 626, 640, 654, 657
- Barrierefreie Parkplätze
- Eingang und Toiletten barrierefrei

Bankverbindung:

Kontoinhaber: Landkreis Mainz-Bingen
Sparkasse Rhein-Nahe
IBAN DE23 5605 0180 0030 0003 50
BIC MALADE51KRE

Kontoinhaber: Landkreis Mainz-Bingen
Rheinhausen Sparkasse
IBAN DE19 5535 0010 0100 0111 54
BIC MALADE51WOR

Nach § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde vorliegend nur aus den sich aus § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB ergebenden planungsrechtlichen Gründen versagt werden, da sich das o. a. Grundstück im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Budenheim befindet.

Die Bauherrschaft beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines ca. 27,00 m² großen und 2,60 m bis 3,00 m hohen ungeheizten Gartenhauses mit Abstellschuppen. Bei dem geplanten Gartenhaus handelt es sich um eine Nebenanlage. Darüber hinaus wurde die Zulässigkeit der Grenzbebauung nach § 8 Abs. 9 LBauO im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen.

Diese Nebenanlage fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dabei kommt es nicht auf eine faktische Baugrenze an.

Eine faktische Baugrenze ist eine aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung abgeleitete, ungeschriebene Baugrenze im unbeplanten Innenbereich gemäß Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Entscheidend für die faktische Baugrenze sind Gebäude, Gebäudeteile und Hauptnutzungen. Auf Nebenanlagen, die der Hauptnutzung funktionell zugeordnet und ihr optisch untergeordnet sind, kommt es nicht an. Nebenanlagen können demnach auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Mithin sind keine sich aus § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB ergebenden Gründe für eine Versagung ersichtlich. Es ist festzustellen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Vorhabens erfüllt sind und die Gemeinde Budenheim ihr **Einvernehmen** damit insgesamt **rechtswidrig versagt** hat.

Das Einvernehmen ist aus vorgenannten Gründen zu ersetzen.

Nach § 71 Abs. 3 S. 2 LBauO ist die Gemeinde vor der Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Daher geben wir Ihnen hiermit Gelegenheit, sich bis zum **28.08.2026** schriftlich oder mündlich zu äußern.

Sollte uns mithin bis zu dem o. a. Zeitpunkt Ihre Nachricht nicht erreicht haben, werden wir nach Aktenlage entscheiden und entsprechend über das Einvernehmen entscheiden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Sachbearbeiterin

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: 06132 896913 Fax 01632 896915
info@stark-bauplanung.de 03.03.2026

Entwurfsverfasser



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

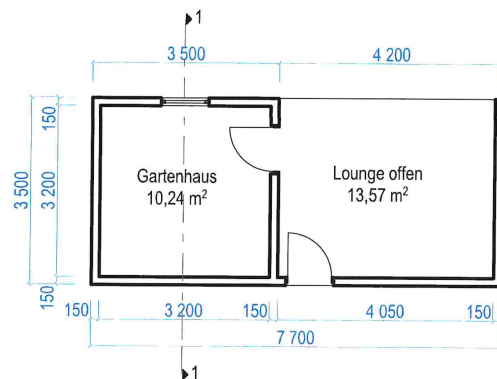
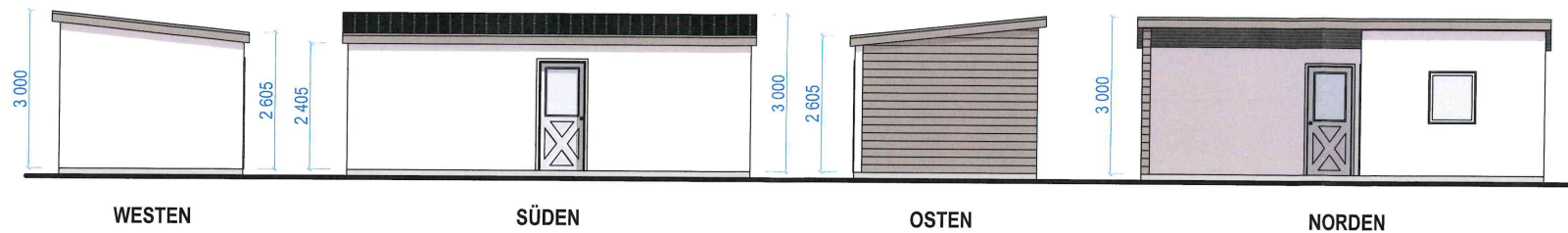
ENTWURF

Blattgröße
 420*297 A3

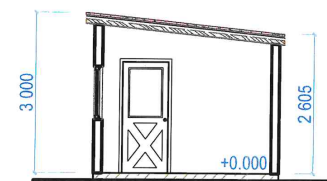
Datum
 25.02.2026

Maßstab
 1:250

2



Gartenhaus: DN = 6°



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

1

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 : 03.09.2026

Drucksachen-Nr. : 081/1-2026

Betr.: Antrag auf befristete Baugenehmigung zur Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung, Im Wald 21 (Flur 18, Nr. 1/26)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 Antrag auf eine befristete Baugenehmigung zur Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche und umweltpädagogische Nutzung, Im Wald 21 (Flur 18, Flurstück 1/26), wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie im Naturschutzgebiet „Lennebergwald“.

Der seit 2004 bestehende Waldkindergarten soll durch die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung für den bereits vorhandenen Bauwagen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Ein Kindergarten ist auch bei einem waldpädagogischen Konzept, bei dem sich die Kinder überwiegend außerhalb des Kindergartengrundstücks im Wald aufhalten, nicht als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB einzustufen.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Dies ist derzeit der Fall. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim stellt den betreffenden Bereich als „Flächen für Wald“ dar. Die Gemeinde Budenheim und die Stadt Mainz haben am 21.05.2026 entschieden, eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchzuführen. Die Kosten und die Betreuung des Verfahrens sollen von der Stadt Mainz übernommen werden. Die Aufstellung der FNP-Änderung wurde bislang noch nicht beschlossen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die bestehende Nutzung als Waldkindergarten einschließlich der hierfür erforderlichen Einrichtungen planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll innerhalb von zwei Jahren beschlossen werden. Bis zur Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung soll die beantragte Baugenehmigung daher auf zwei Jahre befristet erteilt werden. Anschließend soll eine unbefristete Baugenehmigung beantragt werden.

Nach der Baubeschreibung des Antragstellers sowie aufgrund der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen der in § 35 Abs. 3 BauGB genannten weiteren öffentlichen Belange, insbesondere der Belange des Naturschutzes und der Forstwirtschaft, nicht zu erwarten.

Die Erschließung ist gesichert. Für den Waldkindergarten mit 20 Kindern und insgesamt fünf Betreuungskräften wird im Antrag ein Bedarf von zwei Stellplätzen angegeben. Auf dem weitläufigen Waldgrundstück stehen zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die den Stellplatzbedarf der dort genehmigten Nutzungen insgesamt übersteigen. Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich bzw. vorgesehen. Nach Ansicht des Bauamts ist die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung damit gesichert.

Insgesamt kann die Erteilung einer auf zwei Jahre befristeten Baugenehmigung bis zur Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans aus bauplanungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

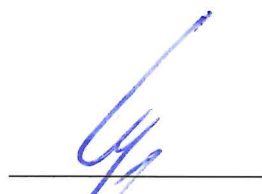
Anlage

Liegenschaftskarte, Schreiben des Architekten, Baubeschreibung, Übersichtsplan, Grundriss, Ansicht, Fotodokumentation

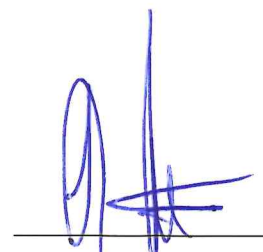
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



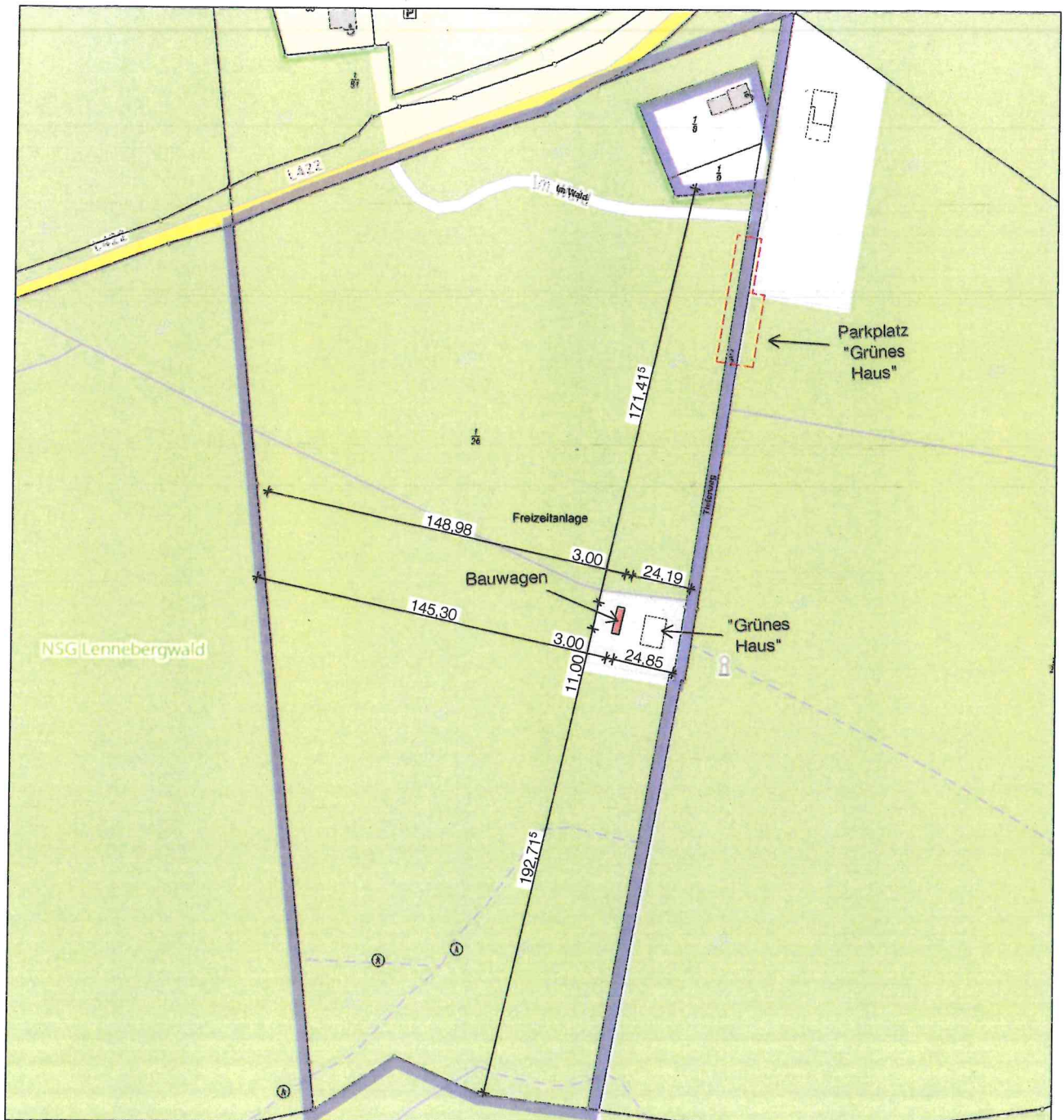
Ritzert
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



Bauantrag

1.1 Liegenschaften 1.2500

Bauvorhaben

Aufstellung eines Bauwagen für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung
Im Wald 21, 55257 Budenheim
Gemarkung Budenheim, Flur 18, Flurstücke 1/26

M 1:2500

Blattgröße: DIN A4

Datum 18.04.26

Bauleute



Architekt

Aaron Werner

Carl-Orff-Straße 33a, 55127 Mainz

0178 86 63 52 2 aaron.werner@icloud.com

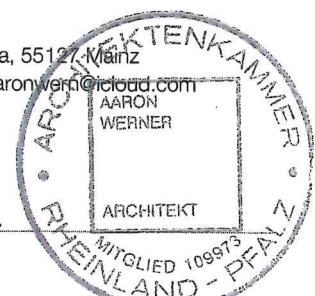
AARON WERNER

ARCHITEKT

MITGLIED 109973

RHEINLAND-PFALZ

Architekt



Kreisverwaltung Mainz-Bingen

02. Juli 2026

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Untere Bauaufsichtsbehörde

Konrad-Adenauer-Str. 34

55218 Ingelheim am Rhein

Aaron Werner

Architekt M. Sc.

Carl-Orff-Straße 33a

55127 Mainz

T 0178 8636522

M aaronwern@icloud.com

Antrag auf befristete Baugenehmigung 26. April 2026

BV Budenheim, Im Wald 21, 55257 Budenheim, Flur 18, Flurstück 1/26

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie den Antrag auf Baugenehmigung für die „Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als forstwirtschaftliche und umweltpädagogische Nutzung“ in siebenfacher Ausfertigung. Es wird eine befristete Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beantragt.

Die Stadt Mainz und die Gemeinde Budenheim haben beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb des Waldkindergartens an diesem Standort durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans zu schaffen. Um den Betrieb des Waldkindergartens bis zum Wirksamwerden dieser Planung sicherzustellen, wird eine auf zwei Jahre befristete Genehmigung beantragt. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens erfolgt die weitere baurechtliche Antragstellung auf Grundlage der dann vorliegenden planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Antragsunterlagen umfassen sämtliche erforderlichen Dokumente, Planzeichnungen, Berechnungen und Nachweise sowie Testate beteiligter Fachstellen und Behörden.

Das Vorhaben wird durch [REDACTED] als Bauherr beantragt. Die Nutzung des Bauwagens erfolgt im Rahmen einer gestatteten Nutzung durch den bestehenden Waldkindergarten und stellt eine untergeordnete, reversible und standortgerechte Ergänzung der vorhandenen forstlichen und umweltpädagogischen Struktur dar.

Ergänzend bitte ich um eine **Verlängerung der bestehenden Testate um ein Jahr**, um eine kontinuierliche Fortführung der bestehenden Abläufe während des Genehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Ich bitte um die **Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen**.

Für Rückfragen oder ergänzende Abstimmungen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Aaron Werner

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Untere Bauaufsichtsbehörde
Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim am Rhein

Aaron Werner
Architekt M. Sc.

Carl-Orff-Straße 33a
55127 Mainz

T 0178 8636522
M aaronwern@icloud.com

Baubeschreibung 26. April 2026

BV Budenheim, Im Wald 21, 55257 Budenheim, Flur 18, Flurstück 1/26

Einleitung

Der [REDACTED] beabsichtigt die bauaufsichtliche Genehmigung zur Aufstellung eines Bauwagens im Außenbereich. Der Bauwagen soll durch [REDACTED] dem bestehenden Waldkindergarten „[REDACTED]“ zur Verfügung gestellt werden.

Der Waldkindergarten besteht bereits seit dem Jahr 2004 und wurde von Beginn an in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sowie der Stadt Mainz und der Gemeinde Budenheim konzipiert und entwickelt. Die Standortwahl erfolgte seinerzeit gemeinsam mit dem zuständigen Forstamt unter besonderer Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange. Eine gesonderte baurechtliche Genehmigung wurde in diesem Zusammenhang seinerzeit nicht gefordert.

Der Waldkindergarten ist seit vielen Jahren etabliert und erfüllt eine anerkannte Funktion innerhalb der örtlichen Betreuungsstruktur. Es besteht ein nachweislich hohes öffentliches Interesse an seinem Fortbestand. Dies zeigt sich insbesondere darin, dass die Einrichtung Bestandteil der Bedarfsplanung der Stadt Mainz ist und somit zur Sicherstellung des gesetzlichen Betreuungsanspruchs beiträgt.

Die Stadt Mainz und die Gemeinde Budenheim haben beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb des bestehenden Waldkindergartens an diesem Standort zu schaffen. Zu diesem Zweck wird eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die auf die bestehende Nutzung als Waldkindergarten und die hierfür erforderlichen Einrichtungen ausgerichtet ist.

Der beantragte Bauwagen dient der Sicherstellung des Betriebs des seit dem Jahr 2004 bestehenden Waldkindergartens bis zum Abschluss dieses Planungsverfahrens.

Allgemeines

Das zuständige Forstamt erfüllt neben der klassischen forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung ausdrücklich auch einen umweltpädagogischen Bildungsauftrag. Der bestehende Waldkindergarten ist seit vielen Jahren Bestandteil dieses Gesamtkonzepts und trägt wesentlich zur Vermittlung von Umweltbewusstsein, Naturverständnis und nachhaltigem Handeln bei. Zwischen dem Waldkindergarten und dem Forstamt besteht eine enge fachliche und organisatorische Verbindung, insbesondere im Hinblick auf die Auswahl und Nutzung geeigneter Waldflächen sowie die pädagogische Ausrichtung.

Die Nutzung des Bauwagens sowie der zugehörigen Fläche durch den Waldkindergarten ist rechtlich durch einen Gestattungsvertrag mit dem Zweckverband Lennebergwald gesichert. Die Verantwortung für die bauliche Anlage verbleibt beim Zweckverband als Grundstückseigentümer und Bauherr, während die Nutzung durch den Verein im Rahmen der festgelegten Zweckbestimmung erfolgt.

Der Bauwagen dient ausschließlich als untergeordnete Schutzunterkunft, insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen, sowie zur Nutzung in den Randzeiten des Kindergartenbetriebs. Der überwiegende Teil des Tages wird von den Kindern im Wald verbracht, wobei regelmäßig wechselnde, mit dem Forstamt abgestimmte Aufenthaltsorte genutzt werden. Der Bauwagen selbst ist nicht ortsfest gegründet, verursacht keine Versiegelung und ist jederzeit kurzfristig und vollständig rückbaubar. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist daher als äußerst gering einzustufen.

Das Vorhaben wird als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB beantragt. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt. Vielmehr dient das Vorhaben dem Gemeinwohl, insbesondere im Bereich der frühkindlichen Bildung und Umweltpädagogik. Im Einzelnen:

1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Für den Bereich des Vorhabens haben die Stadt Mainz und die Gemeinde Budenheim beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dauerhaften Betrieb des bestehenden Waldkindergartens durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans zu schaffen.

Die zukünftige Planung wird damit gezielt auf die bestehende Nutzung als Waldkindergarten sowie die hierfür erforderlichen Einrichtungen ausgerichtet sein. Vor diesem Hintergrund kommt den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Beurteilung des beantragten Vorhabens nur eine eingeschränkte Aussagekraft zu, da deren Anpassung bereits beschlossen wurde.

2. Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstiger Fachplanungen

Ein Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen fachrechtlichen Planungen (insbesondere Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht) ist nicht ersichtlich. Die Nutzung erfolgt seit Jahren in abgestimmter Form mit den zuständigen Stellen. Zusätzliche Belastungen oder Konflikte werden durch die Aufstellung, die Erneuerung bzw. des Verbleib des Bauwagens nicht begründet.

3. Schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen werden weder hervorgerufen noch ist das Vorhaben solchen in relevanter Weise ausgesetzt. Vom Bauwagen gehen aufgrund seiner Art und Nutzung keine Emissionen aus. Der Betrieb des Waldkindergartens ist naturnah, lärmintensiv und nicht störend.

Der Standort des Bauwagens ist zudem mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gebäude „Grünes Haus“, sodass bereits vorgeprägte Strukturen genutzt werden und keine zusätzliche Belastung bislang unberührter Bereiche entsteht.

4. Unwirtschaftliche Aufwendungen für Infrastruktur

Das Vorhaben erfordert keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für öffentliche Infrastruktur. Insbesondere sind keine neuen Straßen, Ver- oder Entsorgungsanlagen oder sonstige infrastrukturelle Einrichtungen erforderlich. Die Erschließung erfolgt über bestehende forstliche Wege.

5. Beeinträchtigung von Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz sowie der natürlichen Eigenart der Landschaft und des Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung dieser Belange liegt nicht vor. Das Vorhaben ist seit Beginn des Waldkindergartens mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wurde unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten entwickelt. Der Bauwagen ist kleinmaßstäblich, nicht dauerhaft gegründet und vollständig rückbaubar. Eine Versiegelung erfolgt nicht. Die natürliche Eigenart der Landschaft sowie deren Erholungswert bleiben gewahrt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Einbettung in den Wald und der Lage im Anschluss an bestehende forstliche Strukturen nicht beeinträchtigt. Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

6. Beeinträchtigung der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes

Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Forstwirtschaftliche Belange werden nicht beeinträchtigt, sondern durch die umweltpädagogische Nutzung ergänzt. Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz bestehen nicht.

7. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Eine Splittersiedlung wird weder begründet noch verfestigt. Es handelt sich um eine einzelne, untergeordnete Anlage ohne Wohnnutzung und ohne infrastrukturelle Entwicklung. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung und der Betrieb eines Kindergartens umfassenden fachrechtlichen Anforderungen unterliegen, sodass eine ungesteuerte Entwicklung bereits aus diesem Grund ausgeschlossen ist.

8. Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen

Eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen. Aufgrund der Art, Größe und Nutzung des Bauwagens sind entsprechende Auswirkungen nicht möglich.

Bauwagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung eines Bauwagens als mobile, nicht ortsfest gegründete bauliche Anlage. Der Bauwagen dient als untergeordnete Schutzunterkunft und Aufenthaltsmöglichkeit in den Randzeiten des Kindergartenbetriebs sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen.

Der Bauwagen ist in einfacher, funktionaler Bauweise ausgeführt und auf die Bedürfnisse eines naturnahen Betriebs ausgelegt. Eine dauerhafte bauliche Verbindung mit dem Untergrund besteht nicht. Die Anlage ist jederzeit ohne wesentlichen Aufwand rückbaubar und versetzbar. Auch die Freibereiche um den Bauwagen sind nicht versiegelt. Eine Veränderung der natürlichen Oberfläche ist nicht gegeben.

Die Ausstattung ist bewusst auf das notwendige Maß beschränkt. Der Innenraum dient als temporärer Aufenthaltsbereich und verfügt über eine einfache Möblierung. Zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an thermischem Komfort ist eine Infrarotheizung vorgesehen, die eine punktuelle und bedarfsgerechte Beheizung ermöglicht. Eine darüberhinausgehende technische Ausstattung ist nicht vorgesehen.

Insgesamt handelt es sich um eine untergeordnete, reversible und in ihrer Ausgestaltung bewusst einfache Anlage, die keine dauerhafte bauliche Nutzung im Sinne einer klassischen Bebauung begründet.

Entwässerung

Eine gesonderte Entwässerungsinfrastruktur ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Nutzung erfolgt im Anschluss an bereits vorhandene Strukturen. Für die sanitären Belange werden bestehende Einrichtungen genutzt, sodass keine zusätzlichen Anlagen zur Abwasserentsorgung geschaffen werden müssen.

Durch die Aufstellung des Bauwagens selbst entsteht kein Abwasseranfall. Eine Versiegelung von Flächen erfolgt nicht, sodass auch keine Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses eintreten. Anfallendes Regenwasser wird unmittelbar vor Ort versickert. Der natürliche Wasserhaushalt bleibt somit unverändert.

Insgesamt ist sichergestellt, dass durch das Vorhaben keine zusätzlichen Belastungen für die Entwässerung oder wasserwirtschaftliche Belange entstehen.

Sanitäre Einrichtung

Die Dimensionierung der sanitären Anlagen orientiert sich an den einschlägigen Richtwerten für Kindertageseinrichtungen (insbesondere DGUV-Regelwerk/Unfallkassen), wonach üblicherweise eine Toilette je 10 Kinder angesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der besonderen Konzeption des Waldkindergartens mit überwiegendem Aufenthalt im Freien sowie der Funktion des Bauwagens als Schutz- und Rückzugsraum, der lediglich in den Randzeiten des Betriebs (Bring- und Abholzeiten) genutzt wird, erfolgt die Nutzung der sanitären Anlagen nur in begrenztem Umfang.

Für den Waldkindergarten mit 20 Kindern werden zwei Toilettenanlagen in einer unmittelbar an das Gelände angrenzender Einhausung bereitgestellt. Es wird eine Toilette für die Kinder sowie eine separate Toilette für das Betreuungspersonal vorgesehen. Ein gemeinsames Handwaschbecken steht zur Verfügung.

Das Hygienekonzept ist mit dem zuständigen Gesundheitsamt abgestimmt, wird regelmäßig kontrolliert und entsprechend testiert.

Naturschutz

Der Waldkindergarten ist integraler Bestandteil einer gelebten Umweltbildung und leistet einen aktiven Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz. Ziel der pädagogischen Arbeit ist es, Kindern einen verantwortungsvollen Umgang mit Natur und Umwelt zu vermitteln. Die Kinder lernen, sich rücksichtsvoll im Wald zu bewegen und ökologische Zusammenhänge zu verstehen. Als Ausdruck dieses Ansatzes pflanzt jedes Kind beim Verlassen

des Kindergartens einen Baum, wodurch ein unmittelbarer Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Waldes geleistet wird.

Der Standort des Bauwagens wurde in enger Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt festgelegt. Dabei wurden insbesondere naturschutzfachliche Belange berücksichtigt, sodass bewusst ein Bereich gewählt wurde, der bereits vorgeprägt ist und keine sensiblen Strukturen beeinträchtigt.

Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist seit Beginn des Waldkindergartens über die Nutzung informiert und steht im fachlichen Austausch mit den Beteiligten. Die bestehende Nutzung ist somit nicht nur bekannt, sondern in ihrer Ausgestaltung auch abgestimmt.

Insgesamt führt das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, sondern unterstützt durch seinen pädagogischen Ansatz aktiv die Ziele des Naturschutzes und der Umweltbildung.

Barrierefreiheit

Das vorliegende Konzept eines Waldkindergartens ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten des Standorts im Außenbereich nicht auf eine vollständige barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Erschließung ausgelegt. Die Nutzung erfolgt überwiegend im Wald und damit in einem naturbelassenen Umfeld, das naturgemäß nicht vollständig barrierefrei hergestellt werden kann.

Unabhängig davon wird dem Gedanken der Inklusion im pädagogischen Konzept Rechnung getragen. Die Einrichtung steht grundsätzlich allen Kindern offen, soweit dies im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten und der individuellen Bedürfnisse möglich ist. Die Betreuung erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen Fähigkeiten der Kinder und in enger Abstimmung mit den Erziehungsberechtigten. In den letzten Jahren wurden im Waldkindergarten Kinder mit Einschränkungen betreut.

Damit wird dem Inklusionsgedanken im Rahmen der tatsächlichen Möglichkeiten eines naturnahen Angebots entsprochen, auch wenn eine vollständige bauliche Barrierefreiheit im klassischen Sinne nicht gegeben ist.

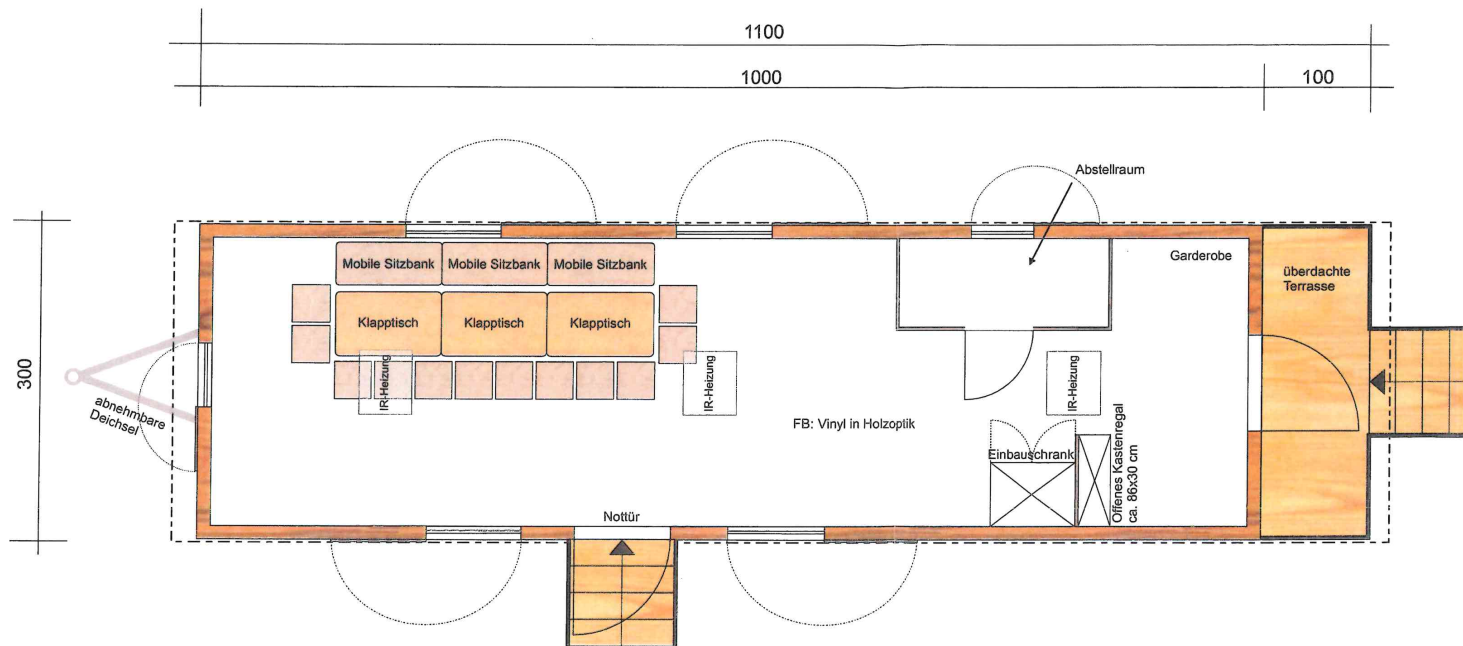
Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden über den bestehenden öffentlichen Parkplatz „Parkplatz Grünes Haus“ nachgewiesen. Dieser ist über die L 422 sowie über die Straße „Im Wald“ in Verbindung mit dem „Tiefenweg“ erschlossen und verkehrlich ausreichend angebunden.

Die Stellplätze können auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden, da sich auf dem großen Flurstück sowohl das grüne Haus als auch Waldflächen und der Parkplatz befinden. Zusätzliche Stellplatzanlagen oder bauliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs erfolgt auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (VV Stellplätze) in der jeweils gültigen Fassung.

Vom Parkplatz aus beträgt die Entfernung zur Fläche des Bauwagens ca. 130 m. Die fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben und entspricht dem naturnahen Konzept eines Waldkindergartens. Eine weitergehende Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen.



Bauantrag

2.2 Grundriss

M 1:50
Blattgröße: DIN A3
Datum 22.04.26



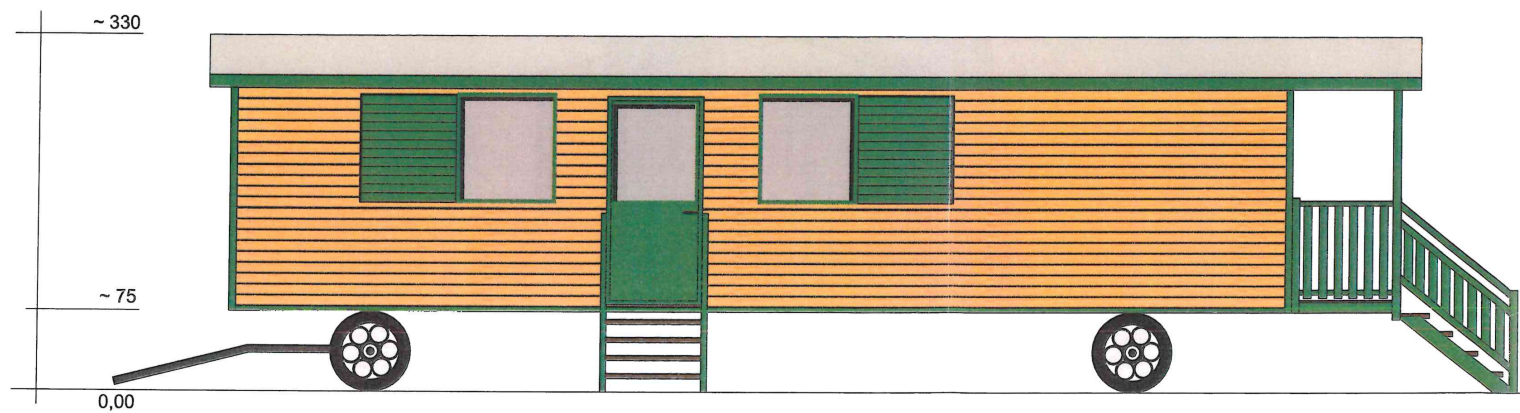
Bauvorhaben

Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als
forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung
Im Wald 21, 55257 Budenheim
Gemarkung Budenheim, Flur 18, Flurstücke 1/26

Bauleute

Architekt

Aaron Werner
Carl-Orff-Straße 33a, 55127 Mainz
0178 86 63 52 2 aaronwern@icloud.com



Bauantrag

2.3 Ansicht

M 1:50
Blattgröße: DIN A3
Datum 22.04.26



Bauvorhaben

Aufstellung eines Bauwagens für einen Waldkindergarten als
forstwirtschaftliche & umweltpädagogische Nutzung
Im Wald 21, 55257 Budenheim
Gemarkung Budenheim, Flur 18, Flurstücke 1/26

Bauleute

Architekt

Aaron Werner
Carl-Orff-Straße 33a, 55127 Mainz
0178 86 63 52 2 aaronwern@icloud.com

Waldkindergarten Im Wald 21: Fotodokumentation



Fotos: D. Ritzert, 10.2025

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 : 03.09.2026

Drucksachen-Nr. : 08211-2026

Betr.: Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Fränzenbergstraße 4 (Flur 1, Nr. 108/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 Anbau an ein Einfamilienhaus, Fränzenbergstraße 4 (Flur 1, Nr. 108/1) wird erteilt.

Begründung:

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

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus durch einen ca. 24 m² großen, zweigeschossigen Anbau zum rückwärtigen Garten hin zu erweitern. Der Anbau soll unmittelbar an das Nachbarhaus Fränzenbergstraße 6 angebaut werden. Die beiden Grundstücke sind durch eine Vereinigungsbaulast miteinander verbunden.

In der näheren Umgebung finden sich mehrere Beispiele für Doppelhäuser bzw. eine einseitige Grenzbebauung. Hinsichtlich der Bauweise sowie der sonstigen Einfügekriterien des § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für die bestehende Wohneinheit ist ein Stellplatz nachgewiesen. Durch die geplante Erweiterung der Wohnfläche entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist. Insgesamt kann der geplante Anbau bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

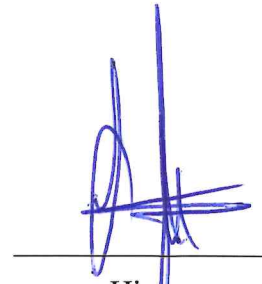
Anlage

Liegenschaftskarte, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Ritzert', written over a horizontal line.

Ritzert
(stellvertretender Fachbereichsleiter)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hinz', written over a horizontal line.

Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

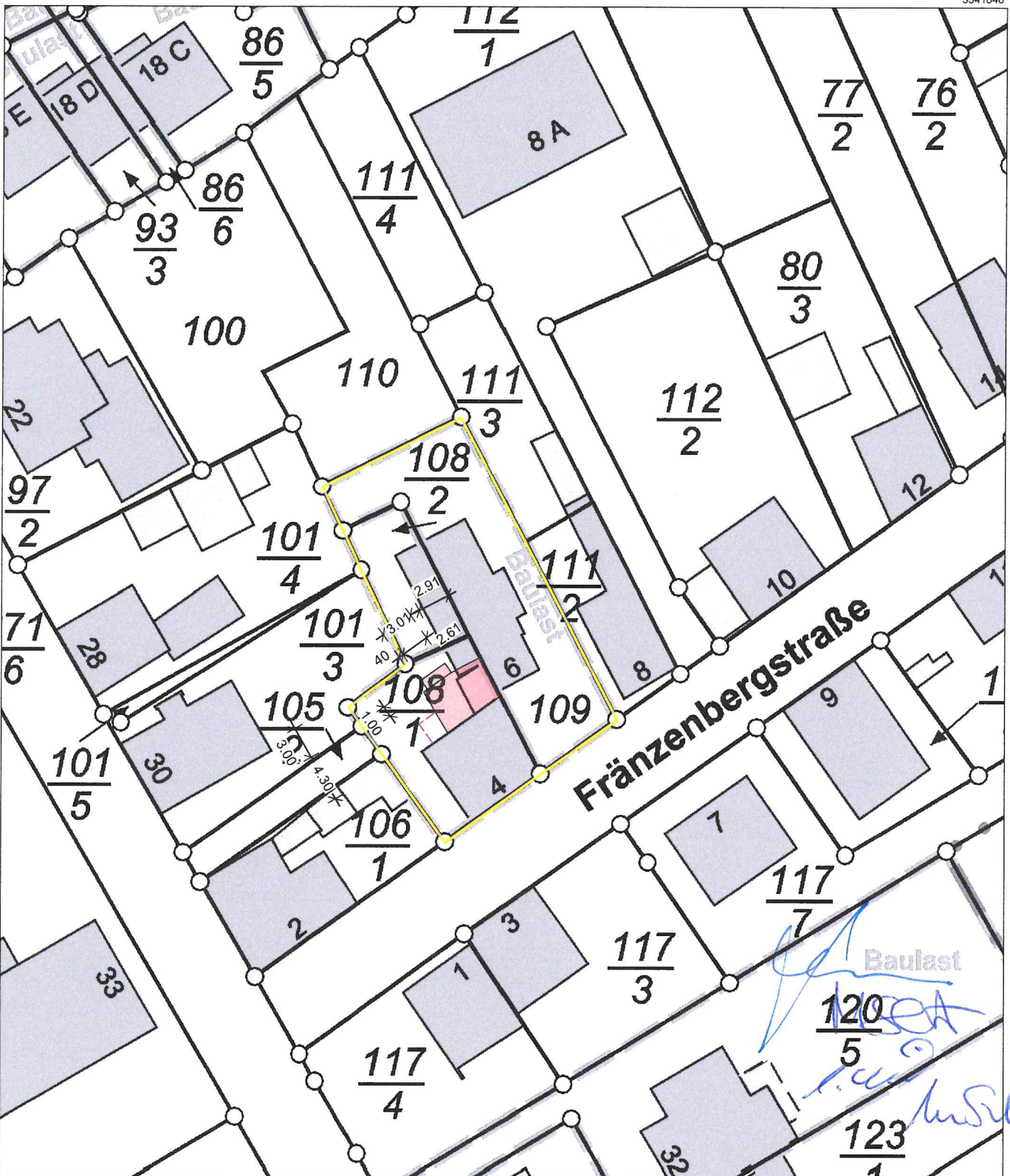
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.05.2026

Flurstück: 108/1, 108/2, 109
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541543

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.



- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

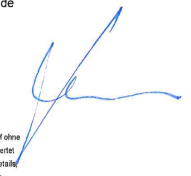
BAUANTRAG

PROJEKT:
ANBAU AN EIN EINFAMILIENHAUS

Fränzenbergstr. 4
55257 Budenheim
Flurstück 108/1 & (108/2 & 109)
Flur 1

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

LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE



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



PLANINHALT:
DACHAUFSICHT /
LAGEPLAN

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:
26.06.2026	-	01

3

BESTAND
ABBRUCH
NEU

Fränzenbergstraße

BAUANTRAG

PROJEKT:

ANBAU AN EIN EINFAMILIENHAUS

Fränzenbergstr. 4
55257 BudenheimFlurstück 108/1
Flur 1

ARCHITEKT:

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheimnl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728**LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE**

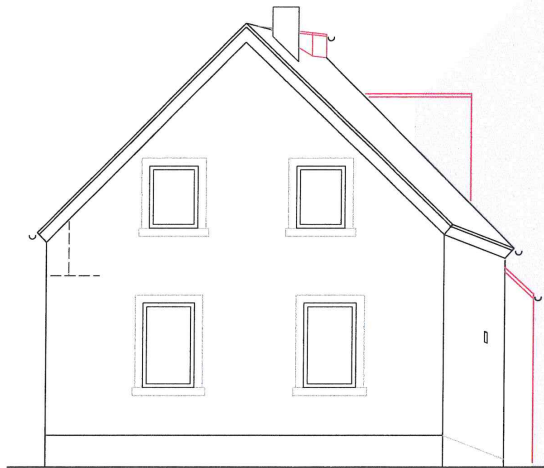
Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
Genehmigung weder vervielfältigt oder verwendet
werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details,
an dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom:
19.6.1901 + § 18 vom 7.6.1909 Urhebergesetz).

