

## GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : Sachgebiet 2.1  
Bearbeiter : Herr Menjoulet  
Aktenzeichen : 611-30  
Datum : 06.05.2024  
Drucksachen-Nr. :

**Betr.: Bauantrag zur Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, Rheinstraße 3 (Flur 1, Nr. 25/2)**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP:	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 Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, Rheinstraße 3 (Flur 1, Nr. 25/2) wird erteilt.

### **Begründung:**

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

Zum gleichen Bauvorhaben wurde am 07.09.2023 einen Bauantrag eingereicht, zu dem die Gemeinde Budenheim am 30.10.2023 das Einvernehmen gegeben hat. Zu den ursprünglichen Antragsunterlagen wurden mit dem vorliegenden Antrag geringfügige Änderungen gemacht:

- Auf beiden Seiten sollen 4 statt 3 Dachfenster angebracht werden
- Die Außentreppe soll etwas länger und enger werden
- Im OG und DG wird die Raumaufteilung geringfügig geändert.

Mit diesen Änderungen fügt sich das geplante Vorhaben weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Es wird eine Nutzungsänderung beantragt: im Erdgeschoss soll die Verkaufs- und Lagerfläche durch eine Wohnnutzung ersetzt werden. Die Wohnnutzung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Wir weisen darauf hin, dass mit Baugenehmigung vom 10.04.1974 (AZ 61-611-21 B 415/74) die Umnutzung der ehemaligen Bäckerei in Wohnraum bereits genehmigt wurde. Nach Ansage des Bauherrn ist seit dieser Zeit das gesamte Erdgeschoss als Wohnraum benutzt. U. E. wäre ein Antrag auf Nutzungsänderung nicht nötig gewesen.

Anlagen

1. Liegenschaftsplan
2. Baubeschreibung
3. Stellplatzberechnung
4. Grundrisse, Schnitte, Ansichten
5. Ansichten im vorigen Bauantrag vom 07.09.2023
6. Baugenehmigung vom 10.04.1974

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



---

D. Menjoulet  
(Sachbearbeiter)



---

M. Kapp  
(Fachbereichsleiter)



---

S. Hinz  
(Bürgermeister)



Anlage 2

**Bauvorhaben:**

Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses

Bauherr: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Flur: 1

Flurstücks-Nr. 25/2

Entwurfsverfasser: Clara Großmann

M.Sc. Architektin

Zeißelstraße 3,

60318 Frankfurt am Main

**Baubeschreibung allgemein**

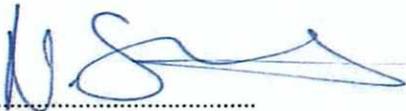
Bei der geplanten Baumaßnahme am Zweifamilienhaus, handelt es sich um ein bestehendes Zweifamilienhaus, welches energieeffizient saniert werden soll. Diese Maßnahme beinhaltet die Modernisierung und Optimierung der Gebäudehülle, der Heizungsanlage und der Haustechnik, um die Energieeffizienz deutlich zu steigern. Sowie eine Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren, den Wohnkomfort zu erhöhen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Die Sanierung wird den Einbau von Wärmedämmung, effizienten Fenstern und Türen, erneuerbaren Energiequellen, wie Solaranlagen und Wärmepumpe, sowie die Umstellung auf energieeffiziente Beleuchtung und Geräte umfassen. Durch diese Maßnahmen wird das Wohnhaus nicht nur energetisch auf den neuesten Stand gebracht, sondern auch langfristig wertbeständiger und zukunftsfähiger gestaltet.

Die Abstandsflächen werden im Innenhof wegen einer neuen Außentreppe verändert.

Da wir in dem Ortsteil in Budenheim an den §34 des BauGB gebunden sind, orientieren wir uns nach der näheren Umgebung.

Die neue gedämmte Fassade, sowie das Dach wird, welche dann mit einem Wärmedämmverbundsystem um 12cm gedämmt und mit einer 2cm Putzschicht versehen werden. Außerdem sieht die neue Planung vor, die alten Glasbausteinfenster nicht wieder zu verwenden, da diese den Dämmwert des Hauses negativ beeinflussen. Änderungen an den vorhandenen Entwässerungsgrundleitungen sind nicht erforderlich.

