

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 08.01.2025

Drucksachen-Nr. : 00111-2025

Betr.: Bauantrag zur Umnutzung einer Werkstatt zur Theaterspielstätte, Gonsenheimer Straße 17 (Flur 1, Nr. 194)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 a)	Sitzungstermin: 20.01.2025	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 einer Werkstatt zur Theaterspielstätte, Gonsenheimer Straße 17 (Flur 1, Nr. 194) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans „Gartenstraße“, der an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

Geplant ist, eine ca. 75 m² große Werkstatt in eine Theaterspielstätte für einen ortsansässige Theaterverein umzuwandeln. Der Theaterverein würde an 15 Abenden/Jahr (Freitag bis Sonntag) eigen inszenierte Theaterstücke aufführen oder Lesungen u. Ä. veranstalten. Theaterproben und -workshops sollen ganzjährig jeden Mittwochabend stattfinden. Außer der Errichtung einer Außentreppe bis zur EG-Fensterbrüstung für den Fluchtweg ist keine Änderung des Gebäudeäußeres geplant. Im Gebäudeinneren bleibt die Raumverteilung unverändert; eine ca. 24 m² große, 0,54 m hohe Bühne soll errichtet werden.

Anlagen für kulturelle Zwecke sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung nach §1 (5) BauNVO, die es hätte verändern können. Die geplante Nutzung kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Ca. ein Drittel des Hauses befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Das Haus wurde 1975 als „gemischt genutztes Gebäude“ genehmigt und genießt Bestandsschutz. Die 1,35 m hohe, ca. 1,3 m lange und 1,2 m breite geplante Fluchttreppe soll außerhalb des Baufensters errichtet werden. Es handelt sich hier um ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß durch einen untergeordneten Gebäudeteil, der nach §23 (3) zugelassen werden kann.

Es liegt ein Stellplatznachweis vor. Bei den vorgesehenen 15 Veranstaltungen im Jahr sind Stellplätze für maximal 72 Zuschauer und 10 Künstler erforderlich. U. E. handelt es sich hier nicht um einer Versammlungsstätte von überörtlicher Bedeutung, da die Anzahl an Sitzplätze sehr überschaubar ist und da die bisherigen Veranstaltungen, die in einem größeren Standort stattgefunden haben, erfahrungsgemäß ein überwiegend lokales Publikum angezogen haben. Aus diesen Gründen zählt die geplante Spielstätte zur Kategorie „Sonstige Versammlungsstätte“.

Nach den Richtzahlen zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 sind bei dieser Kategorie 1 Stellplatz je 5 bis 10 Sitzplätze erforderlich. Infolgedessen sind hier mindestens 8 Stellplätze erforderlich.

Die Gemeinde wird für die Theateraufführungen den Lehrerparkplatz der Lennebergschule zur Verfügung stellen. Der Parkplatz wird zu dieser Zeit frei sein, da die Aufführungen am Wochenendabenden stattfinden sollen. Der Parkplatz befindet sich an der Gonsenheimer Straße, ca. 200 m von der geplanten Spielstätte entfernt; es sind 30 Stellplätze vorhanden.

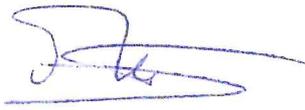
Für die Teilnehmenden der Theaterproben und Workshops, die jeden Mittwochabend stattfinden sollen, können 2 PKW im Hof parken. Falls es nicht ausreichen sollte, stellt die Gemeinde Bundenheim Stellplätze auf dem Platz der Generationen zur Verfügung, wo sonst ein Parkverbot gilt. Der Platz der Generationen liegt in ca. 300 m Entfernung; es können bis zu 12 Stellplätze angeboten werden.

Insgesamt kann die geplante Nutzungsänderung planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Liegenschaftskarte
Informelle Betriebsbeschreibung
Stellplatznachweis mit Plan
Lageplan
Grundrisse
Fotodokumentation

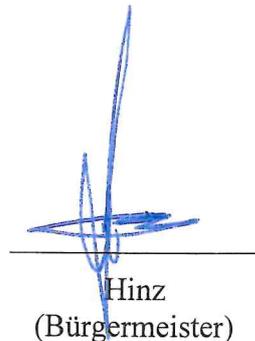
Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

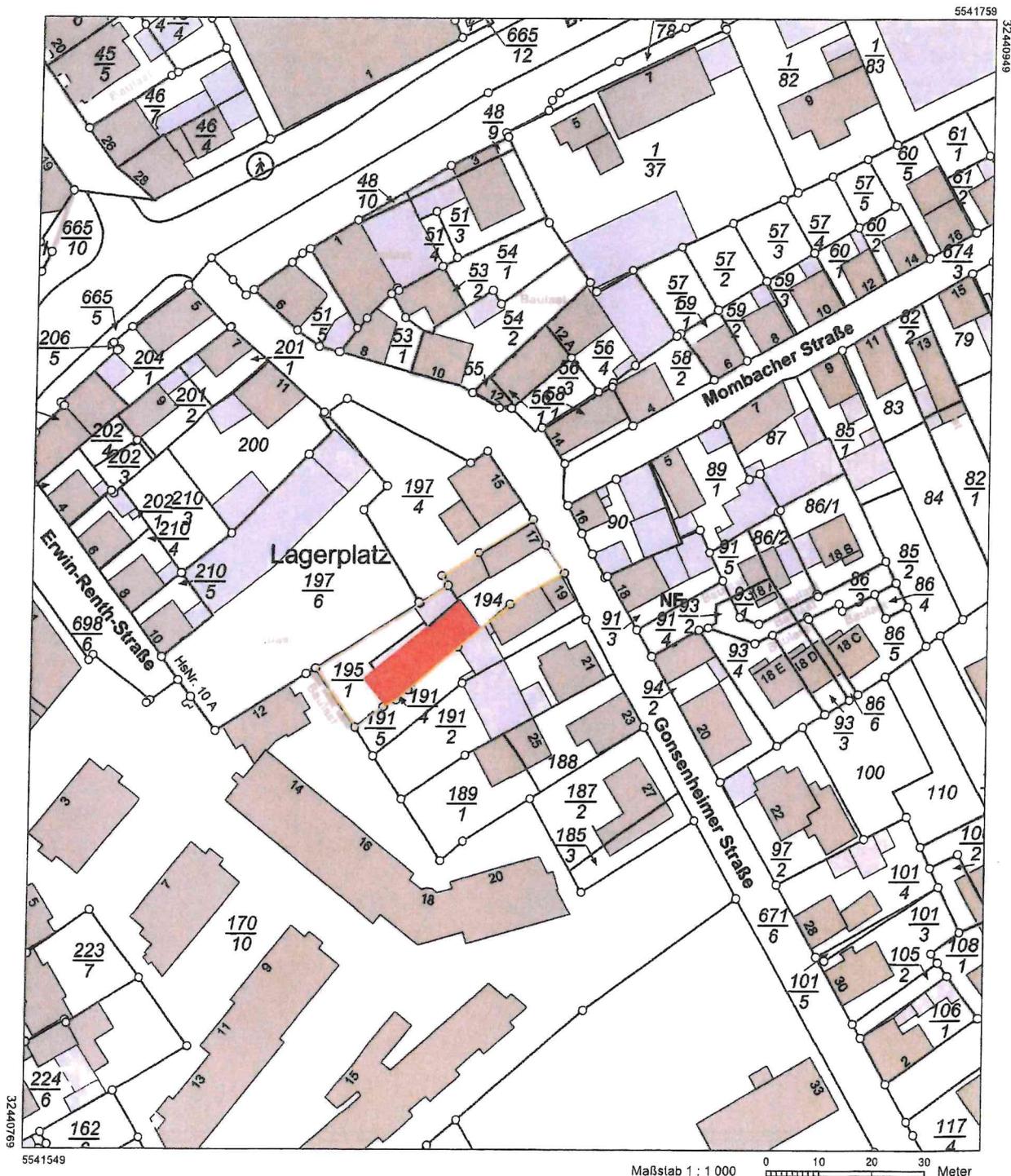
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 22.10.2024

Flurstück: 194
Flur: 1
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541549

Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.
Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

25. Oktober 2024

Nutzung der ehemaligen Werkstatt Berg, Gonsenheimer Straße 17, 55257 Budenheim als Theaterspielstätte

Betriebsbeschreibung der Spielstätte

Name: [REDACTED]

Branche: Amateurtheater, Kleinkunstabühne

Fläche: Saal, Nebenraum, Eingangsbereich, Unisextoilette mit Sitzbecken, Urinal und Waschbecken

Nutzung:

Die ehemalige Werkstatt soll als Ersatz für die Spielstätte „Zum goldenen Ritter“ (2005 – 2022) der Theatergruppe ab Januar 2025 in Betrieb genommen werden. Bespielt wird die Bühne von der Theatergruppe und ggf. anderen Kulturtreibenden der Gemeinde.