BAUHERR:IN

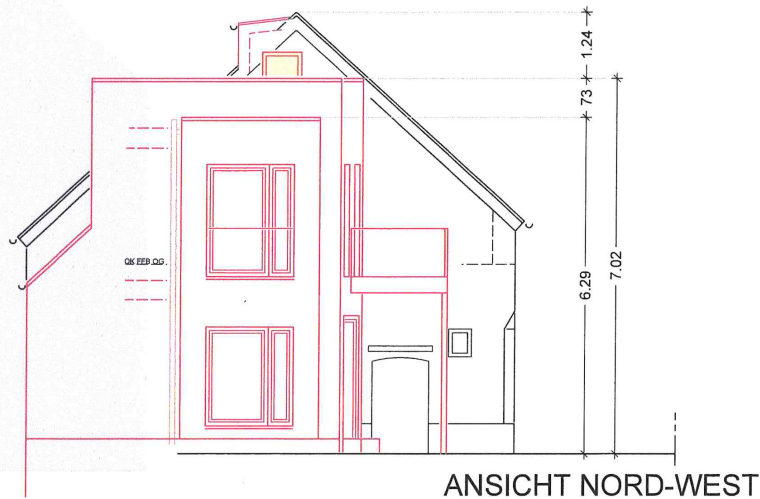
PLANINHALT:

OBERGESCHOSS

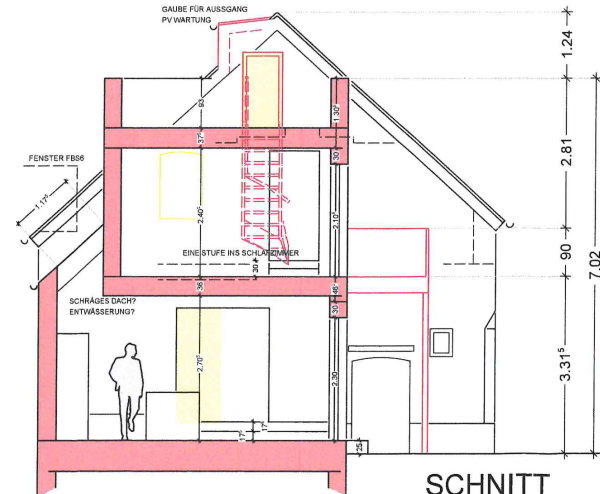
GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/idx:	Projektnummer:	Plannummer:
26.06.2026	.-.	04



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT

— BESTAND
— ABBRUCH
— NEU

BAUANTRAG

PROJEKT:

ANBAU AN EIN EINFAMILIENHAUS

Fränzenbergstr. 4
55257 Budenheim

Flurstück 108/1
Flur 1

ARCHITEKT:

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim

nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

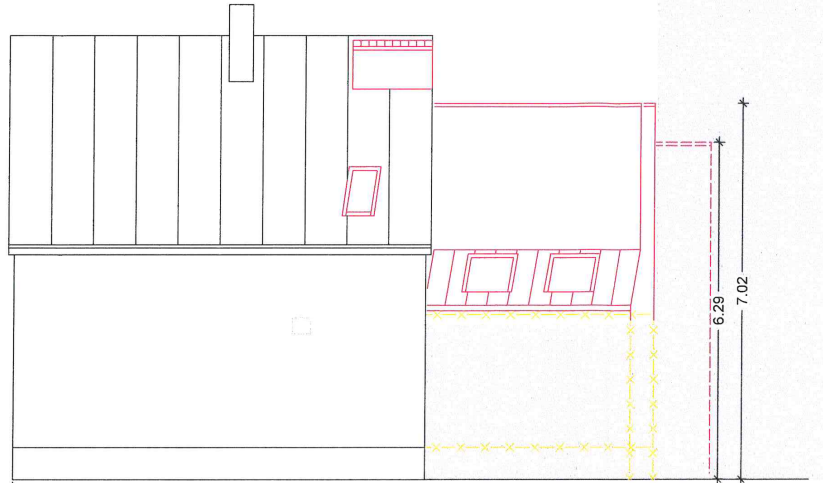
**LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
Genehmigung weder vervielfältigt oder verbreitet
werden, noch dürfen Mitteilungen, auch in Details,
an Dritte Personen gemacht werden (§ 1 vom
18.6.1801 + § 18 vom 7.6.1908 Urhebergesetz).

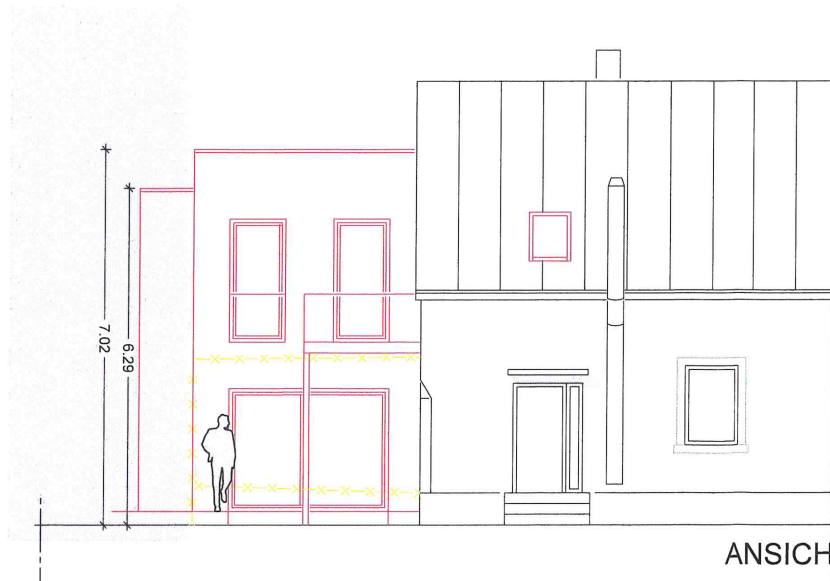
PLANINHALT:

SCHNITT /
ANSICHTEN

GEZ.	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:
26.06.2026	..	06



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST

— BESTAND
— ABBRUCH
— NEU

BAUANTRAG

PROJEKT:

ANBAU AN EIN EINFAMILIENHAUS

Fränzenbergstr. 4
55257 Budenheim

Flurstück 108/1
Flur 1

ARCHITEKT:

Niels Leineweber M.A.

Eaubonner Str. 35
55257 Budenheim
nl@leineweberarchitekten.de
0179 - 4747728

**LEINWEBER
ARCHITEKTEN
PUNKT DE**

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

PLANINHALT:

ANSICHTEN

GEZ:	Maßstab:	Plangröße:
NL	1:100	A3
Datum/Index:	Projektnummer:	Plannummer:
26.06.2026	-.-	07

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 : 03.09.2026

Drucksachen-Nr. : 08311-2026

Betr.: Bauantrag zu zusätzlichen Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, Friedrich-Ebert-Straße 23 und 25 (Flur 4, Nr. 548/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zu zusätzlichen Wohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern, Friedrich-Ebert-Straße 23 und 25 (Flur 4, Nr. 548/1) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hesslergebiet“, der an dieser Stelle ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

Geplant ist die Aufteilung einer bestehenden Wohnung im Dachgeschoss in zwei Wohneinheiten sowie die Schaffung von vier Wohnungen, davon zwei ca. 21 m² große Apartments, durch den Umbau des Kellergeschosses. Die Umbaumaßnahmen sollen im Gebäudeinneren stattfinden. Die einzige Änderung an der Außenhülle der Gebäude besteht im Ersatz zweier kleiner Dachfenster durch ein größeres Dachflächenfenster.

In den vorliegenden Unterlagen sind keine Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) zu finden. An dieser Stelle setzt der Bebauungsplan eine GFZ von 0,8 fest. Der Bebauungsplan ist 1989 rechtskräftig geworden. Dementsprechend ist die BauNVO in der Fassung von 1977 anzuwenden. Demnach sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mitzurechnen. Durch den geplanten Umbau des Kellergeschosses wird die GFZ erhöht. Nach den Unterlagen zur Baugenehmigung Az. 21/611-21/11-B-200 vom 18.01.2012, der letzten Baugenehmigung für die Liegenschaft, betrug die GFZ bereits 0,89. Eine Befreiung wurde dementsprechend erteilt. Es ist davon auszugehen, dass mit dem vorliegenden Antrag die Überschreitung der GFZ deutlich größer wird. Ein Antrag auf Befreiung liegt nicht vor.

Gegebenenfalls könnte nach Einschätzung des Bauamts eine erneute Befreiung in Aussicht gestellt werden. Sie wäre städtebaulich zu empfehlen, da durch den beantragten Umbau die Außenmaße des Gebäudes nicht geändert werden und dadurch Wohnraum geschaffen wird. Eine Berechnung der GFZ ist allerdings für diese Entscheidung erforderlich.

Das geplante Vorhaben entspricht allen sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Insgesamt kann es aufgrund der geplanten, aber nicht dokumentierten Überschreitung der GFZ bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Der Unteren Bauaufsicht wird auf zwei bauordnungsrechtliche Mängel bzw. Unklarheiten hingewiesen. Diese können allerdings keine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens begründen.

Gemäß § 47 Abs. 2 LBauO besteht keine Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstockung oder Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird.

Die Aufteilung der bestehenden Wohnung im Dachgeschoss in zwei Wohneinheiten fällt ausdrücklich unter die in § 47 Abs. 2 LBauO genannten Fälle. Auch die Schaffung von vier Wohnungen durch den Umbau des Kellergeschosses kann nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung als Änderung der Nutzung im Sinne dieser Vorschrift eingeordnet werden. Für die zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten sind daher nach Einschätzung der Gemeindeverwaltung keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Davon unabhängig ist zu berücksichtigen, dass in den Unterlagen zur Baugenehmigung Az. 21/611-21/11-B-200 vom 18.01.2012 insgesamt 17 Stellplätze dargestellt sind, davon zwei in der Garage. Im vorliegenden Bauantrag wird die Garage nicht mehr als Stellplatz genutzt; stattdessen ist ein Stellplatz an anderer Stelle vorgesehen. Insgesamt werden somit nur 16 Stellplätze nachgewiesen.

Die Gemeindeverwaltung nimmt zur Kenntnis, dass gegenüber dem mit der Baugenehmigung vom 18.01.2012 dargestellten Zustand ein Stellplatz entfällt. Die Gemeinde Budenheim kann daher nicht bestätigen, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung weiterhin gesichert ist. Wir empfehlen, zur Klärung der Stellplatzsituation eine Nachforderung zu stellen.

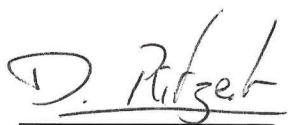
In den vorliegenden Bauunterlagen wird ausgeführt, dass aufgrund der zusätzlichen Wohnungen ein 48 m² großer Kinderspielplatz erforderlich ist. Der Kinderspielplatz sei auf dem Garagen-Flachdach zwischen den beiden Wohnhäusern angeordnet. In den Plänen ist hingegen ein lediglich ca. 30 m² großer Kinderspielplatz an der östlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Wir empfehlen, zur Klärung der Spielplatzsituation eine Nachforderung zu stellen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass in den Unterlagen zur Baugenehmigung Az. 21/611-21/11-B-200 vom 18.01.2012 ein Spielplatz an der östlichen Grundstücksgrenze dargestellt war. Aktuell befindet sich allerdings kein Spielplatz auf der Liegenschaft. Wir bitten um bauaufsichtliche Prüfung.

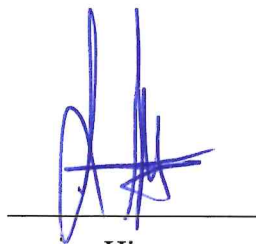
Anlage

Liegenschaftskarte, Informelle Baubeschreibung, Schreiben des Architekten, Grundrisse KG und DG, Ansicht

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Ritzert', written over a horizontal line.

Ritzert
(stellv. Fachbereichsleiter)

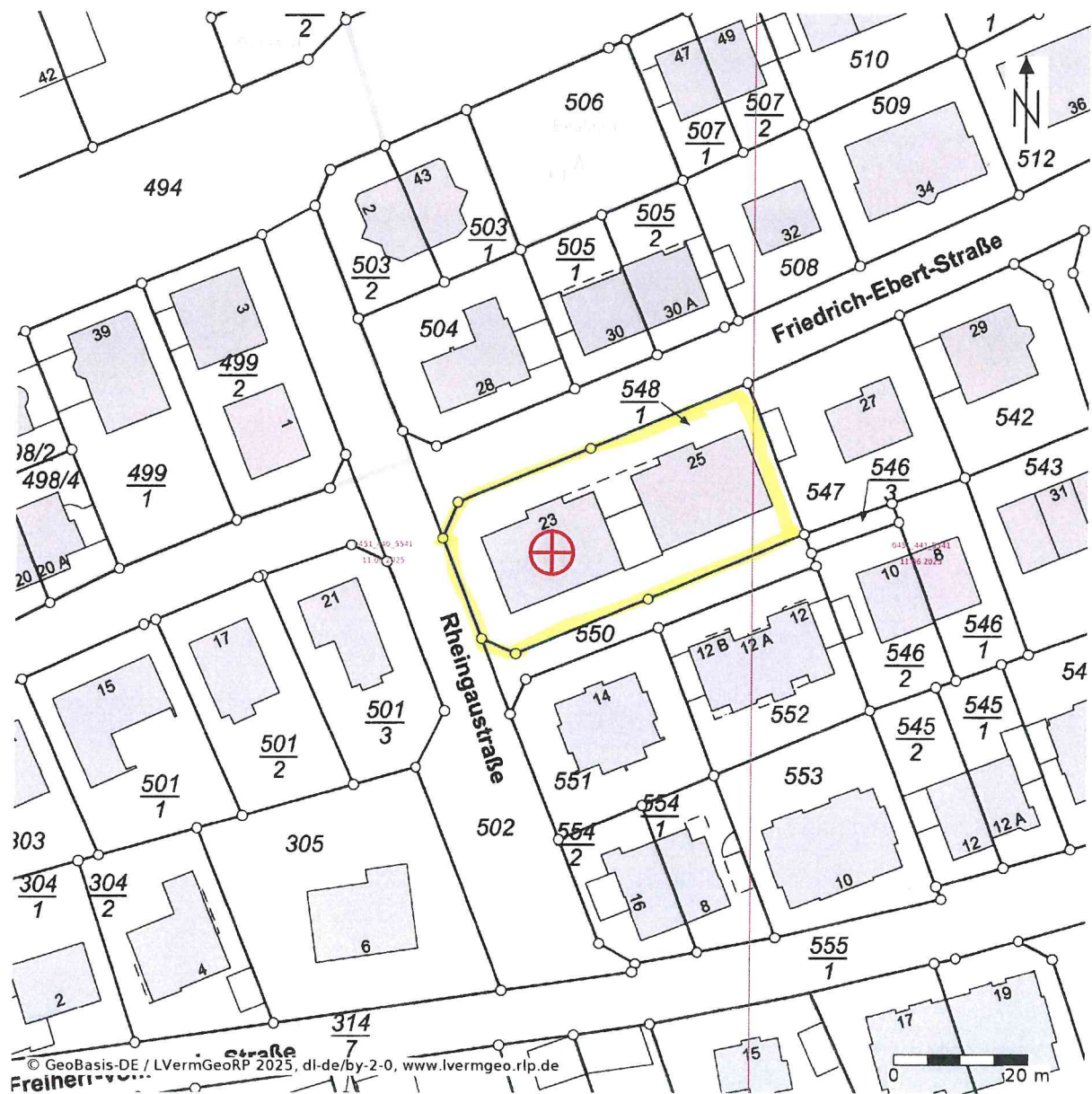
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hinz', written over a horizontal line.

Hinz
(Bürgermeister)

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 55257
 Ort: Budenheim
 Straße: Friedrich-Ebert-Straße
 Hausnummer: 23-25



Nutzungsänderung

Baubeschreibung zwei MFH in 55257 Budenheim, Friedrich-Ebert-Str. 23 + 25

Die bestehenden Wohngebäude wurden in traditioneller Massivbauweise errichtet. Die Häuser stehen auf einem gemeinsamen Grundstück in 55257 Budenheim (Flur 4, Flst. 548/1).

Teile der Nutzflächen im Dachgeschoss und Kellergeschoss sollen nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Im Dachgeschoss des Hauses-Nr. 23 soll die große Dachgeschosswohnung in zwei Wohneinheiten umgebaut werden. Die Zugänge aus dem gemeinsamen Treppenhaus sind bereits vorhanden.

Die Grundrissanpassungen als auch die Wohnungstrennwand werden in Trockenbauweise hergestellt.

Die massive Obergeschossdecke mit diesen veränderten Lastabtragungen liegt ohne weiteren Nachweis problemlos auf.

An der tragenden Dachkonstruktion werden keine Veränderungen vorgenommen.

Die allgem. Regeln im Schall- und Wärmeschutz werden eingehalten.

Das Dachgeschoss im Haus-Nr. 25 ist bereits wohnlich ausgebaut und durch eine entspr. Bau-Nachgenehmigung ausgebaut.

In den Kellergeschossen der beiden Häuser Nr. 23 und Nr. 25 wurden bereits in der Ursprungs-Bauphase die wesentlichen Grundlagen bei den tragenden Bauteilen hergestellt. D.h. die zukünftigen Wohnungsplanungen wurden berücksichtigt.

Damit eine Wohnungsnutzung jeweils möglich ist, kommen nur noch kleinere Grundrissanpassungen im Innenbereich zum Tragen.

Saulheim, im Juni 2026

Ingenieurbüro J. Kratz

gez. J. Kratz





Dipl.-Ing. J. Kratz • Auf der Burgwiese 4 • 55291 Saulheim

Kreisverwaltung Mainz-Bingen
-Untere Bauaufsicht-
z. Hd. Frau Panick
Konrad-Adenauer-Str. 34
55218 Ingelheim/Rhein

E-Mail: panick.barbara@mainz-bingen.de

Unser Zeichen

JK/Mo 302025 06, B-01

Ihr Zeichen

Datum

23.06.2026

Bauantrag

Zwei MFH in 55257 Budenheim, Friedrich-Ebert-Str. 23 + 25 (Flur 4, Flst. 548/1)
- **Nutzungserweiterung (zusätzliche Wohnungen in KG + DG)**

Bauherr:



Sehr geehrte Frau Panick,

Bezug nehmend auf verschiedene Beratungsgespräche in Ihrem Hause, erhalten Sie zum o. g. Projekt den Bauantrag "Nutzungserweiterung" (3-fach) in Papierform.

Vorab möchten wir auf einige inhaltliche Details nachstehend eingehen:

1) Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis:

Hier werden an den Gebäuden bzgl. der baulichen Grundsubstanz keine Veränderungen vorgenommen.

Lediglich vorhandene Räumlichkeiten im Dach- und Kellergeschoss erhalten einen wohnlichen Ausbau mit nur leichten Änderungen an den Raumgestaltungen.

D.h. bzgl. der Baukonstruktion und den bauphysikalischen Eigenschaften werden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen.

Somit fallen die Nachweise für den baulichen Wärmeschutz und Schallschutz unter den Bestandsschutz und müssen nicht mehr erneut nachgewiesen werden.

2) Der Nachweis für die erforderlichen Pkw-Stellplätze fällt ebenfalls unter den Bestandsschutz und muss nicht neu nachgewiesen werden.

3) Durch die zusätzlichen Wohnungen im KG und DG bleiben die vorh. Fläche für den Kinderspielplatz ebenfalls unberührt (Bestandsschutz).

Infolge des zusätzlichen Wohnungsausbaus im Kellergeschoss wird die Fläche des Kinderspielplatzes auf dem Grundstück wie folgt neu ermittelt:

Bei 3 m² je Wohneinheit gefordert, ergibt sich:

Haus Nr. 25 → + 2 WE im KG

Haus Nr. 23 → + 2 WE im KG
+ 1 WE im DG

Aktuell vorh. WE Haus-Nr. 25 → 6 WE
 Aktuell vorh. WE Haus-Nr. 23 → 5 WE

Somit sind es nach der Nutzungserweiterung insgesamt: $2 + 2 + 1 + 6 + 5 = 16$ WE.

Erforderliche Fläche für den Kinderspielplatz → $16 \text{ WE} \times 3 \text{ m}^2 = 48 \text{ m}^2$.

Zwischen den beiden Wohnhäusern befindet sich die Garage.

Auf dem Garagen-Flachdach ist der Kinderspielplatz angeordnet, welcher ca. 48 m^2 groß ist.

- 4) Die Wohnflächenberechnung gemäß DIN 277 für die zusätzlichen Wohnungen im Haus-Nr. 23 und Haus Nr. 25 im DG (insges. plus 4 WE) und die Zusatz-Wohnungen im KG im Haus-Nr. 23 (plus 2 WE) und im Haus-Nr. 25 (plus 2 WE) liegen den Unterlagen entsprechend bei.
- 5) Die Raumvolumen der zusätzlich ausgebauten Wohnungen liegen ebenfalls den Unterlagen bei.
- 6) Die Wohnungen im EG im Haus-Nr. 23 und Haus-Nr. 25 sind jeweils barrierefrei zugänglich (insges. 4 Wohnungen).
- 7) Der Bauantrag wird vervollständigt durch die Vorlageberechtigung des Architekten und dem Statischen Erhebungsbogen.

Sollten noch weitere Unterlagen ihrerseits benötigt werden, so bitten wir Sie, uns dies zeitnah mitzuteilen.