Wiesbaden, den 27.02.2024



.....  
Der Bauherr

Nach § 47 Abs. 1, 2 LBauO Rh-Pf i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zul. geänd. 27.04.2005 (GVBl. S. 154) sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, die einen (zusätzlichen) Zu- und Abgangverkehr erwarten lassen, notwendige Stellplätze herzustellen. Sie müssen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in den Bauvorlagen nachgewiesen werden. Für das nachfolgende Bauvorhaben wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze ermittelt:

**1. Stammdaten:**

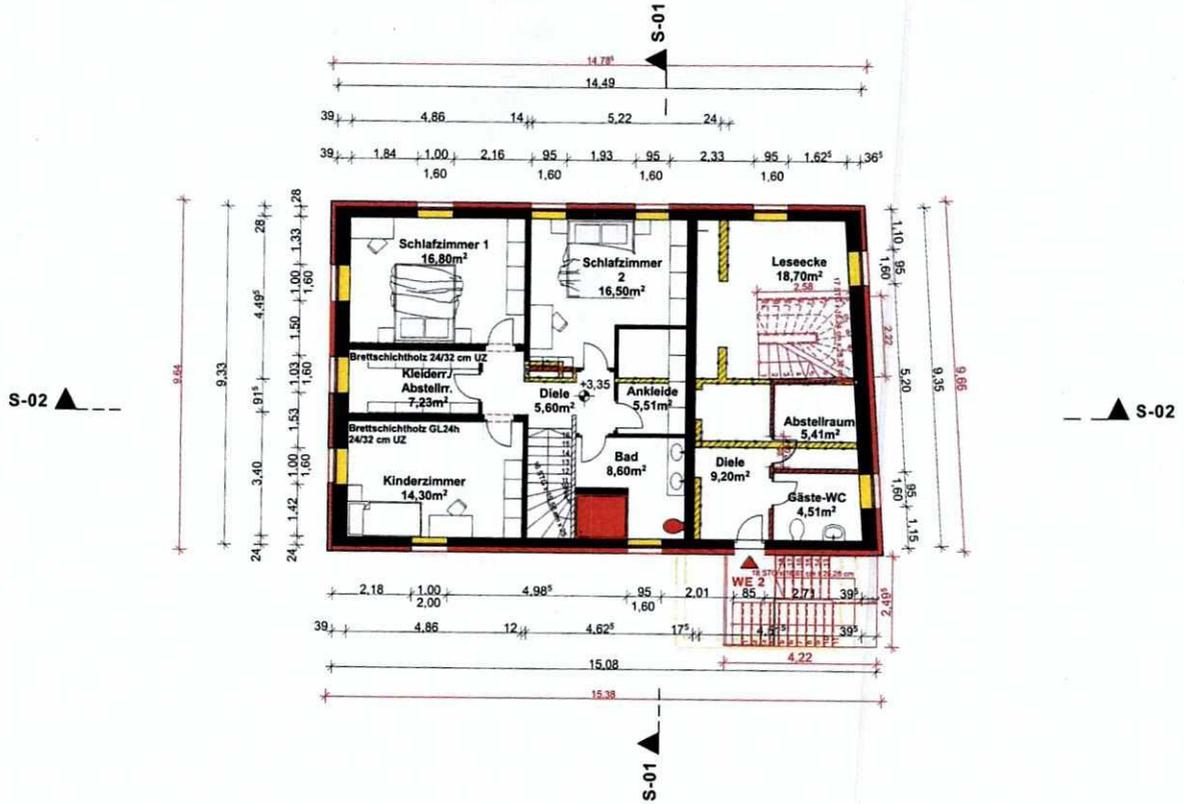
<b>Bauherr</b>	Name: [REDACTED]	Anschrift: [REDACTED] Budenheim	Tel.: [REDACTED]
	Fax:		
<b>Bauvorhaben</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung		
	Vorhaben: Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses		
<b>Baugrundstück</b>	Gemeinde/Stadt Budenheim		Landeskreis: Mainz-Bingen
	Gemarkung Budenheim	Flur-Nr. 1	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Rheinstraße 3, 55257 Budenheim Flurstücksnr.: 25/2

Anzahl und Berechnungsmethode für den Stellplatznachweis ergeben sich aus den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231). Zu berücksichtigen ist, dass Gemeinden eigene Satzungen über die Zahl der notwendigen Stellplätze erlassen können.

