

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 610-13
Datum : 25.04.2024
Drucksachen-Nr. : 02511-2024

**Betr.: Bebauungsplan „Quartier Wohnen am Wald“ der Gemeinde Budenheim
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2	Sitzungstermin: 13.05.2024	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium: GR	TOP: 2	Sitzungstermin: 15.05.2024	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Quartier Wohnen am Wald“ aufgestellt.

Begründung:

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Quartier Wohnen am Wald“ ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Behebung stadträumlicher Missstände und die städtebauliche Neuordnung des Gebiets um die Wohnanlage „Römerstraße 51-53-55“ und der Waldsporthalle.

Darüber hinaus soll die Erhaltung bzw. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gesichert werden.

Der Bebauungsplan kann voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan (1983) der Gemeinde Budenheim stellt den westlichen Plangebietsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf: Sporthalle und Parkplatz und den östlichen Plangebietsbereich als Wohnbauflächen (W) sowie private Grünfläche, Kinderspielplatz und Trafostation dar. Ggfs. wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier Wohnen am Wald“ der Gemeinde Budenheim hat eine Größe von ca. 2,25 ha und erstreckt sich über folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 3/553, 387, 388 (Teilfläche), 389/4, 390/4, 391/3 (alle Flur 4). Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnfläche, Fl.-Nr. 256/3 (Flur 2), den Uhlerborner Weg mit dem Fl.-Nr. 389/3 sowie durch die Fl.-Nrn. 381, 382 und 386 (alle Flur 4)
- Im Osten durch einen Teilbereich der Jahnstraße, Fl.-Nr. 388 sowie durch die Fl.-Nrn. 1/143, 1/144, 1/145 und 1/158 (alle Flur 4)
- Im Süden durch einen Teilbereich der Römerstraße, Fl.-Nr. 3/551 (Flur 4) sowie durch den Wald, Fl.-Nr. 1/52 (Flur 15)
- Im Westen durch die Verlängerung der Römerstraße, Fl.-Nr. 1/47 sowie durch den Wald, Fl.-Nr. 1/52 (beide Flur 15)

Lage und Grenzen können dem Lageplan (Anlage) entnommen werden.

Anlage:

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Quartier Wohnen am Wald" der Gemeinde Budenheim

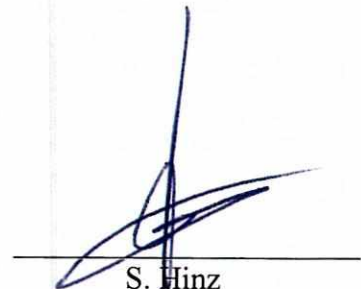
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)



GEMEINDE BUDENHEIM
Bebauungsplan "Quartier Wohnen am Wald"



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 25.04.2024

Drucksachen-Nr. : 02611-2024

Betr.: Bauantrag zum Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen, Rheinstraße 27 (Flur 7, Nr. 283):

- 1. Befreiungsantrag zur Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die bestehende versiegelte Fläche**
- 2. Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ II**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 a)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 zur Befreiung der festgesetzten Baugrenze sowie zur Befreiung der festgesetzten GRZ II wird erteilt.

Begründung:

Zum o. g. Bauantrag hat der Bau- und Umweltausschuss am 30.10.2023 das Einvernehmen erteilt. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“, der an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) festsetzt. Das geplante Produktions-, Labor- und Lagergebäude soll im Baufenster errichtet werden; es entspricht allen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zu 1.

Auf dem Grundstück überstreitet allerdings die bestehende versiegelte Fläche die südliche Baugrenze um insgesamt 1041 m² und erstreckt sich über eine festgesetzte Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Da die versiegelten Flächen bereits seit Jahrzehnten bestehen und durch das geplante Vorhaben nicht geändert werden sollten, war die Gemeindeverwaltung nicht der Einsicht, dass eine Befreiung nötig war.

Mit Baugenehmigung AZ 61-611-21/0031/92-B-200 vom 03.12.1992 zum Gebäude 684 (damals Lagerhalle 1/92 der Glashütte Budenheim) wurde die Überschreitung der Baugrenze an der südöstlichen Grundstücksecke genehmigt.

Die Überschreitung der Baugrenze südlich des Gebäudes 686 ist bereits auf einem Luftbild vom 1997, dem ältesten uns vorliegende Luftbild, zu sehen. Die Genehmigung mit AZ 61-611-21 B 53 80-BU zum Gebäude wurde am 03.02.1981 erteilt, allerdings liegt in den damaligen Unterlagen keine Angabe zum Umfang der Versiegelung der Außenfläche.

Die versiegelten Flächen genießen Bestandsschutz, die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze wird planungsrechtlich befürwortet.

Zu 2.

Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Laut Antrag soll die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,51 und die GRZ II, auf die alle versiegelten Flächen angerechnet werden, bei 0,85 liegen.

Für alle Bebauungspläne, die nach 1990 ausgelegt wurden, gilt gem. BauNVO, dass die GRZ II den Wert von 0,8 nicht überschreiten darf. Da der Bebauungsplan „Industriegebiet am Rhein“ bereits im März/April 1989 zum 2. und letzten Mal ausgelegt wurde, gilt allerdings hier die frühere Fassung der BauNVO, nach der keine GRZ II berechnet wird und nicht-überdachte Verkehrs- und Lagerflächen auf die GRZ nicht angerechnet werden. Demnach ist die geplante GRZ zulässig.

Eine Befreiung zur Überschreitung der GRZ II ist u. E. nicht nötig. Ein formelles Einvernehmen zur Befreiung kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:

1. Liegenschaftskarte
2. Befreiungsantrag zur Überschreitung der Baugrenze
3. Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ II
4. Berechnungen
5. Freiflächenplan
6. Grundriss auf dem Bebauungsplan
7. Baugenehmigung 1981
8. Baugenehmigung 1992
9. Luftbild 1997

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



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
 KATASTERAMT
 RHEINHESSEN-NAHE

RIES + RIES
 ARCHITECTEN-INGENIEURE
 RHEINSTRASSE 2
 D-55257 BUDENHEIM B. MAINZ
 TELEFON (0 61 39) 95 29 -10
 TELEFAX (0 61 39) 95 29 49

Hergestellt am 18.04.2023

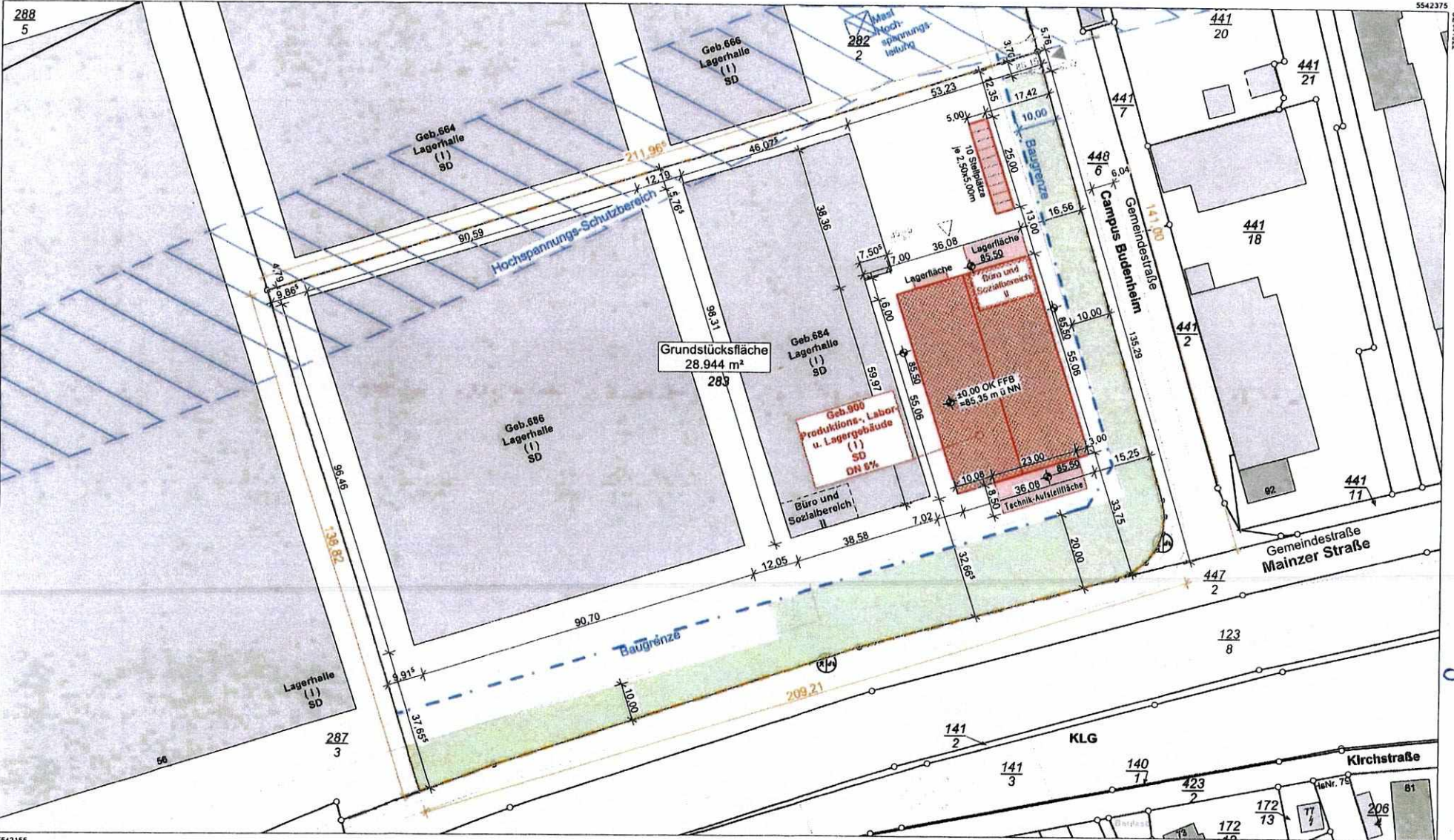
Flurstück: 283
 Flur: 7
 Gemarkung: Budenheim

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.

Maßstab 1 : 1 000 Meter



Anlage 1

5542155
 3241142

Anlage 3

Zutreffendes ankreuzen ☑ bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen

- Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB
- Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO

Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde

Bauherr/-in

[REDACTED]

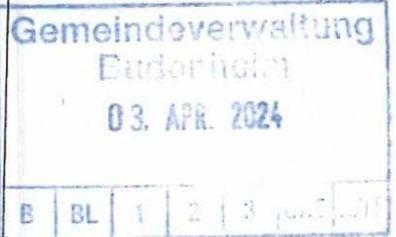
(Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in

Ries+Ries Architekten Ingenieure GmbH
Rheinstraße 2
55257 Budenheim
06139 9229-0

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



Grundstück

Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Rheinstraße 27, 55257 Budenheim

Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim / 7 / 283

Art des Bauvorhabens

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

Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen

Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:

- Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht:
 - 1.1.0 Planungsrechtl. Festsetzungen zulässig GRZ 0,8
- (Vorschrift/Paragraph/Absatz) (Lfd.-Nr. Festsetzung)

Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.

Begründung:

Umfang: Die GRZ II beträgt 0,85 und überschreitet damit um 0,05 die im Bebauungsplan zulässigen 0,8. Durch den Neubau wird die durch den Bestand ausgelöste GRZ II nicht verschlechtert.

Es findet lediglich eine Verschiebung der GRZ II in die GRZ I statt.

Begründung: §19 BauNVO 2Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Öffentlich rechtliche Belange und Belange des Brandschutzes bleiben geschützt.

Anlagen:

20.03.2024

Ort, Datum

20.03.2024

Ort, Datum

Bauherr/-in

[Handwritten signatures]

Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

RIES + RIES
 ARCHITECTEN INGENIEURE
 RHEINSTRASSE 2
 D-55257 BUDENHEIM B. MAINZ
 TELEFON (0 6139) 92 29 -0
 TELEFAX (0 6139) 92 29 49

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Anlage 4



Ries+Ries
Architekten
Ingenieure

Nachforderung zum Bauantrag AZ 21b-56101-15-136
Maß der baulichen Nutzung GRZ und BMZ

Neubau Produktions-, Labor- und Lagergebäude zur Herstellung von
katalysatorbeschichteten Membranen und Komponenten für Wasserstoffanwendungen

[Redacted]
[Redacted] - Projekt-Nr. 589.29.1

Flächen sind mittels CAD ermittelt

Grundstücksfläche Flur 7, 283 28.944 m²

Berechnung GRZ I (Gebäude/ Hauptanlagen)

Grundfläche Geb.684 - Bestand	8.740 m ²
Grundfläche Geb.686 - Bestand	4.080 m ²
Grundfläche - Neubau Halle	1.987 m ²
Bebaute Fläche gesamt	14.807 m²

GRZ = 0,51 < 0,8 zulässig

Berechnung GRZ II (Gebäude/ Hauptanlagen + Nebenflächen)

GRZ I (Gebäude/ Hauptanlagen), siehe oben	14.807 m ²
Technik-Aufstellfläche	196 m ²
10 Stelplätze	125 m ²
Lagerfläche 1	120 m ²
Lagerfläche 2	18 m ²
Haupterschließungswege, Lagerflächen Bestand	9.408 m ²

Grundfläche Gebäude(Hauptanlagen + Nebenflächen) 24.673 m²

GRZ II = 0,85 > 0,8 zulässig

siehe Antrag auf Befreiung

Durch den Neubau wird die durch den Bestand ausgelöste GRZ II nicht verschlechtert.
Es findet lediglich eine Verschiebung der GRZ II in die GRZ I statt.

Berechnung BMZ

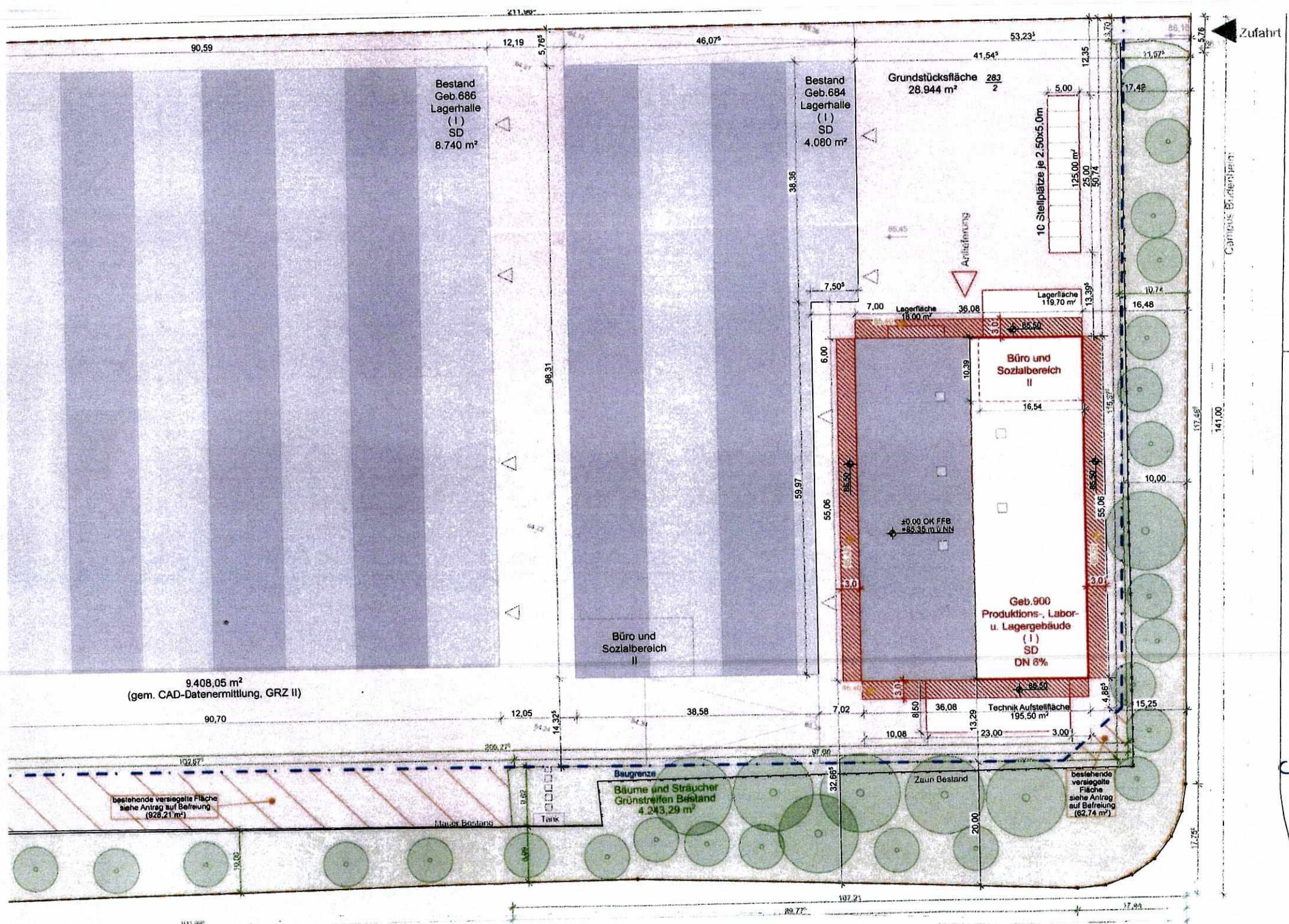
BRI Geb.684 - Bestand - mittlere Höhe 9,25m	80.845 m ³
BRI Geb.686 - Bestand - mittlere Höhe 9,25m	37.740 m ³
BRI - Neubau Halle - mittlere Höhe 7,925	15.744 m ³

Bruttorauminhalt gesamt 134.329 m³

BMZ = 4,64 < 9,0 zulässig

Aufgestellt:
Budenheim, den 20.03.2024

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure



Zufahrt

Campus Brühlentort

141,00

17,35

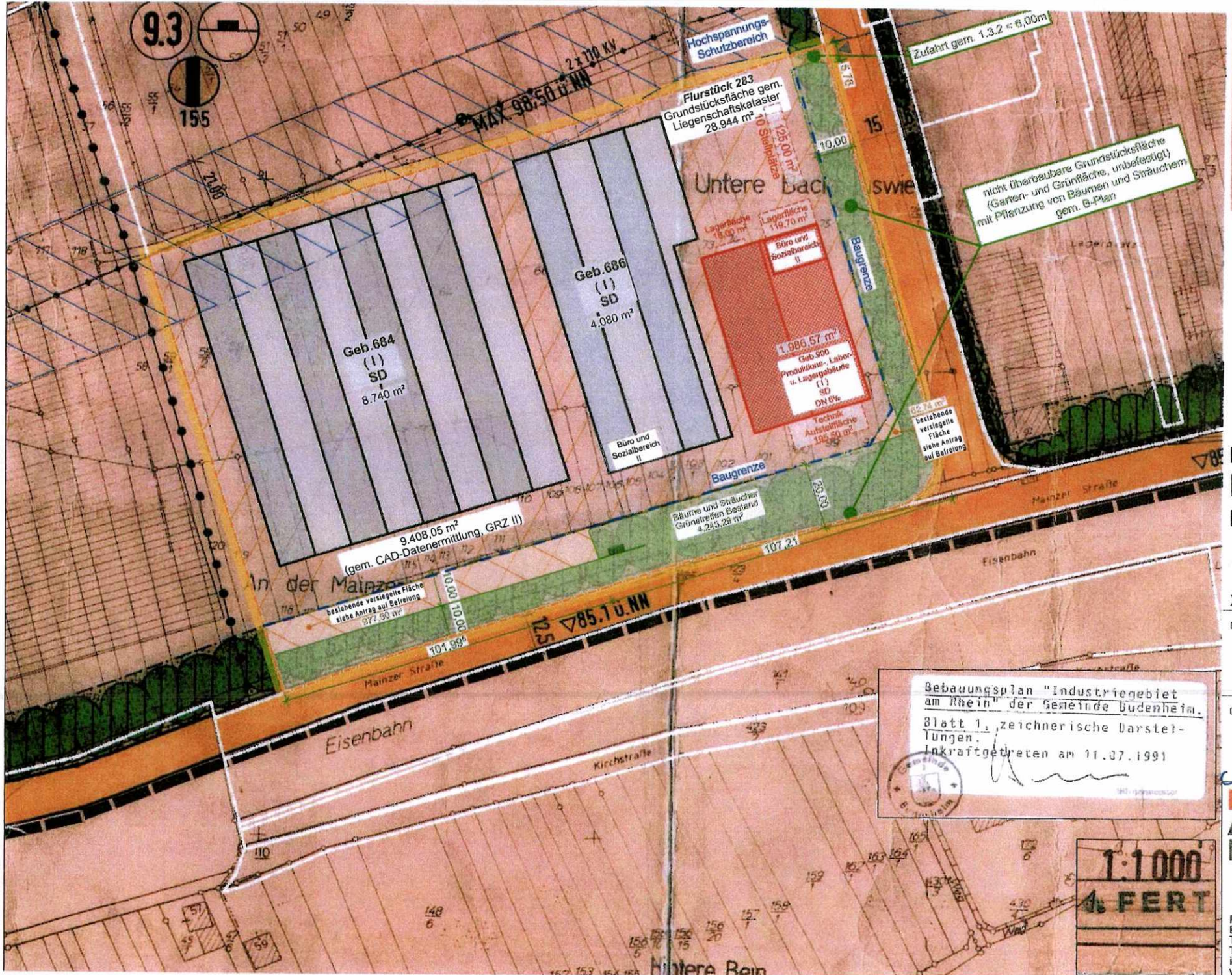
9.408,05 m²
(gem. CAD-Datenermittlung, GRZ II)

bestehende versiegelte Fläche
siehe Antrag auf Befreiung
(928,21 m²)

Baugrenze
Bäume und Sträucher
Grünstreifen Bestand
4.243,29 m²

bestehende versiegelte
Fläche
siehe Antrag
auf Befreiung
(62,74 m²)

Arbeitsplan 5



9.3
155

Hochspannungsbereich
2x110 kV
MAX 98,50 ü NN
Flurstück 283
Grundstücksfläche gem.
Liegenschaftskataster
28.944 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche
(Garten- und Grünfläche, unbefestigt)
mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
gem. B-Plan

Geb. 684
(1)
SD
8.740 m²

Geb. 686
(1)
SD
4.080 m²

1.986,57 m²
Geb. 500
Produktions-, Labor-
u. Lagergebäude
(1)
SD
DN 6%

9.408,05 m²
(gem. CAD-Datenermittlung, GRZ II)

bestehende versiegelte Fläche
siehe Antrag auf Befreiung
377,58 m²

Bäume und Sträucher
Grünstreifen Bestand
4.243,28 m²

0,274 m²
bestehende
versiegelte
Fläche
siehe Antrag
auf Befreiung

Bebauungsplan "Industriegebiet
am Rhein" der Gemeinde Budenheim.
Blatt 1, zeichnerische Darstellungen.
Inkraftgetreten am 11.07.1991

1:1000
FERT

N
E
B

X
DE

DE

A
lage
B
II

R
D-
Te
in
w

Gemeindebezirk: Budenheim Ortsteil: _____
 Gemarkung: Budenheim Flur: 8 Blatt: _____

LAGEPLAN

Ohne Ortsvergleich

Flurstück	Fläche		L.B.Nr.	Grundbuch		Eigentümer
	ha	qm		Band	Blatt	
vers.						
						Glashütte Budenheim G.m.b.H.
						Actien Gesellschaft der Gerresheimer
						Glashüttenwerke

Maßstab 1: 1000

Gesch. Buch Nr. 188/80

Ausgefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen

Mainz, den 29.10. 1980



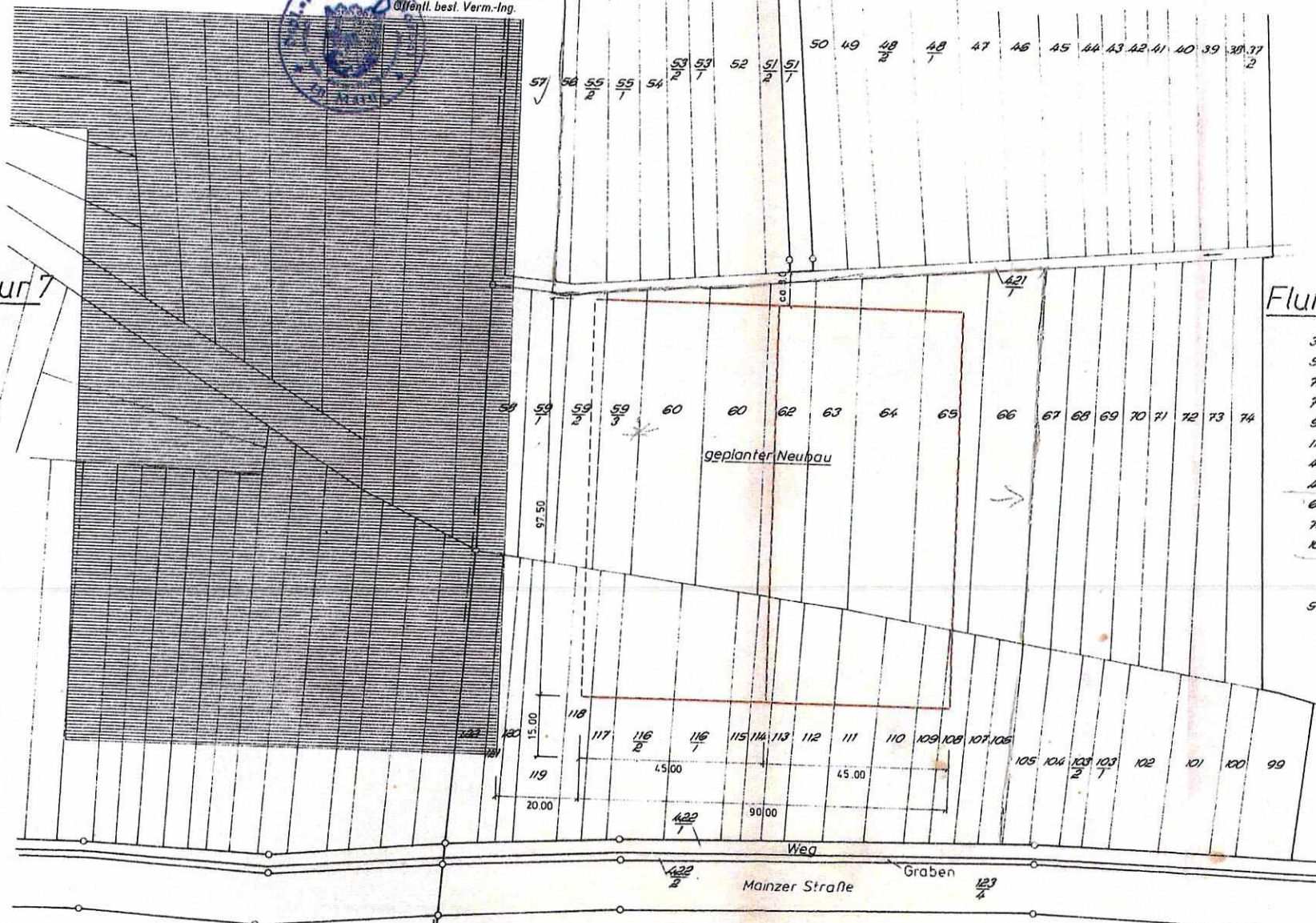
Bauvorhaben: _____ Baugemarkt: _____
 Bauherr: _____
 Eigentümer d. Baugrundstücks: _____

Berechnung der Baufläche:

Gesamtlf. d. Baugrundst.	_____	beispiw. Baufl.	_____
Vorgartenabzug:	_____	zulässige Baufl.	_____
anrechnungsf. Fläche:	_____		

Flur 7

Flur 8

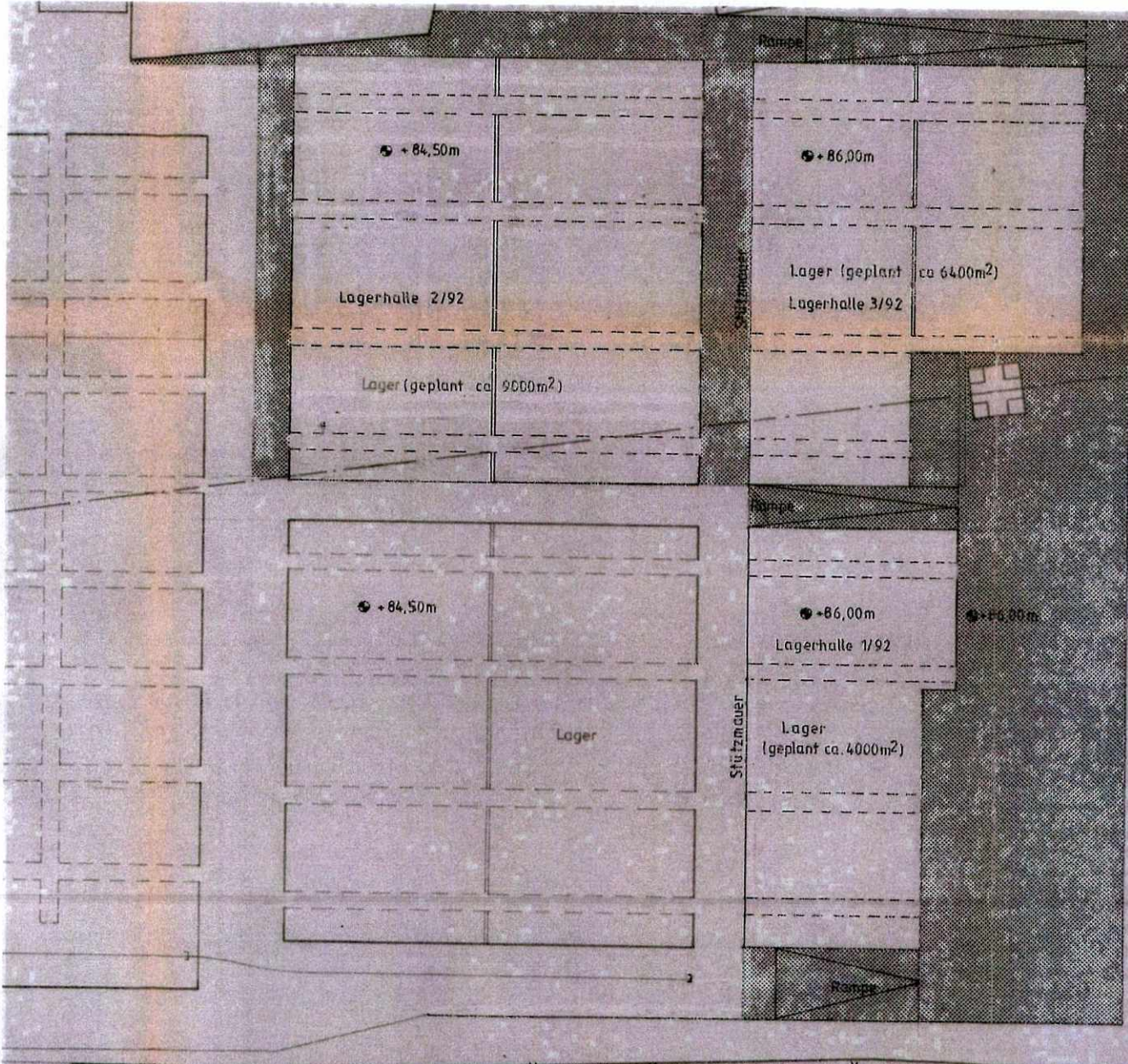


Mittel
 Kreisvermessungsamt
 102, B. G. Ambr. - Str. 3, 4. - 1. Stg., 68301, Mainz

- 371/2 - 50 Glashütte Budenheim
- 51/2 - 59/3 " G.m.b.H.
- 72 " "
- 74 " "
- 99 - 102 " "
- 117 - 132 " "
- 120/1 " "
- 121/1 " "
- 60 - 71 Actien Gesellschaft der Gerresheimer
- 73 " "
- 103/1 - 116/2 Glashüttenwerke
- 51/1 Schell, Wendelin u. Ehefr. Elisabeth geb. Conradt

Vervielfältigung nicht gestattet.
 Zuwiderhandlungen werden strafrechtlich verfolgt (Urheberrechtsgesetz v. 9.9.68)

Anlage 7



Anlage zum Bauantrag

Budenheim, den 30.3.92

GLAS
 8501 Budenheim
 Bauherr

H. J. J.
GERRIT HEIMEL
 GLAS AKTIENGESELLSCHAFT
 Abteilung Industrie- und
 Heyestr. 178 - Postfach 12 210
 4000 Düsseldorf 12



Bauvorlageberechtigter

geprüft 01.12.92
 Kreisverwaltung Mainz-Bingen
 - Untere Bauaufsichtsbehörde -

OBR. B.-O. - Amtl. - Amm. - O. Insp. - techn. Angest.
 BAT

Anlage 8

Avillage 9



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 03.05.2024
Drucksachen-Nr. : 027/1-2024

**Betr.: Bauantrag zum Umbau des Pfortnerhäuschens, Neue Werkseinfahrt Tor 3,
In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7 und 287/3)**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3.6)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 des Pfortnerhäuschens, Neue Werkseinfahrt Tor 3, In der Aue 5 (Flur 7, Nr. 75/7 und 287/3) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet am Rhein“. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Pfortnerhauses durch den Anbau eines WC-Containers sowie die Errichtung eines Dusche- und WC-Containers für ankommende Lkw-Fahrer. Das geplante Vorhaben ist Teil eines größeren Projekts: eine neue Lkw-Zufahrt zum Industriegelände (Tor 12). Nach Ansage des Bauherrn soll der Bauantrag zum gesamten Projekt demnächst eingereicht werden.

Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Zwei bestehenden Stellplätze sollen durch das Vorhaben abgeschafft werden. Nach Ansage des Bauherrn wird mit dem Bauantrag zum gesamten Projekt einen Stellplatznachweis eingereicht.

Das geplante Vorhaben entspricht allen Festsetzungen des Bebauungsplans und kann planungsrechtlich befürwortet werden, unter der Bedingung, dass ausreichende Stellplätze geschaffen werden.

Anlagen:

1. Liegenschaftsplan
2. Informelle Bau- und Nutzungsbeschreibung
3. Freiflächenplan
4. Grundriss EG
5. Ansichten
6. Fotoaufnahmen

Stellungnahme der Kämmererei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)



198 CFB PFORTE | NEUE WERKSEINFAHRT TOR 3 - UMBAU DES PFÖRTNERHÄUSCHENS

Rheinstraße 27 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

 Bestand
 Abbruch
 Neubau

Planungsstand **GENEHMIGUNGSPLANUNG**
 Planinhalt **LIEGENSCHAFTSPLAN**
 MIT PROJEKTEINTRAG

gezeichnet: aw Maßstab: 1:1000
 bearbeitet: aw Format: Din A3
 Datum: 29.02.24

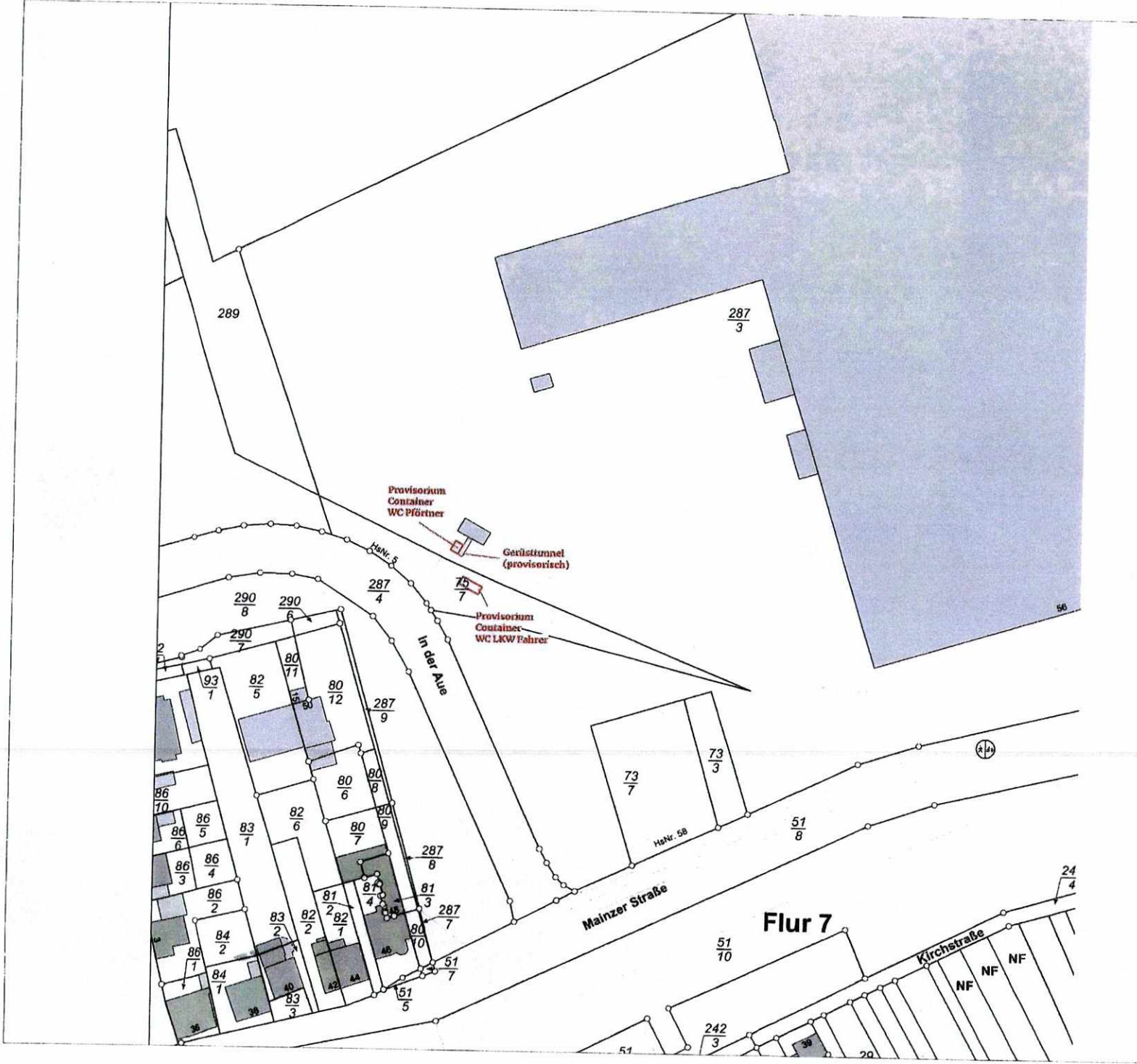
Bauherr
 [Redacted Name]
 [Signature]

Freigabe

Architekten **Heinrich Lessing Architekten PartGmbH**
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06131 683056
 E: kontakt@heinrich-lessing.de

St. Paulin

Freigabe



Anlage 1

Anlage 2

BAU- UND NUTZUNGSBESCHREIBUNG

PROJEKT Neue Werkszufahrt Tor 3 – Umbau des Pfortnerhäuschens
BAUHERR 


Auf dem Grundstück der „Grundstücksverwaltung Rheinufer Budenheim GmbH & Co. KG“ soll das bestehende Pfortnerhaus, das derzeit die Pkw Zufahrt von Tor 3 auf das Betriebsgelände regelt, in Teilen seiner Nutzung geändert werden. Es soll ein zusätzlicher Arbeitsplatz (Pfortner) in Richtung des neuen Tor 12 entstehen.

Hintergrund ist die Errichtung einer neuen Werkszufahrt, die aus dem bestehenden Tor 3 (Pkw), dem kurzfristig neu errichteten Tor 12 (Lkw) und der perspektivisch geplanten neuen Eingangsgebäude bestehen wird.

Die eingereichten Unterlagen beziehen sich auf

- Umnutzung des Pfortnerhauses
 - o Ein zusätzlicher Arbeitsplatz geplant
 - o Sanitäranlage entfällt
- Errichtung eines temporären Containers (WC) für die Pfortner inklusive überdachter Zuwegung in Form eines Gerüsttunnels
- Errichtung eines temporären Containers (WC) für die ankommenden Dienstleister im Vorbereich des Werksgeländes

Im Pfortnerhaus wird die bestehende Sanitäranlage rückgebaut, sodass ein neuer Arbeitsplatz in Richtung Süd-Ost entstehen kann. Die beiden Arbeitsplätze werden von dem bestehenden Flur getrennt. Die neuen Fassadenöffnungen sind gespiegelt und abgeleitet von den Bestandsöffnungen auf der Nord-West Seite. Die Erschließung des Gebäudes bleibt unverändert. Das Gebäude ist der Gebäudeklasse 1 zuzuordnen.

Ein Nachweis über die Grundstücksausnutzung (GRZ und BMZ) der Flurstücke 287/3 und 75/7 wird nicht geführt, da sich die GRZ durch Verschiebung der GRZ I in GRZ II nicht verändert.

Die Unterhaltung der provisorischen Container ist für eine Zeitspanne von ca. 15 Monaten geplant. Sobald das neue Eingangsgebäude errichtet ist, werden die Provisorien abgebaut.

Die Maßnahme Gestaltung Freifläche im Vorbereich des eigentlichen Werksgeländes wird in einem gesonderten Verfahren beantragt. In dieser Maßnahme werden Zu- und Abfahrten, Parkierungsflächen und Gestaltung der Grünfläche thematisiert.

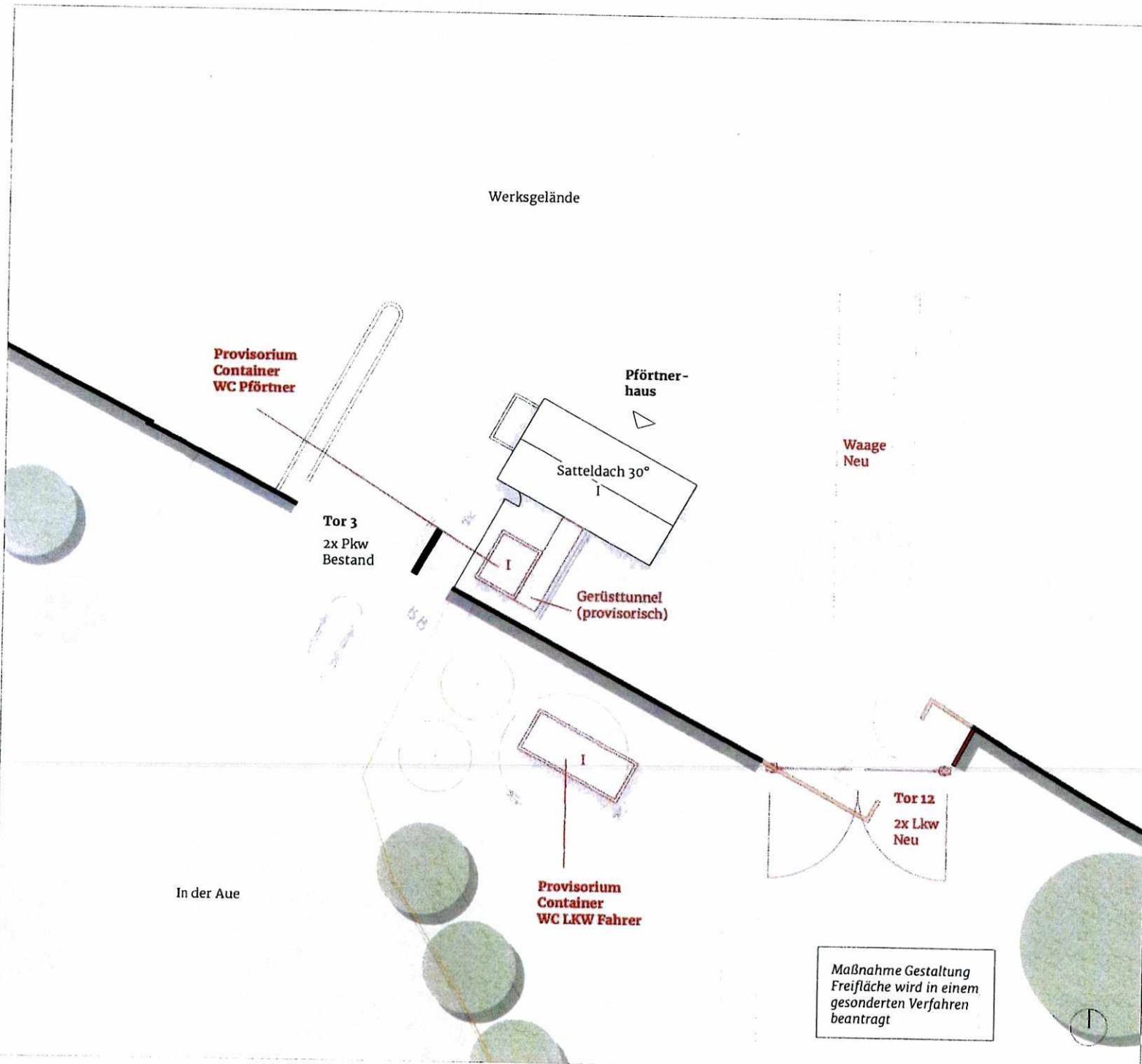
Herstellungskosten/ Bausumme Gesamt

Die Kosten zum Umbau des Pförtnerhauses betragen für alle Leistungen voraussichtlich
16.000€

H. Panke

Unterschrift Architekt

**HEINRICH
LESSING
ARCHITEKTEN**



Maßnahme Gestaltung Freifläche wird in einem gesonderten Verfahren beantragt



198 CFB PFORTE | NEUE WERKSEINFAHRT TOR 3 - UMBAU DES PFÖRTNERHÄUSCHENS

Rheinstraße 27 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

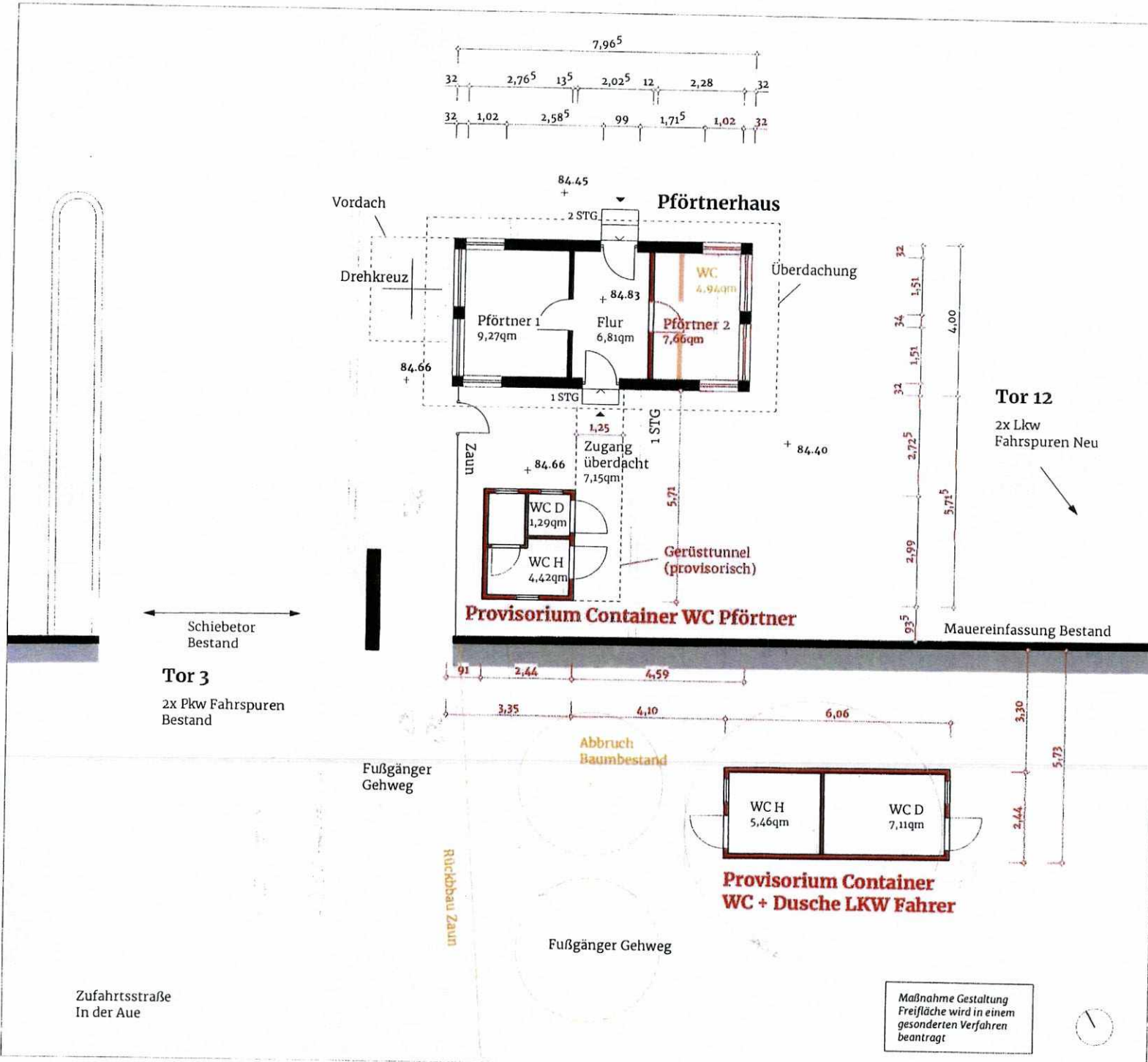
- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Planungsstand: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**
 Planinhalt: **FREIFLÄCHE**
 gezeichnet: aw Maßstab: 1:200
 bearbeitet: aw Format: Din A3
 Datum: 29.02.24

Bauherr: [REDACTED]
[Signature]
 Freigabe

Architekten: **Heinrich Lessing Architekten PartGmbB**
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06131 683056
 E: kontakt@heinrich-lessing.de
H. Panthm
 Freigabe

Anlage 3



**198 CFB PFORTE | NEUE WERKSEINFAHRT TOR 3 -
UMBAU DES PFÖRTNERHÄUSCHENS**
Rheinstraße 27 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Planungsstand: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**
 Planinhalt: **GRUNDRISS ERDGESCHOSS**
 gezeichnet: aw Maßstab: 1:100
 bearbeitet: aw Format: Din A3
 Datum: 29.02.24

Bauherr: [REDACTED]
 [Signature]
 Freigabe

Architekten: **Heinrich Lessing Architekten PartGmbH**
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06131 683056
 E: kontakt@heinrich-lessing.de
 [Signature: H. Panik]
 Freigabe

Anlage 4

Maßnahme Gestaltung Freifläche wird in einem gesonderten Verfahren beantragt





**198 CFB PFORTE | NEUE WERKEINFABRT TOR 3 -
UMBAU DES PFÖRTNERHÄUSCHENS**

Rheinstraße 27 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

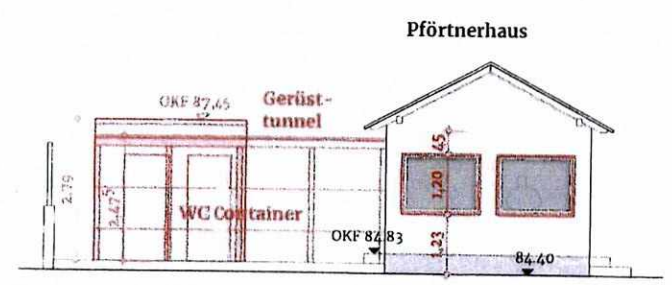
 Bestand
 Abbruch
 Neubau

Planungsstand: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**
 Planinhalt: **ANSICHTEN**
 gezeichnet: aw Maßstab: 1:100
 bearbeitet: aw Format: Din A3
 Datum: 29.02.24

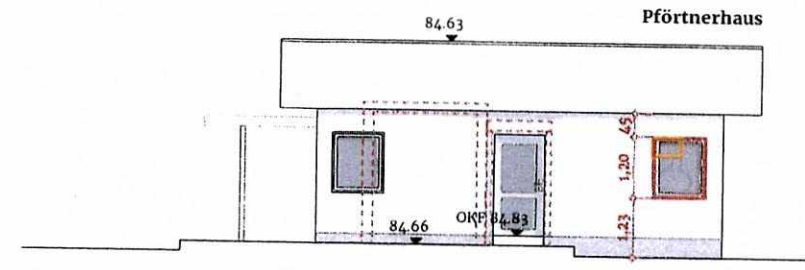
Bauherr: [REDACTED]
[Signature]
 Freigabe

Architekten: **Heinrich Lessing Architekten PartGmbB**
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06131 683056
 E: kontakt@heinrich-lessing.de
H. Pausch
 Freigabe

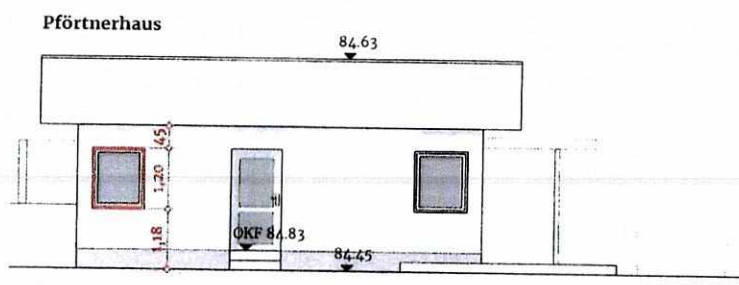
Anlage 5



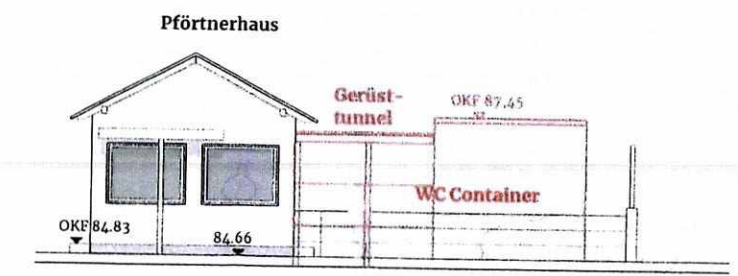
Ost



Süd



Nord



West

Blickrichtung Zufahrt Tor 3 (Bestand)



Blickrichtung Gehweg/ Straße "In der Aue"



**198 CFB PFORTE | NEUE WERKSEINFAHRT TOR 3 -
UMBAU DES PFÖRTNERHÄUSCHENS**

Rheinstraße 27 | 55257 Budenheim

Datum	Änderung	Index

Legende

 Bestand
 Abbruch
 Neubau

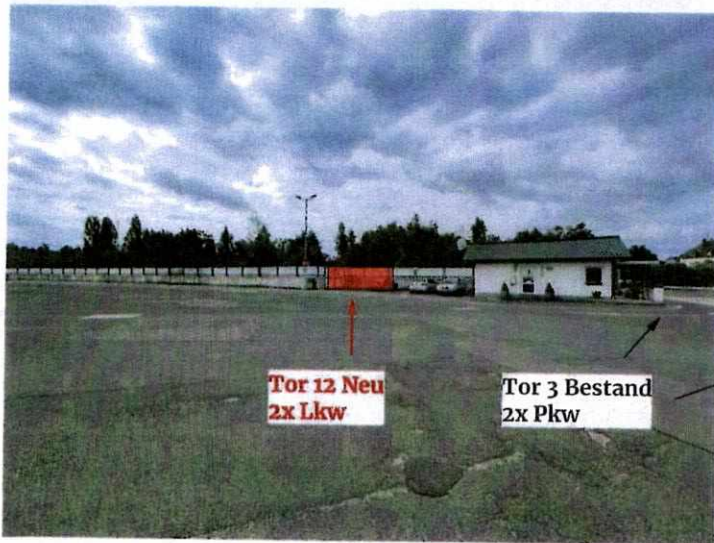
Planungsstand: **GENEHMIGUNGSPLANUNG**
 Planinhalt: **FOTOAUFNAHMEN**
 STRASSE UND FREIFLÄCHE
 gezeichnet: aw Maßstab: 1:100
 bearbeitet: aw Format: Din A3
 Datum: 29.02.24

Bauherr
[REDACTED]

Freigabe

Architekten: **Heinrich Lessing Architekten PartGmbB**
 Hauptstraße 17-19 | 55120 Mainz
 T: 06131 683056
 E: kontakt@heinrich-lessing.de

Freigabe



Blickrichtung Nord-Ost



Blickrichtung West

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 24.04.2024

Drucksachen-Nr. : 028(1-2024

Betr.: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Bahnbetriebsgebäudes in Spielraum mit Automatenpielen und Herstellung einer Wohnung im Untergeschoss, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 c)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 Nutzungsänderung eines Bahnbetriebsgebäudes in Spielraum mit Automatenpielen und Herstellung einer Wohnung im Untergeschoss, Mainzer Straße 15 (Flur 1, Nr. 2/10) wird nicht erteilt.

Begründung:

Die Antragssteller beabsichtigen, in der östlichen Hälfte des ehemaligen Bahnhofsgebäude eine Spielhalle mit Spielautomaten und im Untergeschoss eine Wohnung einzurichten. Das bestehende Treppengelände vor dem Gebäude soll teilweise zurückgebaut werden.

Ein Bauvorbescheid zu einer Spielhalle wurde am 26.03.2019 erteilt. Er ist nicht mehr gültig, da die 4-Jahre Frist abgelaufen ist. Am 28.03.2023 wurde einen Bauantrag angereicht; die Gemeinde Budenheim hat ihr Einvernehmen dazu wegen fehlender Angabe zu den nötigen Stellplätzen nicht erteilt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Gem. § 34 Abs. 2 wird die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach beurteilt, ob es in einem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, was hier der Fall ist. Dies gilt allerdings nur, wenn die Vergnügungsstätten nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Um zwischen kerngebietstypischen und nicht- kerngebietstypi-

schen Vergnügungsstätten differenzieren zu können, hat sich in der Rechtsprechung ein sog. Schwellenwert in dem Sinne entwickelt, dass Spielhallen in Mischgebieten bis zu einer Nutzfläche von rund 100 m² zulässig sind. Bei der vorliegenden Planung soll die Spielhalle knapp 100 m² groß sein. Nach Art der Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es ist keine Erweiterung oder Aufstockung des bestehenden Gebäudes geplant. Nach Maß der Nutzung, nach der Bauweise und nach der Fläche, die überbaut werden soll, fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gem. § 34 BauGB soll die Erschließung gesichert sein, was u. a. heißt, dass genügend PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen sollen. In der vorliegenden Planung ist zwar eine ausreichende Anzahl an Stellplätze geplant, allerdings sind sie aus der öffentlichen Verkehrsfläche kaum erreichbar, da einparkende Fahrzeuge über die Bushaltestelle fahren sollten. Dies ist umso problematischer, da es sich um die Endstation der Linie 68 handelt, wo Autobusse öfters 20 Minuten oder mehr warten und wo öfters zwei Autobusse hintereinanderstehen. Aus unserer Sicht ist die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nicht gesichert.