- 1 großer Raum für maximal 72 Besucher*innen
- 1 Nebenraum für Verpflegung oder als Künstler*innengarderobe
- Foyerfläche/ Garderobenfläche im Eingangsbereich und im Hof
- 1 WC-Anlage (Unisex) im Gebäude, im Hof Stellmöglichkeiten für mobile Toiletten
- Parkmöglichkeiten laut Gemeinde Budenheim auf Schulparkplatz und Platz der Generationen, beides in Laufweite
- Anbindung an Bus und Bahn fußläufig
- Überwiegender Teil des Publikums aus Budenheim

Betrieb, Betriebszeiten:

Der Theaterverein wird an 15 Abenden/Jahr (Freitag bis Sonntag) Eigen inszenierte Theaterstücke aufführen oder Lesungen u.ä. veranstalten

Öffnung Abendkasse und Einlass: i.d.R. 19 Uhr

Vorstellungsbeginn: i.d.R. 20 Uhr

Pausen: 30 Minuten

Vorstellungsende: spätestens 22:30 Uhr (stückeabhängig)

Ganzjährige Treffen für Theaterproben und Workshops jeden Mittwoch von 20 bis 23 Uhr

Stellplatznachweis

Projekt 935:
Bauvorhaben: Umnutzung einer Werkstatt zur Theaterspielstätte
Gonsenheimer Str. 17
55257 Budenheim

Auftraggeber:

1. Bemessungsgrundlage für Stellplatznachweis

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000

Lfd. Nr. 4.2 Sonstige Versammlungsstätten 1 Stpl. Je 5-10 Sitzplätze

2. Kfz-Stellplätze erforderlich

maximal vorhanden Sitzplätze: 72
für je 10 Sitzplätze ist ein Stellplatz nachzuweisen
72 / 10 => aufgerundet 8 Stellplätze sind erforderlich

3. Nachweis Stellplätze

Auf dem Parkplatz der Lennebergschule in der Gonsenheimer Straße wird die Gemeinde Budenheim der Theatergruppe den Lehrerparkplatz für die Theateraufführungen zur Verfügung stellen. Hier befinden sich 30 Stellplätze. Die Entfernung zum Vorstellungsort beträgt ca. 200 m und ist von dort aus fußläufig zu erreichen.

Erforderliche Stellplätze: 8 Stellplätze
Vorhandenen Stellplätze: 30 Stellplätze

Für die Proben der Theatergruppe besteht die Möglichkeit, in der Schulstraße zu parken.

Anmerkung:

Es handelt sich bei [REDACTED] um eine Veranstaltung, die überwiegend lokales Publikum anzieht. Die meisten Besucher werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Dies gilt ebenso für die Schauspieler, die für die Proben erwartet werden.

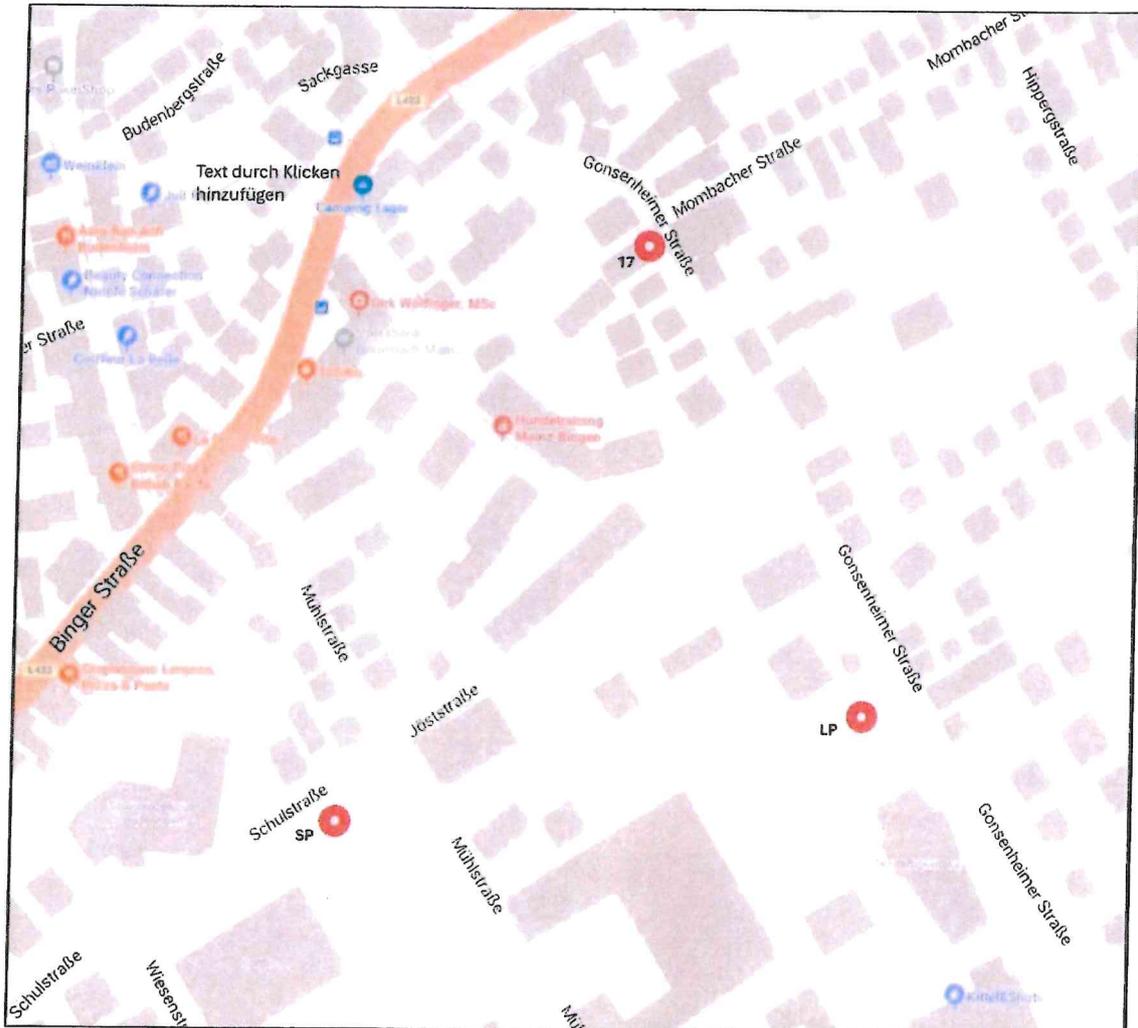
Aufgestellt:
Budenheim, den 09.12.2024
DK/CF

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure

Ausschnitt

Projekt: Nutzung der ehemaligen Werkstatt Berg, als Theaterspielstätte
Bauherr:

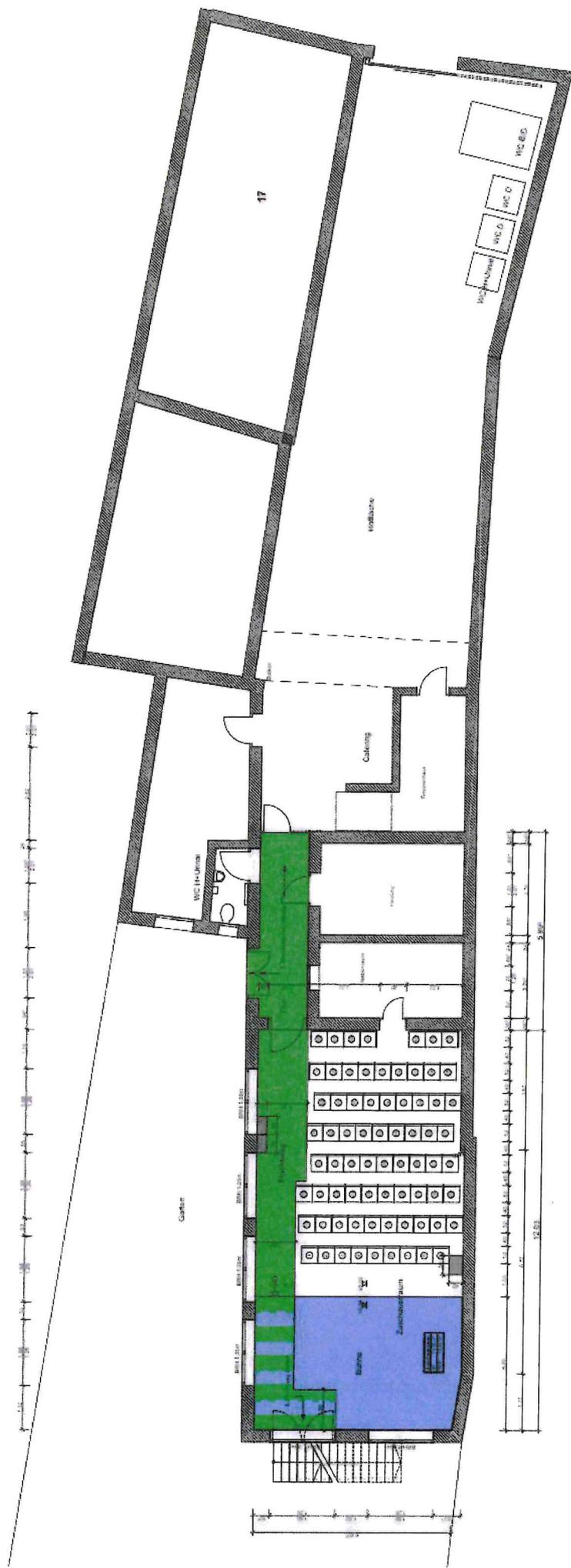
Projekt-Nr. 935



Aufgestellt:
Budenheim, den 09.12.2024

Ries+Ries
Architekten
Ingenieure

17 = Veranstaltungsort
LP = Lehrerparkplatz
SP = Schulparkplatz



Grundriss EG - Bestuhlungsplan

ichte Raumhöhe 3,60 m
 ichte Raumhöhe oberhalb der Barca = 2,70 m

Geplanter Zuschauerraum, 08.2024



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 09.01.2025

Drucksachen-Nr. : 00214-2025

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau Einfamilienhaus, Finther Straße 32 (Flur 4, Nr. 292/5, 292/7)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 26)	Sitzungstermin: 20.01.2025	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 Einfamilienhaus, Finther Straße 32 (Flur 4, Nr. 292/5, 292/7) wird nicht erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bauherr ist Eigentümer einer aus vier Grundstücken bestehenden Liegenschaft zwischen der Eaubonner und der Friedrich-Ebert-Straße, auf der ein Gebäude mit gemischter Nutzung Hotel/Wohnungen steht. Er beabsichtigt, die Aufteilung der Grundstücke zu ändern, indem er das unbebaute Grundstück Nr. 292/5 nach Süden auf eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 292/7 erweitern würde. Somit würde ein 250 m² großen Baugrundstück an der Eaubonner Straße entstehen. Geplant ist, auf dieser Fläche ein eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten.

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn er sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Letzteres trifft hier nicht zu: die beabsichtigte verkehrliche Erschließung über die Eaubonner Straße ist aktuell nicht möglich, da das Grundstück über seine gesamte Breite durch eine 4,5 bis 5 m tiefe Grünfläche von der Fahrbahn getrennt ist. Diese Grünfläche ist mit zwei mittelgroßen, schätzungsweise 20-30 Jahre alte Bäume und Gebüsch gepflanzt. Eine Erschließung über die Friedrich-Ebert-Straße und das Grundstück Nr. 292/7 ist laut Bauherrn nicht möglich, da vorhandene Stellplätze dadurch verloren gehen würden. Es besteht die Möglichkeit, dass das Beseitigen des Grüns und der Anbau einer Zufahrt vom Bauherrn übernommen werden. Es sollte in diesem Fall durch einen Gestattungsvertrag gesichert werden, wie es bei mehreren Grundstücken an der Eaubonner Straße in der Vergangenheit gemacht wurde. Der Bauherr hat angeboten, den Verlust an Grünfläche durch eine verpflichtende

Ersatzbepflanzung auszugleichen. Die Gemeinde ist allerdings nicht verpflichtet, das Beseitigen der Grünfläche zu ermöglichen. Ein Erschließungsanspruch gegen die Gemeinde besteht im unbeplanten Innenbereich nicht. Das Bauamt weist darauf hin, dass das städtische Grün nicht nur zur Lebensqualität beiträgt, sondern auch eine erhebliche Rolle bei der Klimaanpassung und dem Erhalt der Biodiversität spielt. Grünflächen sollten nur beseitigt werden, wenn es absolut notwendig ist. Ein Ausgleich durch das Anpflanzen junger Bäume kann den Verlust an erwachsene Bäume nicht vollständig ersetzen.

Ein weiteres Problem mit der Erschließung ist, dass laut gültiger Baugenehmigung zum Hotel/Wohnhaus 6 von den 11 erforderlichen Stellplätzen sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden, an der Stelle, wo das nördliche Grundstück erweitert und das geplante Haus errichtet werden sollen. Die Stellplatzverpflichtung wäre somit nicht mehr erfüllt.

Solange die verkehrliche Erschließung über die Eaubonner Straße nicht vertraglich geregelt ist, und die weitere Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zum Hotel/Wohnhaus nicht gesichert ist, kann das geplante Vorhaben planungsrechtlich nicht befürwortet werden.

Die einzelnen Fragen werden folgender Weise beantwortet:

Frage 1 – Darf das Gebäude von meiner dann neu festzulegenden Grundstücksgrenze Richtung Friedrich-Ebert-Straße einen geringeren Abstand als 3 m haben, wenn für diesen Fall eine Grunddienstbarkeit eingetragen wird?

Nein. Nach § 34 sollen sich Vorhaben nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Alle Grundstücke der näheren Umgebung sind in einer offenen Bauweise bebaut. Dementsprechend ist das beantragte Vorhaben nur genehmigungsfähig, wenn zu den seitlichen sowie zum hinteren Grundstücksgrenzen Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung (LBO) freigehalten werden. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Höhe der Wand, in allen Fällen muss sie jedoch mindestens 3 m betragen.

Frage 2 – Ist das Gebäude an der geplanten Stelle genehmigungsfähig?

Ja, unter der Bedingung, dass die verkehrliche Erschließung geregelt und die Stellplatzverpflichtung auf dem Nachbargrundstück gesichert ist (s. O.).

Auf dem vorliegenden Plan ist das Gebäude mit einem 3 m Abstand zur Straße und zur hinteren Baugrenze geplant. Es entspricht der faktischen vorderen Baugrenze. Die Bebauungstiefe soll geringer werden als bei den anderen Gebäuden der gleichen Häuserreihe.

Die geplante Garage und die geplante Terrasse dürfen wie dargestellt an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, da sie nach § 8 (9) in den Abstandsflächen errichtet werden dürfen.

Frage 3 – Ist die geplante Grundfläche von 99 m² (9x11 m) genehmigungsfähig?

Ja, unter der Bedingung, dass die verkehrliche Erschließung geregelt und die Stellplatzverpflichtung auf dem Nachbargrundstück gesichert ist (s. O.).

Die geplante Grundfläche ist geringer als bei den meisten Gebäude der Umgebung und kann planungsrechtlich befürwortet werden.

Frage 4 – Ist die geplante Einfahrt mit einer Breite von 8 m genehmigungsfähig?

Ja, unter der Bedingung, dass die verkehrliche Erschließung geregelt und die Stellplatzverpflichtung auf dem Nachbargrundstück gesichert ist (s. O.).

Durch die geplante breite Einfahrt soll die Vorgartenfläche fast zur Hälfte versiegelt werden. In der direkten Umgebung weisen mehrere Vorgärten höhere Grade der Versiegelung auf. Daher kann die geplante Einfahrt planungsrechtlich befürwortet werden.