**2. Ermittlung der notwendigen Stellplätze:**

Vorgaben nach				Bauvorhaben
Nr.	Nutzung	Richtzahlen	Nenngröße	Notwendige Stellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>			
1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl./Wohnung		
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1-1,5 Stpl./Wohnung	Zweifamilien wohnhaus	3
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl./Wohnung		
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl./Wohnung		
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl./10-20 Betten, mind. 2 Stpl.		
1.6	Wohnheime für Studierende	1 Stpl./2-3 Betten		
1.7	Schwesternwohnheime	1 Stpl./3-5 Betten, mind. 3 Stpl.		
1.8	Wohnheime für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer	1 Stpl./2-4 Betten, mind. 3 Stpl.		
1.9	Alten(wohn)heime	1 Stpl./8-15 Plätze, mind. 3 Stpl.		





**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1 Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
[Redacted Name]  
[Redacted Address]  
[Redacted Contact Info]

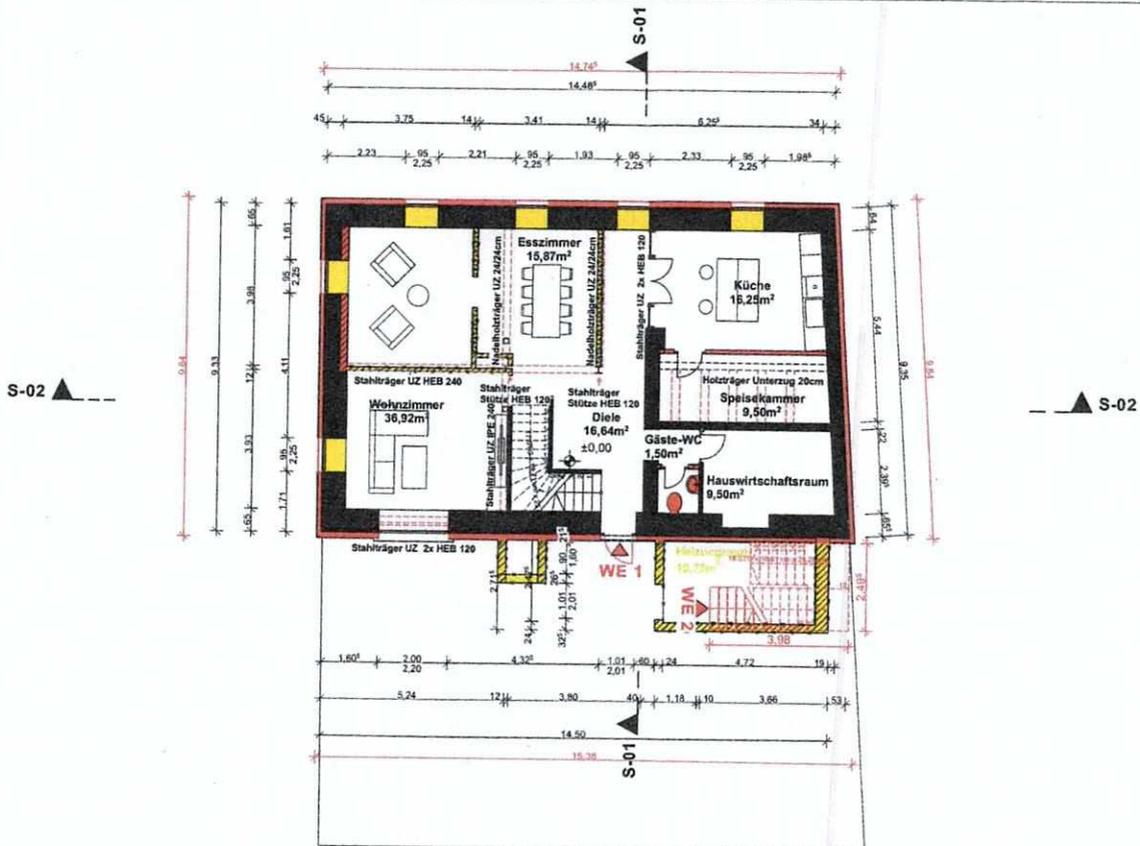
**Entwurfsvorhaben:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeiselstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**1.OBERGESCHOSS**