Gem. § 34 BauGB müssen außerdem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Gem. § 43 LBO müssen Aufenthaltsräume unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und gelüftet werden können. In der vorliegenden Planung ist vor den Fenstern der Schlafzimmer der Souterrain-Wohnung keine Ausgrabung oder Lichtschacht dargestellt. Es kann nicht nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an ausreichend Tageslicht und somit an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Aus diesen Gründen kann das geplante Vorhaben planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Hinweis:

In den Grundrissen, Schnitten und Ansichten wird mehrfach nicht korrekt dargestellt, welche Gebäudeteile zurückgebaut oder neugebaut werden müssen. Zum Beispiel sind das bestehende Treppengelände vor dem Gebäude sowie die bestehende Glasfassade, die durch eine gemauerte Fassade mit Fenstern ersetzt werden soll, gar nicht dargestellt.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Formlose Baubeschreibung
3. Stellplatznachweis
4. Grundrisse
5. Schnitt und Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: erforderlich / nicht erforderlich



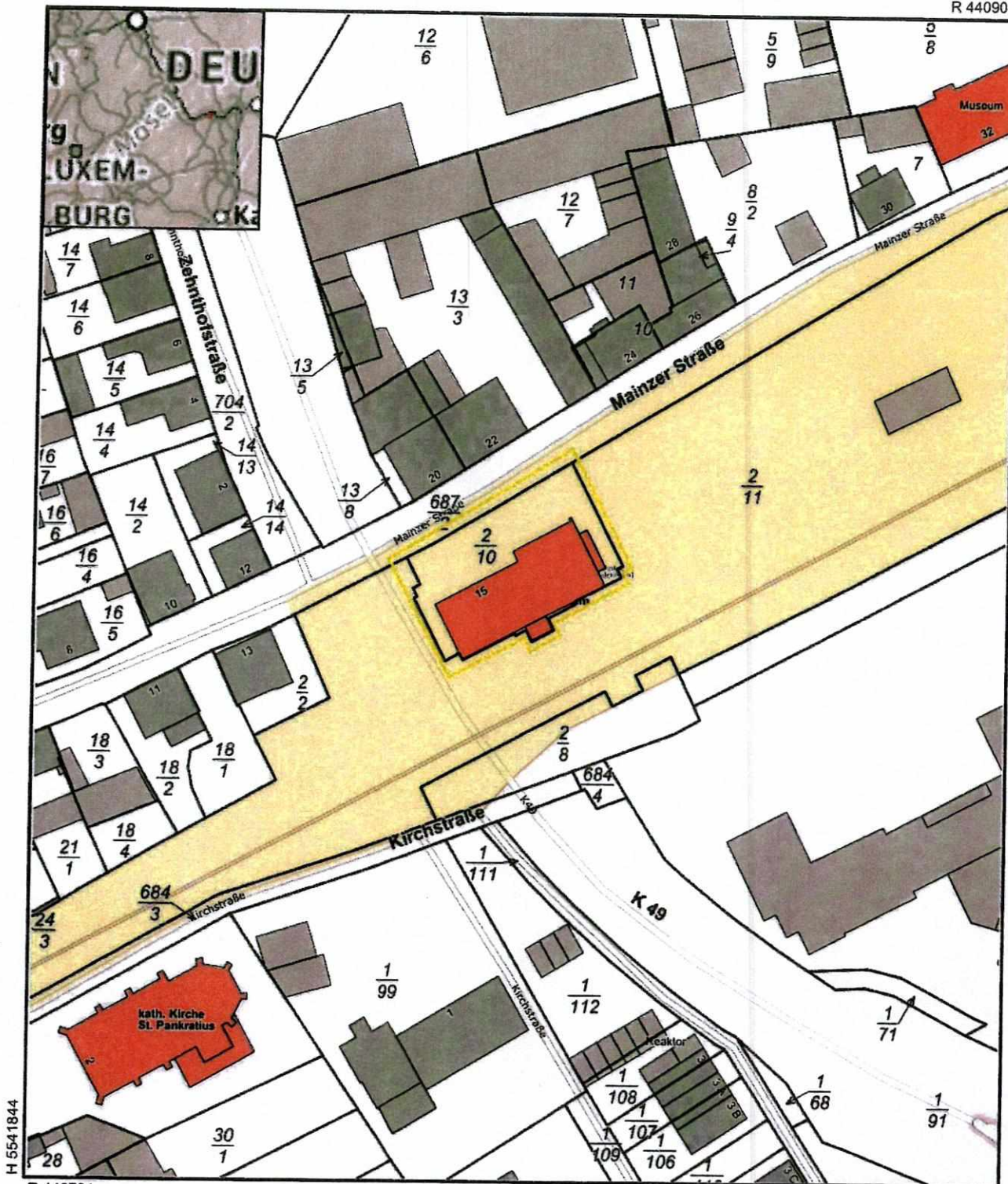
D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)



H 5541844

R 440724

Datum: 24.3.2023

Maßstab: 1 : 1000

Notiz





Formlose Betriebsbeschreibung

Die erforderliche Fläche für die 8 Automaten ist 100 m² und ist durch die 95,73 m² unterschritten.

Geplant sind in dieser Räumlichkeit das Betreiben von 8 Spielautomaten.

Der Spielbetrieb ist von 9:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant.

In der Woche wird jeweils ein weibliches Personal im 2 Schichtbetrieb den Spielbetrieb beaufsichtigen. Das heißt, 2 Personen pro Tag im Schichtwechsel.

Am Wochenende zusätzlich 2 weiteres weibliches Personal.

Die Arbeiten beziehen sich auf die Einlasskontrolle, den Service, den Geldwechsel sowie die Beaufsichtigung und die teilweise Reinigung der Räumlichkeiten.

Das Verkehrsaufkommen wird der Spielbetrieb klären.

Für Getränke und Imbiss ist durch Automaten gesorgt.

Ein Getränkeautomat mit nicht-alkoholischen Getränken, ein Automat mit Snacks und ein Automat mit Süßigkeiten.

Weiterhin ist am Empfang Kaffee im Ausschank durch das diensthabende Personal.

Mit freundlichem Gruß

Bad Kreuznach, 24.03.2023


Chris Malz
Dipl.-Ing. Beratender Ingenieur
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Gumbsheim, 24.03.2023

Bauherrschaft


Gesamtzahl der ermittelten Stellplätze:

7

Grundlage des Stellplatz-Nachweises

Die ermittelte Gesamtzahl notwendiger Stellplätze basiert auf folgender Rechtsgrundlage:

Die Stellplätze werden nachgewiesen auf

dem Baugrundstück

siehe Zeichnung Anlage:

dem / den Nachbargrundstück(en)

siehe Zeichnung Anlage:

Die Stellplätze auf dem / den oben genannten Nachbargrundstück(en) sind durch Dienstbarkeit rechtlich gesichert.

Die Stellplätze auf dem / den oben genannten Nachbargrundstück(en) sind öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert.

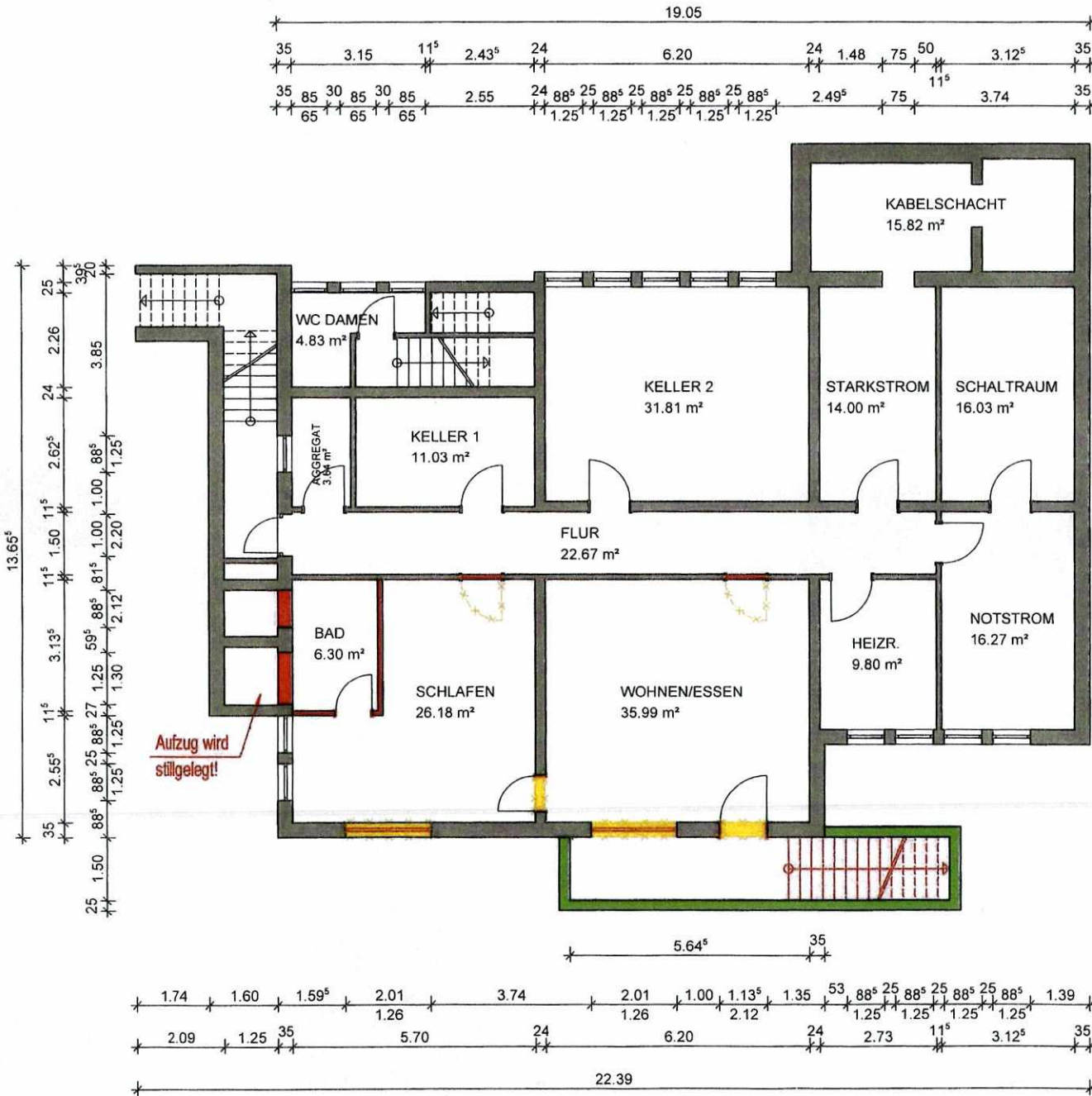
Weitere Bemerkungen (z.B. Gesuch auf Ablösung)

Ort, Datum

Unterschrift Aufsteller(in)

Bad Kreuznach, 22.09.2023



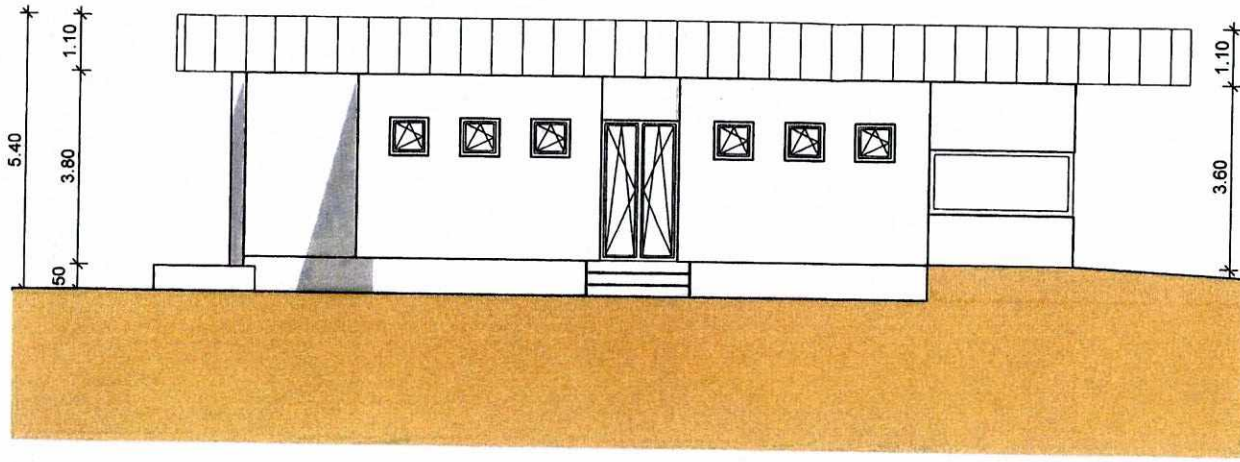


Diese Planung ist keine Ausführungsplanung und stellt nur die, zur Erlangung der Genehmigung notwendigen Details dar. Zur Ausführung sind gesonderte Planunterlagen auf Basis der genehmigten Pläne zu fertigen, in welchen die notwendigen Details enthalten sind. Der Planer übernimmt keinerlei Haftung, wenn nach der vorliegenden Planung die Bauausführung erfolgt!

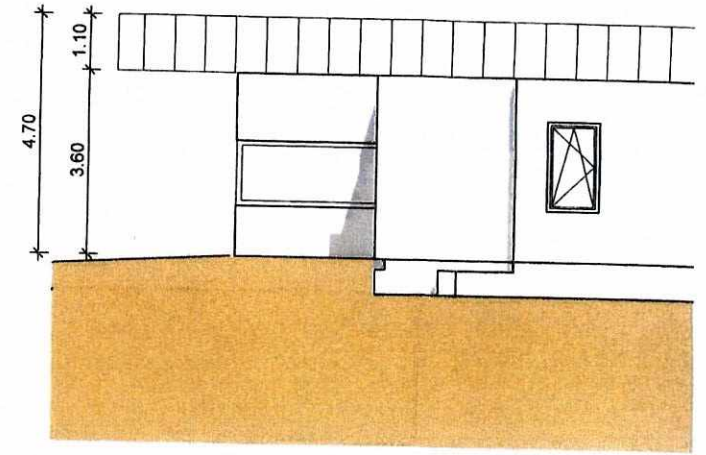
c			
b			
a			
INDEX	ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN	DATUM/GEZ	
Bauherrschaft:			
[Redacted]			
Bauvorhaben:			
Nutzungsänderung eines Bahnbetriebsgebäudes in Spielraum mit Automaten spielen und Herstellung einer Wohnung im Untergeschoß Mainzer Straße 15, 55257 Budenheim			
Plan-Nr:	Maßstab:	Blattgröße:	Projekt-Nr.:
1.001	1/100	A 3	23020
			Plan-Stand:
			22.09.2023
Planinhalt:			
GRUNDRISS UG			
Dipl.-Ing. Chris Malz		Datum/Name:	
Salinenstraße 9		gezeichnet: 24.03.23 / cm	
55543 Bad Kreuznach		geprüft:	
Tel. 0671 / 79 46 77 20		freigegeben:	
Entwurfsverfasser:		Bauherrschaft:	
[Signature]		[Signature]	

Anlage 4

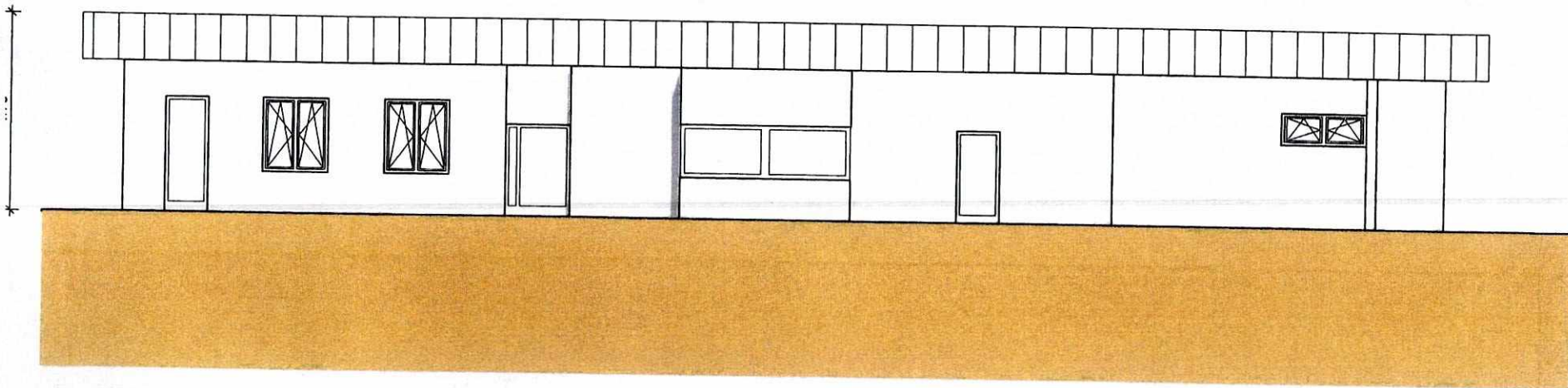
Ansicht von Osten



Ansicht vc

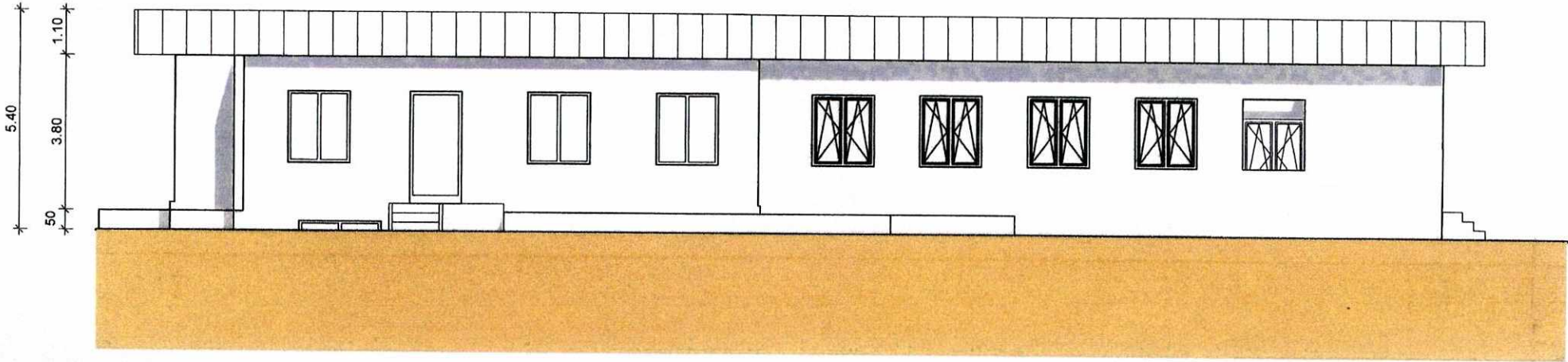


Ansicht von Norden

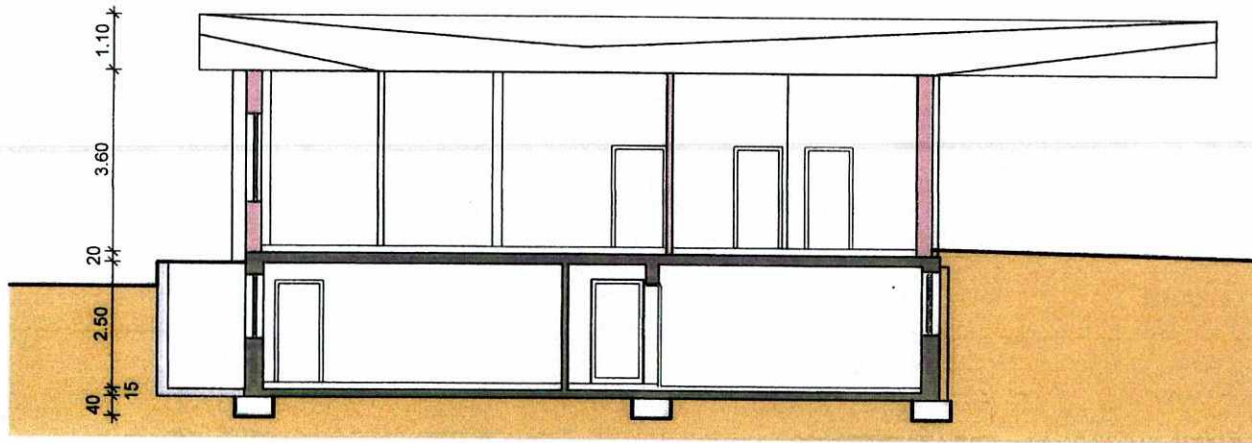


Ansicht von Süden

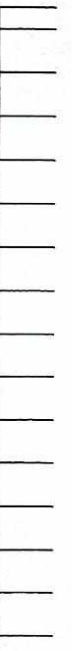
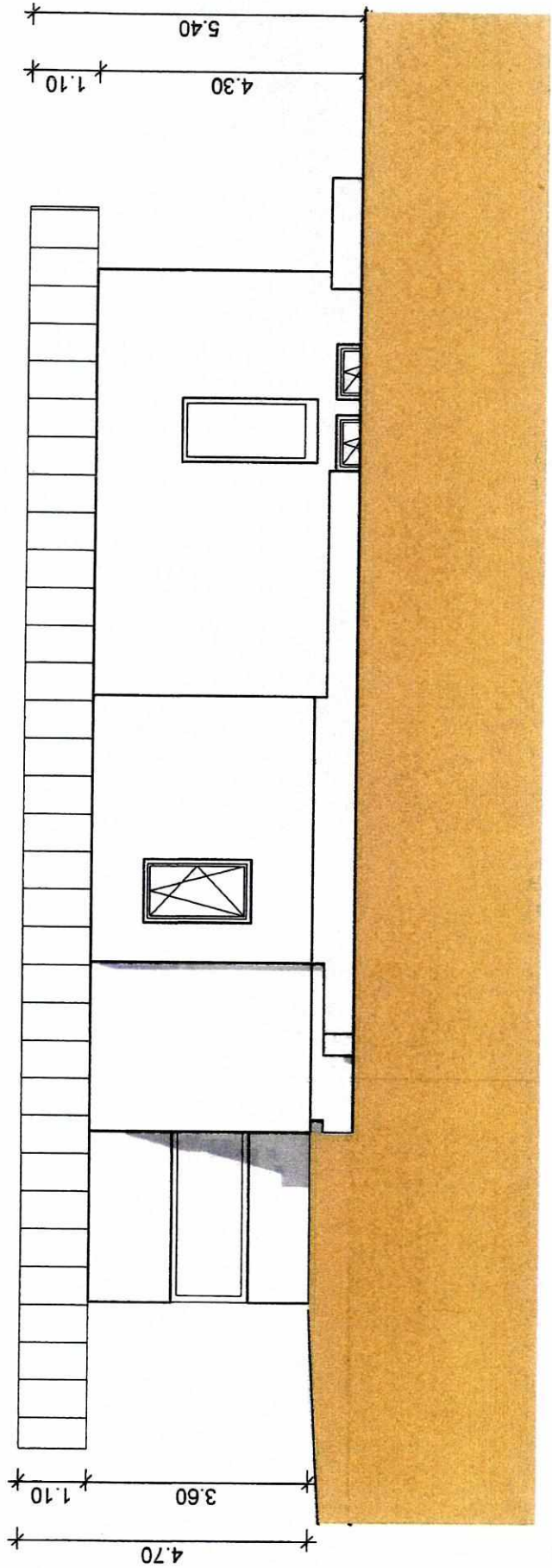
Ansicht von Süden



Systemschnitt



Ansicht von Westen



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 29.04.2024
Drucksachen-Nr. : 02911-2024

Betr.: Bauvorhaben Am Lenneberg 40, 40a – Bauantrag, Antrag auf Befreiung und Abweichung nach §§ 31 Abs. 2 BauGB, 88, 69 LBauO (Flur 5, Nr. 552)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3d)	Sitzungstermin: 13.05.2024	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, das Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag und den Anträgen auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen. Der beantragten Abweichung nach §§ 88 Abs. 7, 69 LBauO wird zugestimmt.

Begründung:

Es handelt sich hier um die nachträgliche Genehmigung eines errichteten 2-Parteien Wohnhauses. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße – Teil 1“, der an dieser Stelle ein Wohngebiet (WA) festsetzt.

Am 26.09.2016 wurden die Bauunterlagen zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten im Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung (LBauO) eingereicht. Nach der damaligen Planung entsprach das geplante Vorhaben allen Festsetzungen des Bebauungsplans. Mit Schreiben vom 27.10.2016 hat die Gemeinde Budenheim erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Das Vorhaben wurde anders ausgeführt als nach den Bauunterlagen:

- das ganze Gebäude wurde um 0,66 m höher gebaut als geplant. Als Höhenbezugspunkt wurde 131,9 m anstatt 131,24 m ü NN angenommen. Dadurch liegen Trauf- und Firsthöhe 0,66 m über dem festgesetzten Maximalwert.
- es wurden zwei Zwerchhäuser zum hinteren Garten errichtet. Deren um 2° flachgeneigte Dächer entsprechen der festgesetzten Dachform nicht: alle Dachaufbauten sowie Zwerchhäuser / Zwerchgiebel müssen geneigte Dächer haben. Die Dachneigung muss zwischen 10 und 35° betragen.

- Die Gartenfläche überschreitet die Grenze zum Nachbargrundstück um 65 m² und erstreckt sich somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- zwei Schwimmbecken und zwei Gerätehäuschen wurden errichtet, sie erstrecken sich teilweise auf dem Nachbargrundstück und teilweise im eigenen Grundstück auf einer festgesetzten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Gebietsrandeingrünung.
- durch größere Terrassen als geplant und die o. g. Schwimmbecken und Gerätehäuschen liegt die GRZ deutlich über dem angegebenen Wert von 0,48.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Juni 2020 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde einige der Verstöße festgestellt und einen Antrag auf Befreiung angefordert.

Das Einvernehmen zu einem ersten Befreiungsantrag zur Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe um 0,66 m, zur Überschreitung der GRZ II um 0,09 sowie zur Dachform der Zwerchhäuser wurde am 12.11.2020 vom Gemeinderat Budenheim abgelehnt.

Das Einvernehmen zu einem zweiten Befreiungsantrag wurde am 24.01.2022 vom BUA abgelehnt. Da der illegale Bau der Schwimmbecken inzwischen gemeldet wurde, wurde eine höhere Überschreitung der GRZ II beantragt. Es wurde ein beabsichtigter Kauf der Fläche auf dem Nachbargrundstück angegeben.

Nachdem die Bauaufsicht am 23.08.2022 den Befreiungsantrag abgelehnt und den Rückbau der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen angeordnet hat, hat der Bauherr hiergegen Widerspruch eingelegt. Im Rahmen einer gemeinsamen Lösungsfindung sind Bauherr und Bauaufsicht insbesondere nach einer Kosten- und Risikoermittlung übereingekommen, dass eine nachträgliche Legalisierung des Vorhabens möglich ist, ohne das Gebäude in seiner Substanz zu zerstören. Eine Anpassung der Höhe des Dachs würde dazu führen, dass das gesamte Dachgeschoss entfällt.

Aus diesem Grund hat der Bauherr in Abstimmung mit der Bauaufsicht einen neuen Bauantrag eingereicht. Der vorliegende Antrag sieht den Rückbau der illegalen Gartenerweiterung auf dem Nachbargrundstück, der beiden Schwimmbecken und der Gerätehäuschen vor. Die geplante GRZ II liegt bei 0,5 und somit bei dem festgesetzten maximalen Wert.

Die beantragte Höhe des Gebäudes soll dem Bestand entsprechen. Es wird eine Befreiung von der Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen) beantragt. Außerdem wird wegen der Dachneigung auf den Zwerchhäusern eine Abweichung gemäß § 88 Abs. 7 in Verbindung mit § 69 LBauO beantragt.

Ansonsten entspricht das in den Bauvorlagen dargestellte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

A. Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur Höhenlage nach § 31 Abs. 2 BauGB

Nach Aussage des Bauherrn ist die Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe keine Absicht. Im Rahmen der Bauausführung hat die bauausführende Firma nicht den nach dem Bebauungsplan zu ermittelnden Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks angenommen, sondern die natürliche Geländeoberfläche. Das Gebäude sowie der Vor- und Hintergarten wurden in der Folge 0,66 m zu hoch errichtet.

Durch diesen Fehler ist kein Vorteil für den Bauherrn entstanden. Außer den zwei Zwerchhäusern wurde das Gebäude genauso gebaut, wie in den ursprünglichen Bauunterlagen geplant. Durch die zusätzliche Höhe wurde kein zusätzlicher Wohnraum oder Deckenhöhe geschaffen, das Untergeschoss bleibt gänzlich unter der Geländeoberfläche.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung liegen vor. Die Festsetzung der First- und Traufhöhen sowie der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzung zählen zwar zu den Grundzügen der Planung, wie es in der Begründung des Bebauungsplans zu sehen ist. Es muss allerdings beachtet werden, dass die Festsetzungen zur relativen Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe über das Gelände) eingehalten wurden, der First liegt auf einer Höhe von 9,0 m und die Traufe auf einer Höhe von 6,50 m.

Der Bebauungsplan beabsichtigt mit seinen Festsetzungen eine verträgliche Einbindung des Baugebiets in das Siedlungsgefüge am Ortsrand, außerdem soll gerade eine vollwertige zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden und eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand verhindert werden. Da die Höhenlage ohnehin je nach Baugrundstück variiert, sind abweichende Gebäudehöhen schon im Bebauungsplan vorgesehen. First- und Traufhöhen liegen 0,5 m über die des bergauf liegenden Nachbarhauses, allerdings nur weil beim Nachbarhaus die maximal zulässigen Höhen nicht ausgeschöpft wurden.

Die faktische Erhöhung um 66 cm liegt darüber hinaus lediglich bei 7 %, fällt mit bloßem Auge nicht ins Gewicht und ist städtebaulich vertretbar.

Die Erteilung des Einvernehmens durch die Gemeinde im vorliegenden Fall entfaltet auch keine Bindungswirkung für weitere Befreiungsanträge. Der Gleichbehandlungsgrundsatz findet vorliegend aus verschiedenen Gründen keine Anwendung. So wird hier keine Befreiung von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, sondern von der Höhenlage beantragt, zum anderen ist das Bauvorhaben bereits verwirklicht und die Abweichung nur auf Grund eines Versehens im Baugeschehen aufgetreten. Damit liegt ein ausreichender Sachgrund für eine andere Behandlung vor.

B. Antrag auf Abweichung von der Festsetzung zur Dachneigung bei Dachaufbauten nach §§ 88 Abs. 7, 69 LBauO

Auch die Voraussetzungen für die beantragte Abweichung von der textlichen Festsetzung unter Ziff. 2.1.2 des Bebauungsplans liegen vor.