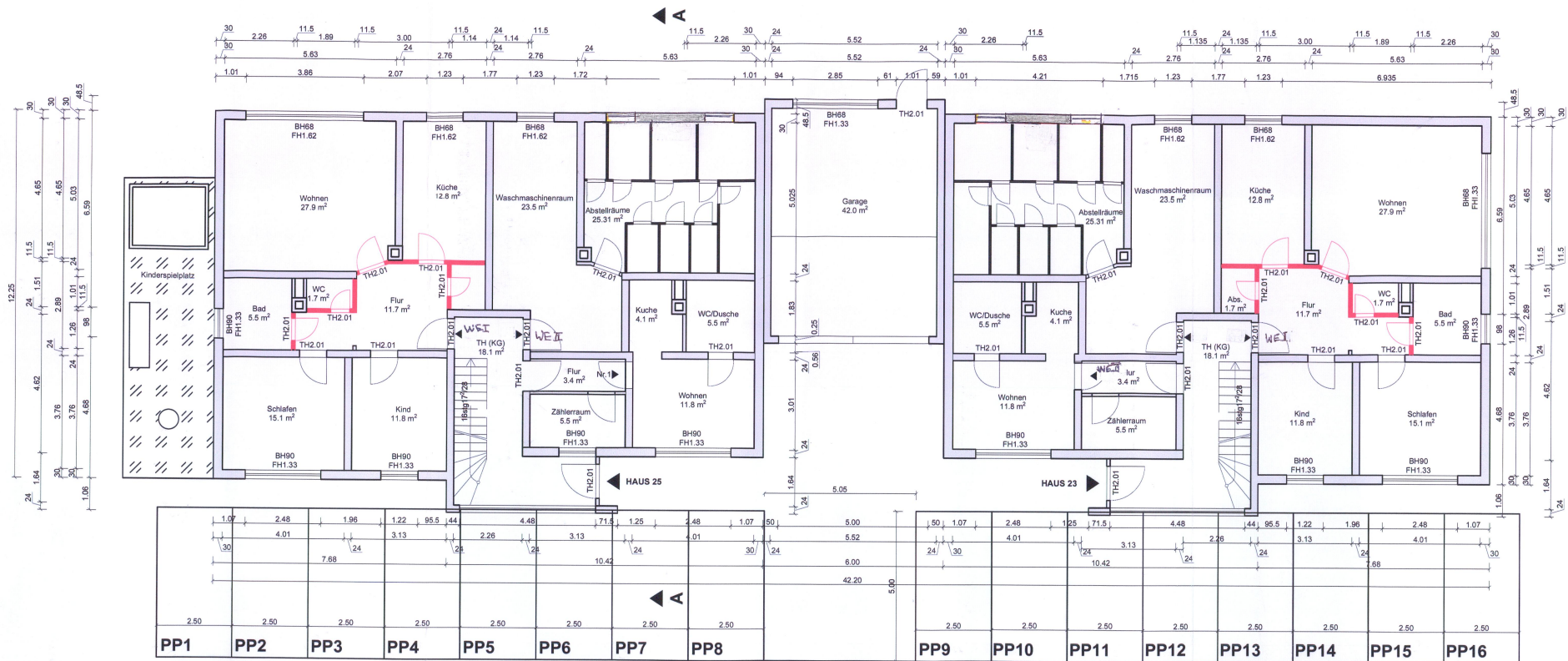
Vielen Dank für Ihre Mühen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingenieurbüro J. Kratz



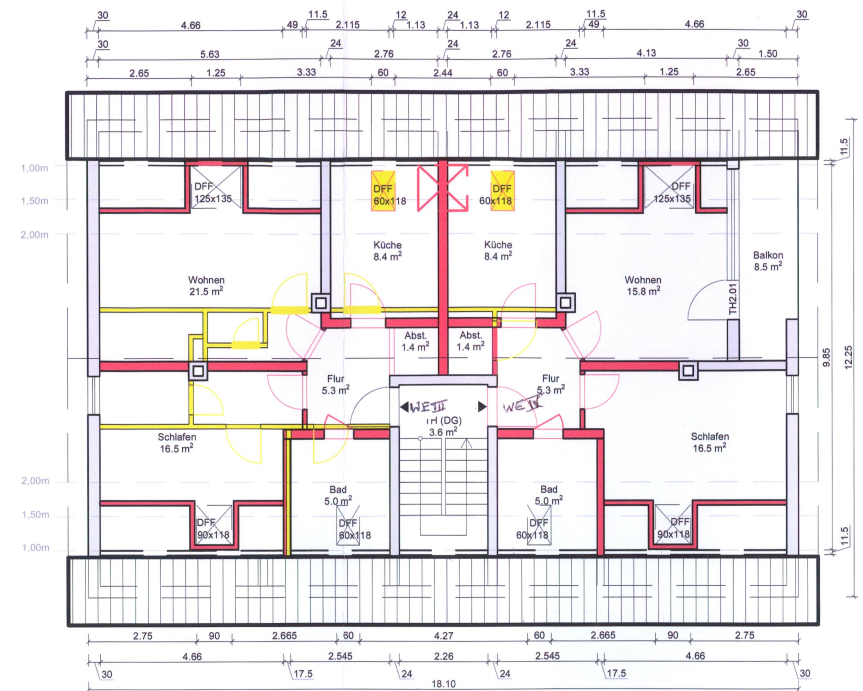
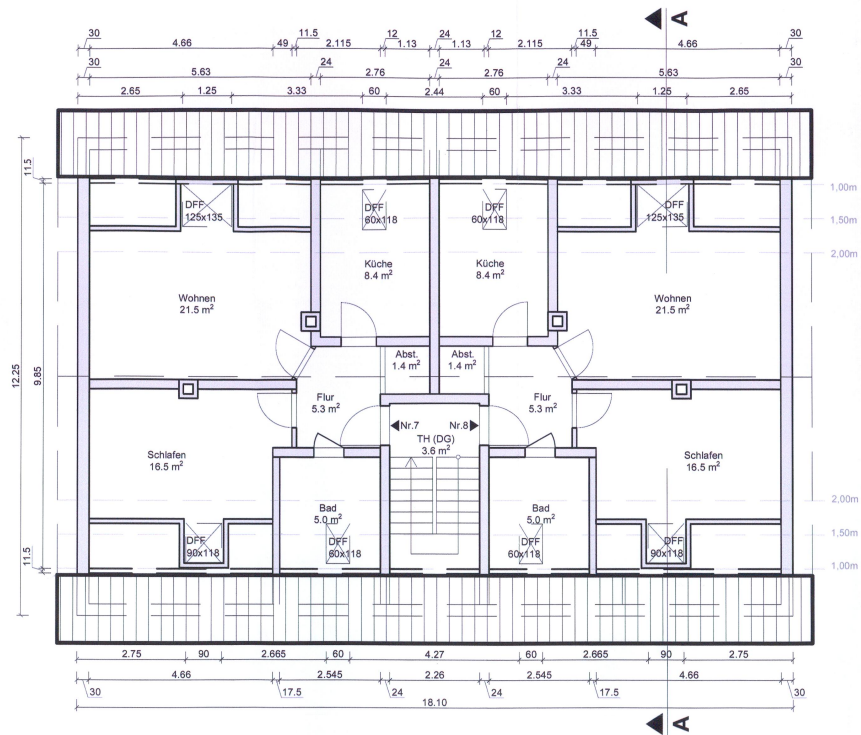
Anlagen:
 Bauantrag (3-fach)



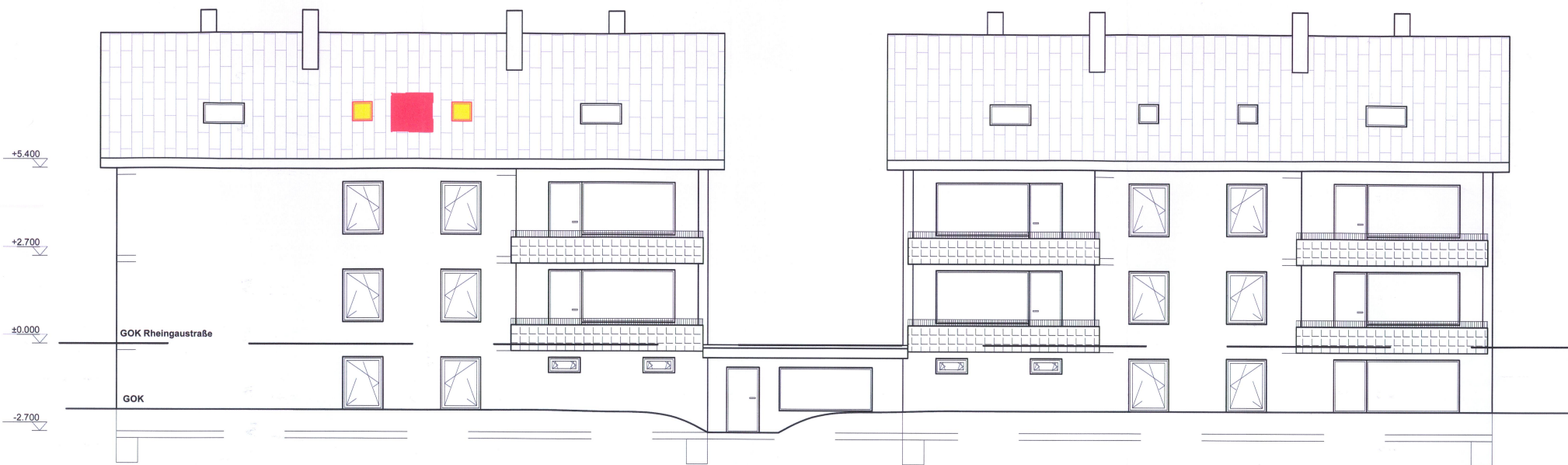
- LEGENDE UMBAU:
- BESTEHEND
 - ABBRUCH
 - NEU

PLANUNG:	BAUHERR:
PROJEKT:	PLANHERR:
Naturgemäßigkeit von 2.000 (Zusammenhang) Friedrich-Ebert-Str. 21, 25 60275 Bielefeld Tel. 0521 9401-1111	Kellergeschoss (mit Keller-Saalplan) Bauart:
Datum: 14.07.2026	Projekt: 302925 08

M 1:100
ba - 01



PLANUNG:	BAUHERR:	
KRATZ Auf der Burggasse 1, 50251 Köln, Tel.: 0221 34 70 70, Fax: 0221 34 70 71		
PROJEKT:	PLANINHALT:	Maßstab:
Nutzungserweiterung von 2 MFH (Zustatzwohnungen) Friedrich-Ebert-Str. 23 + 25 50257 Badhoeven Flur 4, Flurst. 548/1	Dachgeschoss	M 1:10
Datum: 14.07.2026	Bauantrag	Plan-Nr.:
	Projektnr.: 302025 06	ba - 04



PLANUNG:  Kraft Consulting & Architecture GmbH, Tel. 04721 5473-0, Fax 04721 5473-107	BAUHERR: 
PROJEKT: Nutzungsenergie von 2 MFH (Zusatzwohnungen) Friedrich-Ebert Str. 23 + 25 55257 Budenheim Flur 4, Flurstk. 548/1	PLANINHALT: Ansicht Nord - West Bauantrag Projektnr.: 302025 06
Datum: 14.07.2020	

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 : 04.09.2026

Drucksachen-Nr. : 08411-2026

Betr.: Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 5 (Fl. 4, Nr. 313/6)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, Freiherr-vom-Stein-Straße 5 (Fl. 4, Nr. 313/6) wird erteilt.

Begründung:

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

Nach dem Baubescheid vom 12.06.1953 war das Gebäude als Dreifamilienwohnhaus genehmigt. Zuletzt bestand nach Angabe des Bauherrn nur noch eine Wohnung. Geplant ist, durch eine neue Raumaufteilung 4 Wohneinheiten, davon zwei Kleinapartments, zu schaffen. Der Eingangsbereich mit Windfang soll zurückgebaut werden. Stattdessen erhält jede Wohnung einen eigenen Eingang. Eine Außentreppe zu einer Wohnung soll errichtet werden. Änderungen der Fassadenöffnungen sind vorgesehen, ansonsten bleibt die Außenhülle des Gebäudes unverändert.

Das Gebäude fügt sich weiterhin nach allen Kriterien des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Dementsprechend kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Nach dem vorliegenden Lageplan soll die verkehrliche Erschließung über das Nachbargrundstück Fl. 4, Nr. 313/7 erfolgen.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Für 4 Wohnungen, davon 2 Kleinapartments, wären gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 5 Stellplätze erforderlich.

Drei Stellplätze sind geplant, zwei davon sind Bestand, einer soll neu angelegt werden. Gemäß § 47 Abs. 2 LBauO besteht keine Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze, wenn Wohnraum in Gebäuden, deren Fertigstellung mindestens zwei Jahre zurückliegt, durch Wohnungsteilung, Änderung der Nutzung, Aufstockung oder Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird. Die beantragte Aufteilung des bestehenden Einfamilienhauses in vier Wohneinheiten fällt ausdrücklich unter die genannten Fälle. Die Gemeinde Budenheim bestätigt, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach § 47 LBauO gesichert ist.

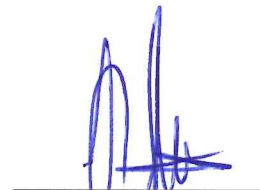
Anlage

Liegenschaftskarte, informelle Baubeschreibung, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

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



Ritzert
(stellv. Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Architekt ADNAN MUJIKIC | Rheingaustraße 16 | 55257 Budenheim

Kreisverwaltung Mainz- Bingen

z.Hd. Frau Panick

Georg-Rückert-Str. 11

55128 Ingelheim am Rhein

(KONRAD)-ADENAUER-STR. 34

Baubeschreibung

Projekt

KOZ_BUD_UMB

Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE

Freiherr-vom-Stein- Str. 5

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 4

Flurstück: 313/6

Datum

18-05-2026

Das bestehende Gebäude wird innerhalb der vorhandenen Kubatur von einem Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten umgebaut. Anbauten oder Aufstockungen sind nicht vorgesehen. Die äußere Gebäudeform bleibt unverändert; wesentliche Eingriffe in die Tragstruktur sind nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche bleibt unverändert und wird künftig in vier Wohneinheiten gegliedert. Alle Wohneinheiten erhalten einen eigenen Austritt. Zur Erschließung der Obergeschosse wird eine außenliegende Stahltreppe ergänzt. Die damit verbundene Anpassung der Fassade beschränkt sich auf das notwendige Maß.

Auf die ursprünglich vorgesehene barrierefreie Ausführung der Erdgeschosswohnung wird verzichtet. Ein Befreiungsantrag wird gestellt, da ein barrierefreier Zugang aufgrund der Grundstückssituation und der vorhandenen Höhenlage nur mit unverhältnismäßig hohem baulichem und wirtschaftlichem Aufwand herstellbar wäre.

Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude energetisch modernisiert. Vorgesehen sind eine Fassadendämmung mit Putzaufbau sowie der Austausch der vorhandenen Fenster durch moderne, energieeffiziente Elemente. Die Fensteraufteilung wird teilweise angepasst, um Belichtung und Belüftung zu verbessern.

Eine zusätzliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks erfolgt nicht; auf eine gesonderte Betrachtung bzw. Änderung von GRZ und GFZ wird daher verzichtet.

Auf dem Grundstück sind drei Stellplätze vorhanden. Der Stellplatznachweis wird gemäß § 47 Abs. 2 LBauO geführt. Für Wohnraum im Bestandsgebäude, der durch Umnutzung entsteht, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze, sofern keine wirtschaftlich vertretbare Erweiterung möglich ist.

Die Entwässerung des Gebäudes sowie die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgen weiterhin über die bestehenden Anschlüsse.

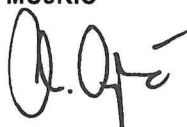
Durch den Umbau entsteht zeitgemäßer Wohnraum innerhalb des Bestandsgebäudes, ohne Erweiterung des Baukörpers und ohne wesentliche Eingriffe in die Tragstruktur.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit besten Grüßen aus Budenheim,

Architekt ADNAN MUJIKIC

18-05-2026



Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt **KOZ_BUD_UMB**

Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE

Freiherr-vom-Stein- Str. 5
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 4
Flurstück: 313/6

Datum 18-05-2026

Bezug **Stellplatznachweis**

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

Grundlage: LBO RLP

Verkehrsquelle: Mehrfamilienhaus

erforderliche PKW-Plätze	:	1,5 Stpl. x 4 Wohneinheiten = 6 Stpl. (erforderlich)
geplant + vorhanden	:	vorhanden 2 Stpl. (2 Stpl. auf Grundstück) geplant 1 PKW- Stpl. (auf dem Grundstück) = 3 Stpl. (vorhanden)
erforderliche Fahrrad-Plätze	:	1 Fahrrad- Stpl. je Wohnung x 4 Wohneinheiten = 4 Fahrrad- Stpl. (erforderlich)
geplant + vorhanden	:	4 Fahrrad- Stpl. geplant
dargestellt in	:	Anlage (Lageplan)

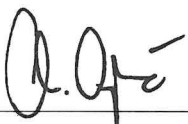
Fazit: Durch den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten entsteht rechnerisch ein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Gemäß § 47 Abs. 2 Satz 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) entfällt jedoch die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze, wenn durch bauliche Maßnahmen im Bestand neuer Wohnraum geschaffen wird und hierfür keine wesentlichen Änderungen an der äußeren Erschließung erfolgen. Ziel dieser Regelung ist es, die Nachverdichtung und Nutzung vorhandener Gebäude zu fördern, ohne zusätzliche Anforderungen an Stellplätze auszulösen.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Umnutzung und Erweiterung von Wohnraum innerhalb eines bestehenden Gebäudes handelt, greift diese gesetzliche Ausnahme. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis nicht erforderlich.



Bauherrschaft
18-05-2026


Planverfasser

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

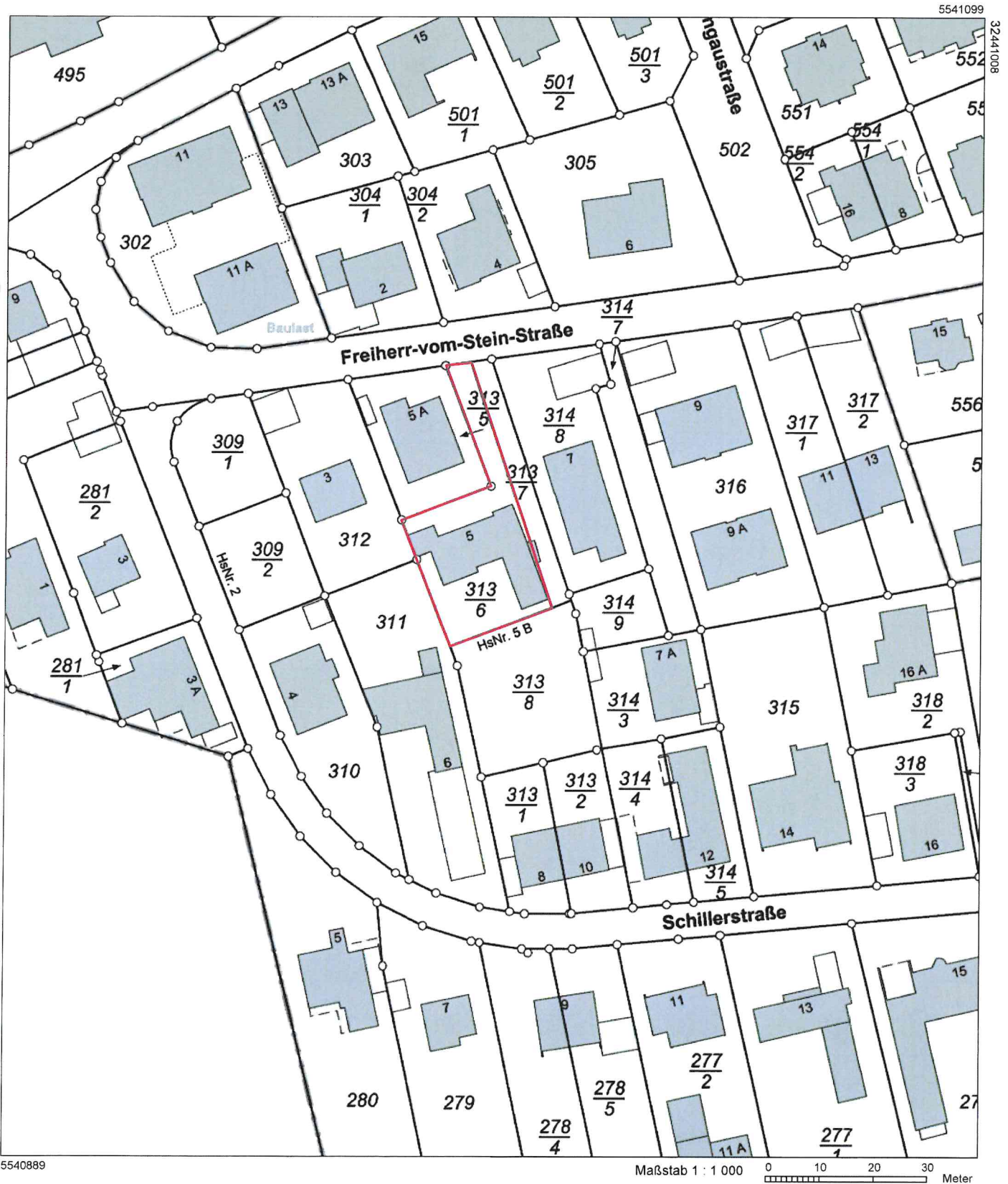
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 01.11.2025