Maßstab	Blattgröße
1:100	420 x 297 A3
Datum: Planung	



**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
[Redacted Name]  
[Redacted Address]  
[Redacted Contact Info]

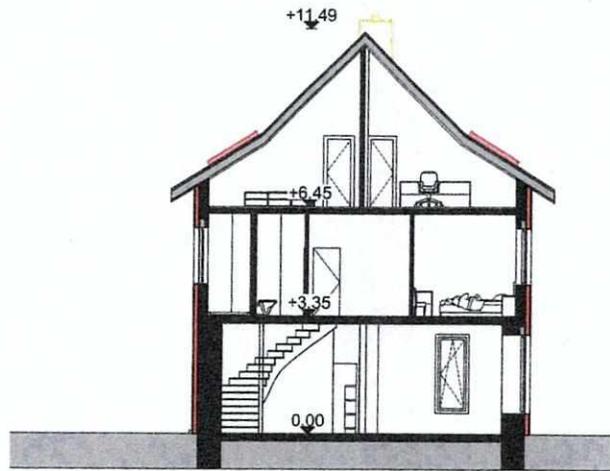
**Entwurfsvorhaben:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeiselstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**ERDGESCHOSS**

Maßstab	Blattgröße
1:100	420 x 297 A3
Datum: Planung	



**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

[Redacted signature]

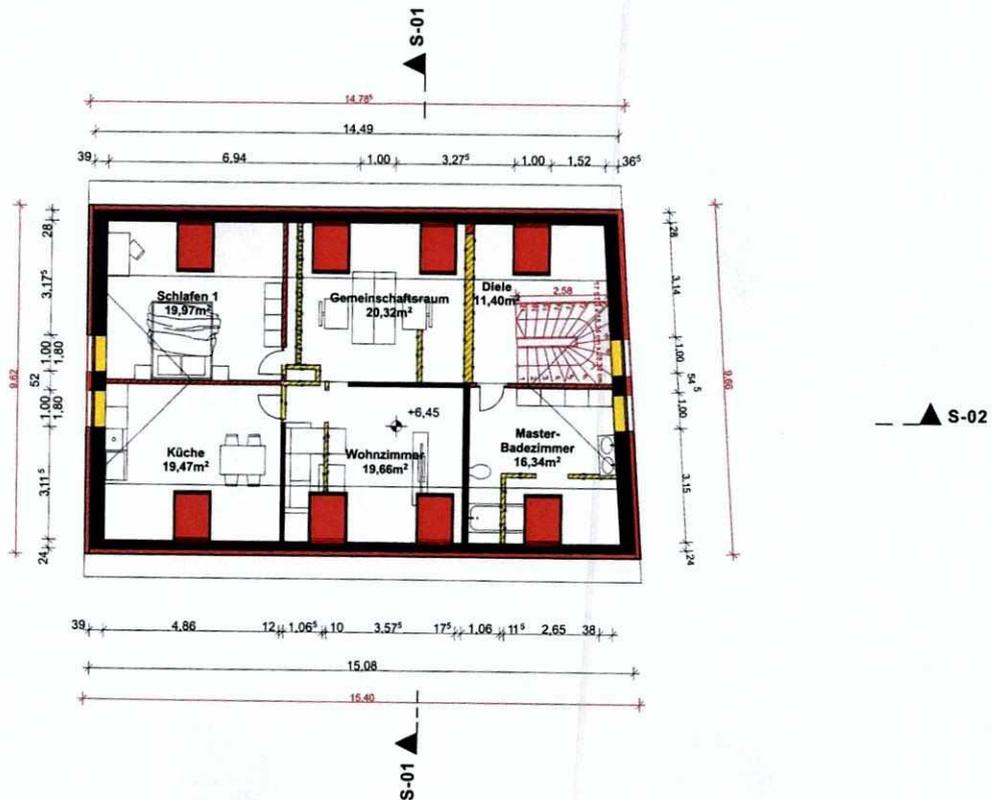
**Entwurfsverfasser:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeibelstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main  
*C. Großmann*

■ Bestand  
■ Neubau  
■ Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**SCHNITT 01**

Maßstab	Blattgröße
1:100	420 x 297 A3
Dateiname: Planung.dwg	



**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

[Redacted signature]

**Entwurfsverfasser:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeibelstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main  
*Clara*