Mit der Festsetzung wird eine gestalterisch verträgliche Nachbarschaft zum bestehenden Ortsrand und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets bezweckt. Diese Zwecke werden durch die abweichende Dachneigung nicht beeinträchtigt, weil die Zwerchhäuser zum Golfplatz hinweisen und für den Betrachter wegen der gewählten Ausbildung der Zwerchhäuser selbst ohnehin kaum einsehbar ist.

Dem Antrag stehen keine bauplanungsrechtlichen Einwände entgegen. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung zur Abweichung mangels betroffener öffentlicher Belange zu erteilen.

Anlagen:

1. Liegenschaftskarte
2. Luftbild mit Grundstücken
3. Bebauungsplan-Ausschnitt
4. Abweichungsanträge
5. Berechnungen
6. Grundrisse
7. Ansichten
8. Schnitte
9. Fotodokumentation 01.02.2024

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



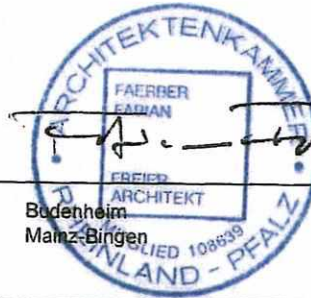
M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 12.03.2024

Flurstück: 552
Flur: 5
Gemarkung: Budenheim (3596)

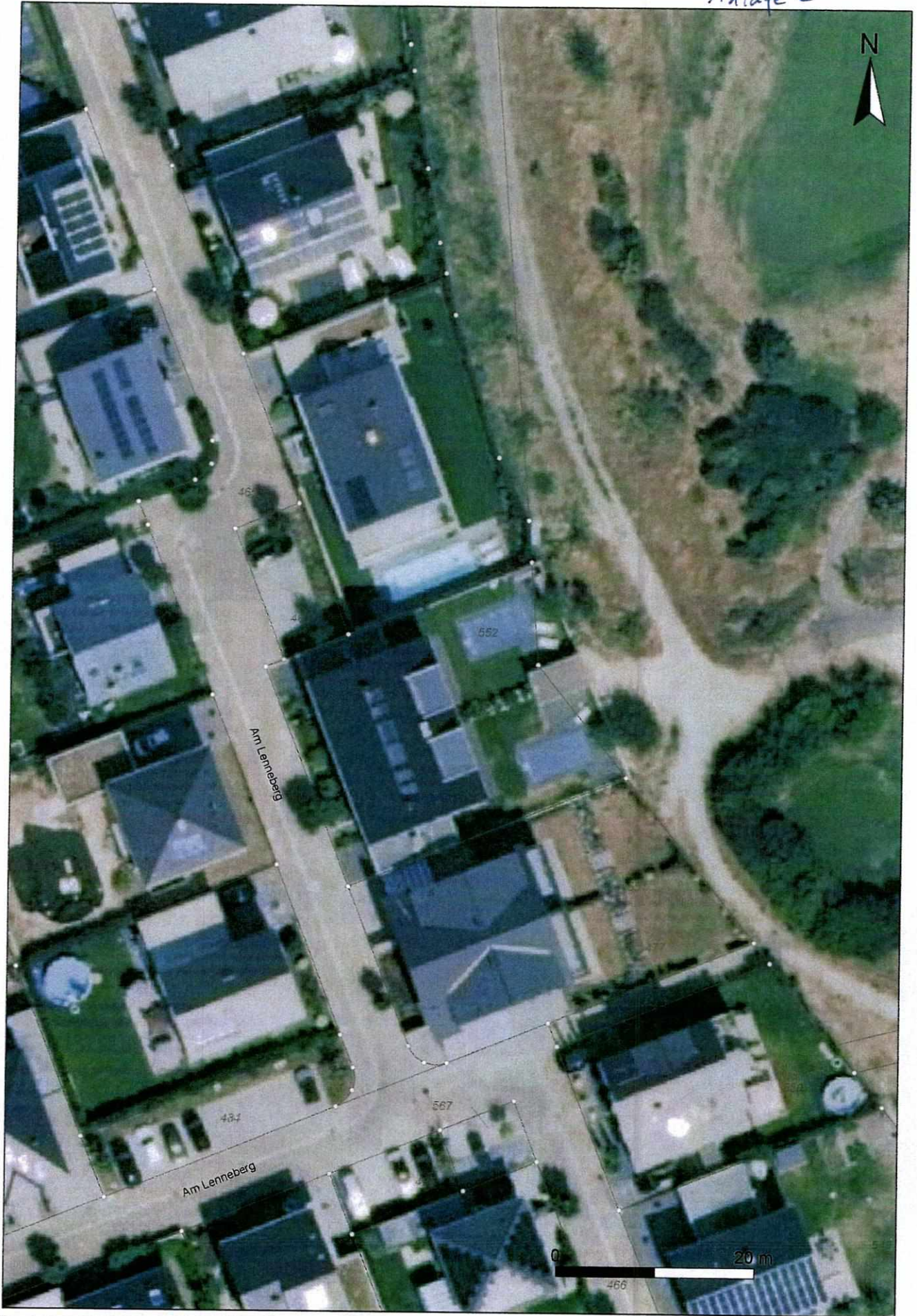
Gemeinde: Bodenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

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 das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.

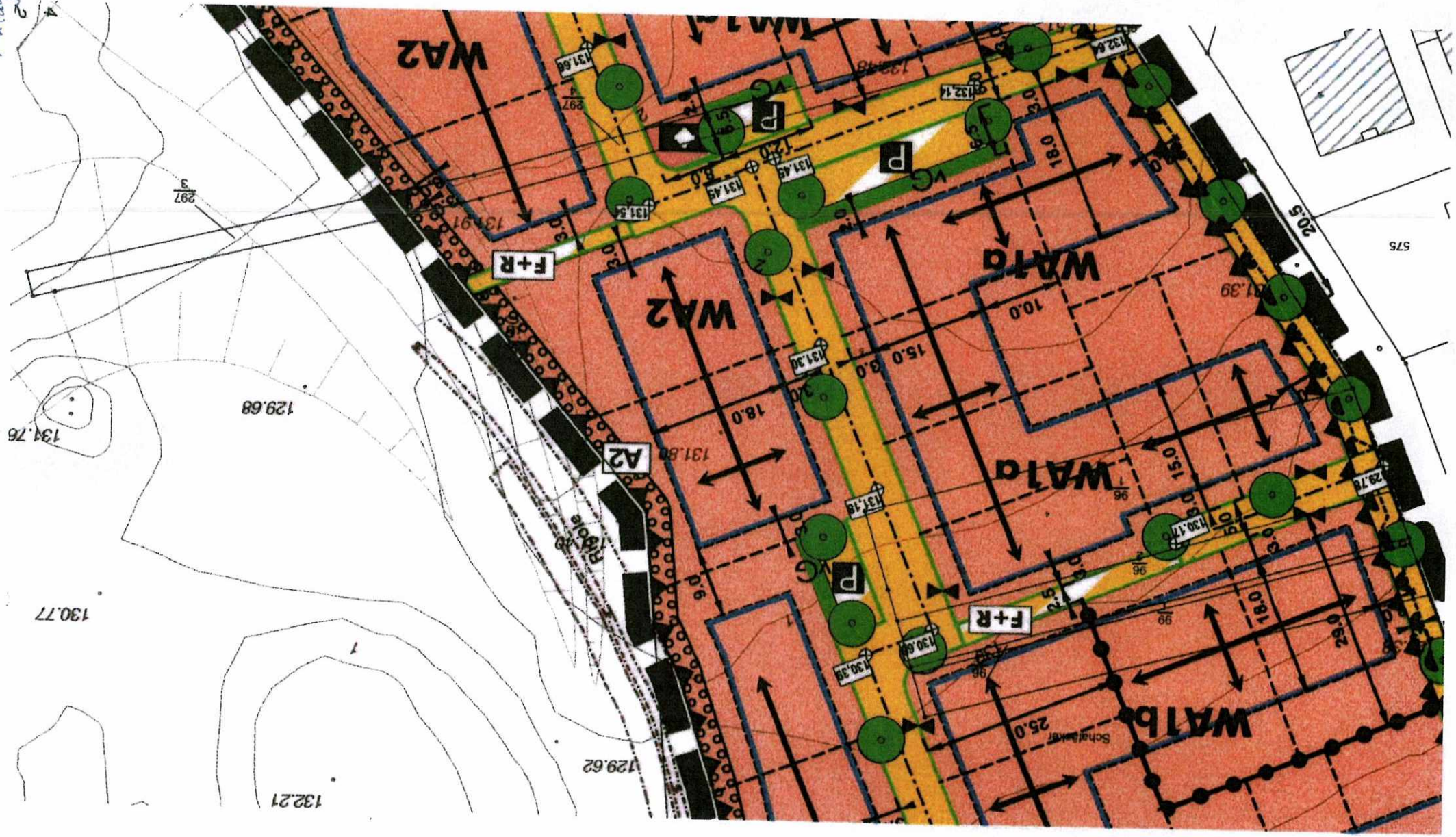


Gemeinde Budenheim
Am Lenneberg 40-40A

Datum: 30.01.2024
Maßstab: 1 : 500
Sachbearbeiter: David Menjoulet



Anlage 3



297

129.68

134.76

130.77

132.21

129.62

575

20.5

WA2

WA2

WA1a

WA1a

WA1b

F+R

F+R

A2

P

P

P

P

P

P

P

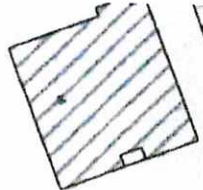
P

P

P

P

Schalanker



Anlage 4

Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in [REDACTED] GmbH [REDACTED] [REDACTED] (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Faerber Architekten GbR Große Weißgasse 11 55116 Mainz (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim / Am Lenneberg 40	
	Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim / 5 / 552	
Art des Bauvorhabens (Genaue Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden:		
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: § 9 Abs. 3 BauGB iVm Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen (Vorschrift/Paragraph/Absatz)	<input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: B-Plan "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1" (Lfd.-Nr. Festsetzung)	
Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen).		
Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO.		
Begründung: Es wird die Befreiung folgender Festsetzungen aus o.g. Bebauungsplan beantragt: Der Bebauungsplan sieht in der Planzeichnung vor dem Vorhabengrundstück einen Höhenbezugspunkt (131,18 m ü. NN) vor; ausweislich Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen soll dieser Punkt durch lineare Interpolation für das jeweilige Vorhaben ermittelt werden. Die entsprechende Ermittlung vom 20.07.2020 hat einen unteren Bezugspunkt in Höhe von 131,25 m ü. NN ergeben. Damit wird die Höhenlage baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Von dieser Festsetzung wird eine Befreiung beantragt. Im Bauablauf wurde fehlerhaft auf die Höhenlage des gewachsenen Geländes (natürliche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 LBauO) abgestellt, die bei 131,90 m ü. NN liegt. Auf diesen Höhenbezugspunkt gerichtet wurde das Vorhaben im Übrigen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet: Erläuterungen siehe Beiblatt 02		
Anlagen: Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen, Vermesserplan vom 20.07.2020, Berechnung GRZ, Textliche Festsetzungen B-Plan "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1"		
Mainz, 28.03.2024 Ort, Datum	Mainz, 28.03.2024 Ort, Datum	
Unterschrift Bauherr/-in		Unterschrift Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Beiblatt 02

B-Plan „Wohngebiet Wiesmoorer/Gonsenheimer Straße, Teil 1“, § 9 Abs. 3 BauGB iVm Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen


Der First des Vorhabens liegt 9,0 m über diesem Höhenbezugspunkt (140,90 m ü. NN), die Traufe liegt bei 6,50 m über diesem Höhenbezugspunkt (138,40 m ü. NN). Das heißt, die Festsetzungen zu maximalen First- und zur maximalen Traufhöhe wurden eingehalten, das Vorhaben entspricht „in sich“ den Festsetzungen. Die erhöhte Position führt folglich zu keiner höheren Ausnutzung des Grundstücks, es ergeben sich insbesondere keine anderen Geschosshöhen.

Die faktische Erhöhung beträgt lediglich 65 cm (Firsthöhe bei Annahme des festgesetzten Höhenbezugspunkts 140,25 m, Traufhöhe 137,75 m ü. NN) und damit 7 %, sie wirkt sich nicht städtebaulich beeinträchtigend auf die Umgebung aus.

Die festgesetzte Höhenlage ist auch kein Grundzug der Planung. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans wurden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen mit dem Ziel festgelegt, das Baugebiet verträglich in das Siedlungsgefüge am Ortsrand einzubinden. Weiterhin soll mit der festgesetzten Gesamthöhe und einer maximalen Traufhöhe eine vollwertige zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Im Ergebnis soll eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung am Ortsrand verhindert und ein verträglicher Übergang zwischen dem höheren, oft durch Mehrfamilienhausbau geprägten Bereich westlich der Gonsenheimer Straße und der freien Landschaft südlich sowie dem Golfplatz geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund erweist sich die Festsetzung der Höhenlage nicht als Grundzug der Planung. Denn die Höhenlage ist – so sieht es die Festsetzung selbst vor – variabel, indem je Vorhabengrundstück durch Interpolation eine Ermittlung nötig ist. Abweichende Gebäudehöhen ergeben sich damit schon satzungsgemäß. Dass die Festsetzung der Höhenlage kein Grundzug der Planung ist, ergibt sich auch schon daraus, dass sie letztlich verzichtbar ist, ohne dass die in der Begründung vorgegebene Zielvorstellung aufgegeben wird. Denn Ausgangspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe wäre dann die natürliche Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 3 LBauO; auch damit allein lässt sich schon eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung verhindern, da eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt sind.

Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen <input checked="" type="checkbox"/> Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/§ 31 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Bauherr/-in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Faerber Architekten GbR Große Weißgasse 11 55116 Mainz (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.: Budenheim / Am Lenneberg 40 Gemarkung/Flur/Flurstück: Budenheim / 5 / 552	
Art des Bauvorhabens (Genauere Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: (Vorschrift/Paragraf/Absatz) <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: B-Plan "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1", Ziff. 2.1.2 (Lfd.-Nr. Festsetzung) Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen). Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO eigenständig schriftlich zu beantragen; entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO. Begründung: 2.1.2 Dachlandschaft, hier: Dachformen Entgegen der Festsetzung unter Ziffer 2.1.2 des Bebauungsplans sind die Zwerchhäuser mit einer Dachneigung von 2° statt 10° errichtet worden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten sowie die erforderlichen Abstände sind eingehalten. Es wird die Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift nach § 88 Abs. 7 iVm § 69 LBauO beantragt. Nach § 69 LBauO ist erforderlich, dass die Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen liegen vor: Erläuterungen siehe Beiblatt 01		
Anlagen: Liegenschaftskarte, Bauzeichnungen, Vermessungsplan vom 20.07.2020, Berechnung GRZ, Textliche Festsetzungen B-Plan "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1"		
Mainz, 28.03.2024 Ort, Datum	Mainz, 28.03.2024 Ort, Datum	
Unterschrift Bauherr/-in [Signature]	Unterschrift Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in [Signature]	

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Beiblatt 01

Abweichungen von Bauaufsichtlichen Anforderungen,
hier: B-Plan "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße, Teil 1", Ziff. 2.1.2

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans bezweckt die Gemeinde mit der Festsetzung der Dachneigung eine gestalterisch verträgliche Nachbarschaft zum bestehenden Ortsrand und ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes. Dieser Zweck wird durch die abweichende Dachneigung nicht beeinträchtigt. Die Gauben befinden sich auf der dem Baugebiet abgewandten Seite des Vorhabens zum Außenbereich hin. Hinzu kommt, dass die eigentliche Dachneigung für den Betrachter ohnehin nicht zu erkennen ist, da die Gauben so gestaltet sind, dass sie von der Oberfläche aus wie mit Flachdach ausgebildete Gauben aussehen.

Nachbarliche Interessen, die durch die Abweichung beeinträchtigt werden, sind mangels Drittschutz der Festsetzung nicht erkennbar (vgl. nur Jeromin, LBauO § 69 Rn. 21). Die Festsetzung dient der Ortsbildgestaltung und damit dem Allgemeininteresse.

Auch öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Wie ausgeführt kommt durch die gewählte Gestaltung der Gauben die Dachneigung nach außen hin nicht zum Vorschein, wie dies im Baugebiet regelmäßig der Fall ist.

Die flache Dachneigung führt auch nicht zu einer erhöhten Ausnutzung des Grundstücks und zu keiner Erhöhung vermarktbarer Flächen.

Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
Am Lenneberg 40 | 40a
55257 Budenheim

Bauherr: [REDACTED]

Gemarkung: Budenheim | Flur: 5 | Flurstück: 552

Anlage D

Ermittlung GRZ und GFZ gemäß § 19 BauNVO 1990

Flächenberechnung nach CAD

Siehe hierzu Plan 13_a (Flächen zur Berechnung GRZ / GFZ)

GRZ I (zulässig gemäß B-Plan)	0,35
GRZ II (zulässig gemäß B-Plan)	0,50
GFZ (zulässig gemäß B-Plan)	/
Grundstücksgröße (m²)	651

GRZ	m²
------------	-----------

GRZ I	
Grundfläche Gebäude	199,37
Terrasse (2x11,21m²)	22,42
Überdachter Eingang (2x2,85m²)	5,70
Summe	227,49

Verhältnis	0,35
-------------------	-------------

GRZ II	
Grundfläche Gebäude inkl. Terrasse	227,49
Zuwegungen / Zufahrten / Terrassen (nicht überdacht)	41,04
Überdachte Nebenanlagen	59,98
Summe	328,51

Verhältnis	0,50
-------------------	-------------

Für das Bauvorhaben im Baugebiet "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße - Teil 1" ist eine GRZ von 0,35 zulässig. Die ermittelte GRZ I liegt mit 0,35 im zulässigen Bereich. Für die Berechnung der GFZ II kann die zulässige GRZ um 50 % überschritten werden jedoch auf max. 0,50.

GFZ	m²
------------	-----------

GFZ		
Kellergeschoss	kein Vollgeschoss im Sinne §2 LBauO	ohne Ansatz
Erdgeschoss		199,37
Obergeschoss		227,24
Dachgeschoss	kein Vollgeschoss im Sinne §2 LBauO	ohne Ansatz
Summe		426,61

Verhältnis	0,66
-------------------	-------------

Für das Bauvorhaben im Baugebiet "Wohngebiet Wiesmoorer / Gonsenheimer Straße - Teil 1" ist keine GFZ vorgegeben.

Aufgestellt: FAERBER ARCHITEKTEN PartG mbB
Große Weißgasse 11, 55116 Mainz, Tel 06131-69608-0

Mainz, den 28.03.2024
(Unterschrift des Architekten)



Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
 Am Lenneberg 40 | 40a
 55257 Budenheim

Bauherr: [REDACTED]

Gemarkung: Budenheim | Flur: 5 | Flurstück: 552

Anlage G

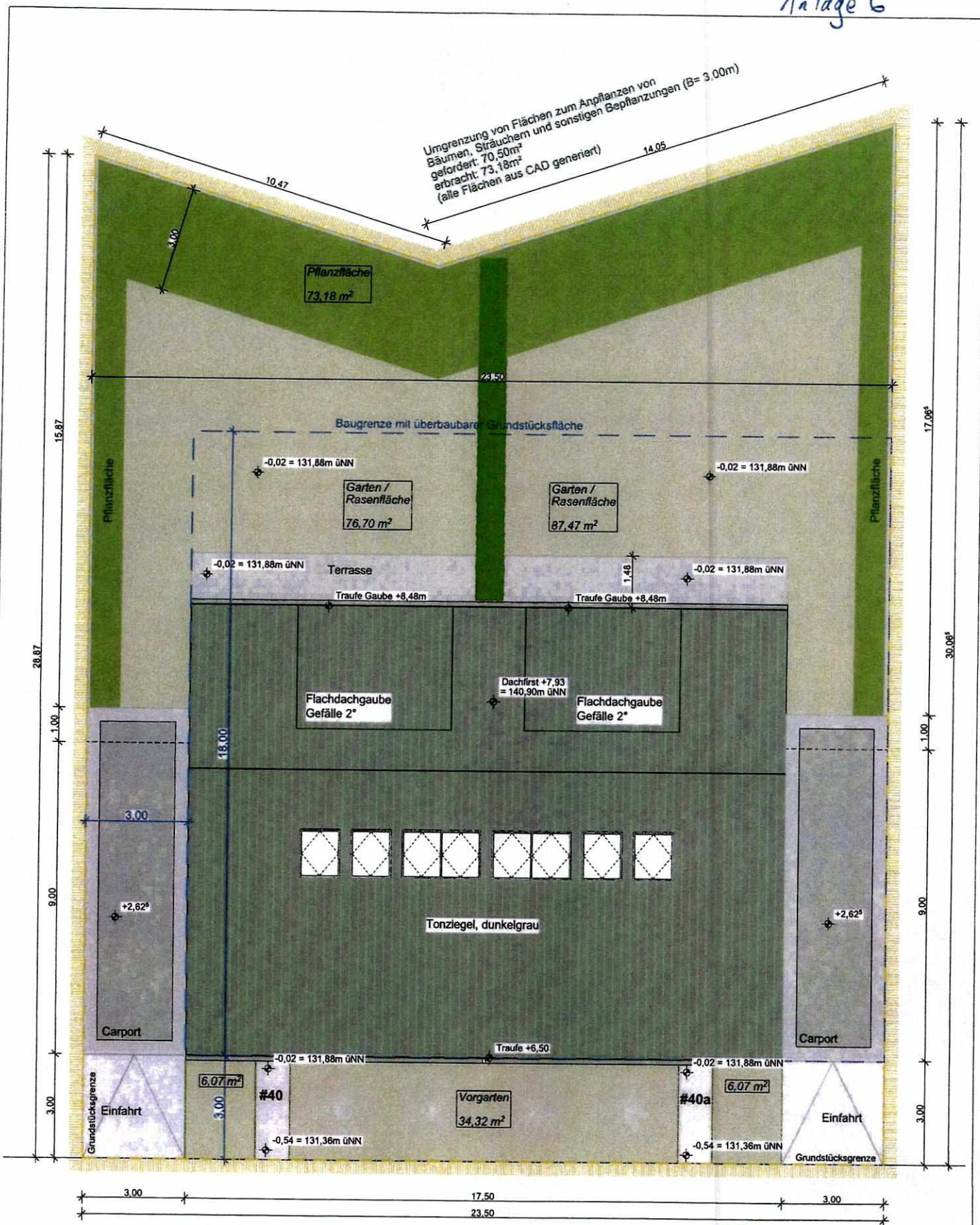
Stellplatznachweis

Nutzung	erforderliche Stellplätze	vorhandene Stellplätze
1. Wohnung	2,0	2,0
2. Wohnung	2,0	2,0
Gesamt	4,0	4,0

Aufgestellt: FAERBER ARCHITEKTEN PartG mbB
 Große Weißgasse 11, 55116 Mainz, Tel 06131-69608-0

Mainz, den 28.03.2024
 (Unterschrift des Architekten)



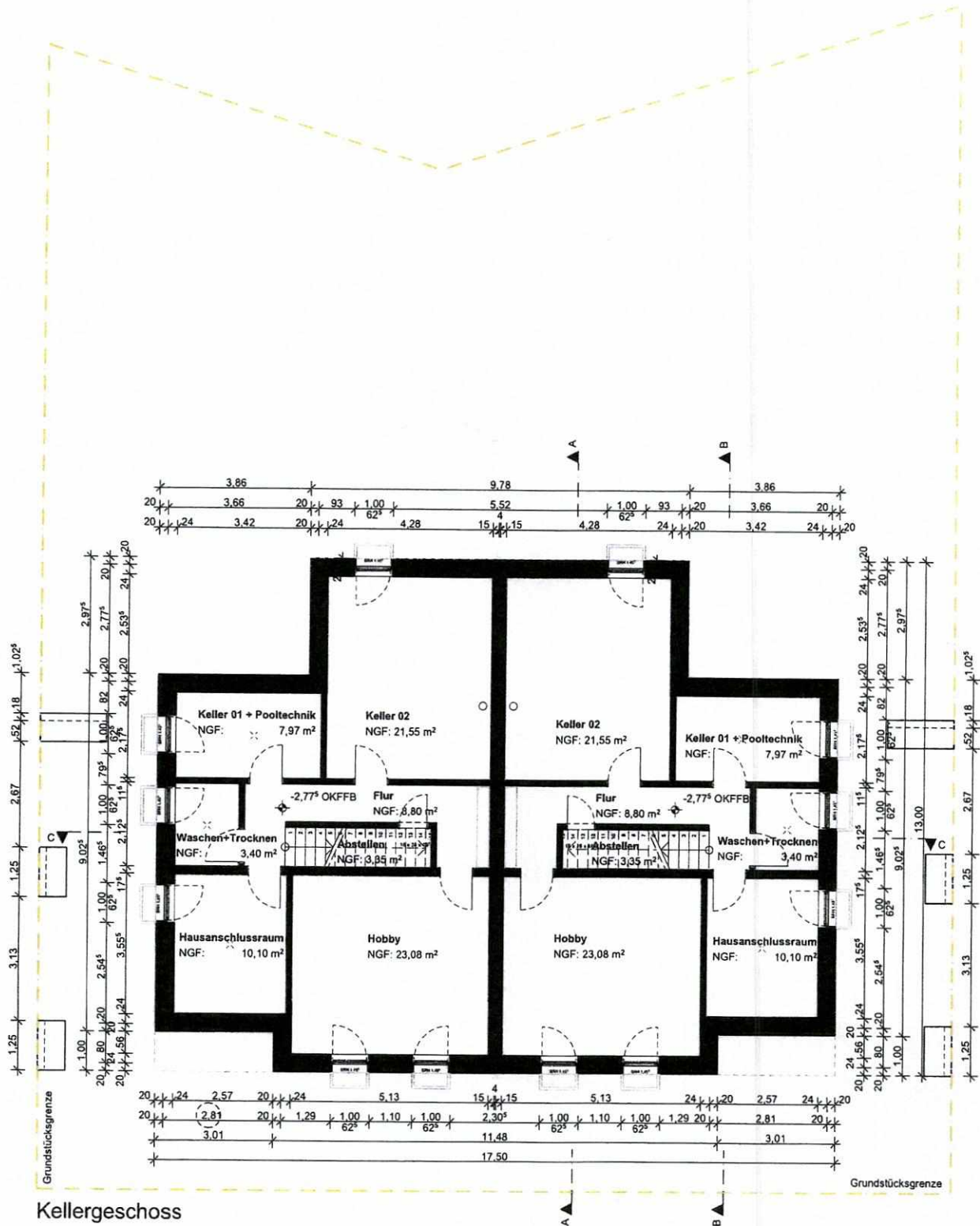


Am Lenneberg

Freiflächen | Dachaufsicht

Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	01	Freiflächenplan	Unterschrift	
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser KS Format DIN A3	Datum 28.03.2024 Maßstab 1:100	Planer FAERBER ARCHITEKTEN