Anlage

Bauvoranfrage

Lageplan mit Gebäudeumriss

Lageplan mit Grünfläche und Fahrbahn

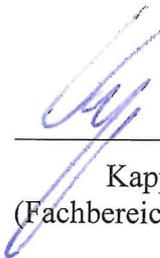
Fotodokumentation

Freiflächenplan zur gültigen Baugenehmigung zum Hotel/Wohnhaus, 2020

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



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

55257 Budenheim, 11.12.2024

An
Gemeindeverwaltung Budenheim
Berliner Straße 3



55257 Budenheim

Betr.: Bauvoranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beabsichtige die Bebauung durch Verkauf einer Teilfläche meines Grundstückes in der Finther Straße 32 in der Größe von ca. 250 m². Die noch zu bildende Parzelle soll entstehen aus der Parzelle 292/5 mit 135 m² plus einer Fläche von 115 m² aus meiner direkt angrenzenden Parzelle 292/7 wie in der Anlage ersichtlichen Skizze des Vermessungsbüros Neuroth dargestellt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus als eingeschossiger Bungalow mit Souterrain zur Wohn- und Kellernutzung mit einer Höhe von max. 4 m über dem akt. Bodenniveau unter Einhaltung des Bebauungsabstandes von 3 m zur Grundstücksgrenze.

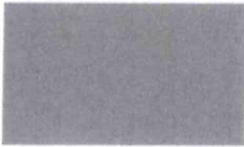
Ich bitte dabei auch um die Beantwortung folgender Frage :

- darf das Gebäude von meiner dann neu festzulegenden Grundstücksgrenze Richtung Friedrich-Ebert-Straße einen geringeren Abstand als 3 m haben , wenn für diesen Fall eine Grunddienstbarkeit eingetragen wird .
- ist das Gebäude an der geplanten Stelle genehmigungsfähig
- ist die geplante Grundfläche von 99 m² (9x11 m) genehmigungsfähig

- ist die geplante Einfahrt mit einer Breite von 8 m genehmigungsfähig

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichem Gruß



Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Leubener Straße 31

56130 Mainz (Laubenheim)

Telefon 06131/81933-60, Fax 06131/91333-80



Bauvorhaben: Flößer Straße 32 in Budenheim

Bauherr: [REDACTED]

Gemarkung: Budenheim

Flur: 4

Flurstücksnr.: 292/5 292/9 292/10

Gemessen am: 28.06.2014

durch M. Roth

Unser Zeichen: 2014108

SKIZZE ZUR GRENZSIGNALISIERUNG

- unmaßstäblich -







GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

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

Datum : 14.01.2025

Drucksachen-Nr. : 00411-2025

Betr.: Bauantrag zum Neubau eines Weinstands, Isola-della-Scala-Platz (Flur 1, Nr. 655/17)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 20	Sitzungstermin: 20.01.2025	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 Weinstands, Isola-della-Scala-Platz (Flur 1, Nr. 655/17) wird nicht erteilt.

Begründung:

Beantragt ist die nachträgliche Genehmigung des seit mehreren Jahren stehenden Weinstands, sowie eines WC-Containers. Eine Genehmigung für den 2024 aufgestellten separaten Container mit Aufenthaltsraum wird hier nicht beantragt.

Das Bauamt ist der Ansicht, dass der gut besuchte Weinstand eine Bereicherung für die Gemeinde darstellt, und dass sein Erhalten wünschenswert ist. Allerdings darf nach § 36 BauGB die Entscheidung zum Einvernehmen der Gemeinde nur aus Gründen des Planungsrechts nach den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB beschlossen werden.

Nach der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 21.10.2024 befindet sich das geplante Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. An dieser Stelle werden im Flächennutzungsplan (FNP) Verkehrsflächen - Parkflächen dargestellt. Es befindet sich außerdem, wie der gesamte Außenbereich der Gemeinde Budenheim, im Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“. Es liegt überdies im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Laut Betriebsbeschreibung soll der Weinstand in der Zeit vom 01. April bis zum 31. Oktober bewirtschaftet werden. Außerhalb dieser Zeit sollen beide Bauten entfernt werden. Da es sich um eine über mehr als die Hälfte des Jahres ortsfeste Nutzung handelt, können die Bauten nicht als fliegende Bauten eingestuft werden. Sie gelten als Gebäude.

Die beantragte Nutzung, Gastwirtschaft, gehört nicht zu den nach § 35 (1) BauGB privilegierten Nutzungen im Außenbereich. Nicht-privilegierte Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung zweier öffentlichen Belange nach § 35 (3) ist hier gegeben:

- Die geplante Nutzung widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans
- Nach der Einschätzung der Kreisverwaltung ist die Bebauung südlich der Isola-della-Scala-Platz eine Splittersiedlung. Das Aufstellen der zwei Gebäude über einer langen Zeit würde zu einer Verfestigung der Splittersiedlung beitragen.

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

Die Zulässigkeit des Vorhabens im Überschwemmungs- sowie im Landschaftsschutzgebiet wird allein von der Kreisverwaltung geprüft.

Anlage

Liegenschaftskarte

Informelle Betriebsbeschreibung

Abweichungsantrag zum Landschaftsschutzgebiet

Übersicht

Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Fotodokumentation

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



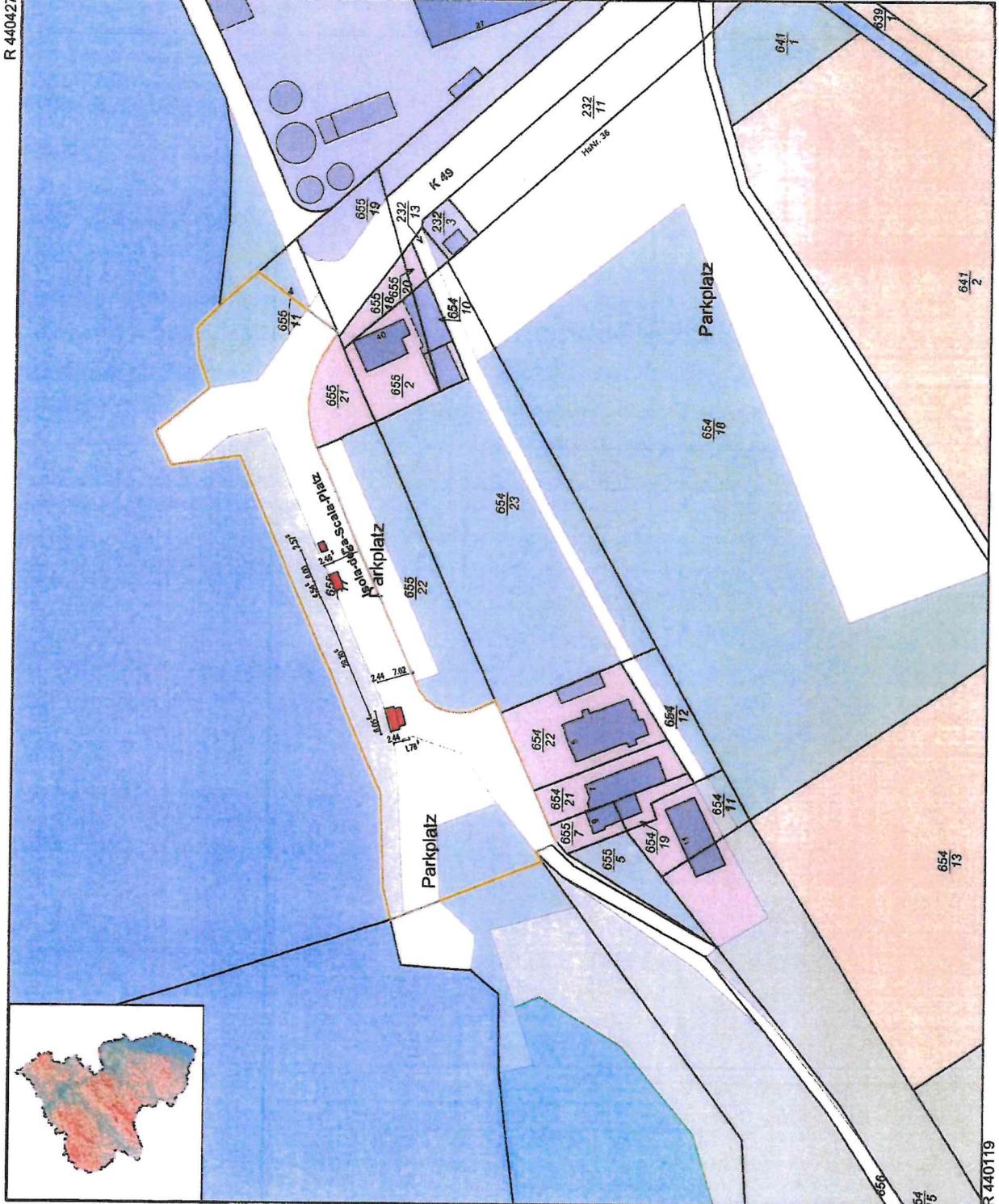
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)