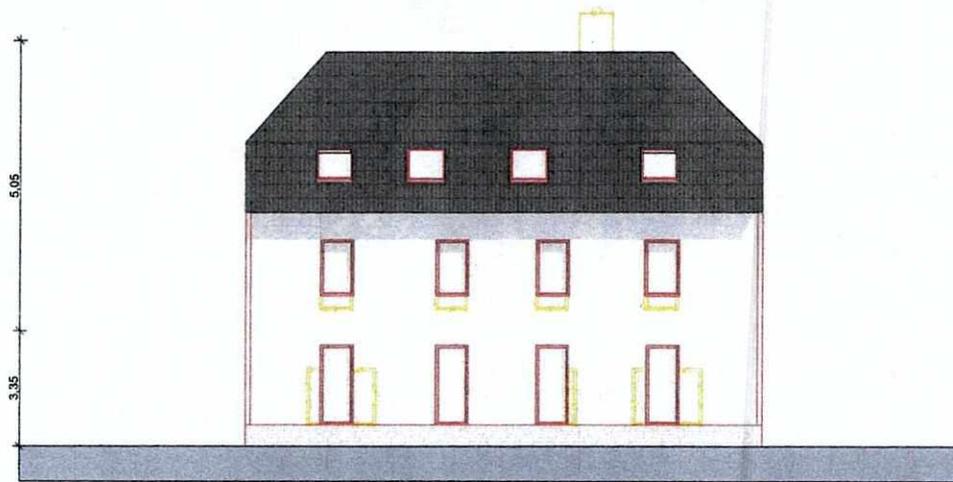
■ Bestand  
■ Neubau  
■ Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**DACHGESCHOSS**

Maßstab	Blattgröße
1:100	420 x 297 A3
Dateiname: Planung.dwg	





**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Entwurfsverfasser:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeißelstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main

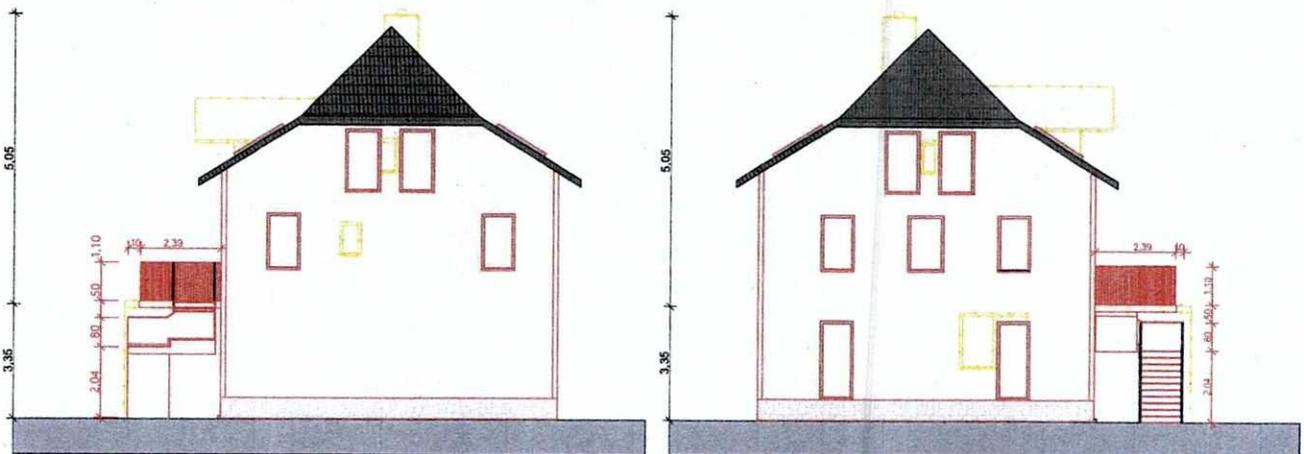
C. Großmann

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**ANSICHT STRAßENSEITE**

Maßstab	Blattgröße		
1:100	420 x 297 A3		
<small>Datumsheet: Planung.glt</small>			



**BAUVORHABEN:** Umnutzung der unteren Gewerbefläche zu Wohnraum und umfassende energetische Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Entwurfsverfasser:**  
Clara Großmann  
M.Sc. Architektin  
Zeißelstraße 3,  
60318 Frankfurt am  
Main