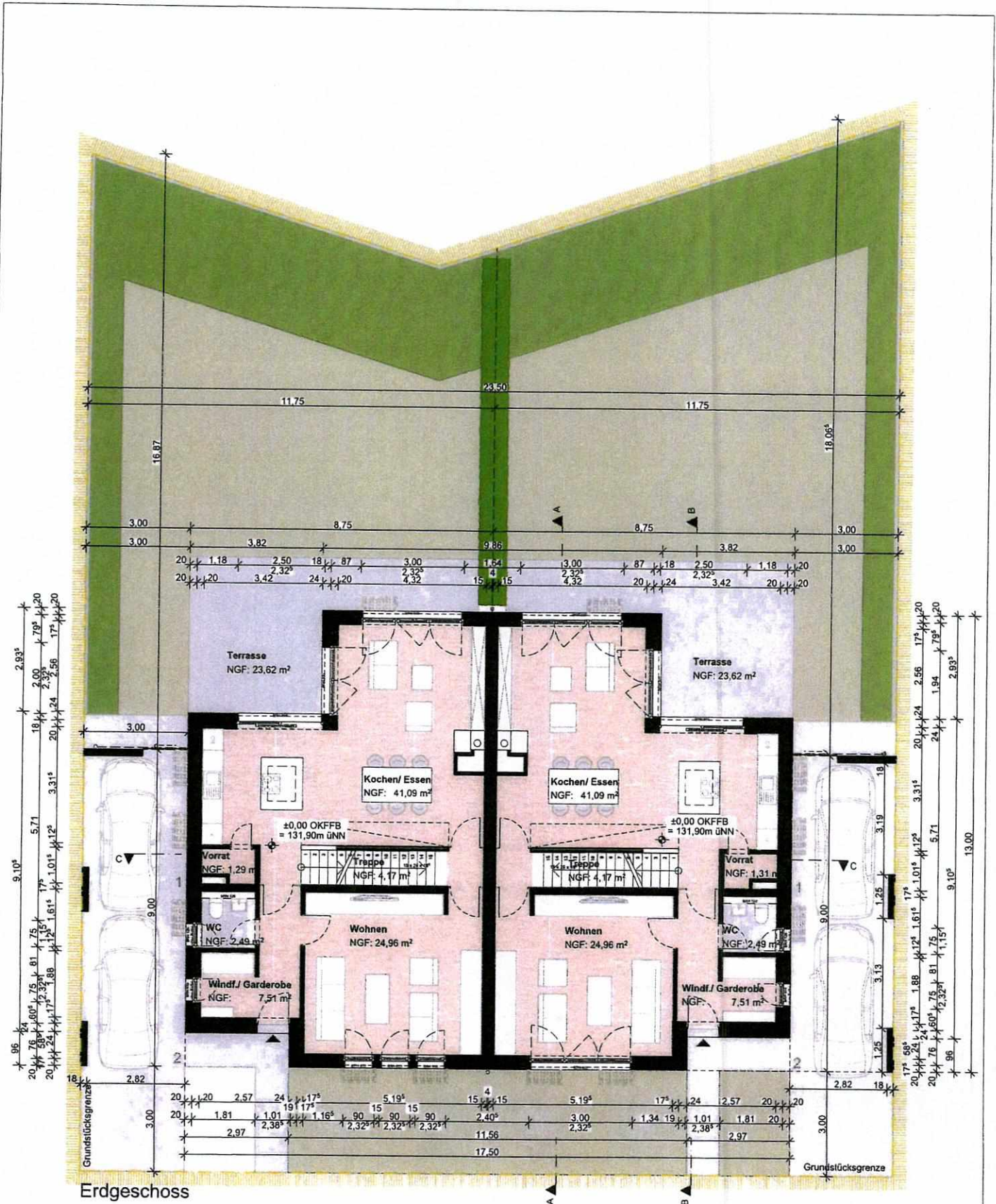




Kellergeschoss



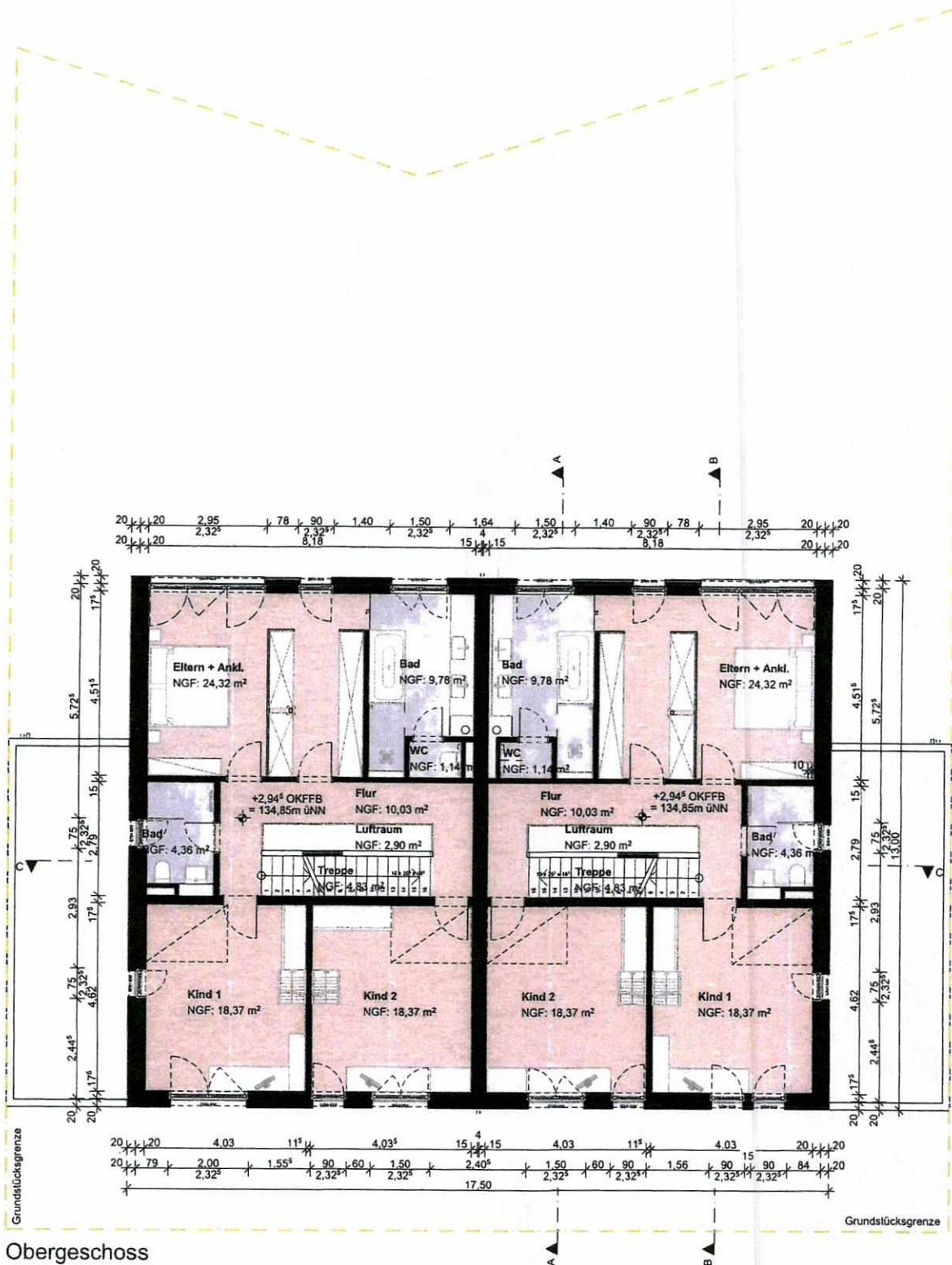
Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	02	Kellergeschoss	Unterschrift	<i>[Signature]</i> Architekt	<i>[Signature]</i> Bauleiter
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser KS Datum 28.03.2024 Format DIN A3 Maßstab 1:100	Planer	FAERBER ARCHITECTEN	





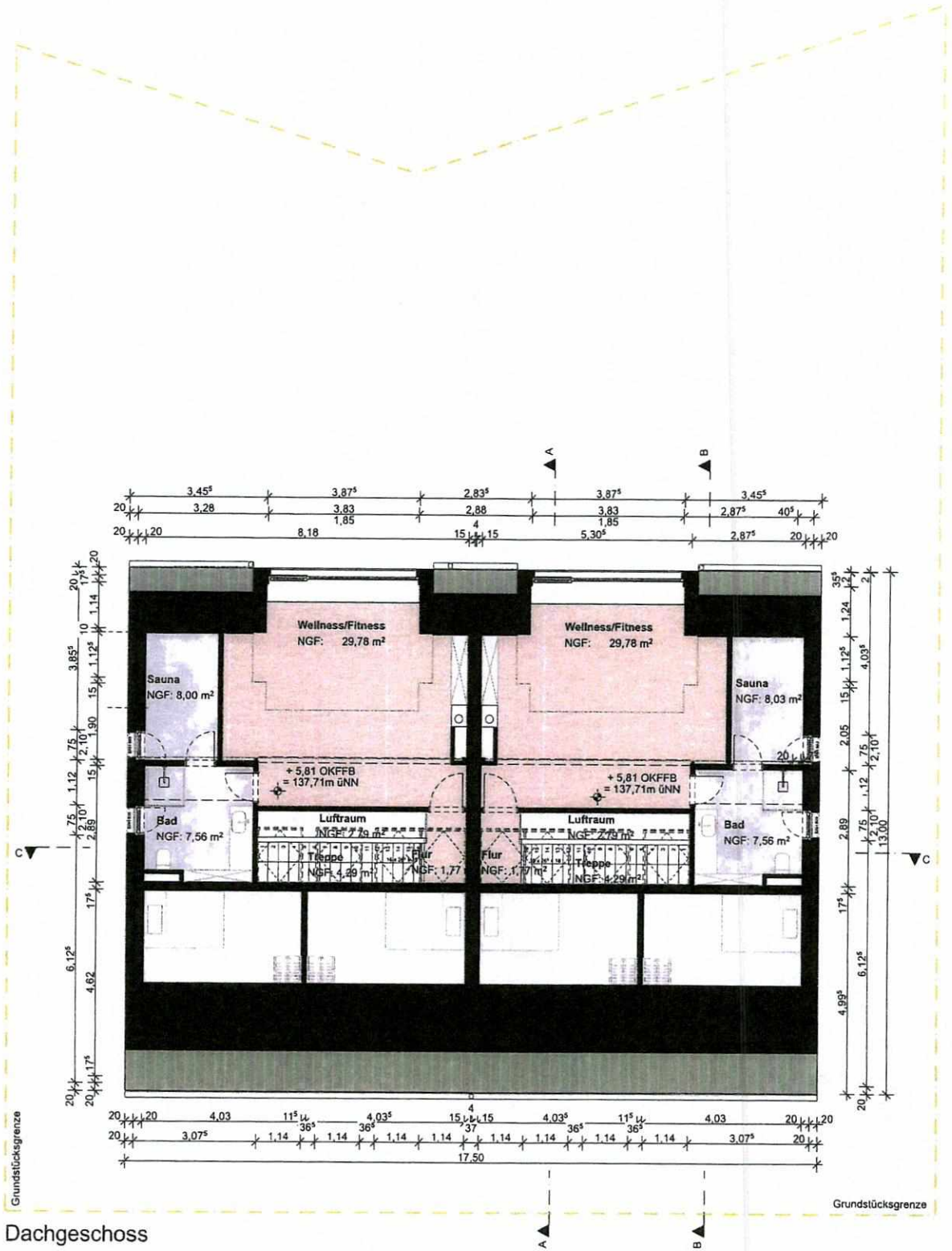
Erdgeschoss



Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	03	Erdgeschoss	Unterschritt	<i>[Signature]</i> Architekt
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser: KS Format: DIN A3	Datum: 28.03.2024 Maßstab: 1:100	Planner
			FAERBER ARCHITECTEN		



Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	04	Obergeschoss	Unterschrift	 Architekt	 Bauherr
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser KS Format DIN A3	Datum 28.03.2024 Maßstab 1:100	Planer	FAERBER ARCHITEKTEN



Dachgeschoss

Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	05	Dachgeschoss	Unterschrift	<i>[Signature]</i> Architekt	<i>[Signature]</i> Baumeister
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser KS Format DIN A3 Datum 28.03.2024 Maßstab 1:100	Planer	FAERBER ARCHITEKTEN	



Gesamtbreite Länge Dachaufbauten: $2 \times 4,57\text{m} = 9,14\text{m}$
 $17,50\text{m} \times 2/3 = 11,67\text{m}$
 $9,14\text{m} < 11,67\text{m}$. Die Dachaufbauten sind in Ihrer Gesamtlänge zulässig.

Die seitlichen Abstände der Zwerggiebel zu den Giebelwänden und untereinander betragen $> 1,50\text{m}$ und sind somit zulässig.




Ansicht Ost



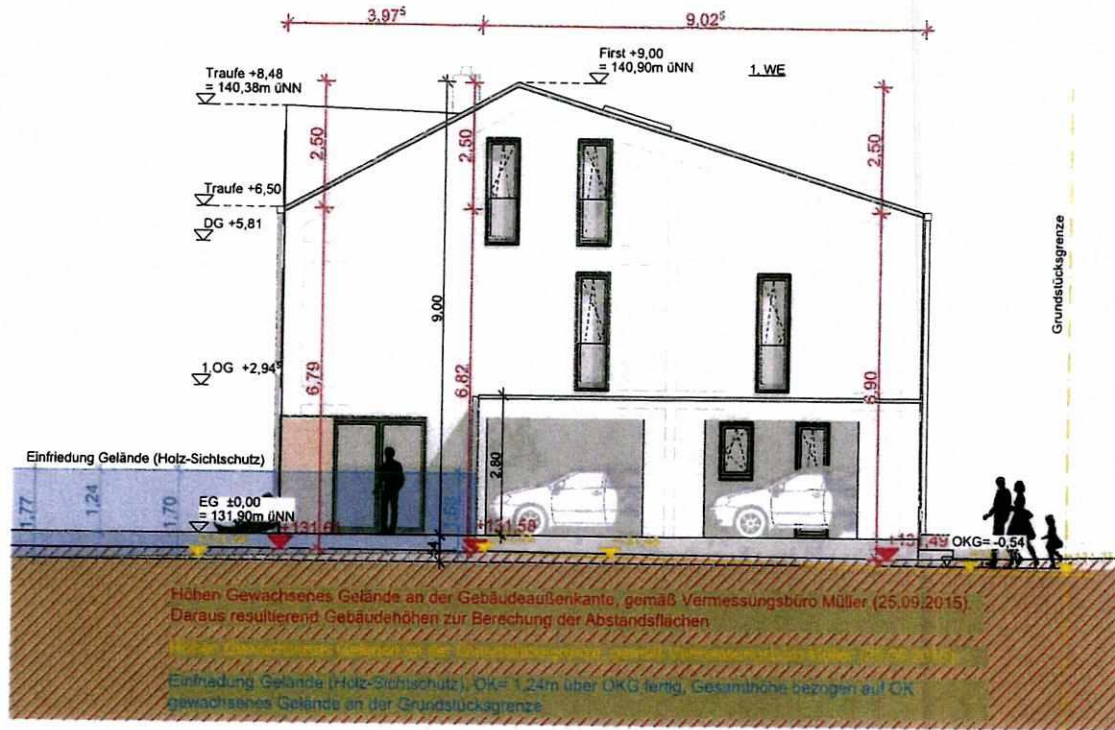
Ansicht West

Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	06	Ansichten Ost + West	Unterschrift	
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser: KS Datum: 28.03.2024 Format: DIN A3 Maßstab: 1:100	Planer	FAERBER ARCHITEKTEN

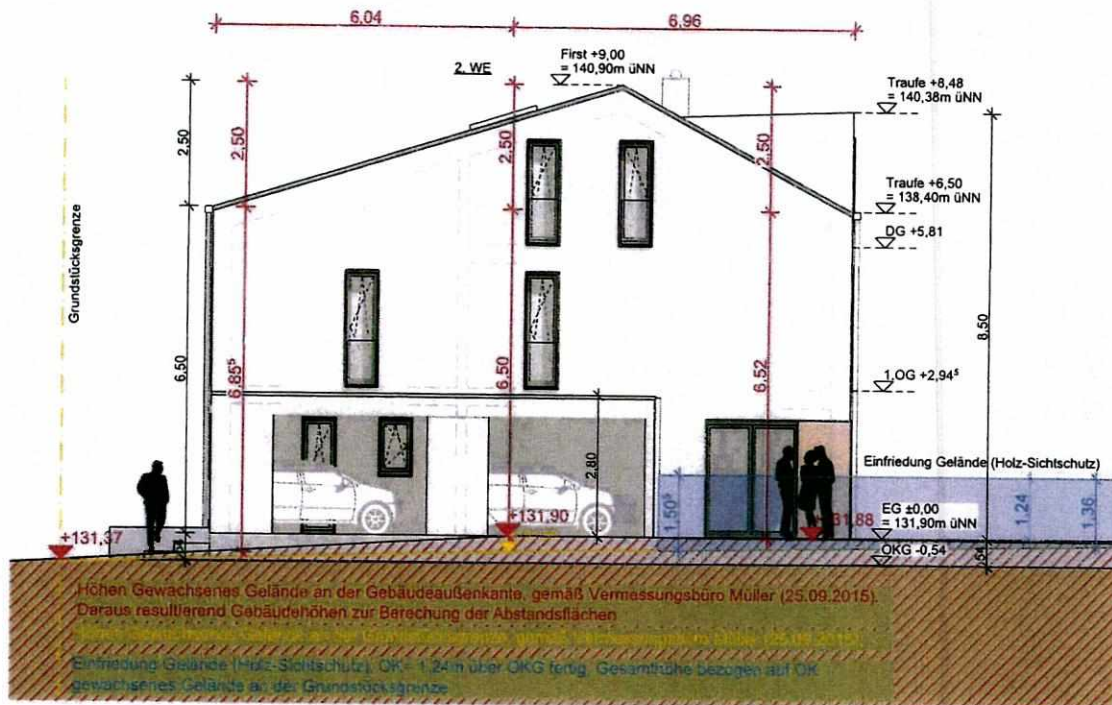


Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	14	Straßenabwicklung		Unterschrift	
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser KS Format DIN A3	Datum 28.03.2024 Maßstab 1:100	Planor	FAERBER ARCHITEKTEN




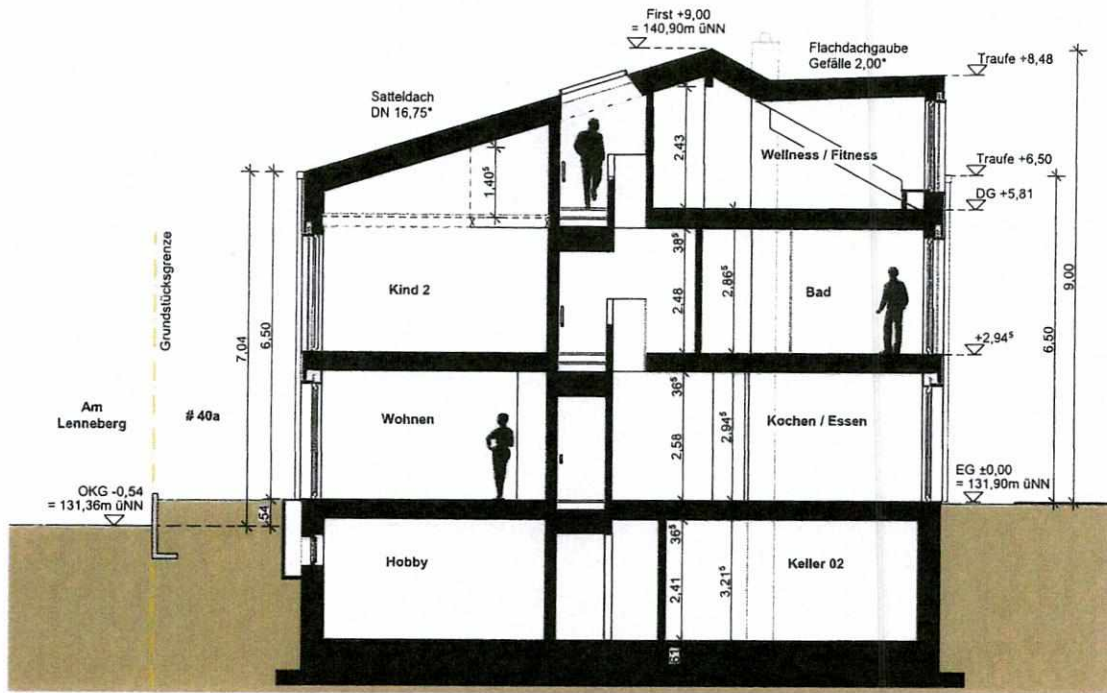


Ansicht Nord

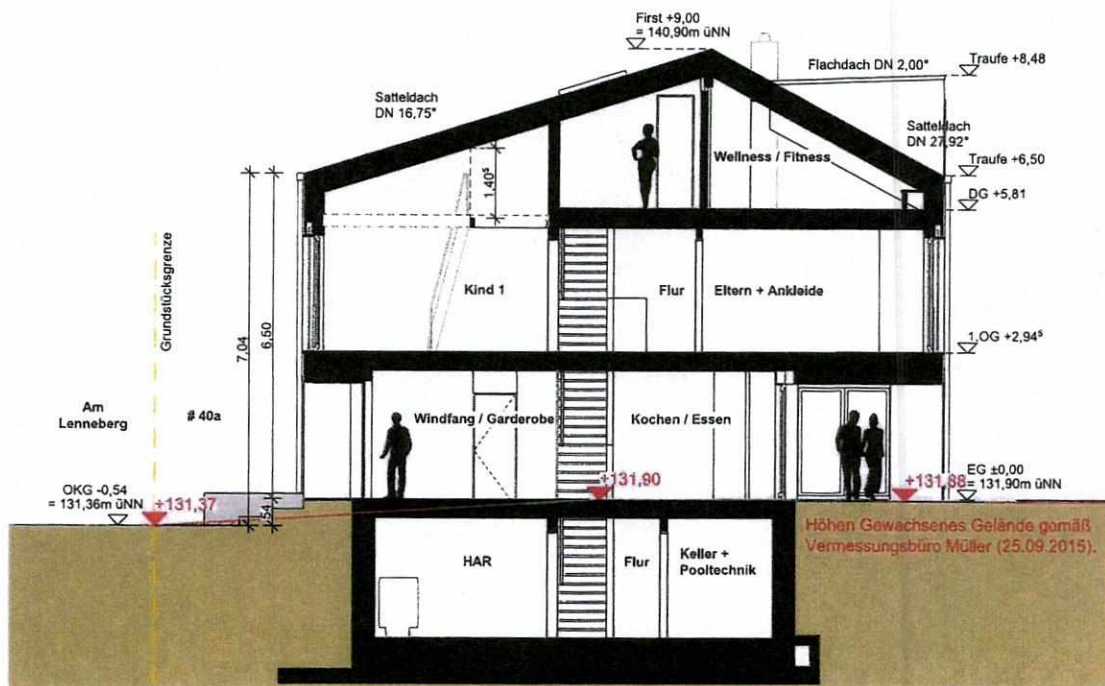


Ansicht Süd

Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	07	Ansichten Nord + Süd		Unterschrift	
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser Format	KS DIN A3	Datum Maßstab	28.03.2024 1:100
			Planer		FAERBER ARCHITEKTEN	



Querschnitt A-A

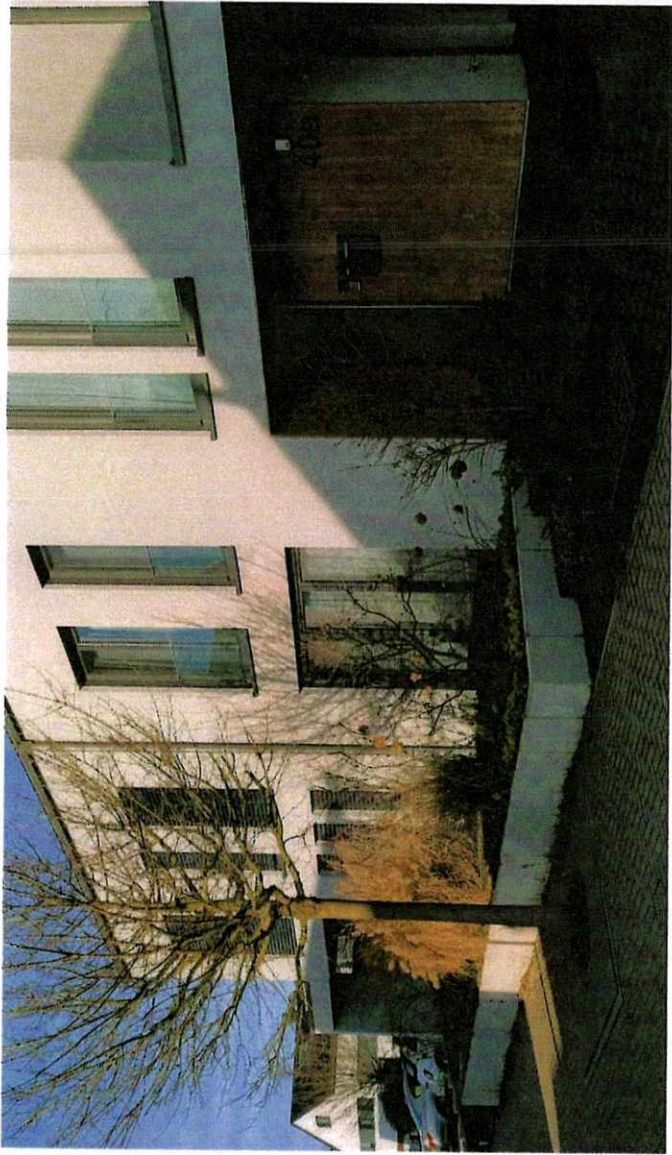
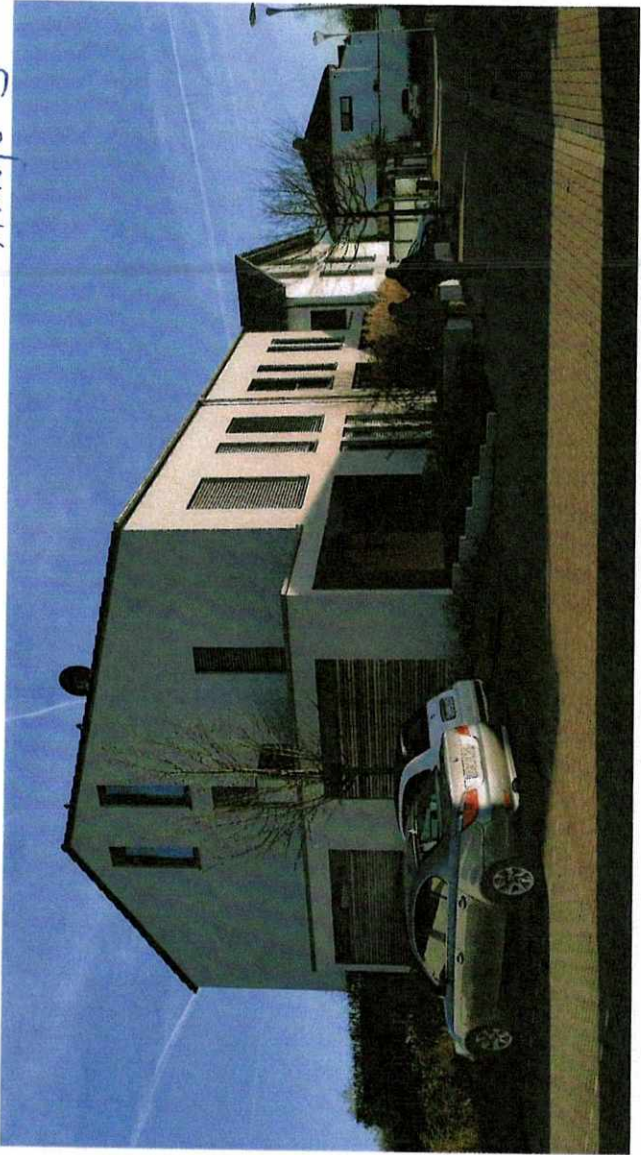


Querschnitt B-B

Projekt	Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten Budenheim, Am Lenneberg	08	Querschnitte A-A + B-B	Unterschrift	<i>[Signature]</i> Architekt
Planung	Genehmigungsplanung	Planinhalt	Verfasser: KS Format: DIN A3 Datum: 28.03.2024 Maßstab: 1:100	Planer	FAERBER ARCHITEKTEN



Anlage 9





GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 03.05.2024

Drucksachen-Nr. : 0391-2024

Betr.: Bauantrag zur Errichtung einer Bodenbehandlungsanlage bestehend aus Halle, Freilager und Bürogebäude, Planstraße B, Dyckerhoff-Gelände (Flur 8, Nr. 239/3, 240/1 244/5 und 428/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 e)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 einer Bodenbehandlungsanlage bestehend aus Halle, Freilager und Bürogebäude, Planstraße B, Dyckerhoff-Gelände (Flur 8, Nr. 239/3, 240/1 244/5, 428/1) wird erteilt

Begründung:

Zum Bauvorhaben wurde am 31.10.2023 ein Bauantrag eingereicht, zu dem die Gemeinde Budenheim am 12.12.2023 ihr Einvernehmen gegeben hat. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Bauantrag Angaben fehlten zum Schalldämmmaß der Überdachung und der Wände der überdachten Lagerfläche, zur Begrünung des Lärmschutzwalls, sowie zur Dachbegrünung der überdachten Lagerfläche.

Der vorliegende ergänzte Bauantrag ist Teil des Antrags auf Genehmigung der Bodenbehandlungsanlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Vergleich mit dem vorigen Bauantrag wurden lediglich die Schnitten und Ansichten mit Angaben zur Dachbegrünung und Photovoltaik sowie zum Urgelände ergänzt. Die geplante Dachbegrünung entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans.

Es fehlt weiterhin eine Angabe zur Begrünung des geplanten Lärmschutzwalls. Unter 8.3 setzt der Bebauungsplan fest, dass die Fläche mit einer standortgerechten Ansaat zu begrünen ist. Zudem ist auf der Dammkrone eine Baumhecke aus heimischen Arten auszubilden.

In der Baubeschreibung der Gebäude stehen Angaben zur Beschaffenheit der Überdachung und der Wände der überdachten Lagerfläche. Ob dadurch die festgesetzte Schalldämm-Maß erreicht wird, soll von der Unteren Bauaufsichtsbehörde überprüft werden.