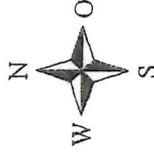


Hinz
(Bürgermeister)



Datum: 13.11.2024

Maßstab: 1 : 1000



Notiz

Ergänzt:

Ingelheim, den 20.12.2024

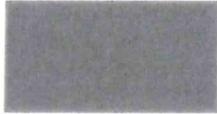
.....
(Architekt)

Ingelheim, den 20.12.2024

(Bauherr)

Neubau eines Weinstandes, Isola-della-Scala-Platz, 55257 Budenheim

Bauherr:



I. Allgemeine Betriebsbeschreibung

Am Weinstand werden alkoholische und nichtalkoholische Getränke ausgeschenkt. Weiterhin können verpackte Lebensmittel wie Käsewürfel, Spundekäse, Dosenwurst, u.ä. erworben und im Weingarten verzehrt werden.
 Die Gläser werden mit einer Geschirrspülmaschine gereinigt.
 Das Abwasser aus der Küche wird in Behälter gesammelt und fachgerecht entsorgt.
 Die Getränke werden in einem Kühlanhänger vorgekühlt und bevorratet. In Kühlschränken im Weinstand werden sie zum Ausschank gelagert.
 In einem WC-Container werden die erforderlichen Toiletten vorgehalten. Eine Personaltoilette wird im Container eingeplant. Die Abwasser werden in einem Tank gesammelt und fachgerecht entsorgt.
 Der Betrieb erfolgt in der Zeit vom 01. April bis zum 31. Oktober. Danach werden die Aufbauten entfernt.
 Der Weingarten bietet ca. 90 Sitzplätze an.
 Bei Hochwassergefahr in der Betriebszeit können die Container und die Bestuhlung kurzfristig abgefahren werden.

II. Nutzflächen entsprechend DIN 277

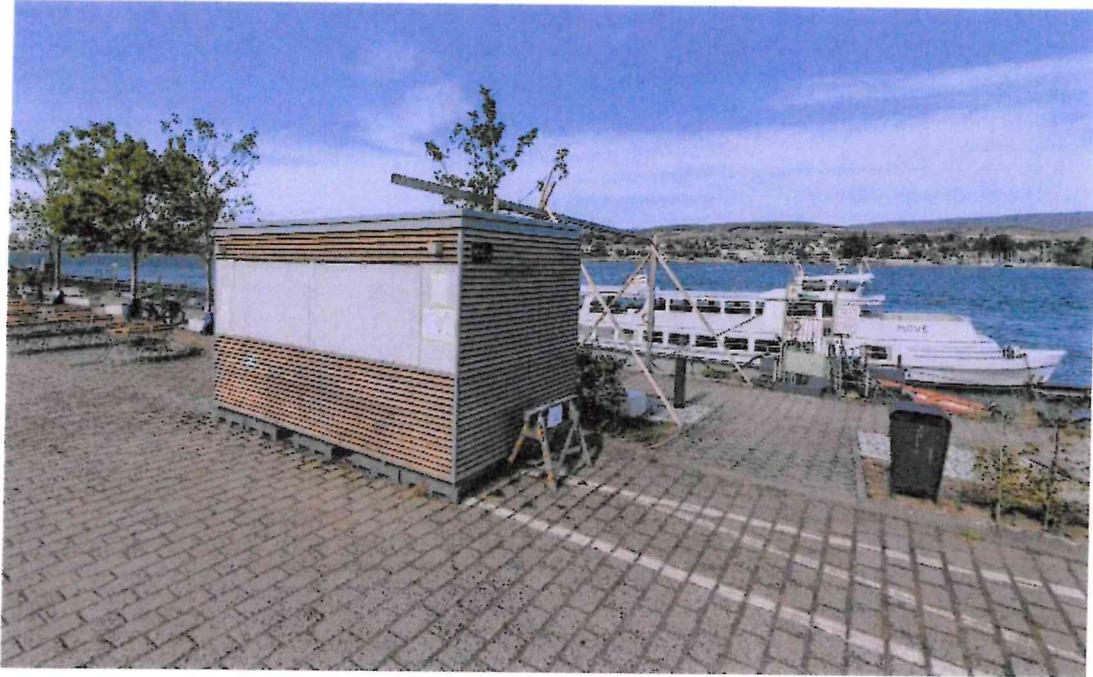
Nr.	Raumbezeichnung	Wohn-	Zubehör-	Nutzfläche	Summe
		fläche	raumfl.		
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
1	Weinstand				
				9,63	9,63
	Summe Weinstand	0,00	0,00	9,63	9,63
2	WC-Container				
	WC-Damen			3,89	3,89
	WC-Personal			2,83	2,83
	WC-Herren			6,33	6,33
	Summe WC-Container	0,00	0,00	13,05	13,05
	Summe Weinstand und WC-Container	0,00	0,00	22,68	22,68

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  (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in Erich Nachtsheim Im Kirschgarten 25 55263 Ingelheim - Wackernheim 06132- 4220120 architektur@e-nachtsheim.de (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr.:	Isola-della-Scala-Platz, Budenheim
	Gemarkung/Flur/Flurstück:	Budenheim, Flur 1, Flurstück 655/17
Art des Bauvorhabens (Genau Bezeichnung des Vorhabens, z. B. Neubau Wohngebäude mit 6 Wohnungen) Neubau eines Weinstandes		
Von folgenden bauaufsichtlichen Anforderungen soll abgewichen/befreit werden: <input type="checkbox"/> Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: <input checked="" type="checkbox"/> Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: <div style="text-align: right;">VO Rheinhesisches Rheingebiet</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> (Vorschrift/Paragraph/Absatz) (Lfd.-Nr. Festsetzung) </div> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Begründung:</p> <p>Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet soll die „Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen...“ erhalten und geschützt werden. Stationäre Verkaufsstände nach (§ 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhesisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977) bedürfen der Genehmigung durch die Landespflegebehörde. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn die Maßnahme oder Handlung dem Schutzzweck (§ 3) zuwiderläuft und eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann (§ 4, Abs. 2). Der Bereiche der baulichen Anlagen und des Weingartens sind gepflastert und das direkte Umfeld wird durch eine anspruchslose Begrünung geprägt. Das bedeutet, dass durch die geplante Baumaßnahme keine Flächen versiegelt oder Vegetation beseitigt werden. Der Erholungswert für die Besucher wird jedoch gesteigert, da direkt am Rheinufer ein Verweilen und Entspannen mit gastronomischer Unterstützung möglich ist.</p>		
Anlagen:		
Ingelheim, den 20.12.2024 Ort, Datum		Ingelheim, den 20.12.2024 Ort, Datum
 Bauherr/-in		 Entwurfsverfasser/-in oder Fachingenieur/-in*

*nicht erforderlich bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO

Weinstand, 2020



GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

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

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Menjoulet
Aktenzeichen : 611-30
Datum : 14.01.2025
Drucksachen-Nr. : 003/1-2025

Betr.: Bauantrag zum Teilabriss und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Gartenhütte, Schillerstr. 5 (Flur 4, Nr. 280)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2 d)	Sitzungstermin: 20.01.2025	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 Teilabriss und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses sowie einer Gartenhütte, Schillerstr. 5 (Flur 4, Nr. 280) wird erteilt.