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

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

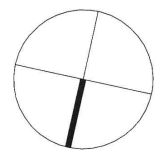
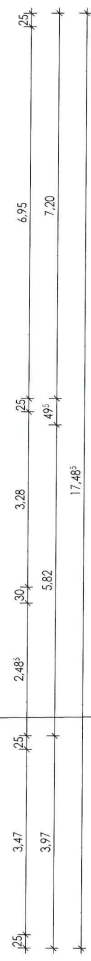


Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)



LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Projekt Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE
KOZ_BUD_UMB

Bauort
Freiher-vom-Stein- Str. 5
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Plan
Grundriss Erdgeschoss

Maßstab
1 : 100

Plan-Nr.
BA-0013

Planverfasser
Architekt ADNAN MUKIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

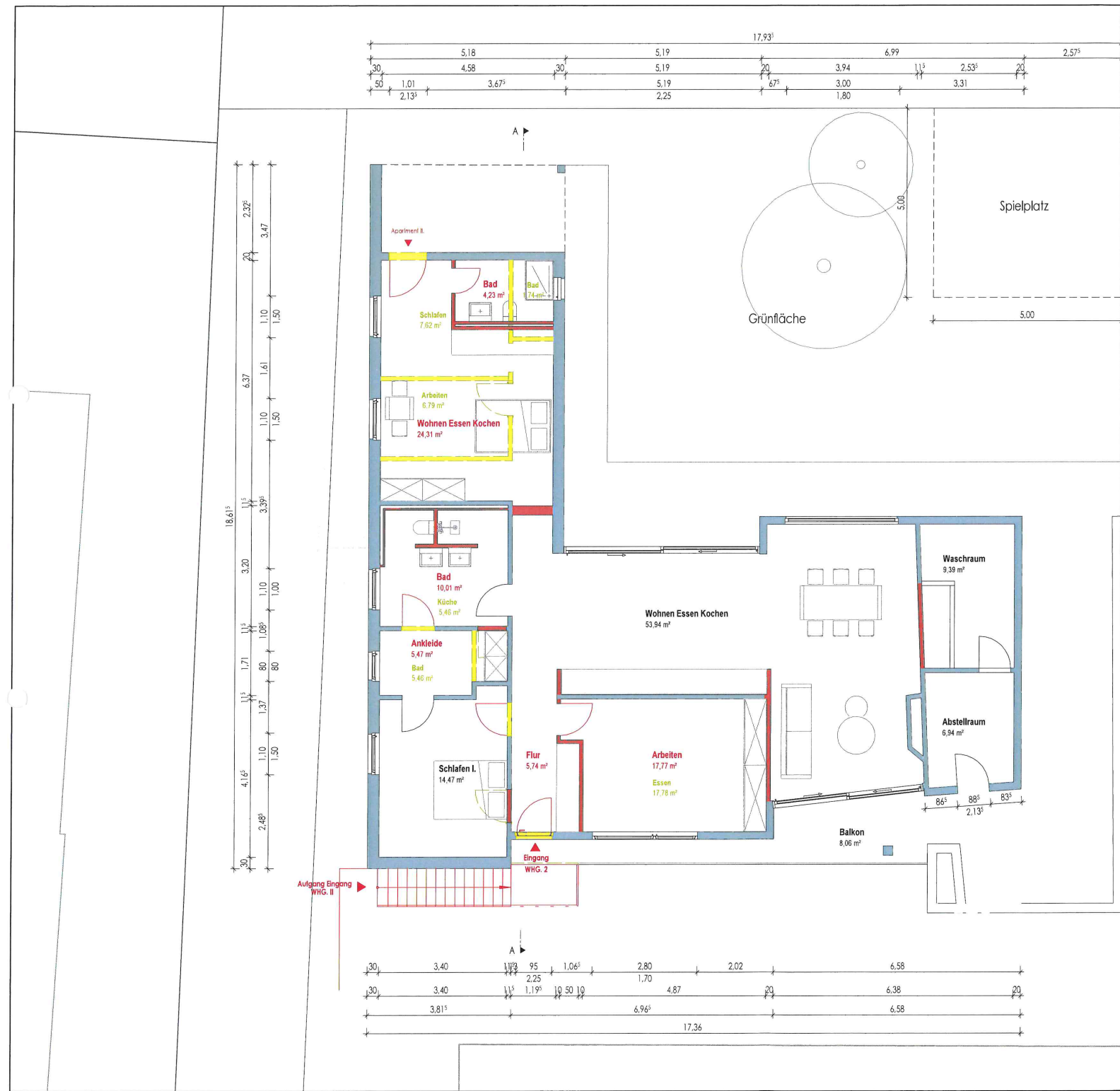
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.architekten.com

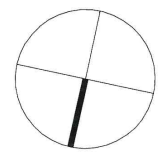
Ausgabedatum 18-05-2026

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



LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Projekt Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE
KOZ_BUD_UMB

Bauort
Freiherr-vom-Stein-Str. 5
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Plan
Grundriss 1.Obergeschoss

Maßstab
1 : 100

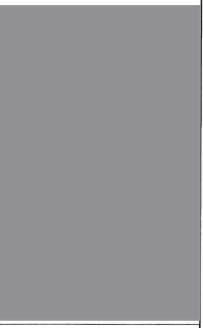
Plan-Nr.
BA-0014

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

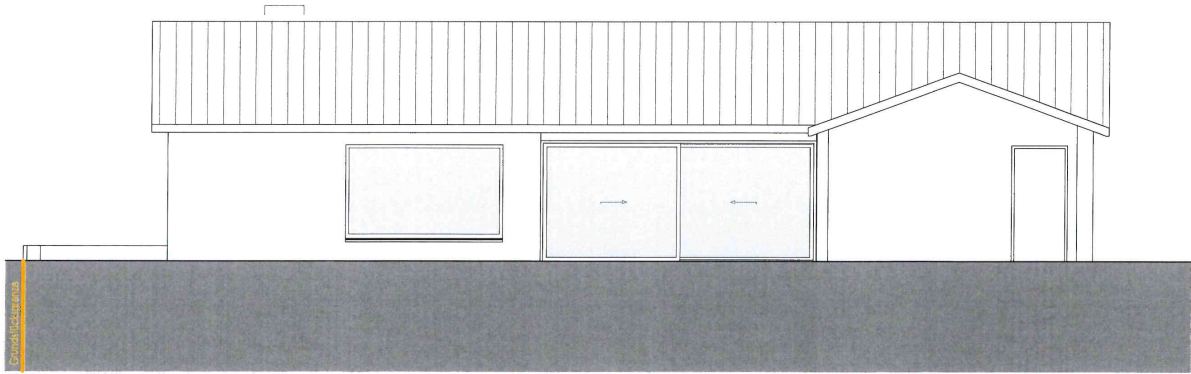


www.architekten.com

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



Ansicht NORD



Ansicht SÜD

- LEGENDE
- Bestand
 - Abbruch
 - Neu

▼ Firsthöhe = +7,32

▼ OG 1-OK FFB = +2,795

▼ EG-OK FFB = +0,000

▼ Firsthöhe = +7,32

▼ OG 1-OK FFB = +2,795

Bauherrschaft

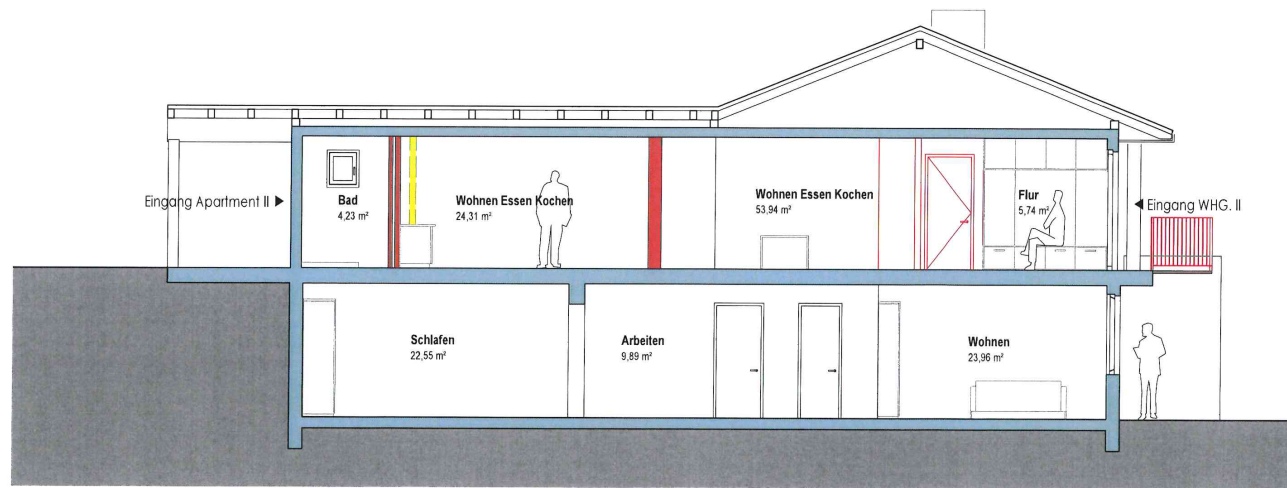
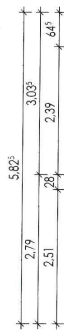
Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Projekt Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE KOZ_BUD_UMB			
Bauort	Freiher-vom-Stein- Str. 5 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstück: 313/6
Plan	Ansicht Nord und Süd		
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter	AM
Plan-Nr.	BA-013	Ausgabedatum 18-05-2026	

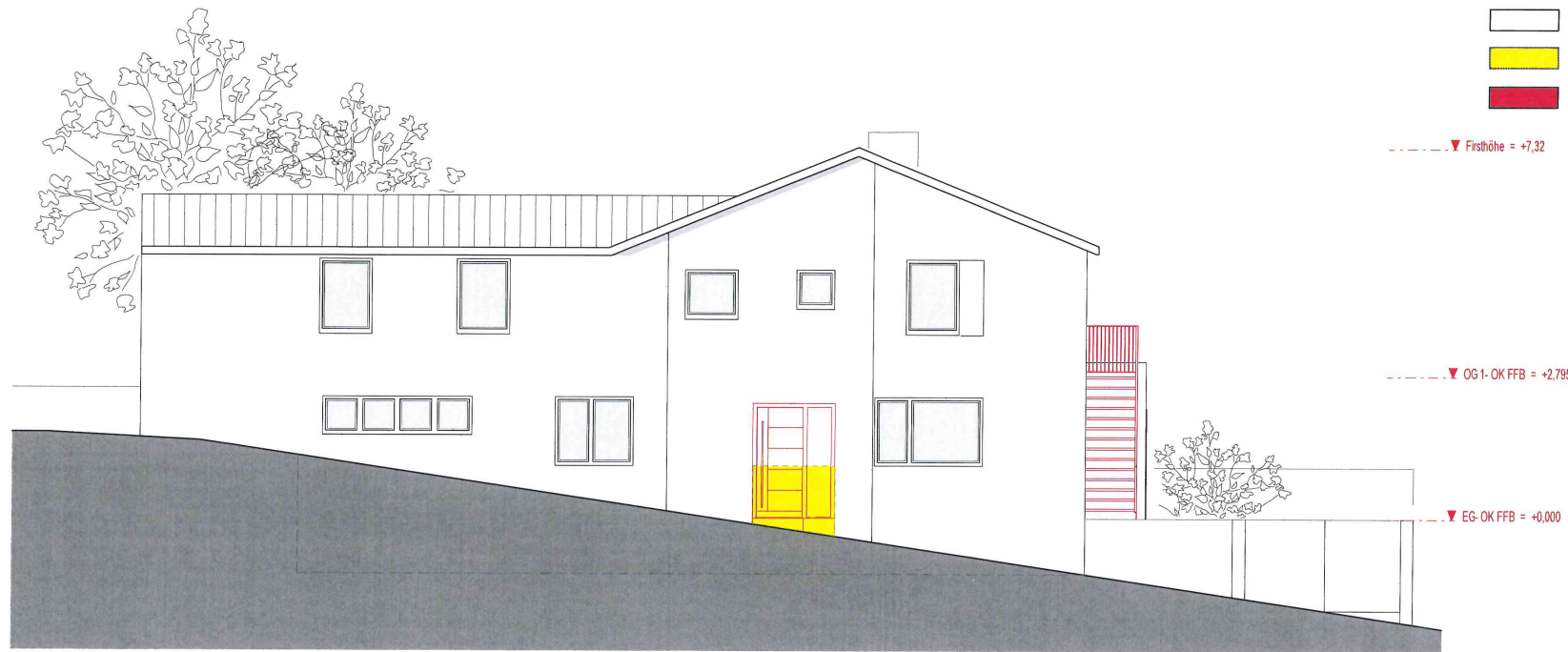


Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



Schnitt A

Ansicht OST



LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neu

Firsthöhe = +7,32
OG 1-OK FFB = +2,795
EG-OK FFB = +0,000

Projekt Umbau eines Einfamilienhauses zu einem MFH mit vier WE
KOZ_BUD_UMB

Bauort Freiherr-vom-Stein-Str. 5
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 4 Flurstück: 313/6

Plan Ansicht Ost und Schnitt A

Maßstab 1 : 100 Bearbeiter AM

Plan-Nr. BA-012 Ausgabedatum 18-05-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

ARCHITEKTEN
www.architekten.com

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

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 : 07.09.2026

Drucksachen-Nr. : 08511-2026

Betr.: Bauantrag zur Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Garage, Pankratiusstraße 14 (Fl. 1, Nr. 601)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Garage, Pankratiusstraße 14 (Fl. 1, Nr. 601) wird nicht erteilt.

Begründung:

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

Geplant ist am Hauptgebäude die Errichtung einer maximal 0,6 m hohen Schleppgaube ohne Fenster auf der westlichen Dachschräge. Auf der gleichen Seite soll die gesamte Traufe um 7 cm erhöht werden. Darüber hinaus sind Änderungen an den Fassadenöffnungen vorgesehen. Im Gebäudeinneren soll eine neue Raumaufteilung erfolgen.

Die wesentliche Änderung betrifft jedoch die Garage. Die bisher ca. 32 m² große Garage mit begehbare Dachterrasse soll bis zur hinteren Grundstücksgrenze erweitert und auf eine Fläche von 72,43 m² vergrößert werden. Die bestehende, ca. 5 m tiefe Gartenfläche soll dadurch vollständig überbaut werden. Die Höhe der Garage über dem natürlichen Gelände soll weiterhin 3,1 m betragen. Die Dachfläche soll vollständig als Dachterrasse genutzt und mit Hochbeeten bepflanzt werden. Auf der Garagenkante zum Nachbargrundstück soll ein ca. 1 m hohes Geländer errichtet werden.

Eine Garage mit begehbare Dachterrasse ist nach der einschlägigen Rechtsprechung bei der Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche als Teil der Hauptanlage zu berücksichtigen. Die geplante Erweiterung ist daher bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Aufgrund der erheblichen Vergrößerung der Grundfläche kann ohne

entsprechende Berechnung nicht abschließend beurteilt werden, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein entsprechender Einfügnachweis sowie eine Berechnung der Grundfläche liegen den Bauantragsunterlagen nicht bei. Nach den vorliegenden Unterlagen weist das geplante Hauptgebäude einschließlich der Garage eine Grundfläche von insgesamt ca. 182 m² auf. Zwar weisen einige Gebäude in der näheren Umgebung eine größere Grundfläche auf. Die Kreisverwaltung sollte jedoch einen entsprechenden Einfügnachweis zur Grundfläche nachfordern.

Darüber hinaus ist fraglich, ob sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der näheren Umgebung maßgeblich durch die Stellung und Bebauungstiefe der vorhandenen Hauptgebäude geprägt. In der gleichen Häuserreihe ist kein Hauptgebäude mit einer vergleichbaren Bebauungstiefe vorhanden. Das geplante Vorhaben überschreitet daher voraussichtlich die durch die vorhandene Bebauung vorgegebene faktische Baugrenze und fügt sich insoweit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für die Garage wurde zudem ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt. In der Begründung wird ausgeführt, dass die geplante Garage grundsätzlich innerhalb der Abstandsfläche zulässig sei, die an der Grundstücksgrenze insgesamt vorhandenen Garagenlängen jedoch 26 m betragen und damit die nach § 8 Abs. 8 LBauO zulässige Gesamtlänge von 18 m überschritten werde. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarn ist den Bauantragsunterlagen beigelegt.

Eine Garage mit begehbare Dachterrasse gehört jedoch nicht zu den baulichen Anlagen, die nach § 8 Abs. 8 LBauO ohne eigene Abstandsfläche an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Zudem beträgt die Höhe der Garage mit dem geplanten Geländer, gemessen vom natürlichen Gelände, über dem Nachbargrundstück ca. 4,1 m und überschreitet damit deutlich die in den Abstandsflächen maximal zulässige Wandhöhe von 3,2 m. Die Prüfung der Einhaltung der Abstandsflächen obliegt allerdings der Unteren Bauaufsicht.

Hinsichtlich der Bauweise würde sich das geplante Vorhaben hingegen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Hauptgebäude, die bis an die hintere Grundstücksgrenze errichtet wurden. Das Vorhaben würde sich daher auch insoweit einfügen, wenn es bis zur hinteren Grundstücksgrenze errichtet werden soll.

Unseres Erachtens fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Darüber hinaus kann aufgrund der fehlenden Berechnung der Grundfläche nicht abschließend beurteilt werden, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

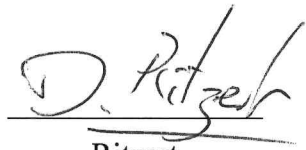
Der Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung der Schleppgaube fügen sich hingegen in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Insgesamt kann das beantragte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden.

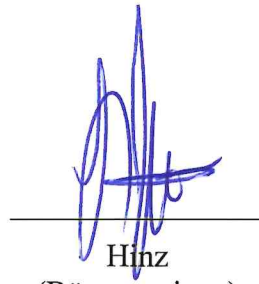
Anlage

Liegenschaftskarte, Informelle Baubeschreibung, Abweichungsantrag, Grundriss EG und DG, Ansichten, 3D-Längsschnitt

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Ritzert', written over a horizontal line.

Ritzert
(stellv. Fachbereichsleiter)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hinz', written over a horizontal line.

Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 22.04.2026

Flurstück: 603/1
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541589

Maßstab 1 : 1 000

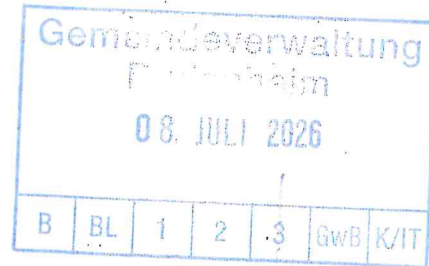
0 10 20 30 Meter

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).

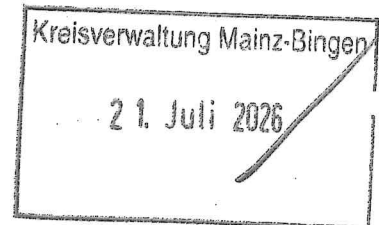
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.
Befugnis eingeräumt am 28.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

W. KLEIN, ALDENHILFEN 2, 55257 BUDENHEIM

Gemeindeverwaltung Budenheim
 Berlinerstraße 3
 55257 Budenheim

**Bauantrag**

Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung eines Einfamilienhauses
 Pankratiusstraße 14
 55257 Budenheim



Bauherr:



Budenheim, 12.06.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang sende ich Ihnen den Bauantrag zum o.g. Bauvorhaben.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die energetische Sanierung eines Einfamilienhauses. Im Zuge der Sanierung, werden die Außenwände und das Dach gedämmt. Außerdem werden die Fensteröffnungen auf der Ostseite des Gebäudes zum gebäudeeigenen Hof hin nach unten geöffnet, sodass die Wohnräume stärker belichtet werden.

Die Bestandsgarage wird in Richtung Süden erweitert, sodass ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder vorhanden sind, sowie die Mülltonnen Platz finden. Um genügend Raumhöhe in der Garage zu gewährleisten, wird der Boden um 1m nach unten versetzt. Das Dach der Garage wird vollumfänglich als Dachterrasse genutzt und mittels Hochbeete bepflanzt.