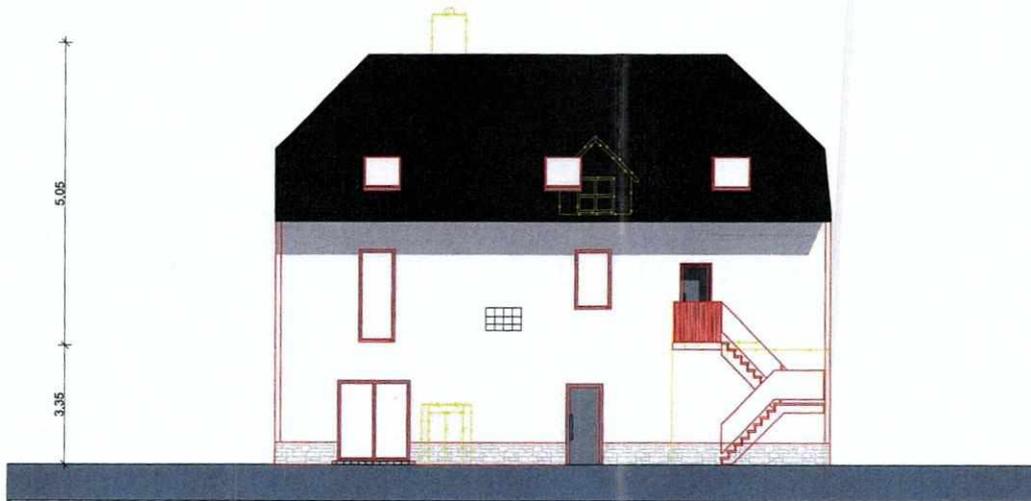
C. Großmann

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**ANSICHTEN GIEBELSEITEN**

Maßstab	Blattgröße		
1:100	420 x 297 A3		
<small>Datumsheet: Planung.glt</small>			



**BAUVORHABEN:** Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung an einem Zweifamilienwohnhaus  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

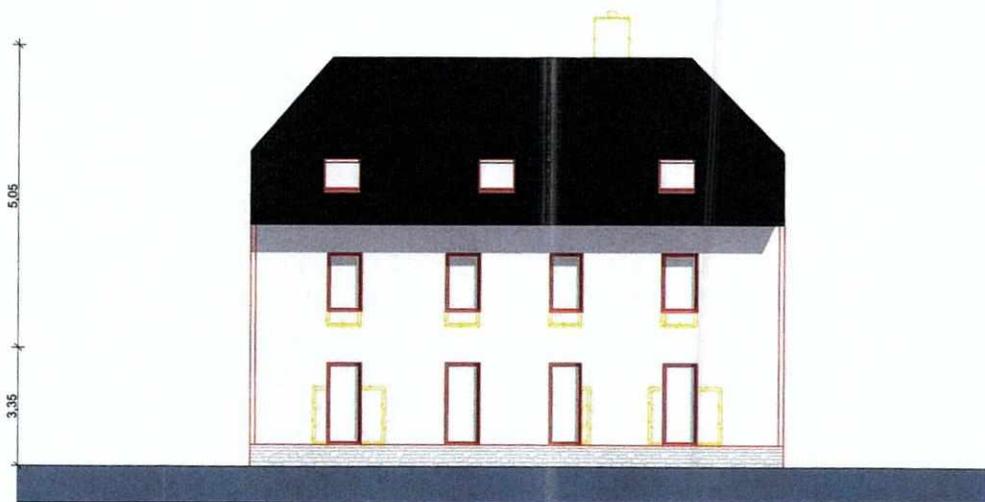
**Entwurfsverfasser:**  
Janet Vivian Nassim  
B.A. Architektur  
Am Schloß 9  
61184 Karben  
*J. Nassim*

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**ANSICHT INNENHOF**

Maßstab	Blattgröße		
1:100	420 x 297 A3		
Dateiname: Planung.jn			



**BAUVORHABEN:** Durchführung einer umfassenden energetischen Sanierung an einem Zweifamilienwohnhaus  
Rheinstraße 3  
55257 Budenheim  
Flur: 1  
Flurstücks-Nr. 25/2

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Entwurfsverfasser:**  
Janet Vivian Nassim  
B.A. Architektur  
Am Schloß 9  
61184 Karben  
*J. Nassim*

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

**ZWEIFAMILIENHAUS  
BAUANTRAG**

**ANSICHT STRAßENSEITE**

Maßstab	Blattgröße		
1:100	420 x 297 A3		
Dateiname: Planung.jn			

Anlage 6

LANDRATSAMT MAINZ-BINGEN  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Mainz, Schillerstr. 44

Gemeindeverwaltung  
17. April 1974  
Budenheim/Rhein

Fernsprecher : (061 31) 605 - 1  
Telex : LAMZ 4 187 872  
Bankverbindungen : Kreissparkasse Bingen Nr. 35  
Kreissparkasse Mainz Nr. 11150  
Postscheckkonto : Postscheckamt L'hafen Nr. 24700