Begründung:

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

Geplant ist der vollständige Abriss und Neubau des Erd- und Obergeschosses des bestehenden Einfamilienhauses. Der Neubau soll eine ähnliche Kubatur wie das bestehende Haus aufweisen. Das Kellergeschoss soll größtenteils erhalten werden. Dadurch bleibt die Stelle des Gebäudes auf dem Grundstück weitgehend unverändert.

Nach allen Einfügenskriterien nach § 34 BauGB fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein:

Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein Wohngebiet; das geplante Wohnhaus fügt sich ein.

Maß der baulichen Nutzung

Es liegt kein Einfügensnachweis vor. Der Neubau soll eine ähnliche Kubatur wie das bestehende Haus aufweisen. Wie im Bestand soll es ein zweigeschossiges Gebäude ohne Dachgeschoss oder Souterrain werden. Das Flachdach wird durch ein gering geneigtes Dach ersetzt. Die geplante Kubatur wird durch eine Grundfläche von 162,83 m², eine Traufhöhe von 6,33 m und eine Firsthöhe von 7,65 m gekennzeichnet. Das geplante Haus wird eher kompakt wirken in

einer Umgebung, wo Grundflächen über 200 m² und Dachgeschosse über 2 Vollgeschosse keine Seltenheit sind.

Insgesamt sollen ca. 30% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Der geplante Grad der Versiegelung wird unter der in der Umgebung üblichen Werten liegen.

Bauweise

Die Umgebung ist durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Dementsprechend sollen die erforderlichen Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung (LBO) eingehalten werden. Nach den vorliegenden Grundrissen soll es der Fall werden: zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen soll ein Abstand von knapp 3 m eingehalten werden. Die Gartenhütte und die Garage sind in den Abstandsflächen zulässig.

Überbaute Grundstücksfläche

Das Hauptgebäude soll zwischen den faktischen vorderen und hinteren Baugrenzen stehen. Eine Ecke der geplanten Gartenhütte soll 1,5 m vom Straßenrand entfernt und somit vor der vorderen Fluchtlinie der Häuserfassade stehen. Eine Überschreitung der faktischen Baugrenzen durch Nebengebäude bzw. Garagen ist in der direkten Nachbarschaft mehrfach vorhanden, zum Beispiel bei Schillerstr. 1, 3 und 3A und kann auch im vorliegenden Fall befürwortet werden.

Es liegt kein Stellplatznachweis vor. Nach den vorliegenden Plänen soll die Garage erweitert werden, wodurch das geplante Einfamilienhaus über mindestens 4 Stellplätze verfügen soll (2 in der Garage, 2 in der Zufahrt). Die Mindestanzahl an Stellplätze nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 wird überschritten.

Insgesamt kann das beantragte Vorhaben planungsrechtlich befürwortet werden.

Wir weisen darauf hin, dass das geplante Hauptgebäude, wie das bestehende Haus, lediglich 3 m von der Waldgrenze entfernt stehen soll. Die geplante Gartenhütte soll direkt an der Waldgrenze errichtet werden. Der Bauherr soll mit dem Forstamt Rheinhessen klären, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Bebauung in dieser Waldentfernung zulässig ist

Anlage

Liegenschaftskarte
Informelle Baubeschreibung
Berechnung GRZ
Lageplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten

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



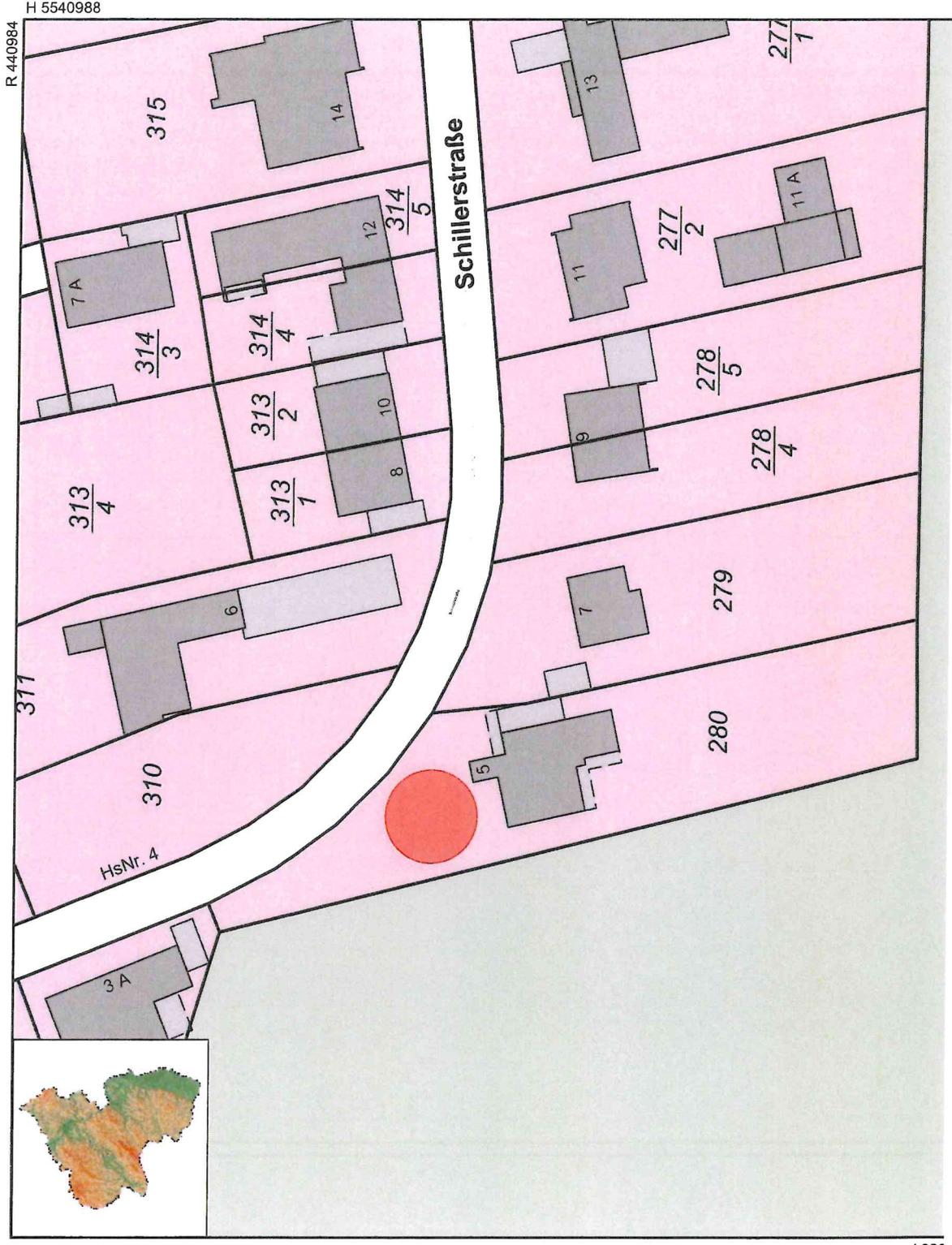
Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)

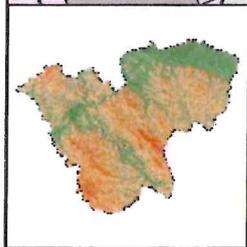


Hinz
(Bürgermeister)



R 440984

H 5540988



Markus Schntzler - Freier Architekt Planung - Bauen - Beratung BAUEN AUS LEIDENSCHAFT Egin-Altenhofer-Str. 8 55222 Mainz Mobil +49 172 8233 8920 www.mscs-go.de mail: schntzler@msc.sgo.de	
Projekt	Teilabbruch + Neubau
Adresse	Schillerstr. 5 55257 Budenheim
Zeichnung	Kataster 1:500
Stand	Bauantrag
Unterschrift Bauherr /in	
Unterschrift Architekt	
Gezeichnet	Datum
M. Schntzler	06.01.2025
Maßstab	
Layout ID	Status
Blatt	Plangröße
B-1.1	A3

Geplant ist der vollständige Rückbau des OG und des EG sowie Teilrückbau des UG gemäß Planeintrag.

Zur Simplifizierung haben wir ab dem EG, da alles neu errichtet werden soll, von den Rot/Gelb Plänen abgesehen.