Ansonsten entspricht das geplante Vorhaben allen Festsetzungen des Bebauungsplans. Unter der Bedingung, dass die Begrünung des Lärmschutzwalls nach der Festsetzung umgesetzt wird, kann das geplante Vorhaben planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Übersichtsplan
3. Schnitte Überdachtes Freilager

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



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



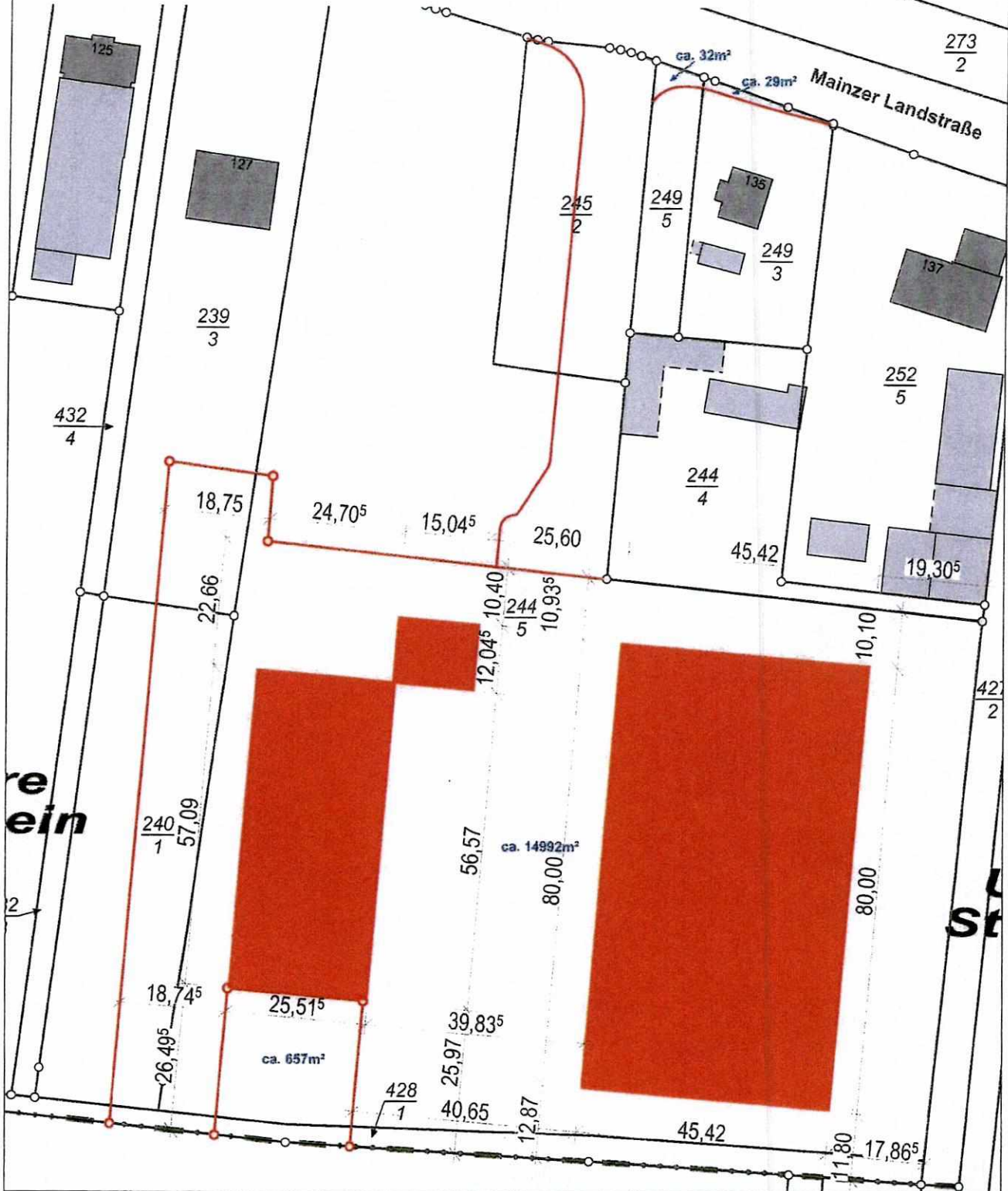
S. Hinz
(Bürgermeister)

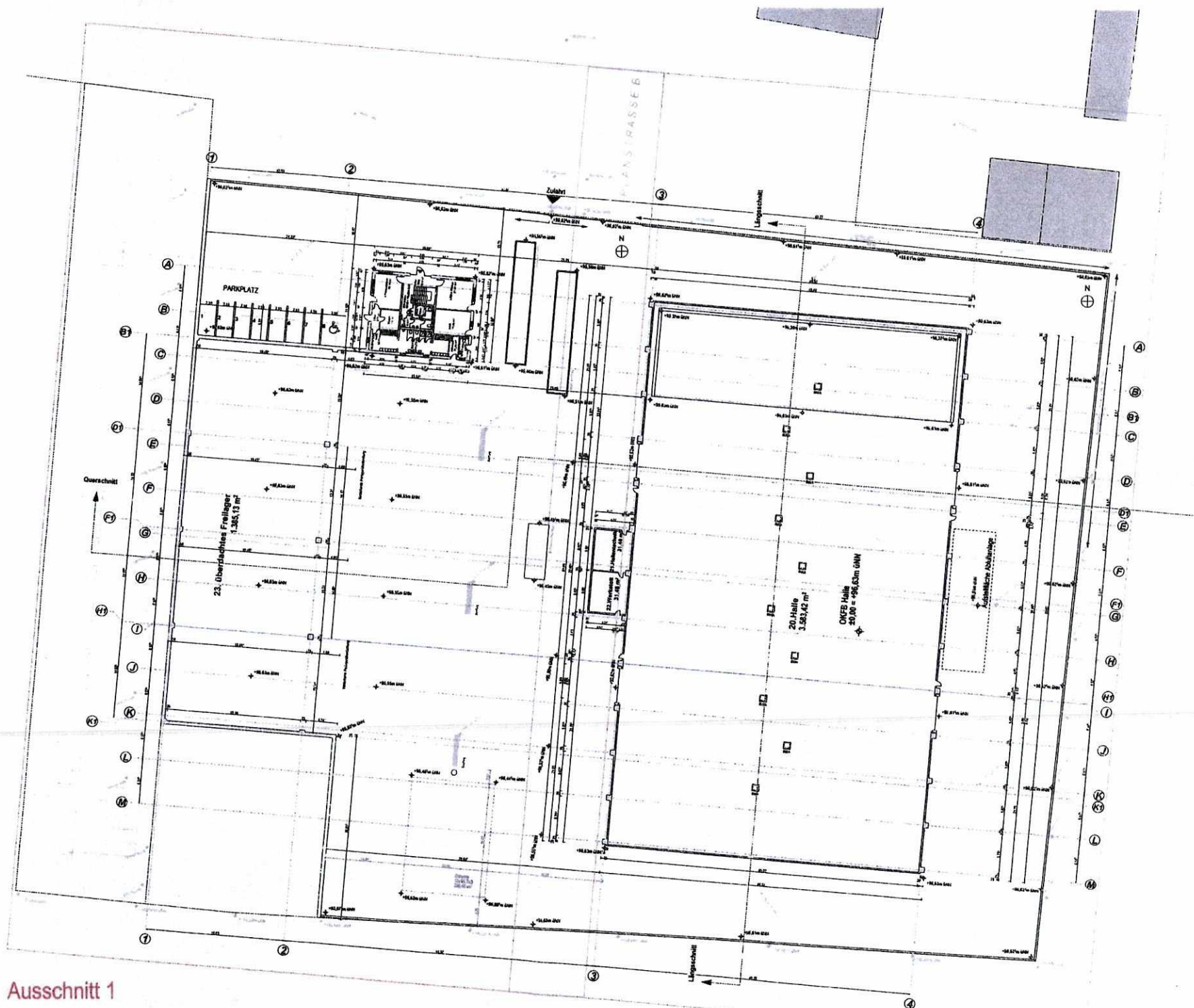
Dipl.-Ing. (FH) **Elmar Neuroth**
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Am Bornberg 14
 55130 Mainz (Laubenheim)
 Tel. 0 61 31 / 9 13 53 60, Fax 0 61 31 / 0 13 53 80



Projekt: Teilungsvermessung, Dykerhoff Budenheim
 Gemarkung: Budenheim Flur: 8 Flurstücke: 239/3, 240/1, 244/5, 428/1
 Datum: 03.07.2023 durch: M. Dausch Unser Zeichen: 2018198-4

Lageplan mit geplanten Grenzen 1:1000





Ausschnitt 1

Traufhöhe Freilager
109,12m üNN

106,30m üNN

Extensive Dachbegrünung gemäß "10.4 Dachbegrünung"
textl. Festsetzungen Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"
mit Substratstärke >10cm

DN 5°

Firsthöhe Freilager
111,35m üNN

Extensive Dachbegrünung gemäß "10.4 Dachbegrünung"
textl. Festsetzungen Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"
mit Substratstärke >10cm

min. LRH
8,01⁵

überdachtes Freilager

Bür

südl. Grundstücksgrenze

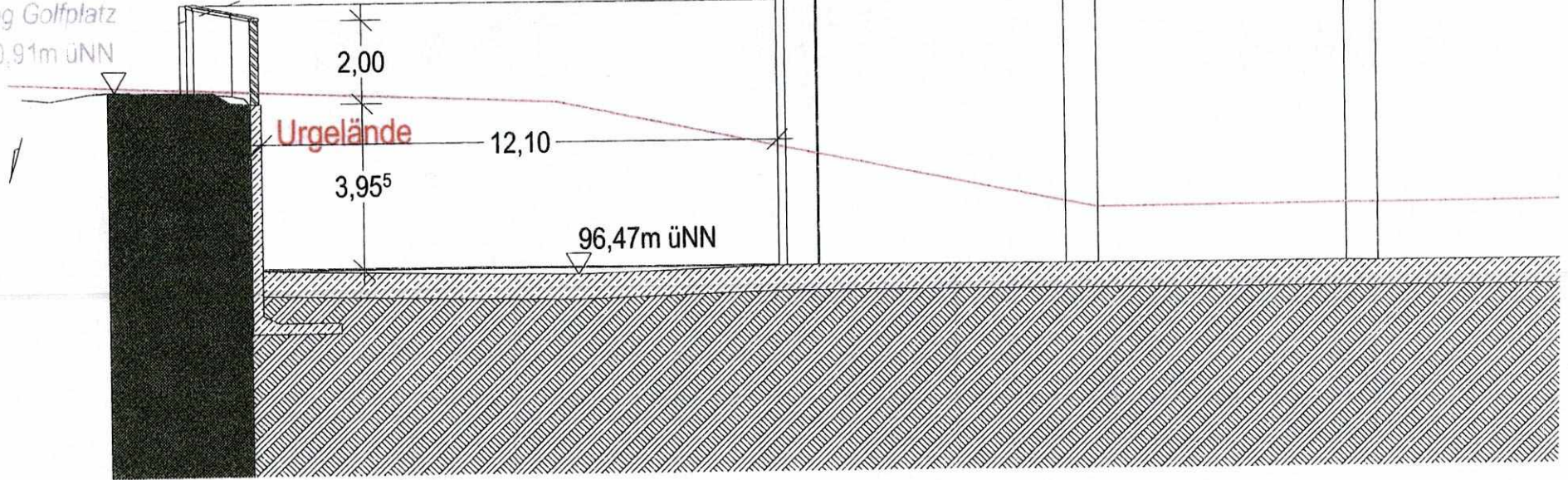
2. Bauabschnitt Golfhalle

Photovoltaik Anlage gemäß "2.3.2 Überschreitung der zulässigen Oberkante..."
textl. Festsetzungen Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"
mit max. Höhe 1,50m über Oberkante

Extensive Dachbegrünung gemäß "10.4 Dachbegrünung"
textl. Festsetzungen Bebauungsplan "Dyckerhoff-Gelände"
mit Substratstärke >10cm

Firsthöhe Freilager
111,35m üNN

Höhe Planweg Golfplatz
~100,91m üNN



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 02.05.2024
Drucksachen-Nr. : 03311-2024

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau eines Fünffamilienhauses, Freiherr-vom-Stein-Str. 4 (Flur 4, Nr. 304/2)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 3 f)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Fünffamilienhauses, Freiherr-vom-Stein-Str. 4 (Flur 4, Nr. 304/2) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist der Abriss des bestehenden Hauses und der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten.

Zu Frage 1: Ist die Planung wie in den Plänen dargestellt, so möglich

Das geplante Wohnhaus würde die faktische hintere Baugrenze eindeutig überschreiten. Nach den vorliegenden Unterlagen würde sich das Gebäude bis zu einer Entfernung von 26 m von der Straße erstrecken. Bei einer geplanten Terrasse liegt die geplante Bebauungstiefe bei 27 m. Die Tiefe des hinteren Gartenbereichs ist zum Teil auf 2 m reduziert. Das entspricht nicht der Stellung der Gebäude der gleichen Häuserreihe, wo die faktische Bebauungstiefe bei höchstens 20 m liegt. Das Blockinnere ist begrünt und dient der Gartennutzung.

Auf der anderen Straßenseite sind hingegen größere Bebauungstiefen zu finden. Dies kann allerdings nicht als Präzedenzfall für eine Einfügung nach § 34 genommen werden: nur die Bebauung in der gleichen Gebäudereihe kann die faktische hintere Baugrenze bestimmen.

Die in den Plänen dargestellte Stelle des geplanten Vorhabens fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Zu Frage 2: Sind die Stellplätze wie im Detail beschrieben und dargestellt ausführbar?

Für 5 Wohneinheiten sind 7 Stellplätze geplant. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 2000 sind bei Mehrfamilienhäusern 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung erforderlich. Die geplante Anzahl an Stellplätzen ist ausreichend.

Die geplanten Stellplätze befinden sich im Vorgartenbereich, der dadurch fast vollständig versiegelt werden soll. In der näheren Umgebung sind mehrfach Stellplätze im Vorgartenbereich vorhanden. In zwei Fällen sind die Vorgartenflächen komplett versiegelt. Das Bauamt Budenheim hält die Versiegelung der Vorgärten für bedauerlich, da es einerseits städtebaulich unattraktiv ist und andererseits zur Überhitzung der Siedlungsfläche beiträgt. Planungsrechtlich ist es allerdings in diesem Fall zulässig.

Zur Einfahrt in die geplanten Stellplätze sollen ca. drei Stellplätze im öffentlichen Raum abgeschafft werden. Es ist aber möglich, entlang der gegenüberliegenden Seite der Straße zu parken. Dadurch geht kein öffentlicher Parkraum verloren. Ein Antrag ist beim Ordnungsamt einzureichen.

Zu Frage 3: Sind Trauf- und Firsthöhen gem. beiliegender Planung so zu genehmigen?

Das geplante Gebäude weist ein Flachdach auf, dementsprechend wird die zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Trauf- und Firsthöhe, sondern durch die Attika bzw. Geländerhöhe über den höchsten Vollgeschoss sowie über das Staffelgeschoss bestimmt. Dabei soll die Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss der Traufhöhe der umgebenden Gebäude entsprechen und die Attikahöhe über dem Staffelgeschoss soll niedriger als die Firsthöhe der umgebenden Gebäude sein. Die geplante Geländerhöhe über dem höchsten Vollgeschoss liegt bei 7,03 m, die geplante Attikahöhe über dem Staffelgeschoss liegt bei 9,77 m.

Es liegt ein Einfügnachweis zur Gebäudehöhe vor. Allerdings wird als Referenzpunkt nicht das Gelände, sondern Normal Null angegeben, was bei einer Hangsituation wenig aussagekräftig ist. Zu fünf Gebäuden wird außerdem die Höhe über dem Straßenniveau angegeben, was allerdings nur aussagekräftig ist für Häuser, die auf Straßenniveau stehen. Dadurch können nur bei zwei Gebäuden die gemessenen Höhen in Betracht gezogen werden. Bei Freiherr-vom-Stein-Str. 9 liegt die Traufhöhe bei 9,43 m und die Firsthöhe bei 12,97 m. Bei Friedrich-Ebert-Str. 11 liegt die Traufhöhe bei 8,7 m und die Firsthöhe bei 11,85 m. In der direkten Umgebung weisen außerdem weitere Gebäude zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Hierdurch sind u. E. die angegebenen Attikahöhen genehmigungsfähig.

Allerdings darf das oberste Geschoss nicht prägend in Erscheinung treten, wenn es über der zulässigen Traufhöhe liegt; es muss allseits zurückgesetzt sein. Das Maß des Rücksprunghes soll der Abstandsfläche nach LBauO entsprechen. Lediglich in deutlich untergeordneter Breite können einzelne Bauteile in Verlängerung der darunterliegenden Fassade hochgeführt werden. Hier ist es nicht der Fall: das geplante Staffelgeschoss steht auf einem großen Teil der östlichen und südlichen Fassade in der Verlängerung der darunterliegenden Fassade. Dadurch entsteht der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung. Wegen der Stellung des Staffelgeschosses fügt sich das geplante Gebäude nach der Gebäudehöhe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Zu Frage 4: Ist die GRZ, GFZ und die Geschossigkeit so ausführbar?


Das Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche zählt zu den Einfügnkriterien nach § 34 BauGB. Die geplante GRZ von 0,288 liegt in den in der Umgebung üblichen Werten und kann befürwortet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verhältnis versiegelte Fläche / gesamte Fläche (GRZ II) auch zu den Einfügnkriterien gehört. Um die Frage abschließend zu beantworten fehlen Angaben dazu.

Die GFZ zählt hingegen nach der gängigen Kommentierung nicht zu den Einfügnkriterien nach § 34 BauGB. Die Geschossigkeit ist nur insofern relevant, dass die Gebäudehöhe dadurch bestimmt wird (s. o.).

Anlagen:

1. Liegenschaftskarte
2. Fragen vom Bauherrn
3. Freiflächenplan mit Stellplatz- und Vollgeschossnachweis
4. Schnitt
5. Einfügenachweis – Trauf- und Firsthöhe
6. Einfügenachweis – GRZ
7. Einfügenachweis – Fotos der Umgebung

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



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hirz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Anlage 1
Rheinland-Pfalz

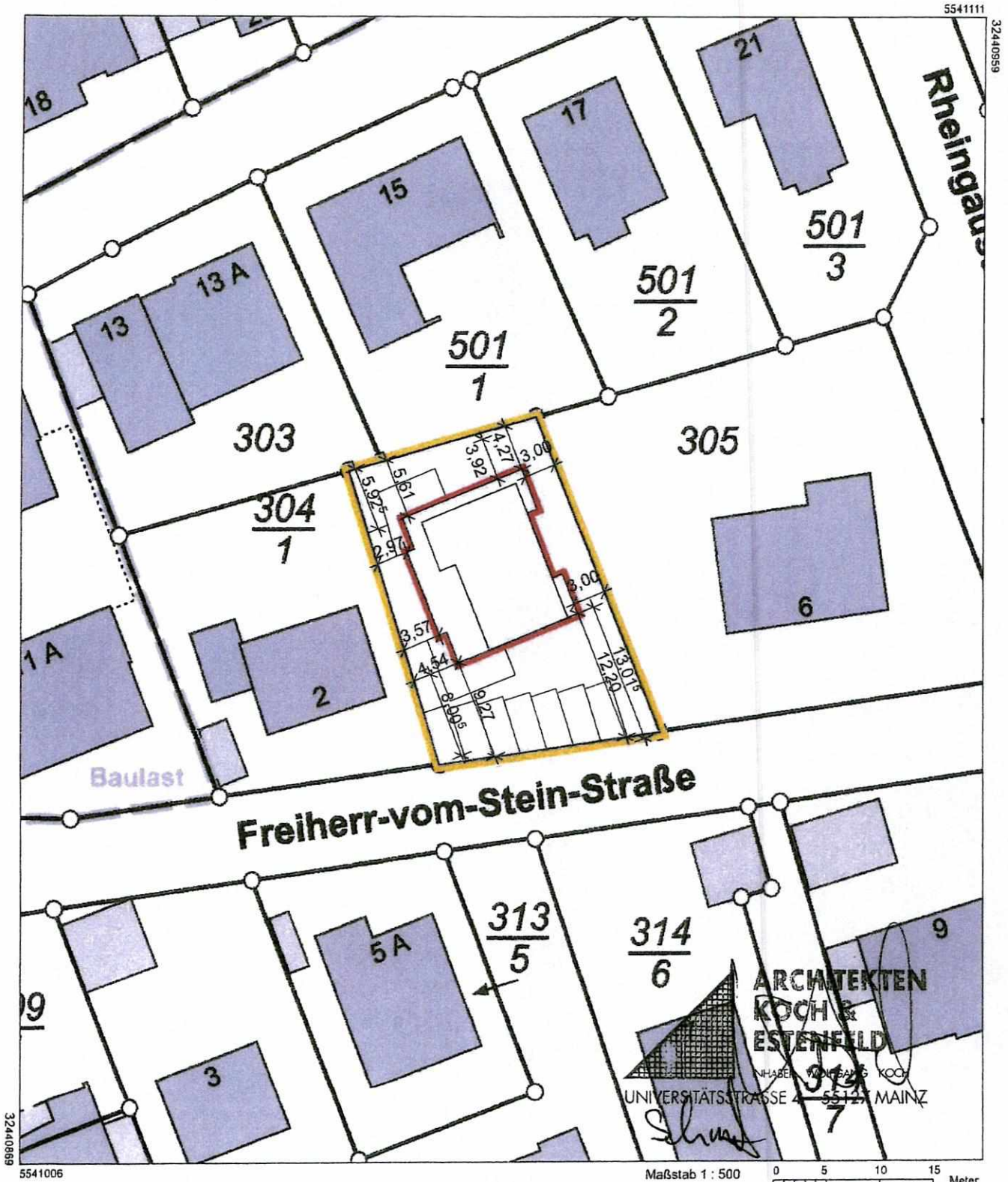
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 06.02.2024

Flurstück: 304/2
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 Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

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

Anlage 2

Gemeindeverwaltung Budenheim
zHd. Herrn Menjoulet
Berliner Str. 3
55275 Budenheim

BAUVORANFRAGE

Wörrstadt den 15.04.2024

Betreff: **Antrag auf Genehmigung einer Bauvoranfrage**
Bauherr: [REDACTED]
Architekt: Architekten Koch & Estenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage überreichen wir Ihnen den Antrag zur Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Freiherr vom Stein Str., in Budenheim in dreifacher Ausfertigung.

Wir bitten Sie folgende Punkte zu bescheiden.

1. **Ist die Planung wie in den Plänen dargestellt, so möglich?**
2. **Sind die Stellplätze wie im Detail beschrieben & dargestellt so ausführbar?**
3. **Sind Trauf und Firsthöhen gem. beiliegender Planung so zu genehmigen?**
4. **Ist die GRZ, GFZ und die Geschossigkeit so ausführbar?**

Wir bitten Sie nach Überprüfung der Unterlagen, diese, an das Kreisbauamt Ingelheim, zur abschließenden Genehmigung weiterzuleiten.

Wir bedanken uns im Voraus und erwarten eine positive Genehmigung in kürze.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Koch
0172 6120 777

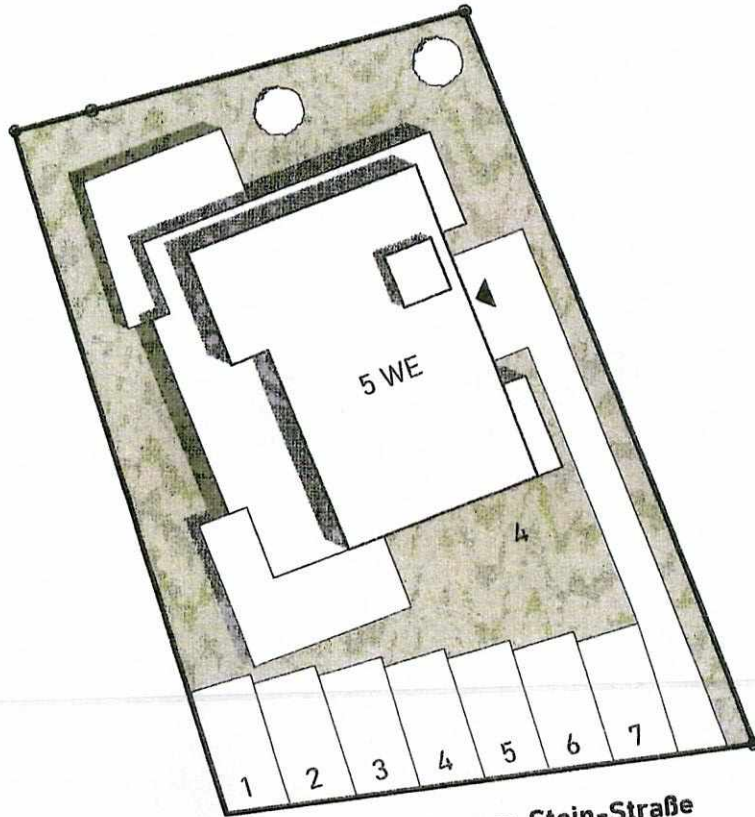
Architekten Koch & Estenfeld
Universitätsstraße 4
55127 Mainz

STELLPLATZNACHWEIS

4 WE x 1,5 = 6 Stellplätze
 1 WE = 1 Stellplatz

Da eine WE kleiner als 60 m²
 nur ein Stellplatz Notwendig

7 Außenstellplätze im EG vorh.



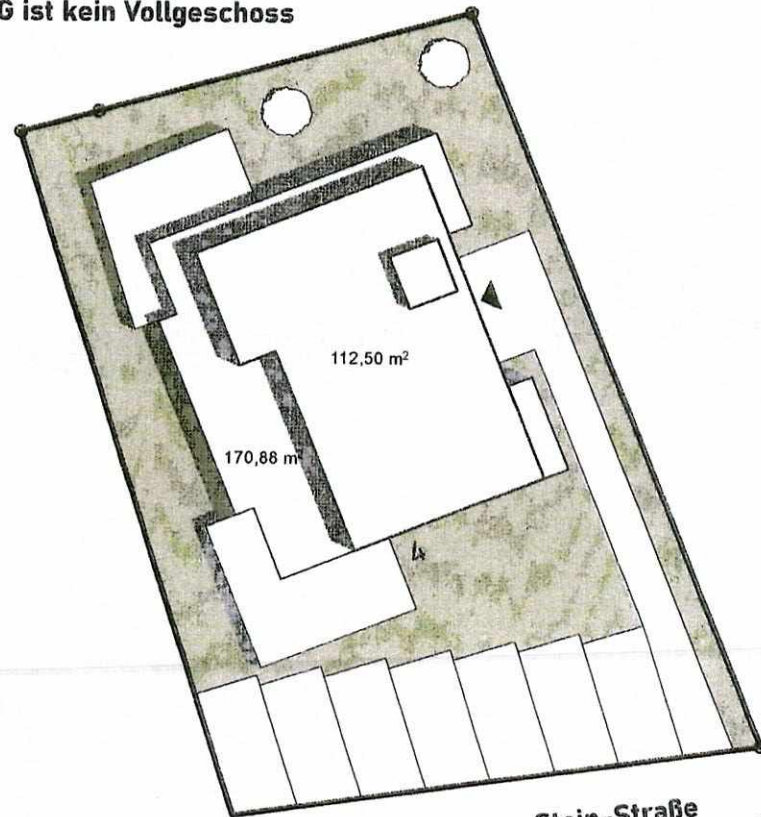
Freiherr-vom-Stein-Straße

VOLLGESCHOSSNACHWEIS

Grundfläche EG = 170,88 m²
 170,88 m² x 0,66 = 112,78 m²

vorh. Fläche DG = 112,50 m²
 zul. Fläche DG = 112,78 m²
vorh. Fläche < zulässige Fläche

1.OG wie EG = 2 Vollgeschosse
DG ist kein Vollgeschoss



Freiherr-vom-Stein-Straße

Bauvorhaben

Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim

Bauherr

[Redacted Name]
 [Redacted Address]
 [Redacted Address]

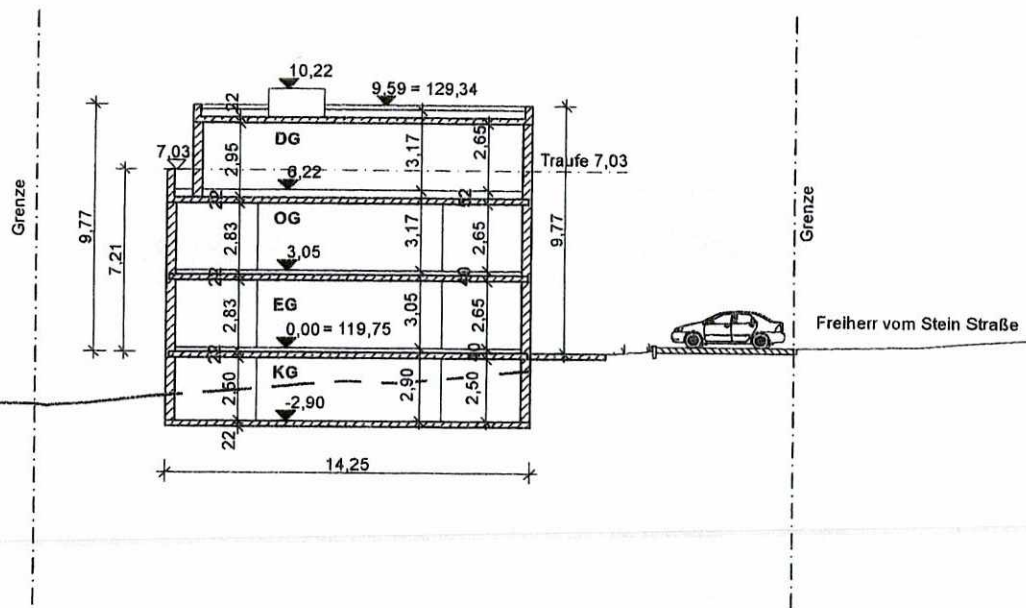
Vollgeschoss- & Stellplatz 4

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Freitag, 5. April 2024	Koch & Jusufovic	1:200

C:\Users\jadmin\OneDrive - Architekten Koch und Estefeld\A-KE Projekte\Bauvoranfrage 2. Freiherr von Stein Straße Schnitt\CAD\Bauvoranfrage 2b.gln

ARCHITEKTEN
 KOCH &
 ESTEFELD
 In: Wolfgang Koch
 Universitätsstr. 4
 55127 MAIN
 TEL: 06131 47 57 58
 FAX: 06131 47 17 17
 mail@o-ke.de
 www.o-ke.de

Schnitt
 Anlage 3



Bauvorhaben

Bauvoranfrage
 Mehrfamilienwohnhaus, 7 Parteien
 Freiherr vom Stein Straße
 55257 Budenheim

Bauherr

[Redacted Name]
 [Redacted Address]
 [Redacted Address]
 [Redacted Address]

Schnitt

Schnitt

1

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	Freitag, 5. April 2024	Koch & Jusufovic	1:200

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Estentfeld\A-KE Projekte\Bauvoranfrage 2. Freiherr von Stein Straße Schnitt\CAD\Bauvoranfrage 26.pln

ARCHITEKTEN
 KOCH &
 ESTENTFELD
 Dipl. Wolfgang Koch
 Dipl. Ingrid Estentfeld
 55127 MAINZ
 TELEFON
 06131 47 57 58
 FAX
 06131 47 17 17
 mail@a-ke.de
 www.a-ke.de

Anlage 4

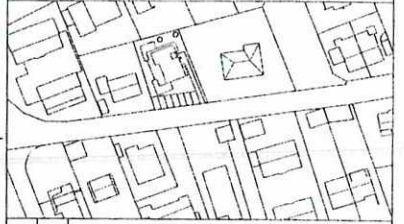


First- & Traufhöhen gemessen auf Straßenniveau

Friedrich Ebert Str. 11
 Firsthöhe 11,85m
 Traufhöhe 8,70m

Freiherr vom Stein Straße

- ③ First 132,66 üNN. - 119,32 üNN. = 13,34m
 Traufe 130,98 üNN. - 119,32 üNN. = 11,66m
- ⑤ First 132,24 üNN. - 119,90 üNN. = 12,34m
 Traufe 130,47 üNN. - 119,90 üNN. = 10,57m
- ⑦ First 130,94 üNN. - 120,28 üNN. = 10,66m
 Traufe 130,94 üNN. - 120,28 üNN. = 10,66m
- ⑨ First 133,45 üNN. - 120,48 üNN. = 12,97m
 Traufe 129,91 üNN. - 120,48 üNN. = 9,43m