Das Dach wird auf der Westseite des Gebäudes durch eine Schleppgaube erweitert, da durch die nachträgliche Wärmedämmung des Daches ansonsten die Raumhöhe im Badezimmer nicht mehr ausreichend hoch ist. Die Gaube befindet sich zur Außenwand leicht nach innen gerückt, sodass sie von untenstehend nicht wahrnehmbar ist. Zudem erhebt sich die Traufkante der Gaube um nur 60cm über die Traufe des Gebäudes und ist kürzer als die Hälfte der Gesamtgebäudekante. In den Wänden der Gaube sind keine Öffnungen geplant, um das Nachbargrundstück nicht zu beeinträchtigen. Das Bestandsdachflächenfenster, welches einen genehmigten Abstand von 1,25m zu der Außenwand einhält, wird um drei weitere Dachfenster erweitert, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Badezimmers zu gewährleisten. Auch die neuen Fenster halten den Abstand von 1,25m zur Außenwand ein.

Die Raumaufteilung des Gebäudes bleibt nahezu erhalten. Der Wohnraum und die Küche werden durch den Abbruch der Zwischenwände vergrößert.

Die Eigentümer*innen der Nachbargrundstücke haben die geplanten Baumaßnahmen anhand der Pläne gesehen und auf den Plänen unterschrieben, dass Sie mit den Baumaßnahmen einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen
 i.A. Paulina Herzog

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
 Dipl. Ing. Winfried Klein
 Architekt
 An den Erlen 2, 55257 Budenheim
 06139 96 23 24

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

Grundstück

Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: Budenheim, Pankratiusstraße 14

Gemarkung / Flur / Flurstück: Budenheim, 1, 603/1

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)
 Sanierung eines Einfamilienhauses und Erweiterung der Garage

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:

- ☒ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

§8 Landesbauordnung Rheinland Pfalz Absatz 8

(Vorschrift / Paragraph / Absatz)

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

(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:

Die bestehende Garage soll in südlicher Richtung erweitert werden. Ziel der Maßnahme ist es, die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplatz- und Abstellflächen geordnet unterzubringen. Hierzu zählen insbesondere Stellplätze für Pkw, drei Motorräder, zwei Anhänger, sechs Fahrräder sowie die erforderlichen Mülltonnen. Um innerhalb der Garage eine ausreichende nutzbare Raumhöhe zu erreichen, wird der Garagenboden gegenüber dem Bestand um ca. 1,00 m abgesenkt. Dadurch bleibt die mittlere Wandhöhe unterhalb der zulässigen Höhe von 3,20 m. Die einzelnen Garagenseiten unterschreiten jeweils eine Länge von 12,00 m. Aufgrund der Addition der grenzständigen Garagenlängen ergibt sich jedoch eine Gesamtlänge von ca. 26,00 m. Die nach § 8 Abs. 8 LBauO Rheinland-Pfalz zulässige Gesamtlänge von 18,00 m wird damit um 8,00 m überschritten. Aus architektonischer und städtebaulicher Sicht ist die beantragte Abweichung vertretbar. Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Budenheim, in dem die Stellplatzsituation erfahrungsgemäß angespannt ist. Durch die Erweiterung der Garage können die Fahrzeuge der Familie vollständig auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Hierdurch wird der öffentliche Straßenraum entlastet und eine ungeordnete Abstellung im öffentlichen Bereich vermieden. Die Bestandsgarage erstreckt sich bereits heute über die gesamte Grundstücksbreite. Eine alternative Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und der bestehenden Bebauung nicht zweckmäßig möglich. Die geplante Erweiterung stellt daher eine funktionale und flächensparende Lösung dar. Darüber hinaus wird durch die geplante Nutzung des Garagendaches eine bisher nicht sinnvoll nutzbare und schwer zugängliche Restfläche aufgewertet. Es entsteht eine begrünbare Freifläche mit direkter Anbindung an den Wohnbereich. Damit wird die Wohnqualität verbessert und zugleich eine gestalterisch sowie ökologisch sinnvollere Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche ermöglicht. Nachbarliche Belange werden durch die Maßnahme nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Zustimmung der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn ist den Bauantragsunterlagen beigelegt. Die Abweichung ist daher unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, der bestehenden Bebauung und der funktionalen Verbesserung des Grundstücks aus Sicht des Entwurfsverfassers begründbar und vertretbar.

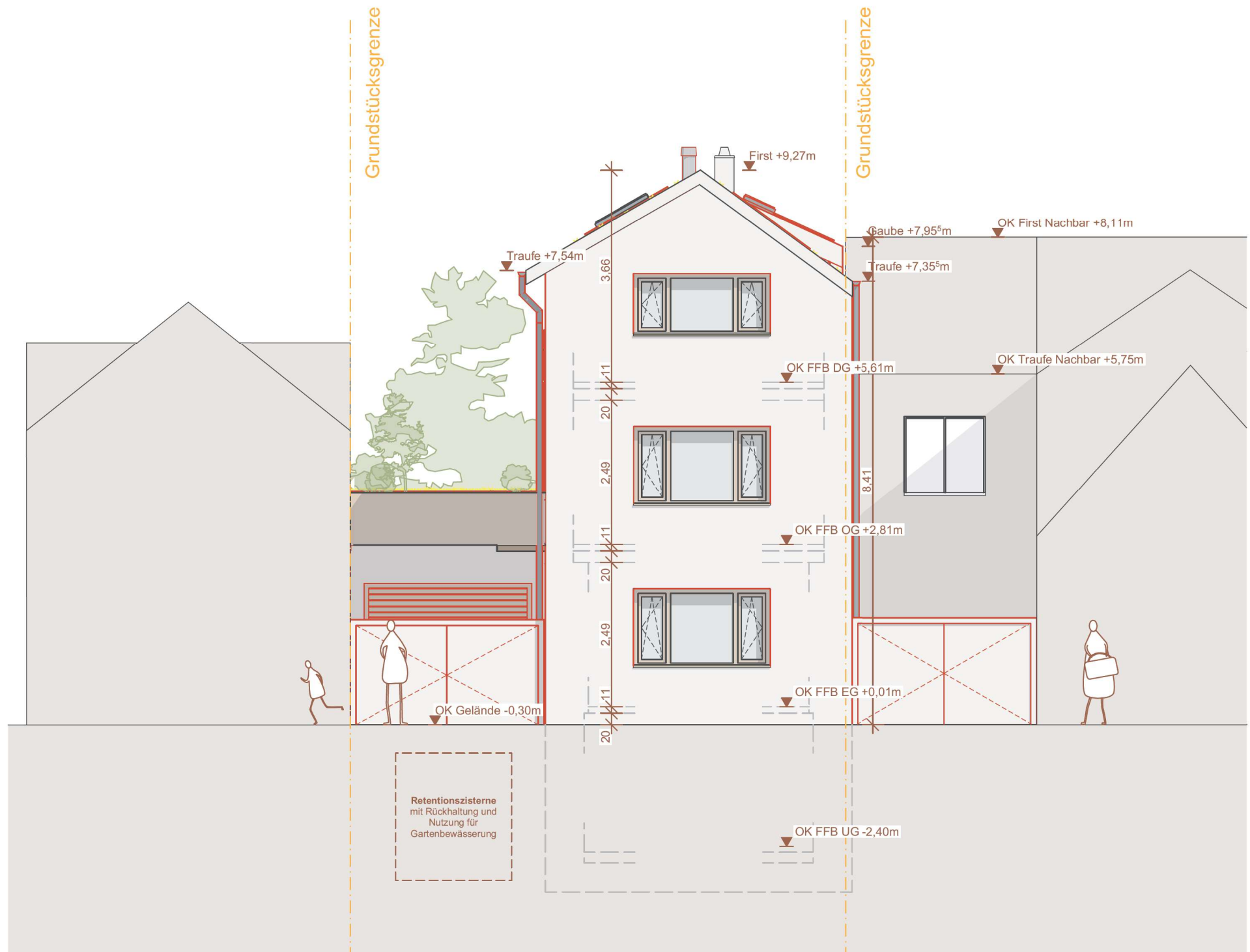
Anlagen:

Siehe Zustimmung der Nachbar*innen auf den Bauantragsplänen

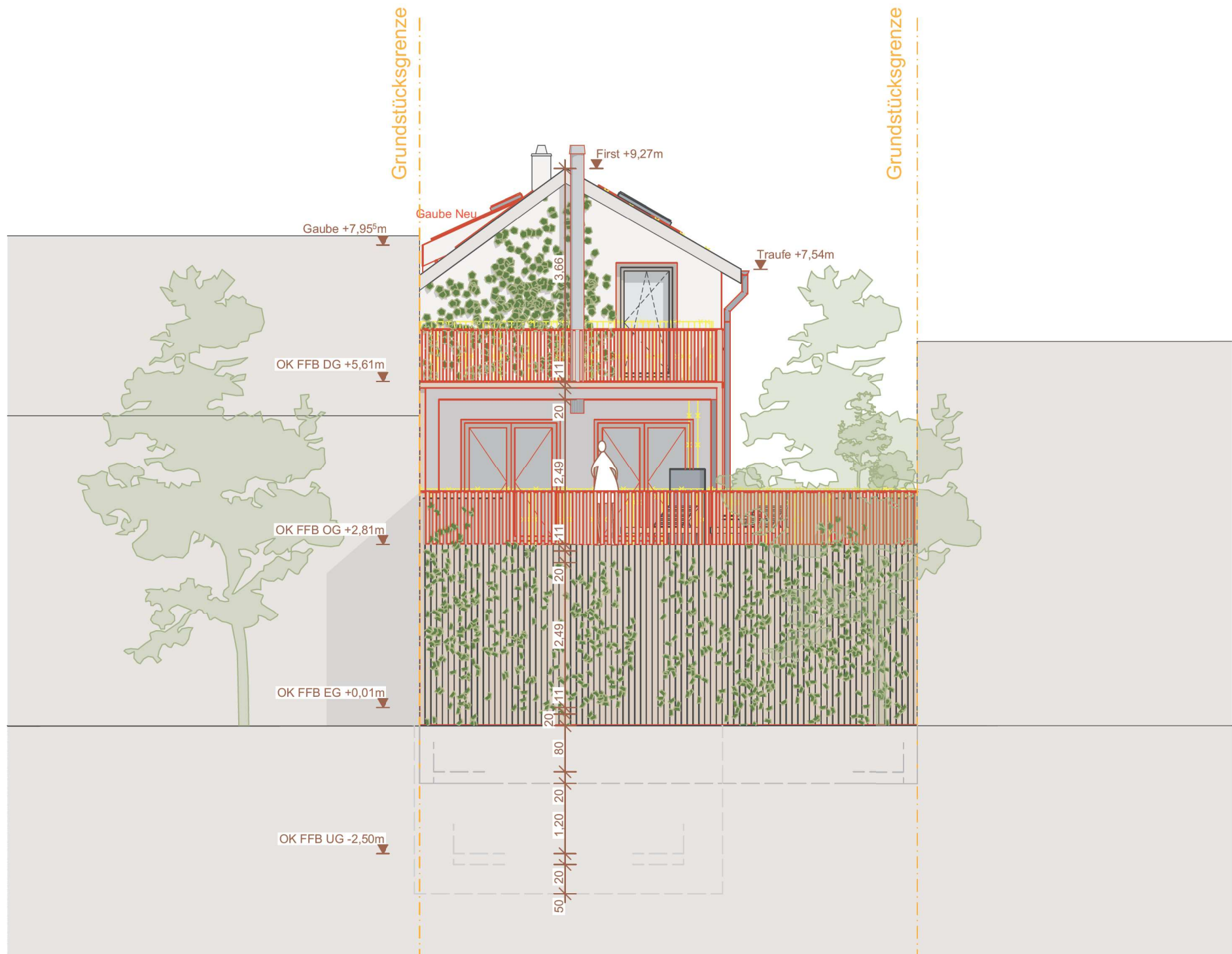
Budenheim, 22.05.2026 Ort, Datum	Budenheim, 22.05.2026 Ort, Datum
Bauherr/-in	Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

*nicht erforderlich bei genehmigungsreifen Vorhaben nach § 62 LBauO

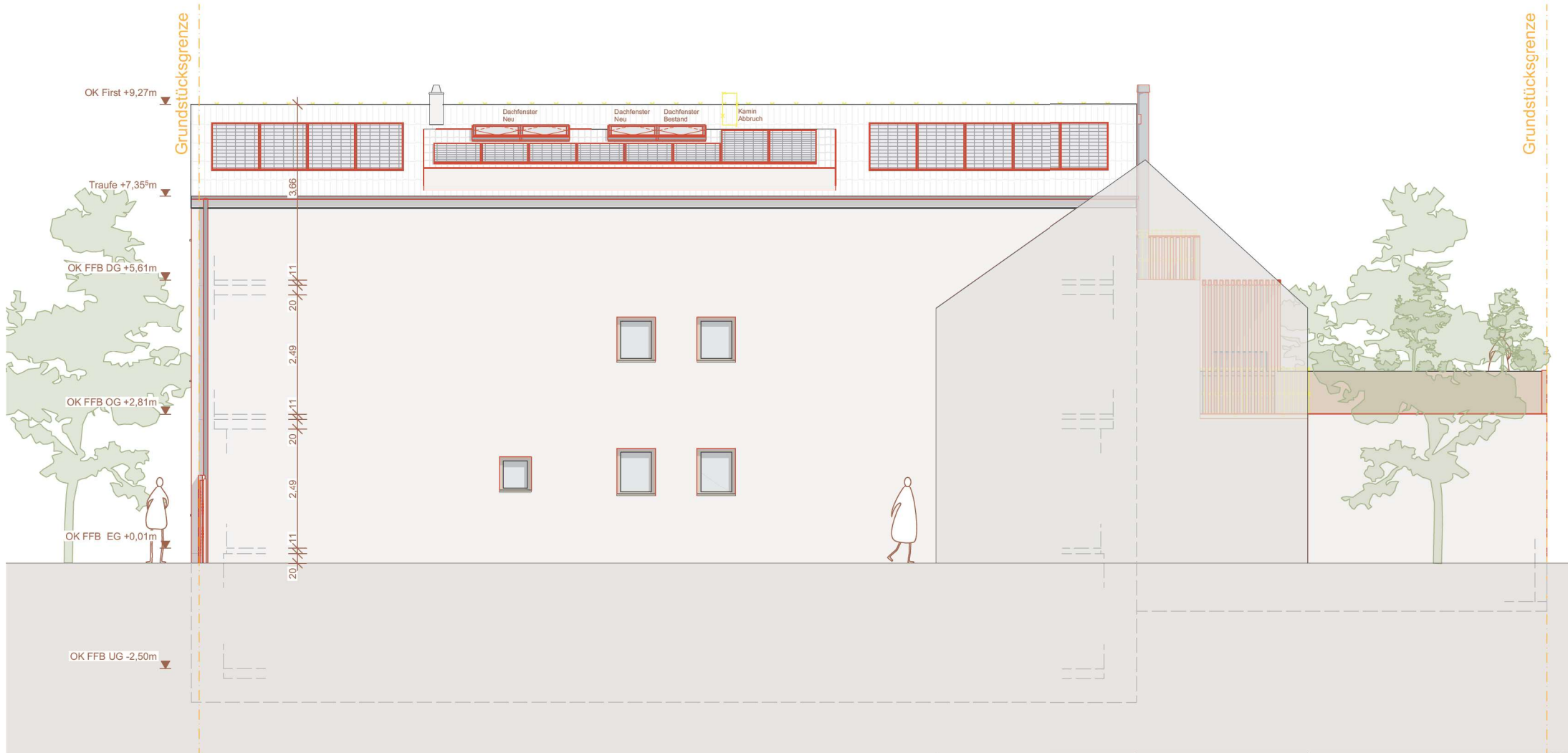




Ansicht Nord M 1.100



Ansicht Süd M 1.100



Ansicht West M 1.100



3D Längsschnitt

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 : 08.09.2026

Drucksachen-Nr. : 086/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten, Narzissenweg 24 (Fl. 6, Nr. 678)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 mit 2 Wohneinheiten, Narzissenweg 24 (Fl. 6, Nr. 678) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der für den betreffenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festsetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Berechnung der GRZ ist nach Einschätzung des Bauamts fehlerhaft. Im Bauantrag wird eine Grundfläche von 85,48 m² angegeben. Die geplante Terrasse bzw. der darüberliegende Altan sowie die Außentreppe zum 1. Obergeschoss wurden dabei jedoch nicht berücksichtigt, obwohl diese Flächen nach der BauNVO in der maßgeblichen Fassung bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen sind. Nach Berechnung des Bauamts beträgt die Grundfläche ca. 115,03 m². Die daraus resultierende GRZ von ca. 0,32 unterschreitet damit zwar den im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwert von 0,35.

Für die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen (GRZ I+II) wird im Bauantrag eine Fläche von 200,70 m² und eine GRZ von 0,56 angegeben. Damit würde der im Bebauungsplan festgesetzte Höchstwert von 0,525 bereits überschritten. In der Berechnung wird jedoch fälschlicherweise ein Höchstwert von 0,70 zugrunde gelegt.

Nach Berechnung des Bauamts beträgt die maßgebliche Grundfläche einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 225,95 m². Die daraus resultierende GRZ I+II beträgt ca. 0,63. Der

im Bebauungsplan festgesetzte Höchstwert wird damit um 0,105 bzw. um ca. 38,5 m² überschritten.

Die Festsetzungen zur GRZ gehören zu den Grundzügen der Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt, dass die zulässige Grundfläche ausreichend groß bemessen sei, um einerseits dem notwendigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und andererseits den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für die Bauherren nicht unangemessen einzuschränken.

Eine Zulassung der beantragten Überschreitung würde daher eine erhebliche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen. Die erforderliche Befreiung könnte nach derzeitiger Einschätzung des Bauamts nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 246e BauGB im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbos“ in Betracht kommen.

Das Bauamt empfiehlt, einer solchen Überschreitung nicht zuzustimmen. Eine Befreiung in diesem Umfang könnte einen Präzedenzfall für weitere Überschreitungen der festgesetzten Versiegelungsgrenzen schaffen und damit die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Niederschlagswasserentsorgung im Baugebiet auf die im Bebauungsplan zulässige Versiegelung ausgelegt wurde. Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung kann zu einer höheren Belastung der Entwässerungsanlagen und des Regenrückhaltebeckens führen.

Trauf- und Firsthöhe

Die festgesetzte Traufhöhe soll um 0,84 m und die festgesetzte Firsthöhe um 0,54 m überschritten werden. Ein Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Firsthöhe liegt vor. Für die Überschreitung der Traufhöhe wurde kein Befreiungsantrag gestellt.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe gehören zu den Grundzügen der Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Notwendigkeit dieser Einschränkungen ausführlich erläutert. Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen dient danach dazu, dass sich die Baukörper möglichst weitgehend in das Ortsbild einfügen. Im Hinblick auf den sensiblen Ortsrandbereich ist die Festsetzung eines Höchstmaßes der Firsthöhe Voraussetzung für eine landschaftsgerechte Außenwirkung sowie für den Nachbarschaftsschutz, insbesondere im Hinblick auf Besonnung und Belichtung. Gleichzeitig ermöglichen die festgesetzten Höhen eine gute Ausnutzung der Grundstücke durch eine Nutzung auf mehreren Ebenen. Die zusätzliche Festsetzung von Traufhöhen dient zudem dazu, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Wie bei der GRZ I+II würde eine Zulassung der beantragten Überschreitung daher eine erhebliche Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans darstellen. Die erforderliche Befreiung könnte nach derzeitiger Einschätzung des Bauamts ebenfalls nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 246e BauGB im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbos“ in Betracht kommen.

Das Bauamt empfiehlt, einer Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe nicht zuzustimmen. Die beantragten Überschreitungen können nicht als geringfügig angesehen werden. Eine Zulassung könnte einen Präzedenzfall für weitere Überschreitungen schaffen und damit erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die Belichtung der benachbarten Grundstücke haben.

Wohneinheiten

In der geplanten Doppelhaushälfte sind zwei Wohneinheiten vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte fest. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung liegt vor.

Die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gehört zu den Grundzügen der Planung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude – das heißt zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. je Haus einer Hausgruppe – in den WA-Bereichen 1, 2 und 4 einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes bei gleichzeitiger Sicherung gesunder Wohnverhältnisse dient. Die Festsetzung berücksichtigt dabei die vorhandenen infrastrukturellen Bedingungen sowie die zu erwartende bzw. zu begrenzende Belastung durch den Kfz-Verkehr. Die erforderliche Befreiung könnte auch hier nach derzeitiger Einschätzung des Bauamts nur unter den besonderen Voraussetzungen des § 246e BauGB im Rahmen des sogenannten „Bau-Turbos“ in Betracht kommen.