BAUGENEHMIGUNG

Aktenzelchen 61-611-21 B 415 74 /		Datum 10. April 1974	
Bauherr [REDACTED]			
Baugrundstück in Budenheim, Rheinstr. 3			
Gemarkung Budenheim	Der <del>Stadt</del> , Verbands-Gemeinde- verwaltung	Flur 1	Flurstück Nr. 25/2
Bauvorhaben Wohnhaus-Ausbau <i>Budenheim</i>			

30. JANUAR 1975  
30. JANUAR 1975

Auf Antrag wird Ihnen nach § 80 und gemäß § 10 6 74 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 15. 11. 1961 (GVBl. S. 229) unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften Bauunterlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu errichten. Mainz - Bingen

Von den Vorschriften des § / der §§  
wird Befreiung erteilt.

- Abteilung 6 -

Im Auftrag:

*[Signature]*

Auflagen:

1. Die in grüner Farbe in die Zeichnungen, Berechnungen und sonstigen Unterlagen des Bauantrages eingetragenen Änderungen und Ergänzungen sowie der Prüfbericht zur statischen Berechnung sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.
2. Der Beginn der Bauarbeiten bzw. die Wiederaufnahme unterbrochener Bauarbeiten ist bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen.
3. Die Baustelle ist durch ein Bauschild zu kennzeichnen, das diesem Bauschein beiliegt. Es ist so anzubringen, daß es vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist.

Bei Stemmarbeiten sowie durch das Anlegen von Schlitten und Aussparungen darf die Standfestigkeit des Mauerwerkes nicht beeinträchtigt werden (DIN 1053, Ziff. 2.5). Die neuen Gebäudeteile sind durch Mauerwerksverzahnungen, Maueranker o. ä. geeignete Maßnahmen fachgerecht mit dem bestehenden Altbauteile zu verbinden. Die Fundamente müssen auf tragfähigem Boden frostsicher (mindestens 1,00 m unter Geländeoberkante) gegründet sein. Die auf der Grenze stehende Wand des Gebäudes ist als Brandwand feuerbeständig und für sich standsicher (mindestens 24 cm stark) auszubilden. Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Für das Bauvorhaben sind mindestens 1,5 Einstellplätze für PKW je Wohnung vorzusehen und bis zur Schlußabnahme herzustellen. Gerüste dürfen den Straßenverkehr nicht behindern. Sie sind bei eintretender Dunkelheit ordnungsgemäß zu beleuchten. Für notwendige Gerüste auf öffentlichen Verkehrsflächen oder für Straßensperrungen ist die Genehmigung über die Ortspolizeibehörde beim Landratsamt zu beantragen.

0406  
0410  
1601  
2102  
2201  
5201 a  
5501

Im Auftrage:

*ig. Unterechtt*

Weitere Auflagen s. nachfolgendes Blatt!

Rechtsbehelfsbelehrung und Hinweise s. Rückseite!

653 Bingen 13, den 9.2.1974  
(Ort, Datum)

Schreibzeilenabstand 2-fach SM

[REDACTED]  
(Name, Anschrift)

### Mitteilung

über die Bestellung des Bauleiters

An

Kreisbauamt Mainz-Bingen

– Untere Bauaufsichtsbehörde –

Gemeindeverwaltung Budenheim

geprüft  
Landratsamt Mainz-Bingen  
– Abteilung 6 –  
*P. Hillel*  
OBR, B. O.-Amstr., -Amstr., O.-Insp., techn. Angest.  
BA1

Betr: Bauvorhaben

Ausbau der Backstube u. Laden

(Bezeichnung des Objekts)

zur Wohnung

– ~~Neubau~~ / ~~Wiederaufbau~~ / Umbau / ~~Anbau~~

in: Budenheim/Rhein, Rheinstr. 3, Flur 1, Parz-Nr. 25/2

(Ort, Straße bzw. Gemarkung, Flur, Flurstück)

Gemäß § 63 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz teile ich mit, daß

P e t e r, Karl

(Name, Vorname)

653 Bingen/Rhein 13, Bornstr. 7

(Ort, Straße)

Bauing.

(Beruf)

06721/15061

(Telefon-Nr.)

Bauleiter für das o. a. Bauvorhaben ist.