Um Photovoltaik möglichst effizient zu Nutzen wird das komplette Hauptdach mit Solarziegeln bedeckt und im Keller entsprechende Speicherkapazitäten etabliert.

Des Weiteren soll die weitere energetische Versorgung über Geothermie umgesetzt werden. Um auch hier eine möglichst hohe Effizienz zu erreichen ist geplant, den alten Öltank zu einem Wärmespeicher umzubauen sowie überschüssige Energie im Sommer dem Boden wieder zuzuführen.

Den statischen Nachweis, sowie den Nachweis des Wärmeschutzes reichen wir Ihnen nach.

Wir gehen davon aus, dass wir mit dem Abbruch zeitnah beginnen können. Sollte dies nicht der Fall sein, bitten wir um kurzfristige Benachrichtigung.

Die Eckdaten sowie die Umsetzung entnehmen Sie bitte den beiliegenden Unterlagen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

GRUNDFLÄCHEN UND RAUMINHALTE

Bauvorhaben Sanierung mit Teilabriss EFH Schillerstr. 5 55257 Budenheim	Gemarkung Budenheim Fl.Nr.: 4 Flurstück: 280
---	---

NACHWEIS DER GRZ UND GFZ - Neu	Ermittelte Werte	Maximal zulässige Werte
---------------------------------------	-------------------------	--------------------------------

Grundfläche

Bezeichnung	Bem.	Fläche	Einheit
GRZ I			
Grundfläche Gebäude		151,86	m ²
Grundfläche Dachüberstand > 50 cm		0,00	m ²
Grundfläche Balkone / Vordächer		10,97	m ²

Summe 162,83 m² 162,83 m² < 576,40 m²

Grundstücksfläche

1.441,00 m²

$$\text{GRZ I} = \frac{\text{Grundflächen}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{162,83 \text{ m}^2}{1.441,00 \text{ m}^2} = 0,11 < \text{Richtwert! } 0,4$$

Terrassen, Garage und Zuwege

Grundfläche Terrasse EG	Süd	34,80	m ²
Weg Süd Garage	Süd / Ost	26,77	m ²
Zufahrt Garage		64,27	m ²
Garage		49,65	m ²
Asphalt Bestand		30,71	m ²
Pfalster Neu Gartenhütte		22,27	m ²
Gartenhütte		39,00	m ²

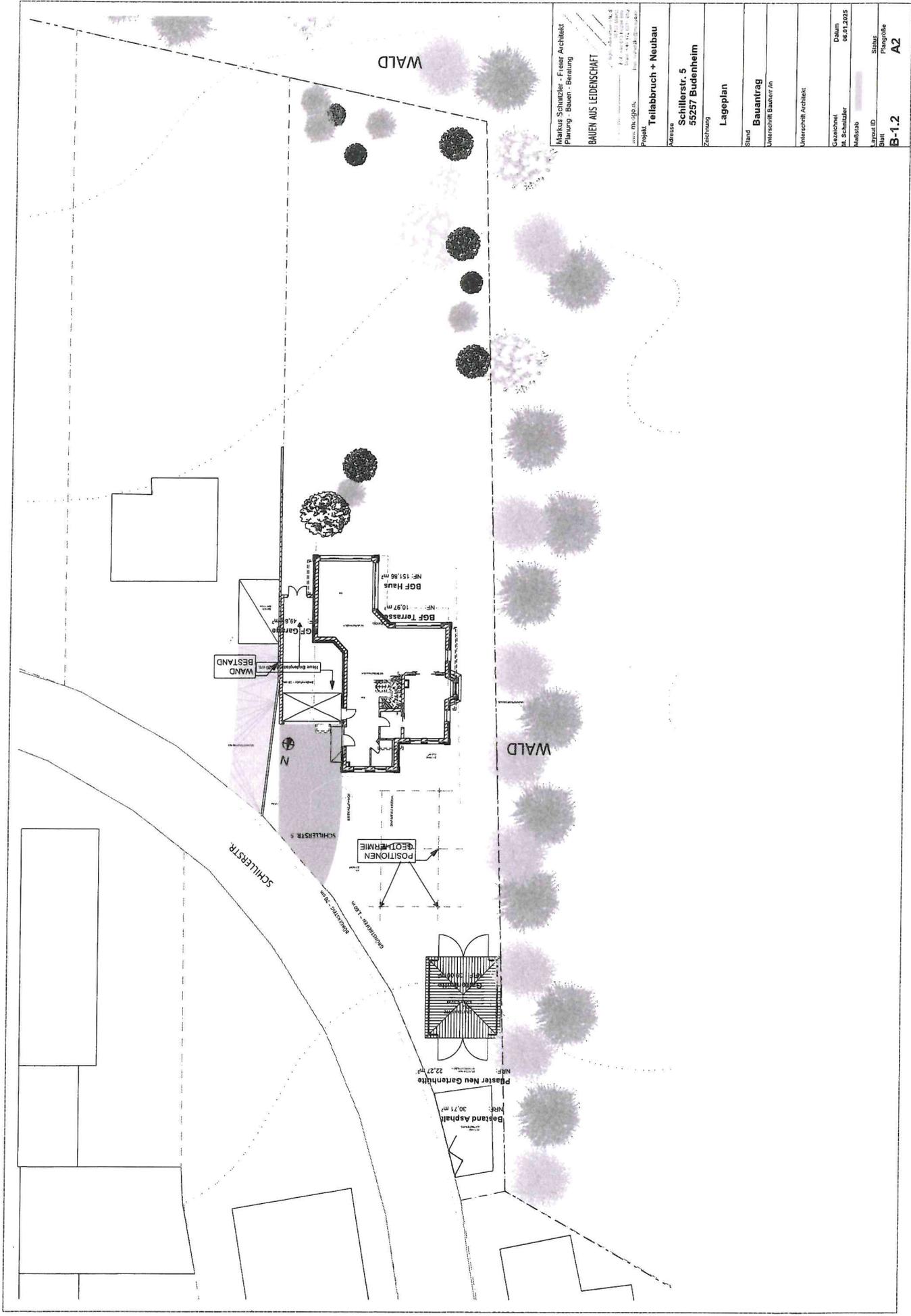
Summe GRZ II 267,47 m²

GRZ I 162,83 m² + 576,40 m²
430,30 m² = 864,60 m²

$$\text{GRZ II} = \frac{\text{GRZ I} + \text{GRZ II}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{430,30 \text{ m}^2}{1.441,00 \text{ m}^2} = 0,30 < \text{Richtwert! } 0,6$$

incl. Terrasse und Zuwegen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{329,38 \text{ m}^2}{1.441,00 \text{ m}^2} = 0,23 < \text{Richtwert } 0,80$$