Das Bauamt empfiehlt jedoch, eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten grundsätzlich in Aussicht zu stellen. Durch die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden für kleinere Haushalte. Dies entspricht dem Ziel, das vorhandene Wohnbaupotenzial möglichst effizient zu nutzen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen ist. Ein entsprechendes Angebot an kleineren und mittelgroßen Wohnungen gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit führt zudem nicht zwangsläufig zu einer höheren Bevölkerungsdichte, da anstelle einer geringeren Zahl größerer Wohnungen auch mehrere kleinere Wohnungen für entsprechend kleinere Haushalte entstehen können.

Im Baugebiet „Wäldchenloch“ wurde bereits in mehreren Fällen einer Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten zugestimmt. Voraussetzung hierfür war jedoch jeweils, dass das übrige festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird.

Im vorliegenden Fall wird diese Voraussetzung nicht erfüllt. Die Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten sollte daher nur unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht.

Im Übrigen entspricht das geplante Vorhaben den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Angaben zur Begrünung des Carports, zur Bepflanzung der Gartenfläche sowie zu den Einfriedungen in den Antragsunterlagen fehlen.

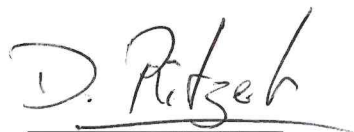
Insgesamt kann das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Form aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet werden. Insbesondere die erhebliche Überschreitung der zulässigen GRZ I+II sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe stehen einer Zustimmung entgegen.

Eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten wird hingegen grundsätzlich befürwortet, sofern die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

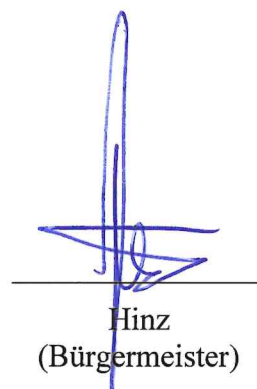
Anlage

Liegenschaftskarte, Antrag auf Abweichung, Berechnungen, Freiflächenplan, Grundrisse, Ansichten

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Ritzert', written over a horizontal line.

Ritzert
(stellv. Fachbereichsleiter)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Hinz', written over a horizontal line.

Hinz
(Bürgermeister)

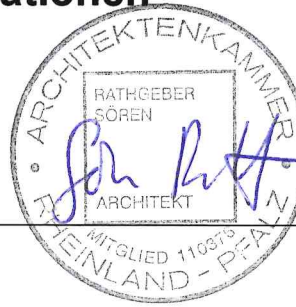
Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE



Hergestellt am 17.06.2026

Flurstück: 678
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

5542032

32441606



5541822

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.Sc. Johannes Demmerling
Befugnis eingeräumt am 20.12.2021 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

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

Kreisverwaltung Mainz-Bingen

24. Juli 2026

Bauherr/-in



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

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Pro Creativo GmbH, Sören Rathgeber
 Schafhäuser Straße 45
 55232 Alzey
 Tel.: 06731-997-250
 E-Mail: team@procreativo.de

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

Grundstück

Gemeinde / Straße / Haus-Nr.: Budenheim, Narzissenstraße 24

Gemarkung / Flur / Flurstück: Budenheim, Flur 6, Flurstück 678

Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen)

Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen / befreit werden:

- ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

(Vorschrift / Paragraph / Absatz)

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

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

1. Befreiung zu 1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§16 Abs.2 NR.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

2. Befreiung zu 1.6 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

(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. m. § 34 Abs. 3a BauGB)
- ☐ die Zustimmung (§ 36a i. V. m. § 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:

1. Befreiung zu Ziffer 1.2.3 Höhe der baulichen Anlage (§16 Abs.2 NR.4 und §18 Abs.1 BauNVO):

Beantragte Befreiung: Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) von 9,00m um 54 cm auf 9,54m.

Begründung: Zum Schutz des Gebäudes vor Starkregenereignissen in Verbindung mit einer Regenwasserzisterne und zur Sicherung des notwendigen Oberflächengefälles vom Baukörper weg muss die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG 107,00m üNN) leicht über dem Straßenniveau liegen (Bezugspunkt gem. Bebauungsplan 106,86m üNN). Um trotz dieser technisch gebotenen Anhebung die geforderten lichten Raumhöhen für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (gem. § 43 LBauO RLP) einzuhalten, ist eine geringfügige Anpassung der Firsthöhe um 54 cm (First 116,40m üNN) erforderlich. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung nicht, ist städtebaulich vertretbar und beeinträchtigt weder Nachbarrechte noch das Ortsbild.

2. Befreiung zu Ziffer 1.6 Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB):

Beantragte Befreiung: Errichtung von 2 Wohneinheiten anstelle von 1 Wohneinheit in der Doppelhaushälfte

Begründung: Die Abweichung dient der Schaffung von weiterem Wohnraum im Sinne der flächenschonenden Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a BauGB), sowie der zukünftigen Nutzung als Mehrgenerationswohnen. Städtebaulich fügt sich das Gebäude unverändert in die Umgebung ein, da das äußere Erscheinungsbild einer typischen Doppelhaushälfte entspricht und es werden GRZ und GFZ eingehalten. Bei benachbarten Einzelhäusern sind im Plangebiet 2 Wohneinheiten explizit zulässig. Die nachweisbare Unterbringung der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) erfolgt vollständig auf dem privaten Baugrundstück, sodass eine Mehrbelastung des öffentlichen Verkehrsraums ausgeschlossen ist.

Die beantragten Befreiungen liegen im öffentlichen Interesse (Starkregenprävention und Wohnraumschaffung) und sind mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

Wir bitten höflich um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Anlagen:

Antrag auf Baugenehmigung vom 22.07.2026

Mainz, 22.07.2026

Ort, Datum

Alzey, 22.07.2026

Ort, Datum

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*
auO



Bauvorhaben

Narzissenweg 24
55257 Budenheim

Bauherr

Architekt

Pro Creativo GmbH
Schaffhäuser Straße 45
55232 Alzey
Tel.: 06731-997250 Fax.: 06731-997260

Projekt-Nr.

250302-A

22.07.2026

Die Flächenermittlung erfolgte im CAD

GEMARKUNG	BUDENHEIM	
FLUR	6	
FLURSTÜCKSNUMMER	678	357,00 m²
		<u>357,00 m²</u>

	Doppelhaushälfte			
1.1.1	Narzissenweg 24	BEREICH A	ST EG 1. OG DG	85,48 m ² 85,48 m ² 85,48 m ² 85,48 m ²
	SUMME ALLER GRUNDFLÄCHEN 1.1.1			85,48 m ²
1.1.2	Gepflasterte Fläche	BEREICH B	FUßWEG PARKPLÄTZE FAHRRAD STELLPLATZ EINGANG	36,07 m ² 54,86 m ² 15,00 m ² 4,29 m ²
	SUMME ALLER GRUNDFLÄCHEN 1.1.2			110,22 m ²
1.1.3	Nebengebäude	BEREICH A	GARTENHAUS	5,00 m ²
	SUMME ALLER GRUNDFLÄCHEN 1.1.3			5,00 m ²
	SUMME ALLER GRUNDFLÄCHEN 1.1			200,70 m ²

2.1	GRZ 1	Summe Grundfläche 1.1.1	85,48	=	
		Grundstücksgröße	357,00		0,24 ≤ 0,35
2.2	GRZ 2	Summe aller Grundflächen 1.1	200,70	=	
		Grundstücksgröße	357,00		0,56 ≤ 0,7

3.1	GFZ	Summe aller Vollgeschosse	170,96	=	0,48 ≤ 0,5
		Grundstücksgröße	357,00		

Bauvorhaben

ANTRAG AUF BAUGENEHMIGUNG

Umbau eines Einfamilienwohnhauses
Narzissenweg 24
55257 Budenheim

Bauherr



Architekt

Pro Creativo GmbH
Schafhäuser Straße 45
55232 Alzey
Tel.: 06731-997250 Fax.: 06731-997260

Projekt-Nr.

250302-A

22.07.2026

1.9 NACHWEIS DER GESCHOSSIGKEIT gem. LBauO RP §2 (4)

Die Flächenermittlung erfolgte mit CAD

SOUTERRAIN	85,48 m ²
ERDGESCHOSS	85,48 m ²
1. OBERGESCHOSS	85,48 m ²
DACHGESCHOSS	85,48 m ²

Flächen $h \leq 2,30$ m i. L.	ST	=	85,48/85,48	=	100 %	
	EG	=	85,48/85,48	=	100 %	
	1.OG	=	85,48/85,48	=	100 %	
	DG	=	43,22/85,48	=	50,56 %	$\leq 75\%$

Nachweis Souterrain

Höhenpunkte 01-02	10,68m / 37,37m x 0,02m	=	0,01 m
Höhenpunkte 02-03	8m / 37,37m x (2,78m+0,02m) / 2	=	0,30 m
Höhenpunkte 03-04	10,68m / 37,37m x 2,78m	=	0,79 m
Höhenpunkte 04-01	8m / 37,37m x (2,78m+0,02m) / 2	=	0,30 m

Mittlere Höhe = **1,40 m**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind jeweils Vollgeschosse.

Das Souterrain (ST) liegt im Mittel in der Geländehöhe $\leq 1,40$ m und ist kein Vollgeschoss.

Das Dachgeschoss (DG) liegt mit 50,56% unter 75% und ist kein Vollgeschoss.

Ergebniss: Der Nachweis der Geschossigkeit ist erbracht.



LEGENDE

- Neubau
- Grundstücksgrenze

± 0,00 = +107,00 m üNN = OK FF8 EG



PRO CREATIVO GMBH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

- ENTWURFSPLANUNG
- AUSFÜHRUNGSPLANUNG
- BAUMANAGEMENT
- KOSTENMANAGEMENT

SCHAFHAUSER STR.45
55232 ALZEY

Tel: 06731-997-359
Fax: 06731-997-260
team@procreativo.de
www.procreativo.de

STATUS

BAUANTRAG

PROJEKT Neubau Doppelhaushälfte
Narzissenweg 24
55257 Mainz-Budenheim

ANTRAGSTELLER

DARSTELLUNG

LAGEPLAN

MASSSTAB 1:100
DATUM 22.07.2026

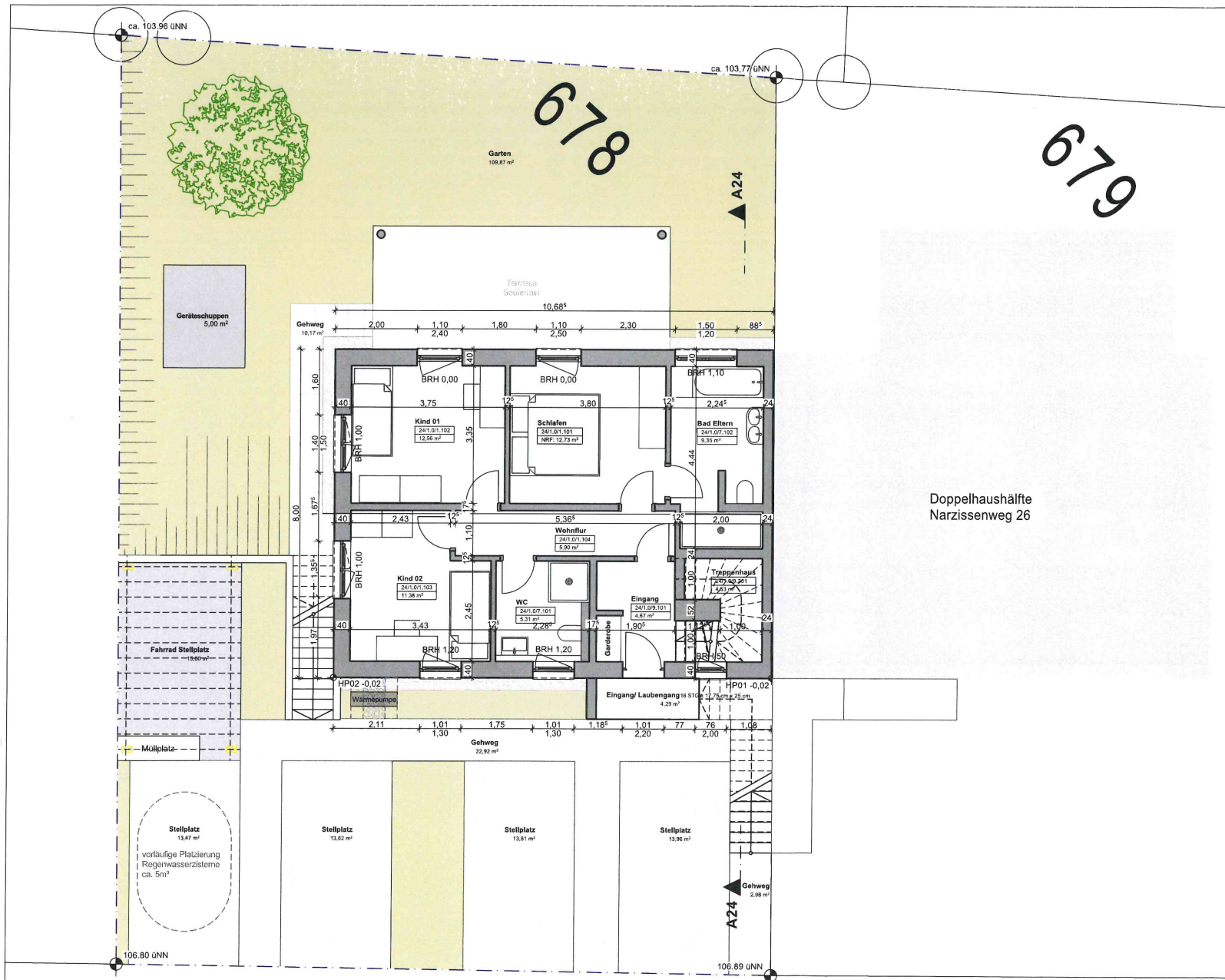
PROJEKT-NR 250302-A

GEZ LJ, SR

PLAN-NR 250302-A-01-FLA-1:100-BA

GRÖSSE A3 297x420mm

03/2024



Narzissenweg

LEGENDE

- Neubau
- Grundstücksgrenze

PRO CREATIVO GMBH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

- ENTWURFSPLANUNG
- AUSFÜHRUNGSPLANUNG
- BAUMANAGEMENT
- KOSTENMANAGEMENT

SCHRAUHAUSER STR. 45
55232 ALZEY

Tel.: 06731-997-250
Fax: 06731-997-260
team@procreativo.de
www.procreativo.de

STATUS

BAUANTRAG

PROJEKT

Neubau Doppelhaushälfte
Narzissenweg 24
55257 Mainz-Budenheim

ANTRAGSTELLER

DARSTELLUNG

ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100
DATUM 22.07.2026

PROJEKT-NR

250302-A

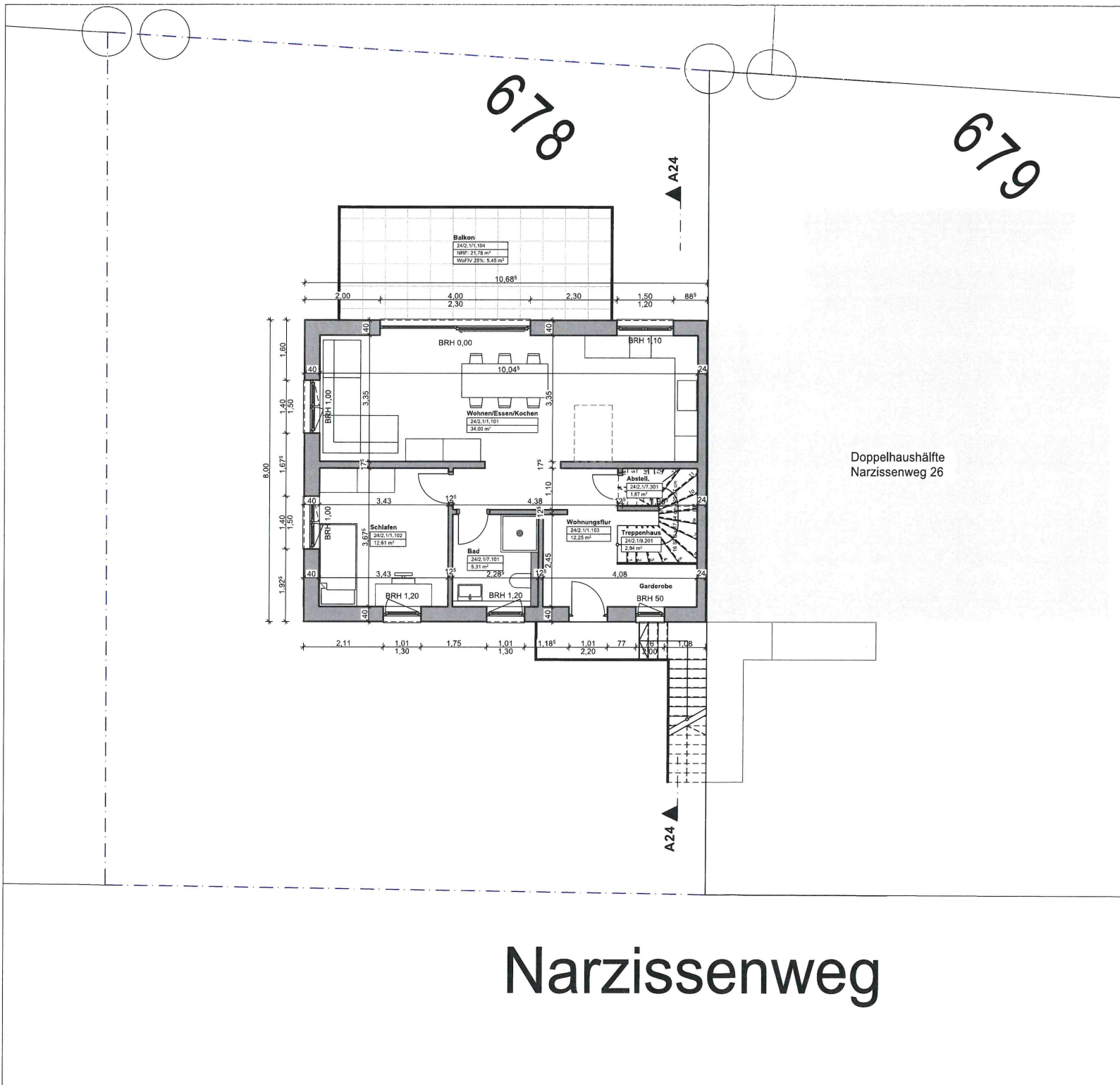
GEZ LJ, SR

PLAN-NR

250302-A-01-EG-1:100-BA

GROSSE A3 297x420mm

83mm



NEUBAU

GRUNDSTÜCKSGRENZE

± 0,00 = +107,00 m üNN = OK FFB EG

LEGENDE

NEUBAU

GRUNDSTÜCKSGRENZE

PRO CREATIVO GMBH

ARCHITEKTEN + INGENIEURE

ENTWURFSPLANUNG

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

BAUMANAGEMENT

KOSTENMANAGEMENT

ARCHITEKTENKAMMER

RHINIGEBER

REINLAND

ARCHITEKT

SCHAFHAUSER STR. 45

55232 ALZEY

Tel: 06731-997-250

Fax: 06731-997-260

team@procreativo.de

www.procreativo.de

STATUS

BAUANTRAG

PROJEKT

Neubau Doppelhaushälfte
Narzissenweg 24
55257 Mainz-Budenheim

ANTRAGSTELLER

DARSTELLUNG

1. OBERGESCHOSS

MASSTAB

DATUM

1:100

22.07.2026

PROJEKT-NR.