Aufsichtsplan

N

Anlage 5

Bauherr
 [Redacted Name]

Bauvoranfrage Freiherr vom Stein Straße
 Budenheim

Neubau Grundstücksgr. 574 m²
 Fünffamilienhaus Gemarkung Budenheim
 Freiherr vom Stein Straße Flur 4
 55257 Budenheim Flurstück 304/2

slw

Maßstab 1:200	Blattgröße A4 x 214, A3	Datum Freitag, 8. April 2024	Plannummer 2
------------------	----------------------------	---------------------------------	-----------------

© Vektorstudio/Projekt - Architektur nach dem Entwurf der Projektgruppe an der 2. Freiherr vom Stein Straße
 1. Entwurf der Bauvoranfrage 10/20



Maß der baulichen Nutzung

Freiherr vom Stein Straße

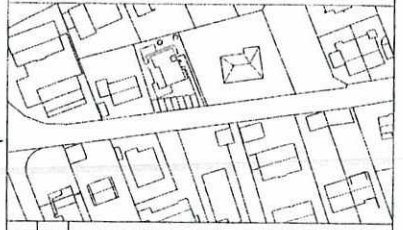
- 4 Geplant GRZ 0,288
- 5A GRZ 0,33
- 9 GRZ 0,317

Rheingaustraße

- 14 GRZ 0,267
- 11 GRZ 0,317

Friedrich-Ebert-Straße

- 13 GRZ 0,34



Maß der baulichen Nutzung



Bauherr
 Bauvoranfrage Freiherr vom Stein Straße
 Budenheim
 Neubau Fünffamilienhaus
 Freiherr vom Stein Straße Flur 4
 55257 Budenheim



Grundstücksgr. 574 m ²		Gemarkung Budenheim	
Flurstück 304/2		Flur 4	
3		3	
Maßstab	1:200	Datum	Freitag, 5. April 2024
Mitgehrer	B&B & SA Al	Planer	S&B Ingenieurbüro

Auftrag 6

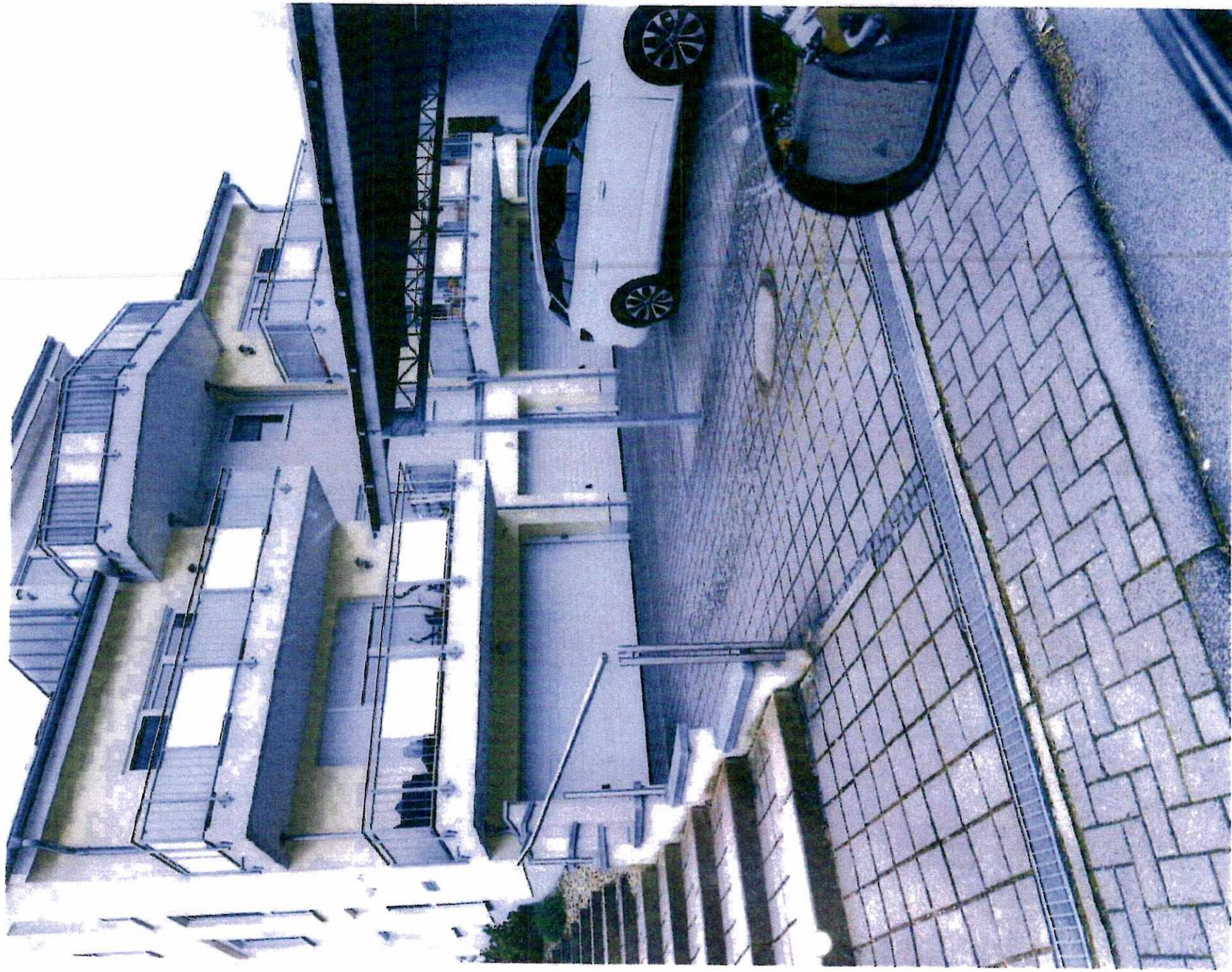
© Urbanplanung/Geodäsie - Architekturbüro und Ingenieurbüro: Projektbürovertrags 2, Freiherr vom Stein Straße, Budenheim 55257, www.ssb-ingenieur.de

FLERK. V. STEN 2

Ar. Lage 7



FRONT V. STEPAJ STR. 9



FRIEDRICH-EBERT-STR. 11



FRIED - EBERT - STR. 11a



72 E. 1st St. S. 15a



RHEINGAUSTR. 14





Frederick - Esprit Str. 13

FLEPHERD - VON - STEIN 21



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 02.05.2024
Drucksachen-Nr. : 03411-2024

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau zweier Fünffamilienhäuser, Schillerstr. 13 (Flur 4, Nr. 277/1)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 38)	Sitzungstermin: 13.05.2024	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 zur Bauvoranfrage zum Neubau zweier Fünffamilienhäuser, Schillerstr. 13 (Flur 4, Nr. 277/1) wird nicht erteilt.

Die einzelnen Fragen werden folgender Weise beantwortet:

Frage 1: ja

Frage 2: nein

Frage 3: nein

Frage 4: ja

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Geplant ist der Abriss des bestehenden Hauses und der Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten.

Zu Frage 1: Ist die Planung wie in den Plänen dargestellt, so möglich

Zur Straße hin bildet die bestehende Bebauung eine eindeutige faktische Baugrenze, der das geplante vordere Gebäude entspricht. Nach Hinten ist die faktische Baugrenze weniger eindeutig. Das hintere Gebäude auf dem Nachbargrundstück Schillerstr. 11 weist eine Bebauungstiefe von ca. 45 m auf. Allerdings handelt es sich um einen Ausreißer. Nach der gängigen Kommentierung sind singuläre Anlagen, die in einem auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden im wesentlichen homogenen Bebauung stehen, als Fremdkörper unbeachtlich für die Charakterbestimmung der näheren Umgebung. Auf zwei anderen Grundstücken der gleichen Häuserreihe sind Bebauungstiefen von ca. 39 m zu finden. Die geplante Bebauungstiefe liegt knapp unter diesem Wert.

Die Stellung der Gebäude fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Abstandsflächen der zwei Gebäude sich überschneiden. Die Überprüfung der Abstandsflächen gehört allerdings nicht zum Aufgabenfeld der Gemeinde.

Wir weisen darauf hin, dass das hintere Gebäude teilweise nur 19 m von der Waldgrenze stehen soll. Anders als auf der vorliegende Liegenschaftskarte behauptet verläuft die „hinterer Baulinie“ nicht parallel in 20 m Entfernung zur Waldgrenze. Ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Bebauung in dieser Waldentfernung zulässig ist, soll der Bauherr mit der zuständigen Forstbehörde klären.

Zu Frage 2: Sind die Stellplätze wie im Detail beschrieben und dargestellt ausführbar?

Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den Richtwerten der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 2000.

8 der geplanten 15 Stellplätze befinden sich im Vorgartenbereich, der dadurch fast vollständig versiegelt werden soll. In der näheren Umgebung sind hingegen die Vorgartenflächen mindestens zur Hälfte begrünt. Die einzige Ausnahme, Schillerstraße 19, kann u. E. nicht als Charakterbestimmend beachtet werden, einerseits weil es sich um einen Ausreißer handelt und andererseits, weil an dieser Stelle, wegen einer Ausbreitung der Straße, kaum Vorgartenfläche zwischen Verkehrsfläche und Gebäudeflucht vorhanden ist. Die dargestellte Stelle der Stellplätze und die damit einhergehende vollständige Versiegelung der Vorgartenfläche fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein und kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche soll begrünt werden.

Zu Frage 3: Sind Trauf- und Firshöhen gem. beiliegender Planung so zu genehmigen?

Das geplante Gebäude weist ein Flachdach auf, dementsprechend wird die zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Trauf- und Firshöhe, sondern durch die Attika bzw. Geländerhöhe über den höchsten Vollgeschoss sowie über das Staffelgeschoss bestimmt. Dabei soll die Attikahöhe über dem höchsten Vollgeschoss der Traufhöhe der umgebenden Gebäude entsprechen und die Attikahöhe über dem Staffelgeschoss soll niedriger als die Firshöhe der umgebenden Gebäude sein. Nach dem vorliegenden Schnitt liegt die geplante Geländerhöhe über dem höchsten Vollgeschoss je nach Gebäude und Seite zwischen 6,8 und 7,12 m, die geplante Attikahöhe über dem Staffelgeschoss liegt zwischen 9,6 und 10,4 m.

Es liegt ein Einfügungsnachweis zur Gebäudehöhe vor. Allerdings wird als Referenzpunkt nicht das Gelände, sondern Normal Null angegeben, was bei einer Hangsituation wenig aussagekräftig ist. Zu vier Gebäuden wird außerdem die Höhe über dem Straßenniveau angegeben, was allerdings nur aussagekräftig ist für Häuser, die auf Straßenniveau stehen. Dadurch können nur bei drei Gebäuden die angegebenen bzw. von uns nachgerechneten Höhen in Betracht gezogen werden. Bei dem Vorderhaus auf Schillerstraße 11 liegt die Traufhöhe bei 7,62 m und die Firshöhe bei 8,98 m. Bei Schillerstraße 14 liegt die Traufhöhe bei 6,4 m und die Firshöhe 9,12 m. Die Höhe des Pultdachs, das sich nur über ca. ein Drittel der Hausbreite erstreckt, liegt bei 11,88 m. Bei Schillerstraße 19 liegt die Traufhöhe bei 6,74 m und die Firshöhe bei 9,73 m.

Die geplante Geländerhöhe über das Obergeschoss liegt bei einem ähnlichen Wert wie die Traufhöhen mehrerer Gebäude der Umgebung, sie fügt sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann befürwortet werden. Hingegen liegt die Attikahöhe über dem Sattelgeschoss eindeutig über der umgebenden Firshöhen. Außerdem darf das oberste Geschoss nicht prägend in Erscheinung treten, wenn es über der zulässigen Traufhöhe liegt; es muss allseits zurückgesetzt sein. Das Maß des Rücksprunghes soll der Abstandsfläche nach LBauO entsprechen. Lediglich in deutlich untergeordneter Breite können einzelne Bauteile in Verlängerung der da-

runterliegenden Fassade hochgeführt werden. Hier ist es nicht der Fall: das geplante Staffelgeschoss auf beiden Gebäuden steht auf einem großen Teil der nördlichen Fassade in der Verlängerung der darunterliegenden Fassade. Dadurch entsteht der Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung. Wegen seiner Höhe und seiner Stellung fügt sich das geplante Staffelgeschoss nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Zu Frage 4: Ist die GRZ, GFZ und die Geschossigkeit so ausführbar?

Das Verhältnis bebaute/unbebaute Fläche zählt zu den Einfügenskriterien nach § 34 BauGB. Die geplante GRZ von 0,297 liegt in den in der Umgebung üblichen Werten und kann befürwortet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verhältnis versiegelte Fläche / gesamte Fläche (GRZ II) auch zu den Einfügenskriterien gehört. Um die Frage abschließend zu beantworten fehlen Angaben dazu.

Die GFZ zählt hingegen nach der gängigen Kommentierung nicht zu den Einfügenskriterien nach § 34 BauGB. Die Geschossigkeit ist nur insofern relevant, dass die Gebäudehöhe dadurch bestimmt wird (s. o.).

Anlagen:

1. Liegenschaftskarte
2. Fragen vom Bauherrn
3. Freiflächenplan mit Stellplatz- und Vollgeschossnachweis
4. Schnitt
5. Einfügenachweis – Trauf- und Firsthöhe
6. Einfügenachweis – GRZ
7. Einfügenachweis – Fotos der Umgebung


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



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)

Anlage 2

Gemeindeverwaltung Budenheim
zHd. Herrn Menjoulet
Berliner Str. 3
55275 Budenheim

BAUVORANFRAGE

Wörrstadt den 15.04.2024

Betreff: Antrag auf Genehmigung einer Bauvoranfrage
Bauherr: Günter Knebel
Architekt: Architekten Koch & Estenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage überreichen wir Ihnen den Antrag zur Bauvoranfrage für das Bauvorhaben Schillerstraße 13, in Budenheim in dreifacher Ausfertigung. Die Baugrenzen sind mit Herrn Menjoulet gemeinsam festgelegt worden.

Wir bitten Sie folgende Punkte zu bescheiden.

- 1. Ist die Planung wie in den Plänen dargestellt, so möglich?**
- 2. Sind die Stellplätze wie im Detail beschrieben & dargestellt so ausführbar?**
- 3. Sind Trauf und Firsthöhen gem. beiliegender Planung so zu genehmigen?**
- 4. Ist die GRZ, GFZ und die Geschossigkeit so ausführbar?**

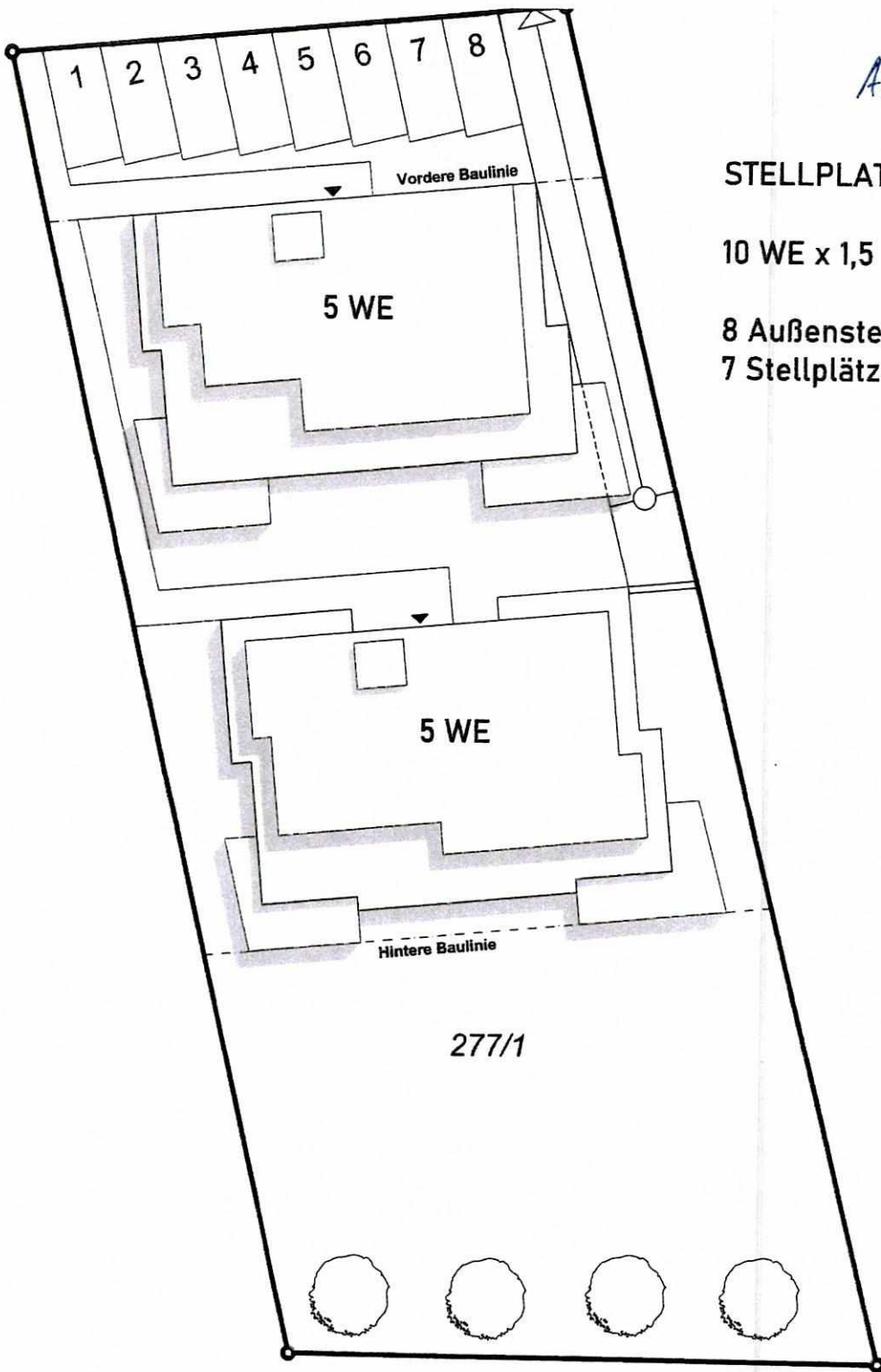
Wir bitten Sie nach Überprüfung der Unterlagen, diese, an das Kreisbauamt Ingelheim, zur abschließenden Genehmigung weiterzuleiten.

Wir bedanken uns im Voraus und erwarten eine positive Genehmigung in kürze.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Koch
0172 6120 777

Architekten Koch & Estenfeld
Universitätsstraße 4
55127 Mainz

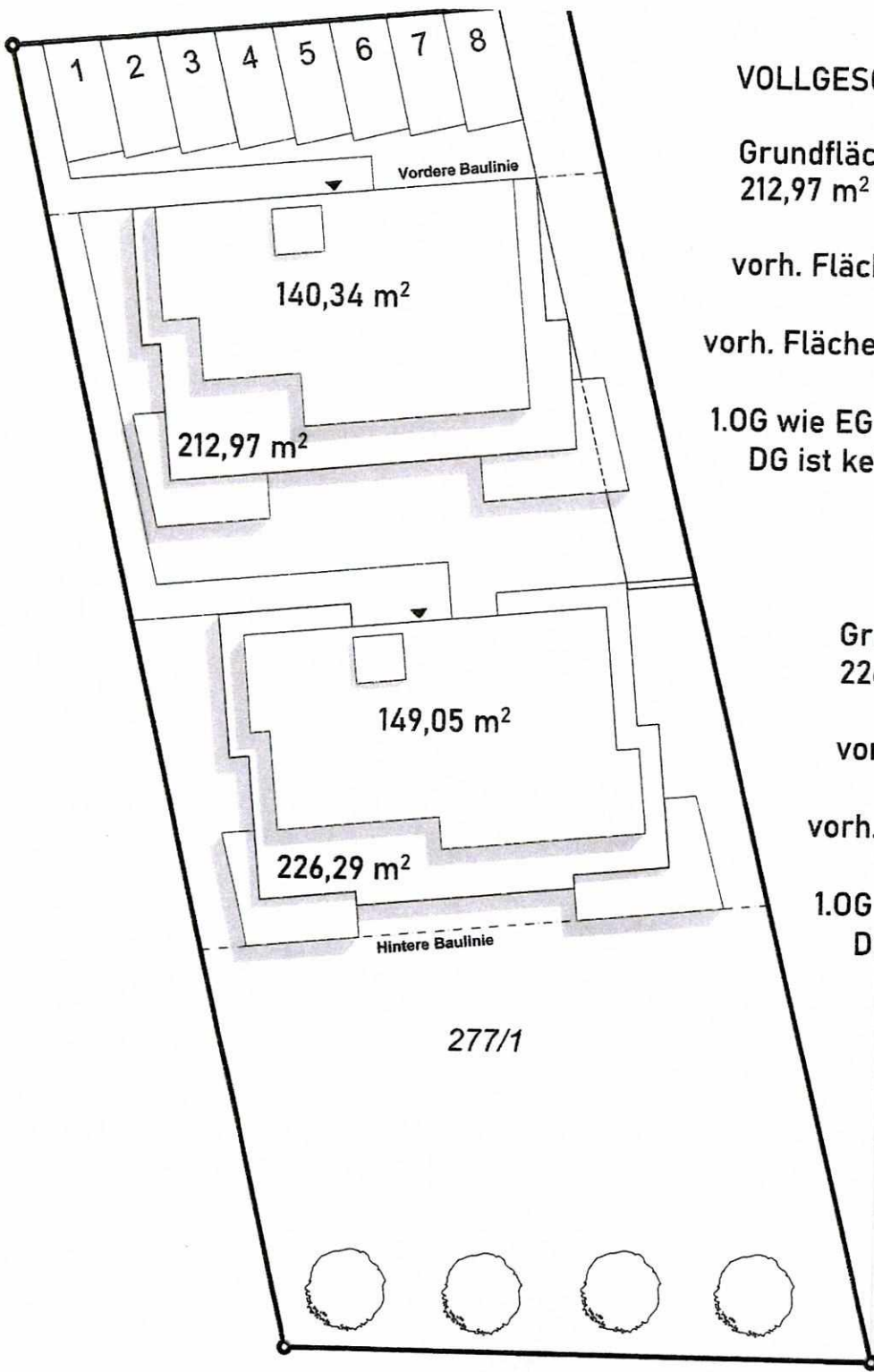


Anlage 3

STELLPLATZNACHWEIS

10 WE x 1,5 = 15 Stellplätze

8 Außenstellplätze im EG
7 Stellplätze in der Tiefgarage



VOLLGESCHOSSNACHWEIS

Grundfläche EG = 212,97 m²
 212,97 m² * 0,66 = 140,56 m²

vorh. Fläche DG = 140,34 m²

vorh. Fläche < zulässige Fläche

1.OG wie EG = 2 Vollgeschosse
 DG ist kein Vollgeschoss

Grundfläche EG = 226,29 m²
 226,29 m² * 0,66 = 149,35 m²

vorh. Fläche DG = 149,05 m²

vorh. Fläche < zulässige Fläche

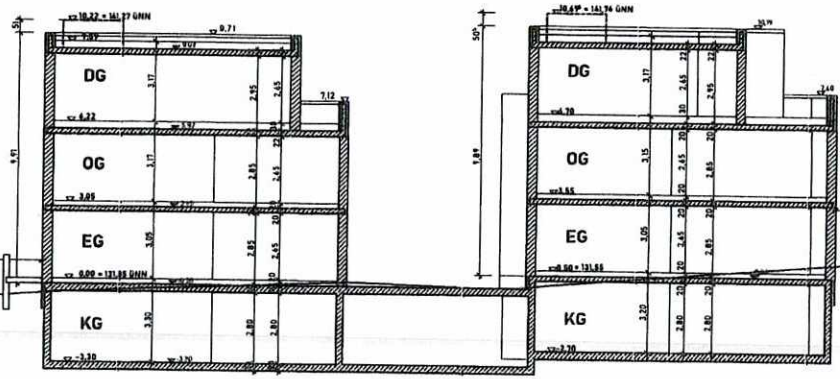
1.OG wie EG = 2 Vollgeschosse
 DG ist kein Vollgeschoss

277/1

Schillerstr.



7.50



> = 20,00m

Wald

Bauvorhaben

Bauvoranfrage
zwei Fünffamilienhäuser
Schillerstraße
55257 Budenheim

Bauherr



Schnitt A - A

1

Blattgröße	Datum	Planersteller	Maßstab
420*297 A3	5 April 2024	Koch & Jusufovic	1:100

C:\Users\admin\OneDrive - Architekten Koch und Esterfeld\A-KE Projekte\Bauvoranfrage 1 Schillerstraße Knebel Budenheim\CAD\Bauvoranfrage 28.pln

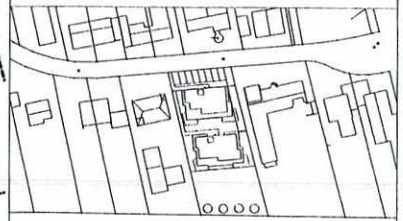
ARCHITEKTEN
KOCH &
ESTERFELD
Ing. Wolfgang Koch
Universitätsstr. 4
55257 BUDENHEIM
TELEFON
06131 47 57 58
FAX
06131 47 17 17
mailto:k+e.de
www.k+e.de

Anlage 4

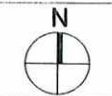


First- & Traufhöhen gemessen auf Straßenniveau

Schillerstraße	
11	Flachdach 139,75 üNN - 129,75 üNN = 10,00m
14	Pultdach 141,48 üNN - 129,60 üNN = 11,88m
16A	Flachdach 140,60 üNN - 130,30 üNN = 10,10m
19	First 141,28 üNN - 131,55 üNN = 9,73m
	Traufe 138,29 üNN - 131,55 üNN = 6,74m



Aufsichtsplan



AUFTRAGGEBER:
 Bauvoranfrage Schillerstraße Budenheim

Neubau zwei Fünffamilienhäuser
 Schillerstraße 13
 55257 Budenheim

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

1:200
 Blattgröße: A3
 Datum: Freitag, 5. April 2024

Planzeichner:
 Sabin Andrius

2

Anlage 5

Schillerstr. 16A Anlage 7



Schillerstr. 14





Schillerstr (L) 19, (R) 17



Schillerstr. 13

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 02.05.2024

Drucksachen-Nr. : 035/1-2024

Betr.: Geänderter Bauantrag zum Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Schillerstraße 2B (Flur 4, Nr. 309)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 34)		Sitzungstermin: 13.05.2024	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:		Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:		Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Schillerstraße 2A (Flur 4, Nr. 309) wird erteilt.

Begründung:

Der Bauherr hatte bereits mit dem Bauantrag vom 18.10.2023, eingegangen am 08.11.2023, den Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung beantragt. Bei der Sitzung vom 12.12.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Einvernehmen der Gemeinde nicht zu erteilen. Infolgedessen hat der Bauherr den vorliegenden geänderten Bauantrag eingereicht.

Geplant ist, nach Abriss des bestehenden Hauses Schillerstraße 2 und Aufteilung des Grundstücks, auf der südlichen Hälfte ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen zu bauen. Parallel zu diesem Bauantrag wurde ein Bauantrag für die nördlichen Hälfte eingereicht, zu dem das Einvernehmen der Gemeinde bereits erteilt wurde.

Bei dem vorliegenden, veränderten Bauantrag wurden zu den zwei Punkten, die als problematisch gesehen waren, Änderungen gemacht:

- Es ist ein Gebäudeabstand zur Straße von mindestens 3 m geplant. Es entspricht dem Gebäudeabstand bei Nachbargebäude Schillerstraße 4. Somit fügt sich das geplante Vorhaben nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Der geplanten Geländeunterschied zum nördlichen und östlichen Nachbargrundstück soll nicht über eine einzige Stützmauer, sondern über drei bzw. zwei abgestufte Stützmauern

überwunden werden. Die Stufen sollen ca. 85 cm breit werden; die geplanten Mauern sind überall niedriger als 2 m. Solche kleineren Stützmauern sind bereits in der Umgebung vorhanden.