*Peter*  
(Unterschrift des Bauherrn)

Die Richtigkeit der Mitteilung wird bestätigt.

653 Bingen 13, den 9.2.1974

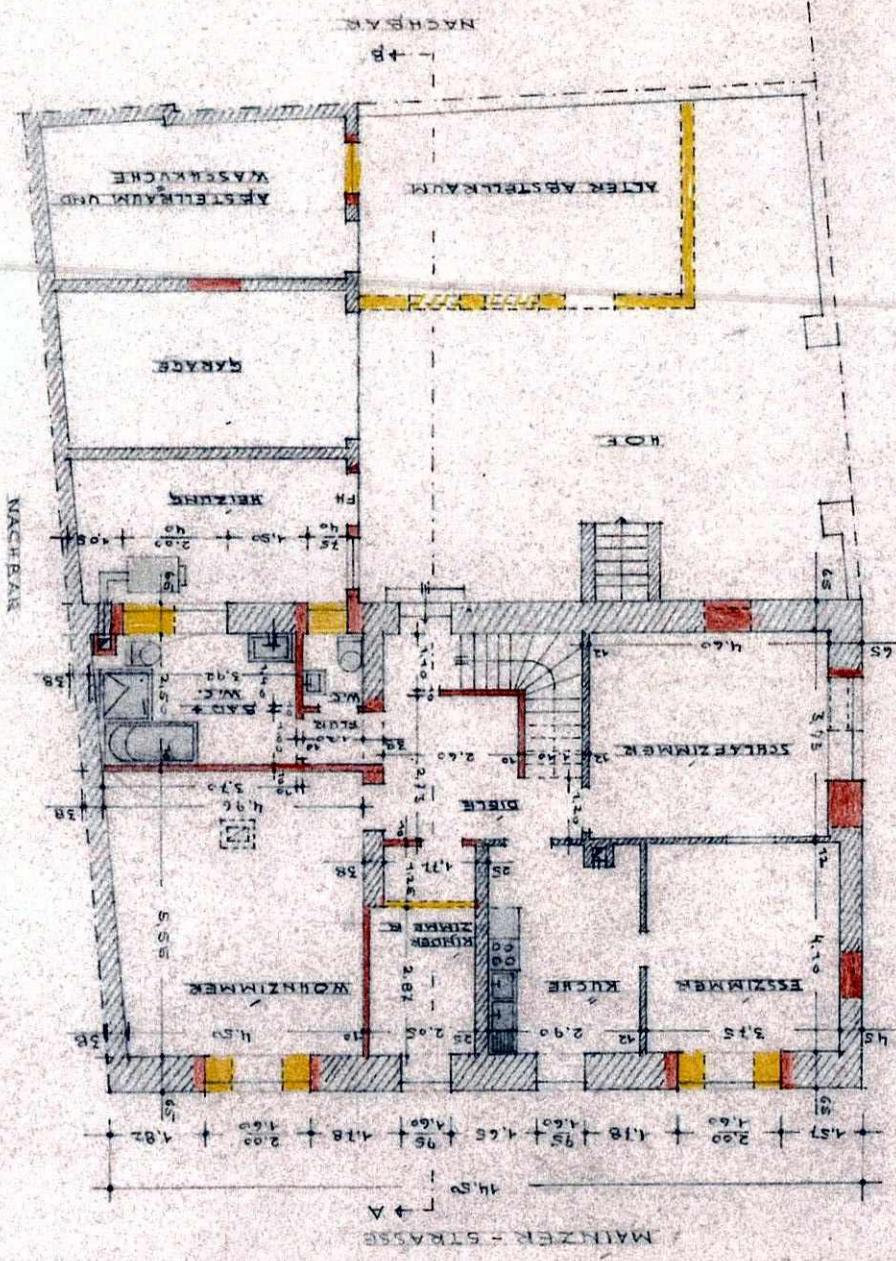
(Ort, Datum)

KARL PETER  
BAUING-BDB  
653 Bingen 13

Parz. 25/2 06721/15061  
(Unterschrift des Bauleiters)

R 600/532 Mitteilung über Bauleiter  
Deutscher Gemeindeverlag GmbH – Nachdruck verboten – 2/67

ERD-GESCH. 0.55 - GRUNDRISS



- NEU
- ABGEBAU
- ALT

NACHBAR

NACHBAR

RHEIN-STRASSE

MAINZER-STRASSE