250302-A

GEZ

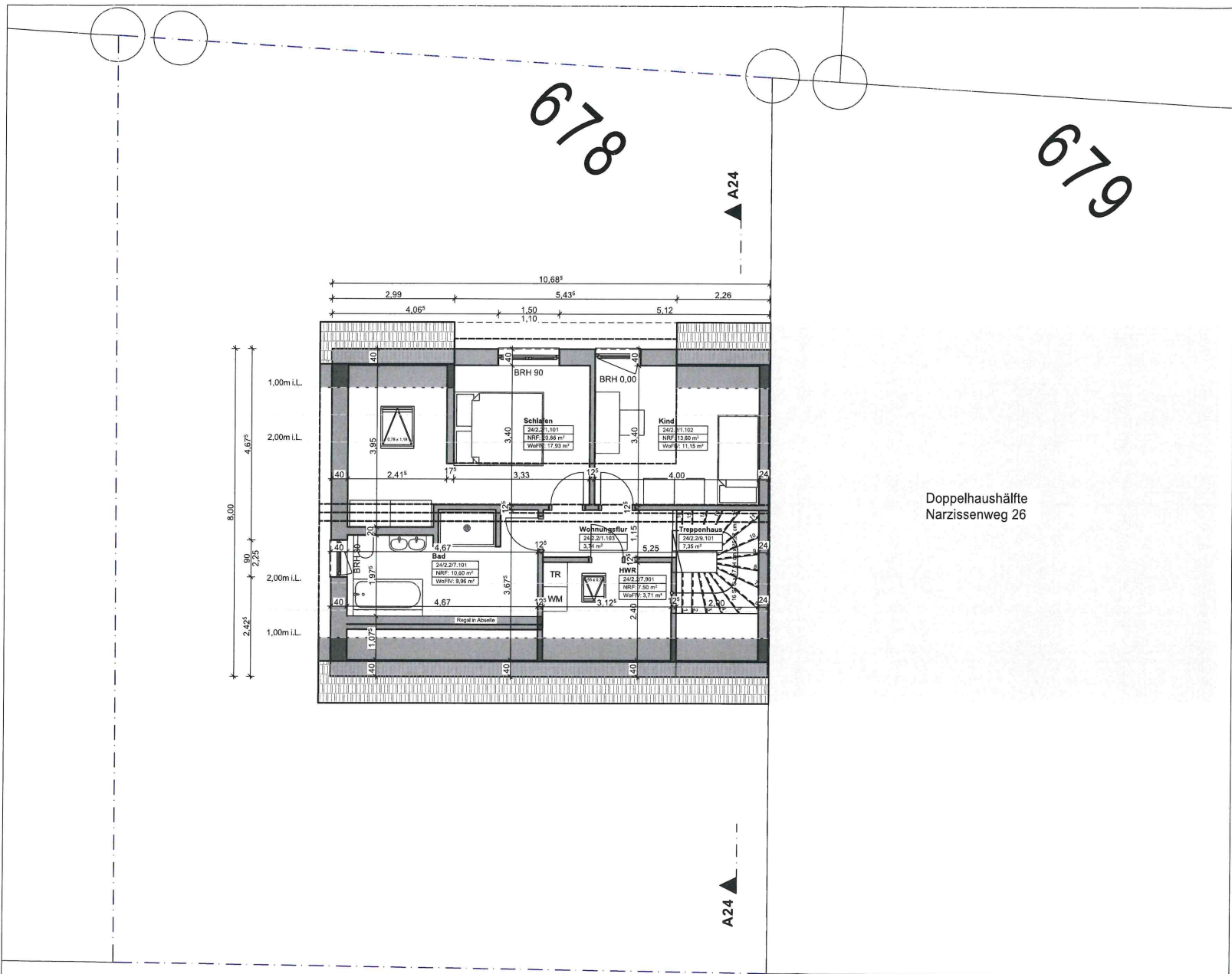
LJ, SR

PLAN-NR.

250302-A-01-1.OG-1:100-BA

GRÖSSE

A3 297x420mm



Narzissenweg



± 0.00 = +107.00 m üNN = OK FFB EG

LEGENDE

- Neubau
- Grundstücksgrenze



PRO CREATIVO GMBH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

- ENTWURFSPLANUNG
- AUSFÜHRUNGSPLANUNG
- BAUMANAGEMENT
- KOSTENMANAGEMENT

SCHAFHAUSER STR. 45
55232 ALZEY

Tel.: 06731-997-250
Fax.: 06731-997-260
team@procreativo.de
www.procreativo.de

STATUS		BAUANTRAG		
PROJEKT	Neubau Doppelhaushälfte Narzissenweg 24 55257 Mainz-Budenheim			
ANTRAGSTELLER				
DARSTELLUNG	DACHGESCHOSS	MASSSTAB	1:100	
		DATUM	22.07.2026	
PROJEKT-NR	250302-A	GEZ	LJ, SR	
PLAN-NR	250302-A-01-DG-1:100-BA	GRÖSSE	A3 297x420mm	



Ansicht Süd-Ost M. 1:100

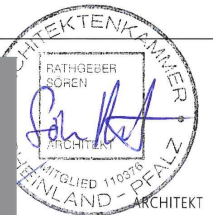


Ansicht Nord-West M. 1:100



Ansicht Süd-West M. 1:100

∇ +9,40 First
 ∇ +8,40 First Gaube
 ∇ +6,70 Traufe
 ∇ +5,58 OKFFB DG
 ∇ +2,74 OKFFB 1.OG




PRO CREATIVO GMBH
 ARCHITEKTEN + INGENIEURE
 ■ ENTWURFSPLANUNG ■ BAUMANAGEMENT
 ■ AUSFÜHRUNGSPLANUNG ■ KOSTENMANAGEMENT
 SCHAFHAUSER STR.45
 55232 ALZEY
 Tel.: 06731-997-250
 Fax: 06731-997-260
 team@procreativo.de
 www.procreativo.de

STATUS	BAUANTRAG		
PROJEKT	Neubau Doppelhaushälfte Narzissenweg 26 55257 Mainz-Budenheim		
ANTRAGSTELLER			
DARSTELLUNG	ANSICHT NORDWEST- SÜDOST-SÜDWEST	MASSSTAB	1:100
		DATUM	22.07.2026
PROJEKT-NR	250302-B 250302-A-01-ANS-NW-SO-	GEZ	LJ, SR
PLAN-NR	SW-1:100-BA	GRÖSSE	A3 297x420mm

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 : 08.09.2026

Drucksachen-Nr. : 087/1-2026

Betr.: Bauantrag zum Ausbau zweier Kellerräume und Ausbau eines Speicherraums zu Wohnzwecken, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Fl. 4, Nr. 517)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	Sitzungstermin: 14.09.2026	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 Ausbau zweier Kellerräume und eines Speicherraums zu Wohnzwecken, Friedrich-Ebert-Straße 42 (Flur 4, Nr. 517), wird erteilt. Der Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugestimmt.

Begründung

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hesslergebiet“, der an dieser Stelle ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

Geplant ist die Erweiterung zweier Wohnungen im Kellergeschoss sowie einer Wohnung im Dachgeschoss durch die Nutzungsänderung von Keller- bzw. Speicherräumen zu Wohnräumen. Die hierfür erforderlichen geringfügigen Umbaumaßnahmen sollen ausschließlich im Gebäudeinneren erfolgen. Die Außenhülle des Gebäudes wird nicht verändert.

Durch die geplante Maßnahme soll sich die Geschossfläche um 33,33 m² erhöhen, wodurch sich eine GFZ von 0,92 ergibt. Der im Bebauungsplan festgesetzte Höchstwert von 0,8 würde damit um 0,12 überschritten. Ein entsprechender Befreiungsantrag liegt vor.

Bereits im Jahr 2025 wurde für das Gebäude eine Befreiung von der festgesetzten GFZ erteilt. Durch die Errichtung einer Dachgaube erhöhte sich die GFZ seinerzeit auf 0,82.

Nach Ansicht der Unteren Bauaufsicht ist für die nunmehr beantragte weitere Überschreitung eine Befreiung nach § 246e BauGB, dem sogenannten Bau-Turbo, erforderlich. Die Überschreitung kann nicht mehr als geringfügig bewertet werden; vielmehr werden nach Einschätzung der Unteren Bauaufsicht die Grundzüge der Planung berührt.

Das Bauamt empfiehlt, der erneuten Befreiung zuzustimmen. Die Befreiung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da durch den beantragten Umbau die Außenmaße des Gebäudes nicht verändert werden und zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Bei der Bewertung der GFZ ist zudem zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im Jahr 1989 in Kraft getreten ist und daher für die Ermittlung der Geschossfläche die BauNVO in der Fassung von 1977 maßgeblich ist. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der im Jahr 2004 erfolgten Bebauungsplanänderung, für die die BauNVO in der Fassung von 1992 gilt.

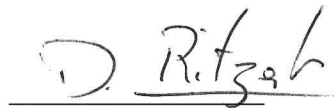
Nach der BauNVO 1977 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen. In den späteren Fassungen der BauNVO entfällt diese Anrechnung. Wäre die GFZ auf Grundlage der BauNVO 1992 zu ermitteln, würde sie trotz der geplanten Nutzungsänderungen lediglich 0,61 betragen.

Das geplante Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen des Bebauungsplans und kann insgesamt aus bauplanungsrechtlicher Sicht befürwortet werden.

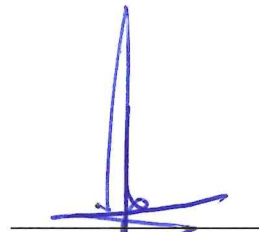
Anlage

Liegenschaftskarte, Antrag auf Befreiung, Berechnung, Grundrisse KG und DG

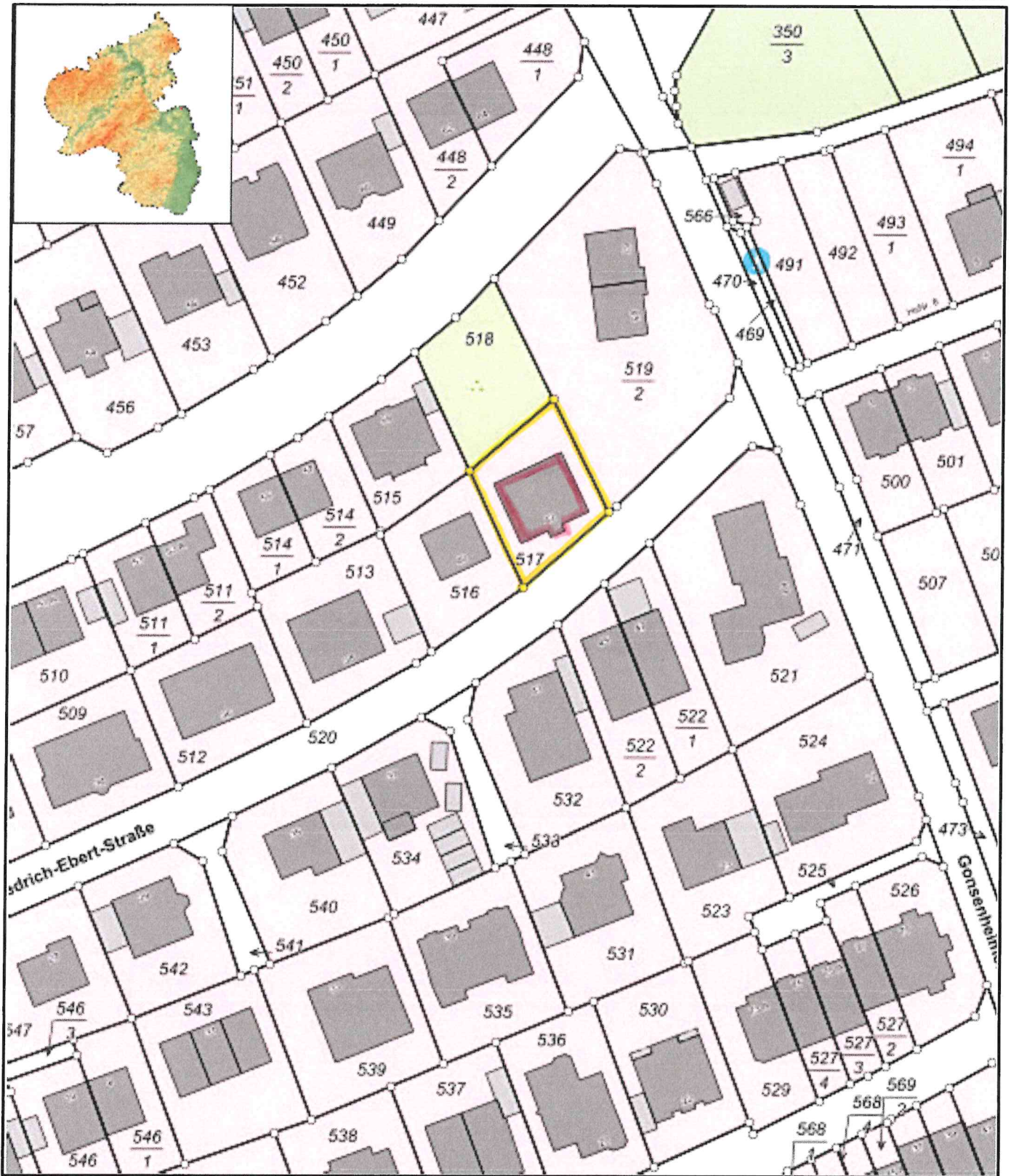
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(stellv. Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



R 441009

Datum: 31.3.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Ausbau der 2 Kellerräume im Untergeschoß, jeweils innerhalb einer Wohneinheit,
zu Wohnzwecken und Ausbau von 1 Speicherraum im Dachgeschoß innerhalb
einer Wohneinheit zu Wohnzwecken
Maßnahme in einem 4- Familienhaus
Friedrich-Ebert- Str. 42 in 55257 Budenheim;
Gemarkung Budenheim; Flur 4; Flurstück 517 20.07.2026

BERECHNUNG DER AUSNUTZUNG

GRZ

Grundstücksgröße 449 m²

Grundfläche – 137,32 m²

GRZ bleibt unverändert $GRZ = 137,37 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,31$

GFZ – s. 1. Änderung vom 9.12.2004 zum B-Plan „ Heßlergebiet “

Grundstücksgröße 449 m²

Grundfläche – 137,32 m², II Vollgeschoße

Nach der BauNVO vom 23.01.90

$2 \times 137,32 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 274,44 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,61$, **GFZ = 0,61 < 0,8**

GFZ II Nach der alten BauNVO 1962

Grundstücksgröße 449 m²

- II Vollgeschoße $2 \times 137,32 \text{ m}^2 = 274,44 \text{ m}^2$
- Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen + Erschließungswege
s. Nachtragsgenehmigung vom 11.02.93
KG - 40,94 m²
DG - 42,12 m² 83,06 m²
- Neubau Gaube und Arbeitszimmer
 $2,75 \text{ m} \times 3,305 \text{ m} + 3,08 \text{ m} \times 3,67 \text{ m} = 20,38 \text{ m}^2$

GESCHOSSFLÄCHE Alt II GESAMT 377,88 m²

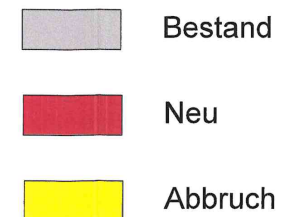
Neu Kind 2 im DG $3,365 \text{ m} \times 3,595 \text{ m} = 12,10 \text{ m}^2$

Kind UG $2,68 \text{ m} \times 3,96 \text{ m} = 10,61 \text{ m}^2 \times 2 = 21,23 \text{ m}^2$

GESCHOSSFLÄCHE NEU II GESAMT 411,21 m²

$411,21 \text{ m}^2 / 449 \text{ m}^2 = 0,92$, **GFZ II = 0,92 > 0,8 Überschreitung von 0,12**

Siehe dazu den Abweichungsantrag



20.07.26



1.

1 : 100

20.07.26

- Ausbau der 2 Kellerräume im UG innerhalb je einer WE zu Wohnzwecken
- Ausbau von 1 Speicherraum im DG innerhalb einer WE zu Wohnzwecken

Friedrich -Ebert-Str. 42
55257 Budenheim

Architekt:

Architekturbüro

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
YVONNE KUBINA-SCHNEIDER
AM RÖMERTOR 20
55116 MAINZ

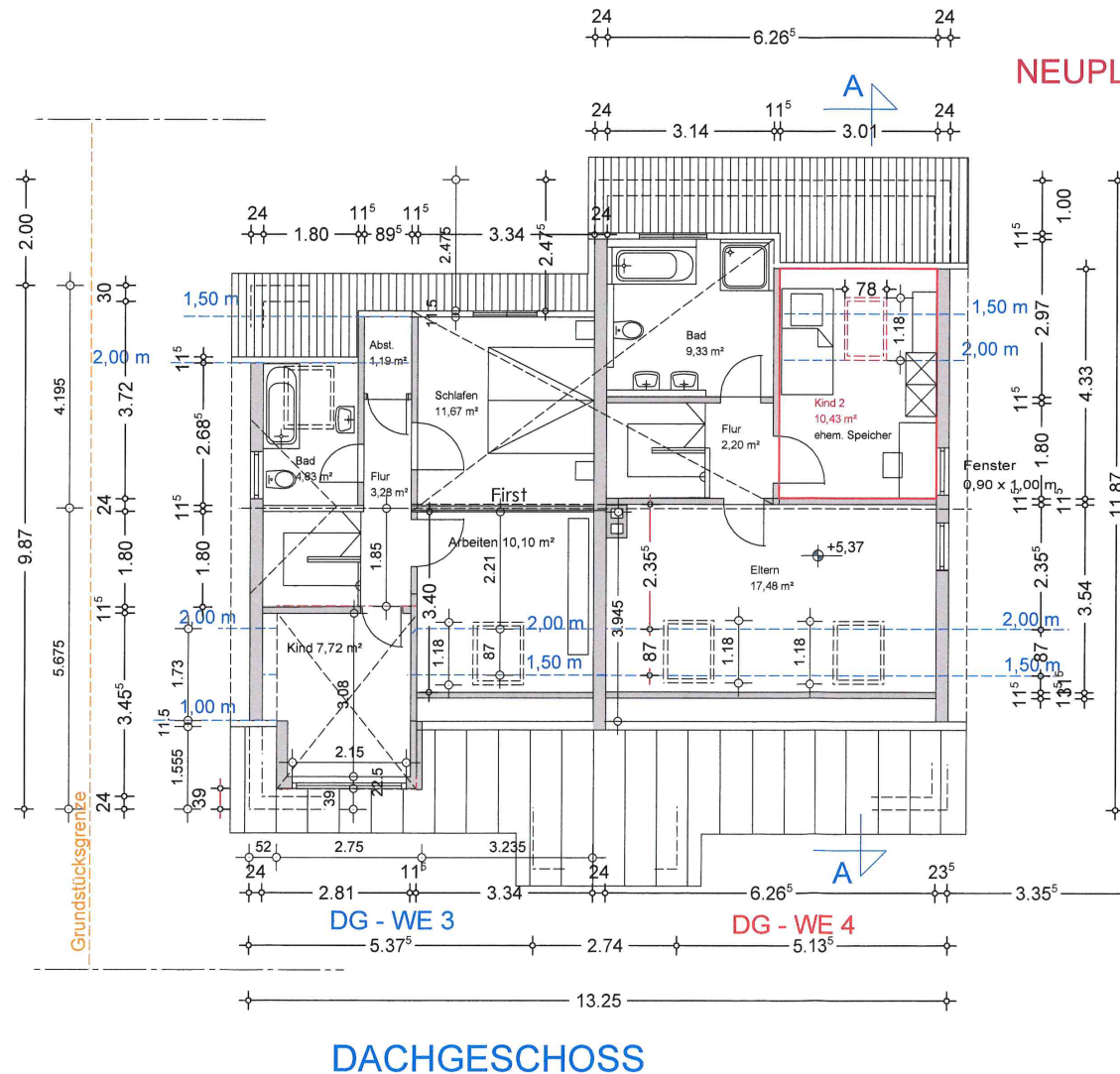
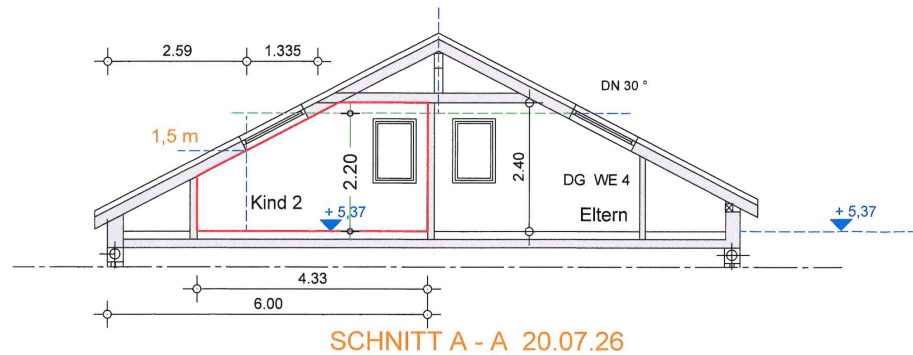
■ DIPL.-ING. ARCHITEKT ■
YVONNE KUBINA-SCHNEIDER

■ AM RÖMERTOR 20 ■ 55116 MAINZ ■

Fon 06131 33 70 14 ■ FAX 06131 33 70 16
Mobil 0172 6647402

eMail:
y.kubina-schneider@architekten-mainz.com

Unterschrift Architekt



NEUPLANUNG

Pl. 2. Grundriss DG NEUPLANUNG

Blatt

2.

BAUANTRAG

Masstab

1 : 100

Datum

20.07.26

- Ausbau der 2 Kellerräume im UG innerhalb je einer WE zu Wohnzwecken
- Ausbau von 1 Speicherraum im DG innerhalb einer WE zu Wohnzwecken

Friedrich -Ebert-Str. 42
55257 Budenheim

Unterschrift Bauherr

Architekt:

Architekturbüro

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN
YVONNE KUBINA-SCHNEIDER
AM RÖMERTOR 20
55116 MAINZ



AM RÖMERTOR 20 ■ 55116 MAINZ ■
Fon 06131 33 70 14 ■ FAX 06131 33 70 16
Mobil 0172 6647402
eMail:
y.kubina-schneider@architekten-mainz.com

Unterschrift Architekt