Ansonsten weist das geplante Wohnhaus die gleichen Maße und das gleiche Erscheinungsbild auf wie in der ersten Fassung des Bauantrags.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Stellplatznachweis
3. Freiflächenplan
4. Grundrisse
5. Schnitte
6. Ansichten
7. Ansicht Nachbarhaus Schillerstr. 4 mit Abstand zur Straße

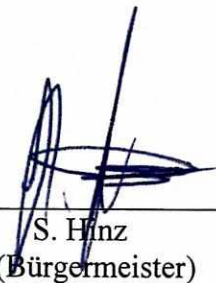
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



D. Menjoulet
(Sachbearbeiter)



M. Kapp
(Fachbereichsleiter)



S. Hinz
(Bürgermeister)



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP			
Bauort	Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstück: 309
Plan	Übersichtsplan mit GRZ		
Maßstab	1 : 500	Bearbeiter	MAJ
Plan-Nr.	BA-002	Ausgabedatum	09-04-2024

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

(Signature)
 Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft
~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

(Signature)
 Unterschrift Bauherrin



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

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC

Rheingaustraße 16

55257 Budenheim

+49 (0) 171 5151338

+49 (0) 6139 92320

info@amarchitekten.com

www.amarchitekten.com



ARCHITECTEN

www.amarchitekten.com

Projekt **DS_DP**

Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Schillerstraße 2 B

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 4

Flurstück: 309

Datum 09-04-2024

Bezug **Stellplatznachweis**

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

Grundlage: LBauO RLP

Verkehrsquelle: 1. Wohngebäude, 1.2 Mehrfamilienhaus und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1,5 Stpl. je Wohnung

erforderliche **PKW-Plätze** : 3 PKW-Stellplätze

geplant + vorhanden : 3 PKW-Stellplätze

erforderliche **Fahrrad-Plätze** : 0 Fahrrad-Stellplätze

geplant + vorhanden : 0 Fahrrad-Stellplätze

dargestellt in : Anlage: (BA - 008 - Grundriss UG)

Fazit: Die Stellplätze für PKW (und Fahrräder) für das Bauvorhaben, werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Bauherrschaft
09-04-2024

Planverfasser




Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP			
Bauort	Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstück: 309
Plan	Lageplan		
Maßstab	1 : 100	Bearbeiter	MAJ
Plan-Nr.	BA-001	Ausgabedatum 09-04-2024	

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

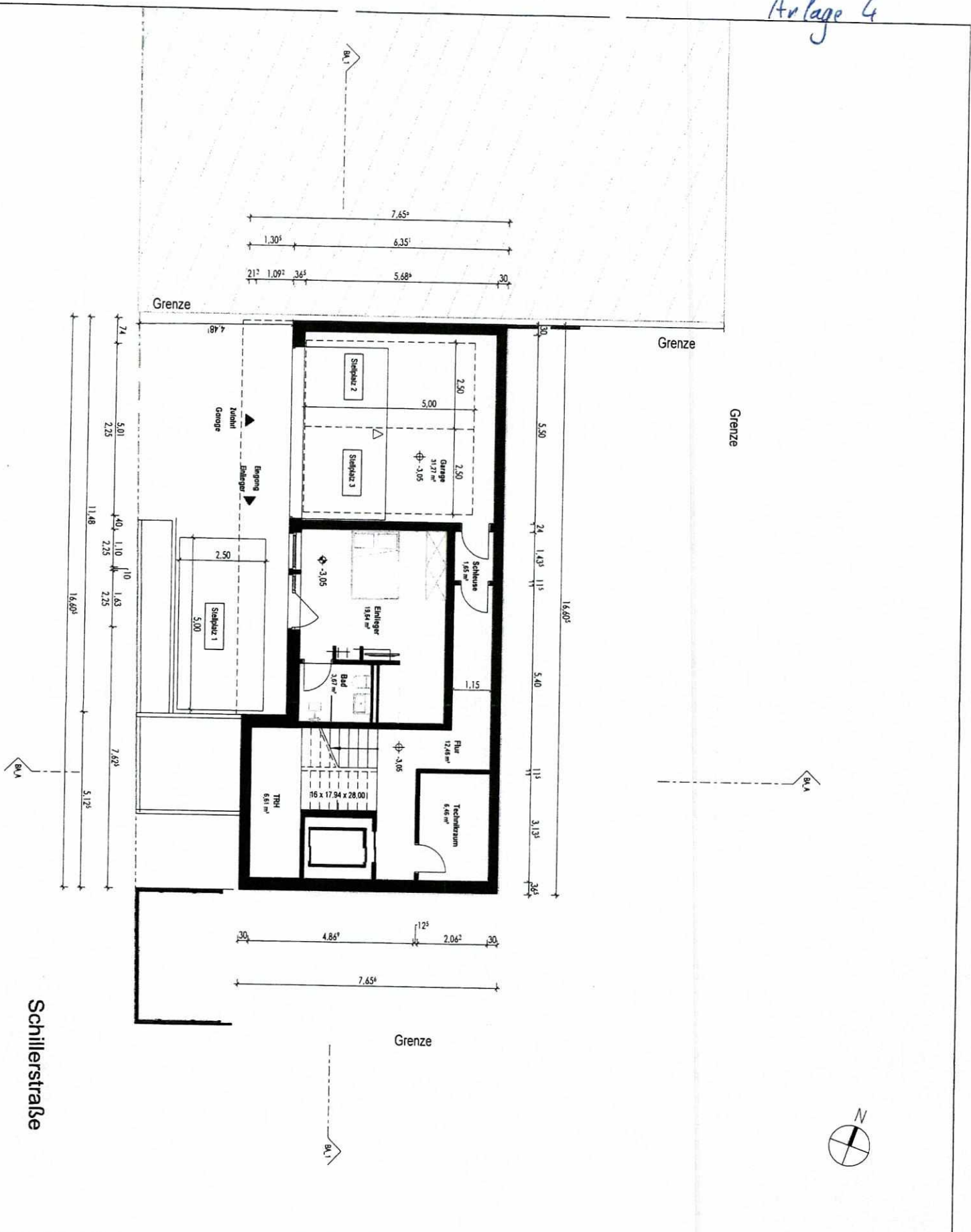
(Signature)
 Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft
 [Redacted]
 [Redacted]

(Signature)
 Unterschrift Bauherrin

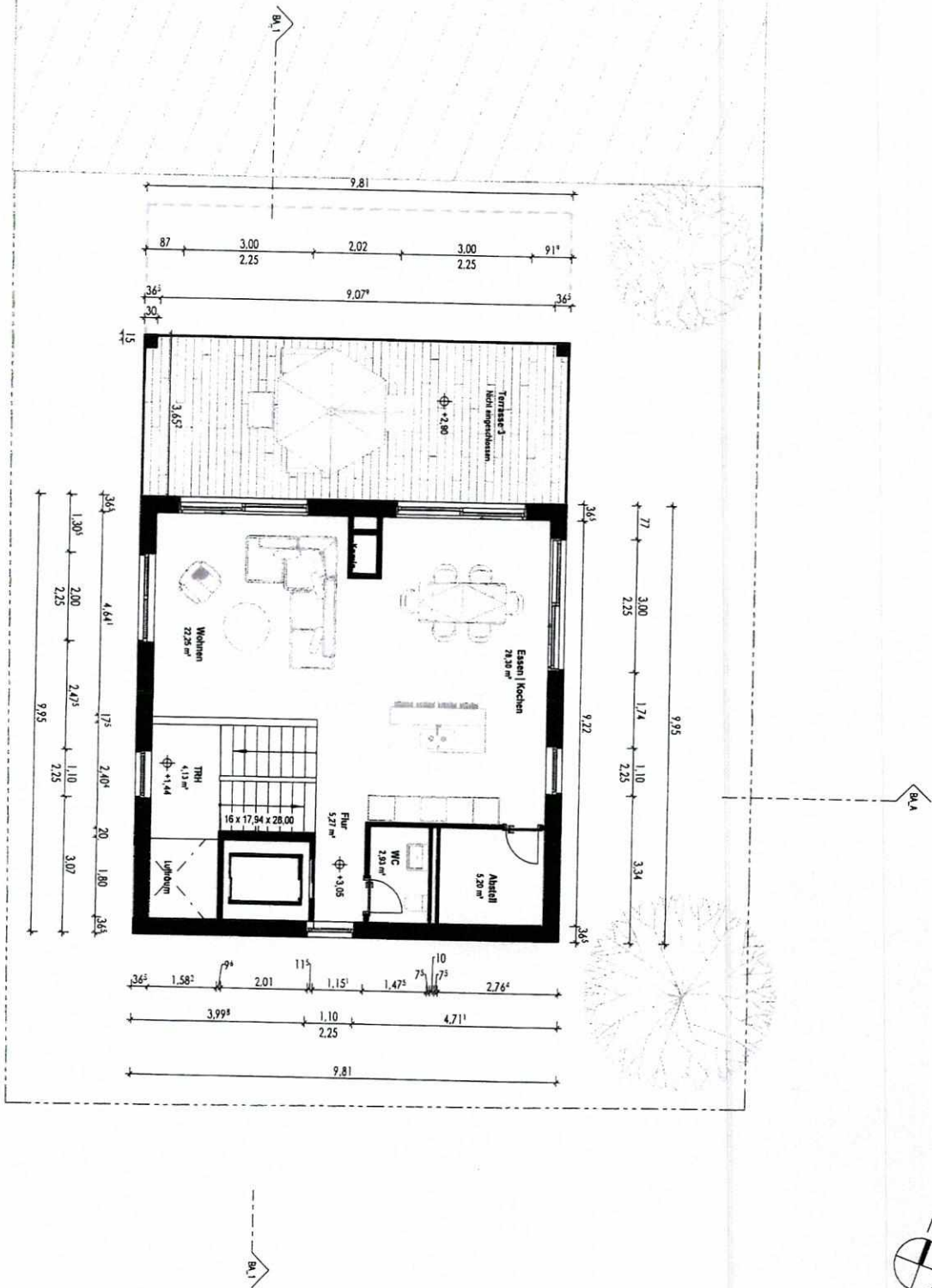

ARCHITEKTEN
 www.amarchitekten.com

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

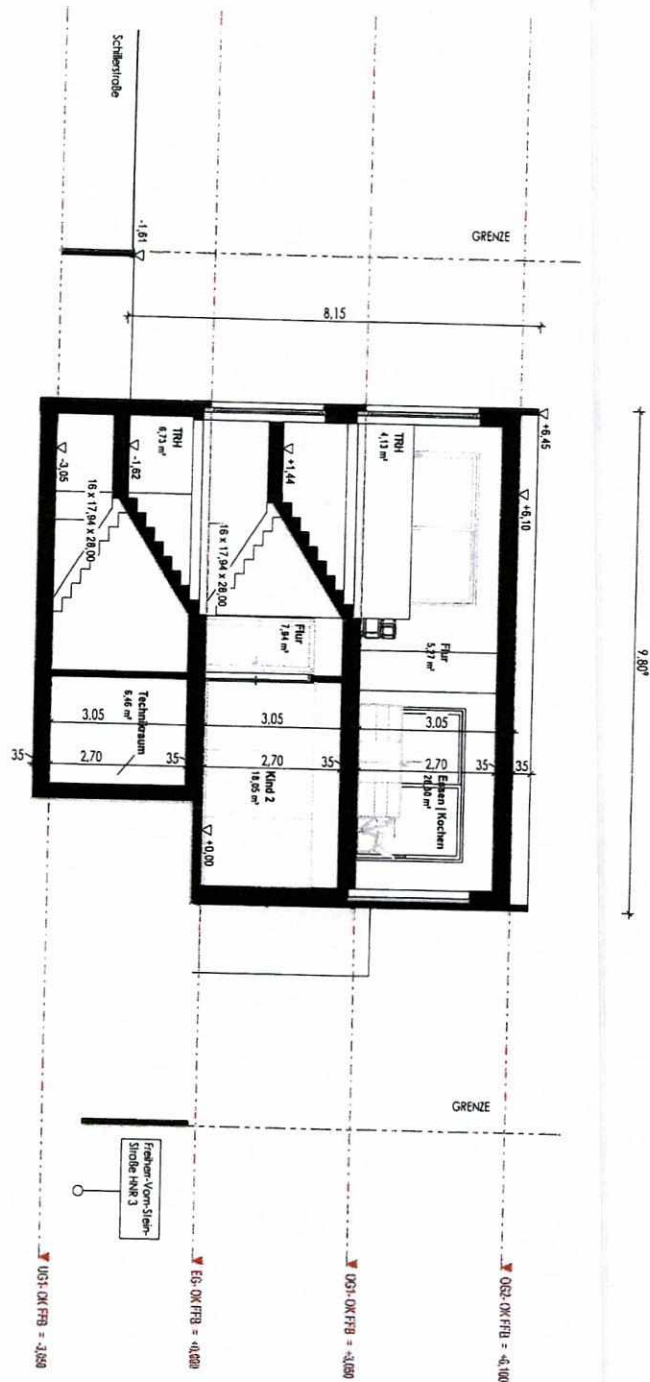


Projekt: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP		Planverfasser: Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com	Bauherrschaft:
Bauort: Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 4	Flurstück: 309	 <small>WWW.ARCHITECTEN.COM</small> <small>09.04.2024 11:02:48</small>
Plan: Grundriss Untergeschoss	Bearbeiter: MAJ	Unterschrift Planverfasser:	
Maßstab: 1 : 100	Ausgabedatum: 09-04-2024	Unterschrift Bauherrin:	
Plan-Nr.: BA-008			<p>Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!</p>

Schillerstraße



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP		Planverfasser Architekt ADNAN MUJIK Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com	Bauherrschaft [REDACTED] [REDACTED] <i>A. Mujik</i>
Bauort Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 309			 <small>www.amarchitekten.com</small> <small>17.03.1971-17.03.17</small>
Plan Grundriss 1 Obergeschoss	Bearbeiter MAJ	Unterschrift Planverfasser	
Maßstab 1 : 100	Ausgabedatum 09-04-2024	Unterschrift Bauherrin	
Plan-Nr. BA-010			Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen. Technische Änderungen Vorbehalten. Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP	
Bauort	Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur. 4 Flurstück: 309
Plan	Schnitt_A
Maßstab	1 : 100
Plan-Nr.	BA-021
Bearbeiter	MAJ
Ausgabedatum	09-04-2024

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

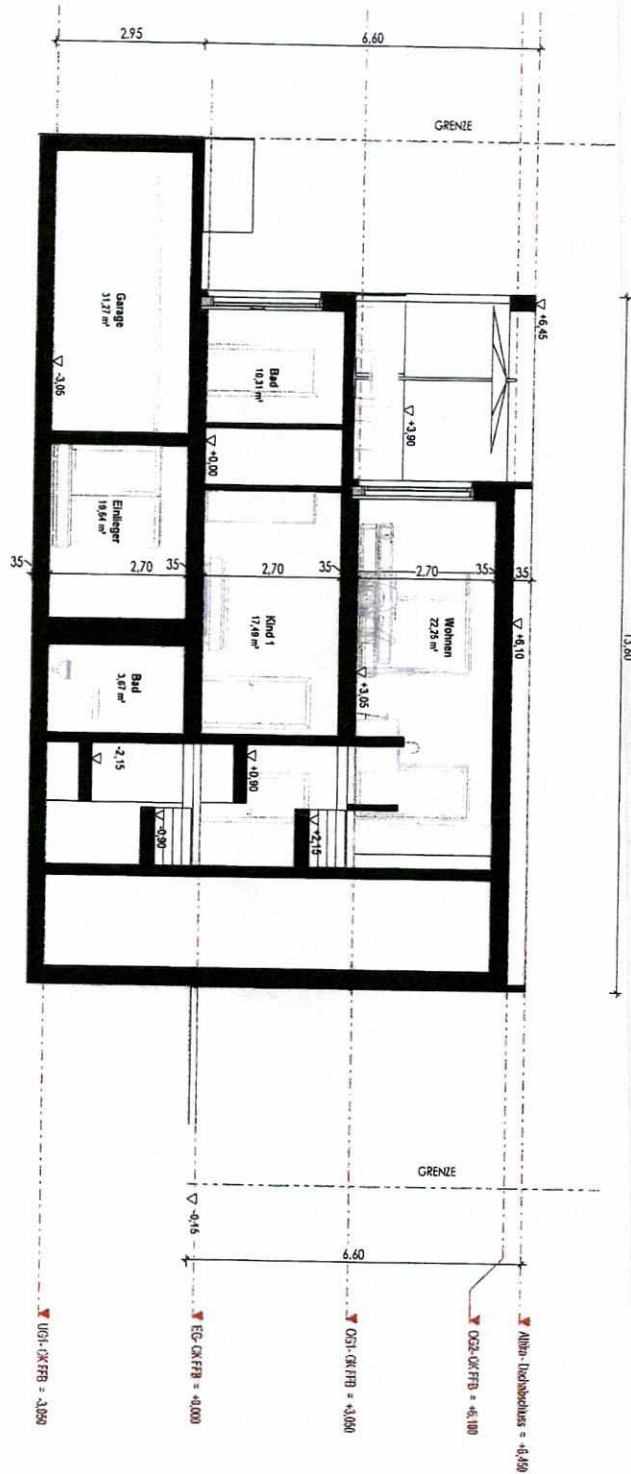
[Signature]
 Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft
 [Redacted]
 [Redacted]

[Signature]
 Unterschrift Bauherrin



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



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP	
Bauort	Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 309
Plan	Schnitt_1
Maßstab	1 : 100
Plan-Nr.	BA-022
	Bearbeiter MAJ
	Ausgabedatum 09-04-2024

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

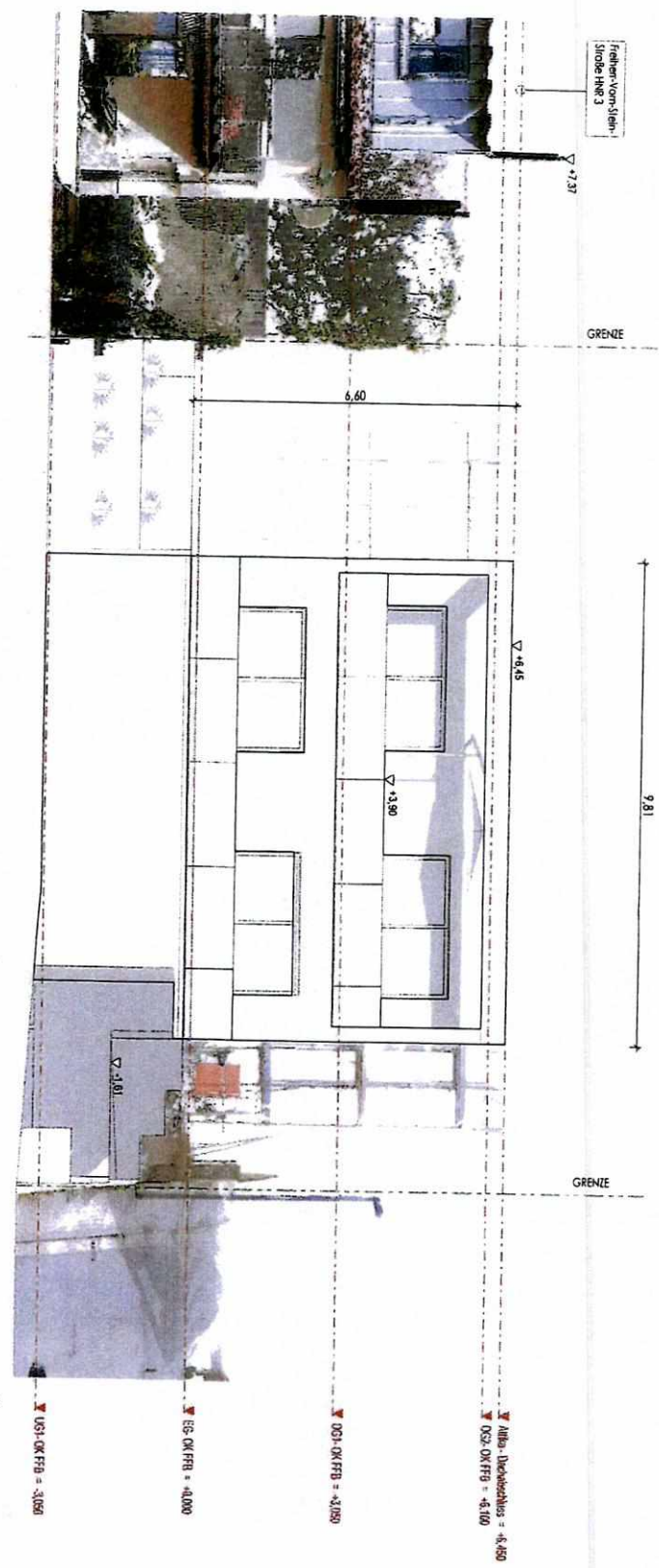
[Signature]
 Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft
 [Redacted]
 [Redacted]

[Signature]
 Unterschrift Bauherrin



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



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung DS_DP	
Bauort	Schillerstraße 2 B 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 309
Plan	Ansicht Nord
Maßstab	1 : 100
Plan-Nr.	BA-014
	Bearbeiter MAJ
	Ausgabedatum 09-04-2024

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

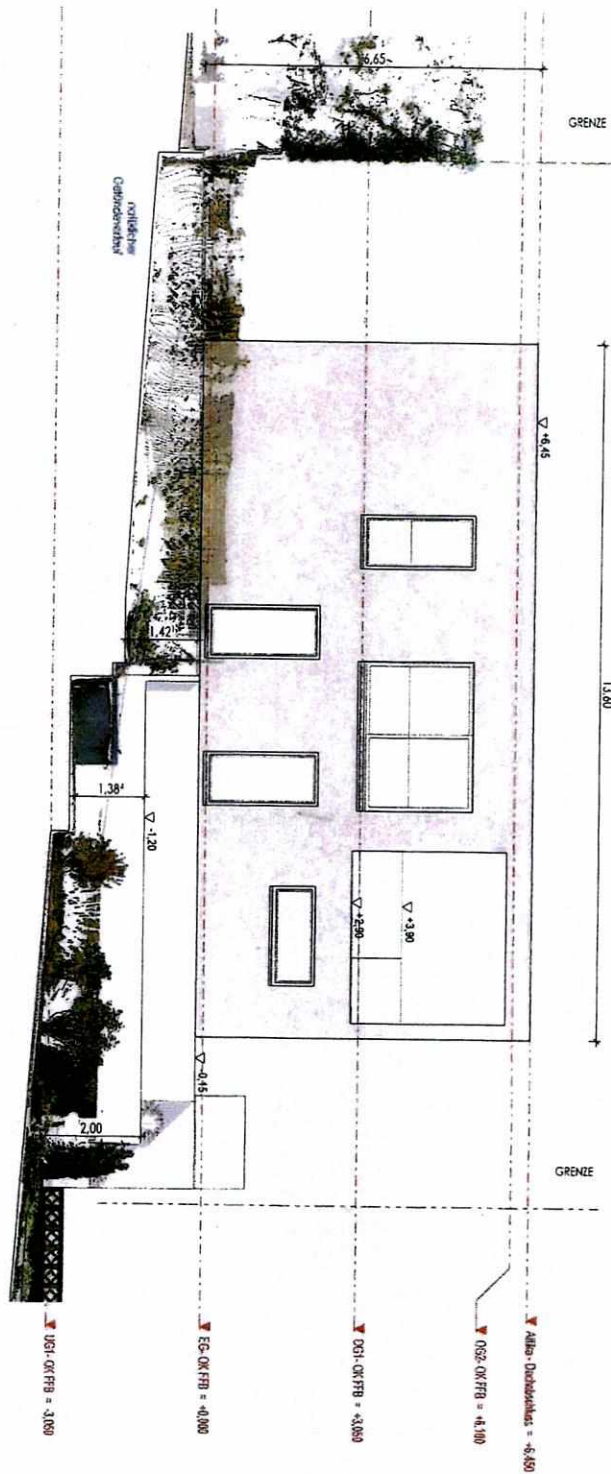
[Signature]
 Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft
 [Redacted]
 [Redacted]

[Signature]
 Unterschrift Bauherrn



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



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
DS_DP

Bauort Schillerstraße 2 B
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 309

Plan Ansicht Ost

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter MAJ

Plan-Nr. BA-011

Ausgabedatum 09-04-2024

Planverfasser

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

(Signature)
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

[Redacted Name]

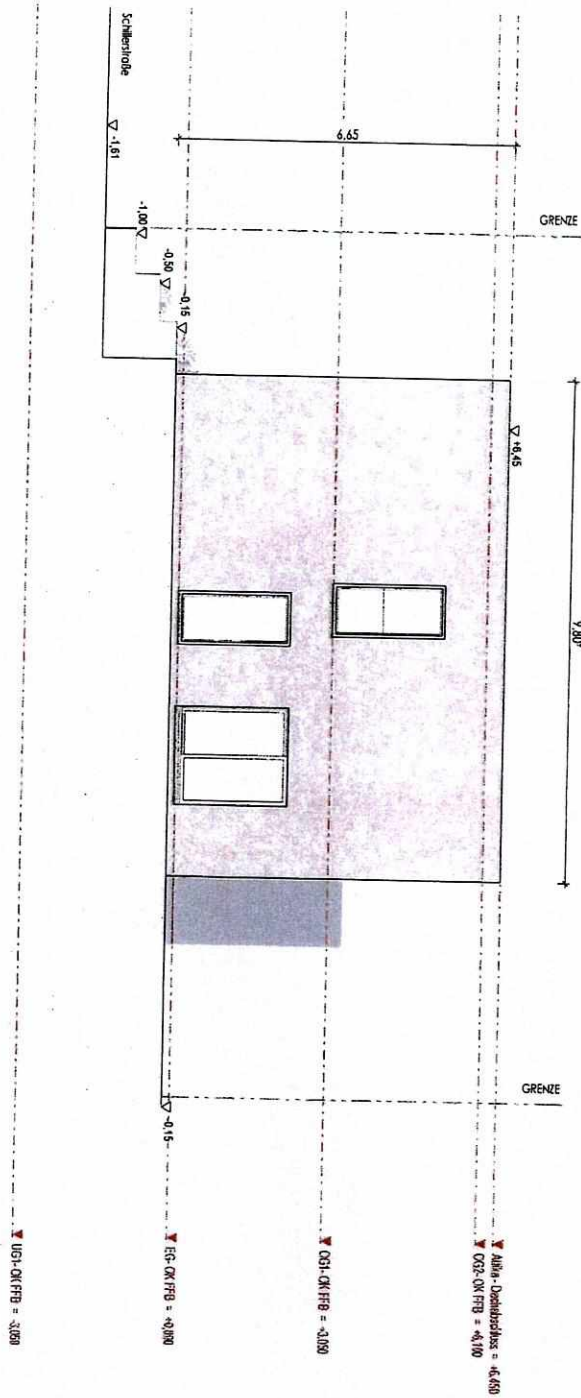
(Signature)
Unterschrift Bauherrin



ARCHITECTEN
www.amarchitekten.com

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

10.04.2024 13:30:00



Projekt Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
DS_DP

Bauort Schillerstraße 2 B
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 4 Flurstück: 309

Plan Ansicht Süd

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter MAJ

Plan-Nr. BA-012

Ausgabedatum 09-04-2024

Planverfasser

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

[Signature]
Unterschrift Planverfasser

Bauherrschaft

[Redacted Name]

[Signature]

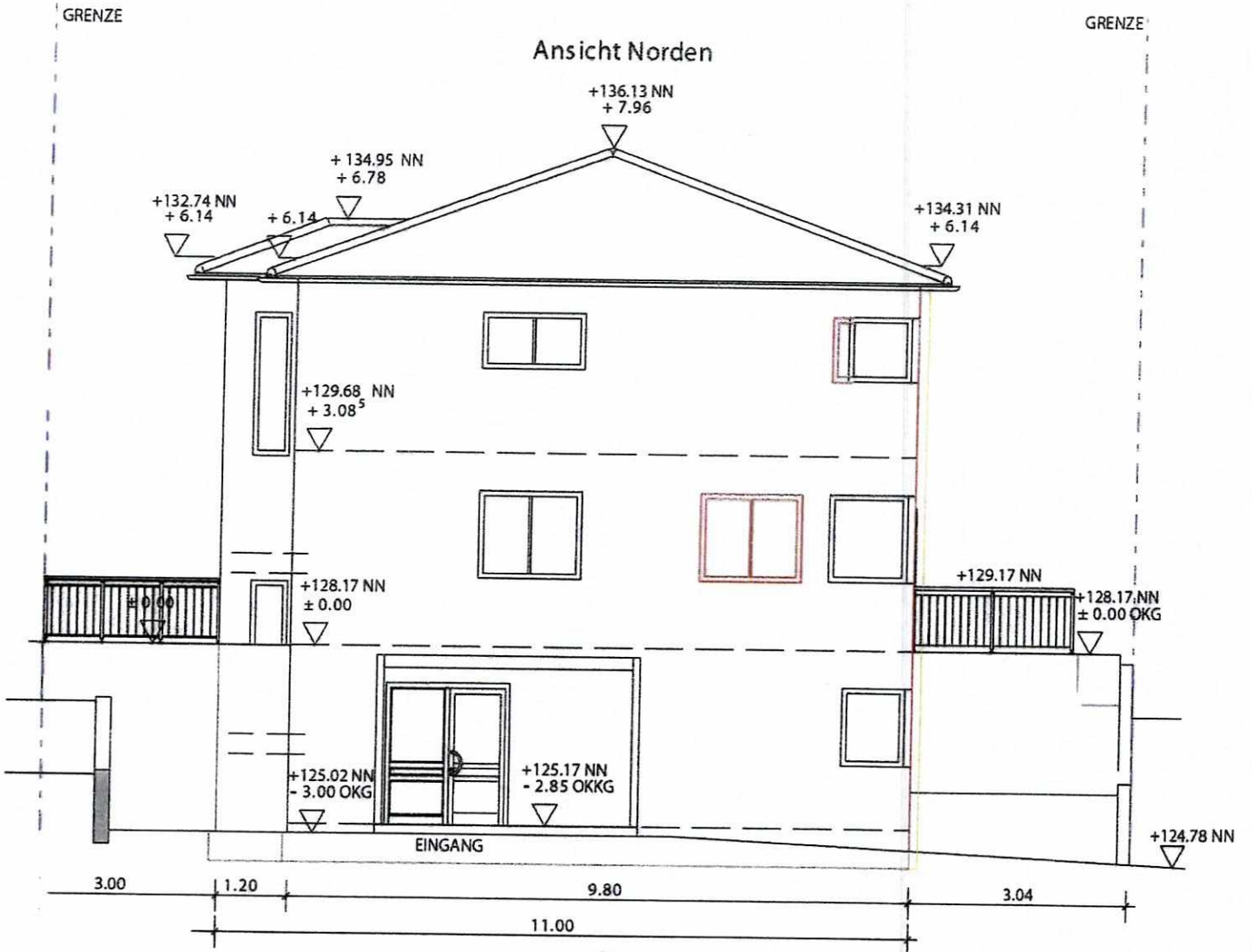
Unterschrift Bauherrin

ARCHITECTEN
www.amarchitekten.com

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

11.04.24 11:08:11

Anlage 7



Projekt:	Neubau EFH - TEKTUR Schillersstraße 4, 55257 Budenheim
Bauher:	[Redacted]
Planer:	Dipl.-Ing. Stärk, Friedhelm Am Plutgraben 7, 55218 Ingelheim
Dateiname:	020-03, Budenheim, Schillersstraße - EFH - T
Maßstab:	1 : 100 Datum: 28.04.2023 Ansicht Norden