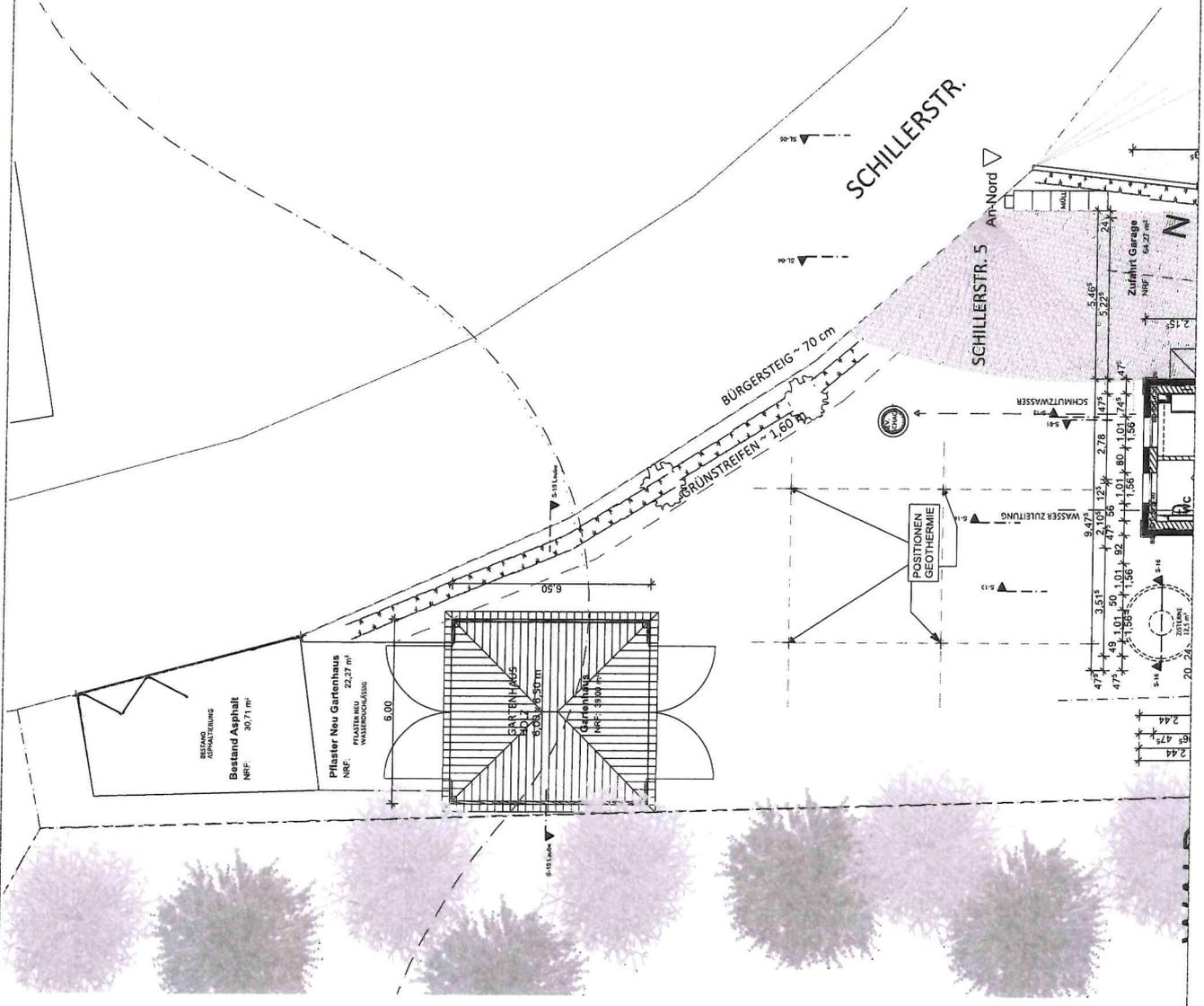


Markus Schneider - Freier Architekt
 Planung - Bauen - Beratung
BAUEN AUS LEIDENSCHAFT
 www.msk-pp.de
 Tel. +49 (0) 91 94 90 10
 Fax +49 (0) 91 94 90 10
 E-Mail: markus@msk-pp.de

Projekt: **Teilaabbruch + Neubau**
 Adresse: **Schillerstr. 5**
55257 Budenheim
 Zeichnung: **Lageplan**
 Stand: **Bauantrag**
 Unterschrift Bauherr/in
 Unterschrift Architekt

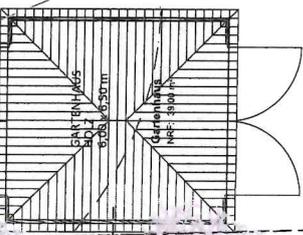
Datum: 06.01.2005
 Gezeichnet: M. Schneider
 Maßstab:
 Lageplan ID:
 Blatt: **B-1.2**
 Seite: **A2**
 Projecktcode:

Markus Schützler - Freie Architekt Planung - Bauen - Beratung	
BAMEN AUS LEIDENSCHAFT	
Projekt: Teilabbruch + Neubau	
Adresse:	Schillerstr. 5 55257 Budenheim
Zielfahrt:	EG Vorgarten & Laube
Stand:	Bauantrag
Unterschrift Bauherr/in	
Unterschrift Architekt	
Gesamtheit:	M. Schützler
Datum:	06.01.2025
Makler:	
Laufzeit ID:	
Blatt:	B-1.3
Blattgröße:	A2



BESTANDS
ZUFÜHRUNG
Bestand Asphalt
NRF: 30,71 m²

Pflaster Neu Gartenhaus
NRF: 22,27 m²
MASSIVBLECH
KUNSTSTOFFBELAG



SCHILLERSTR.

BÜRGERSTEG - 70 cm
GRÜNSTREIFEN ~ 1,80 m

SCHILLERSTR. 5 An-Nord

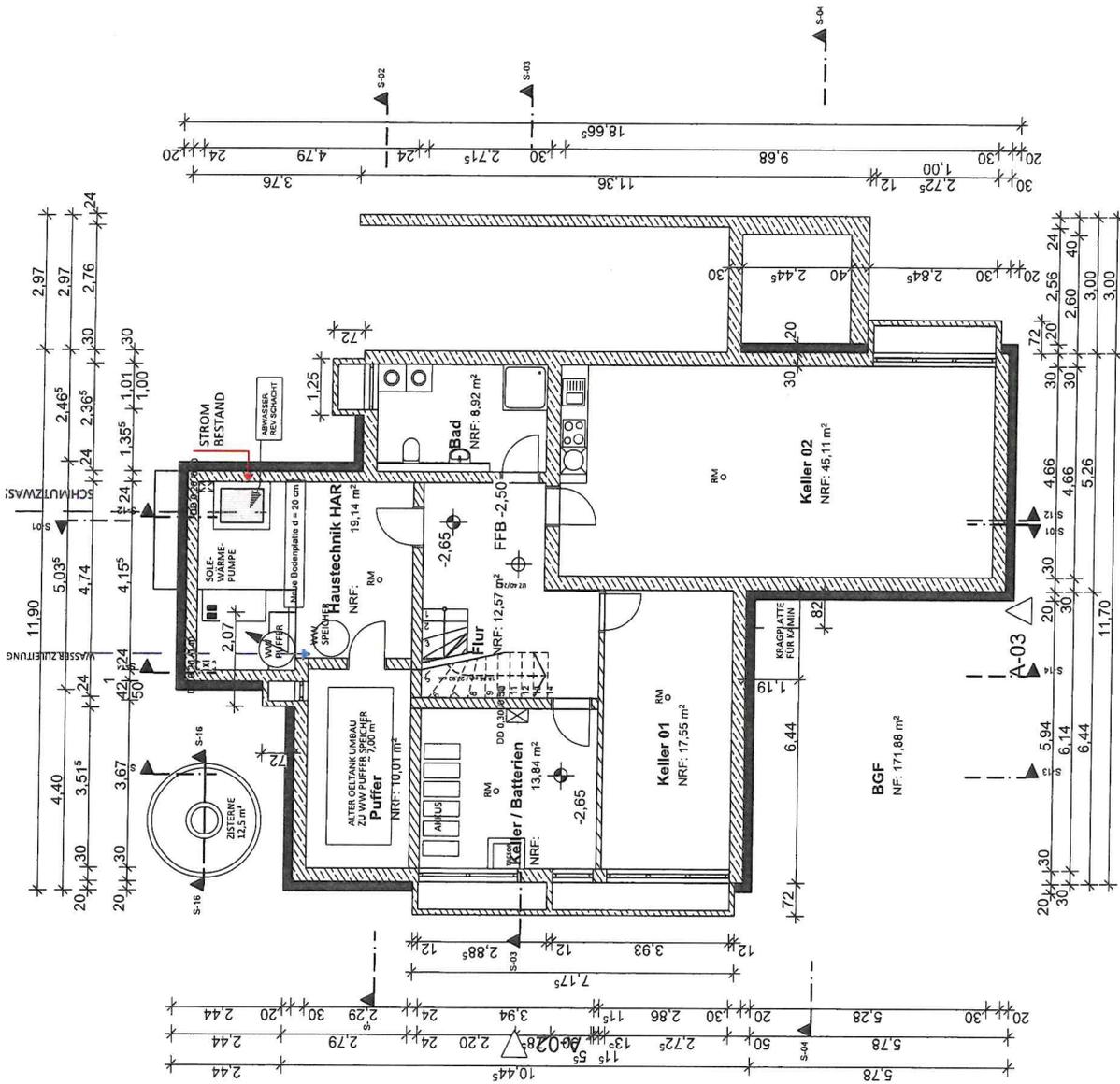
Zufahrt Garage
NRF: 64,27 m²

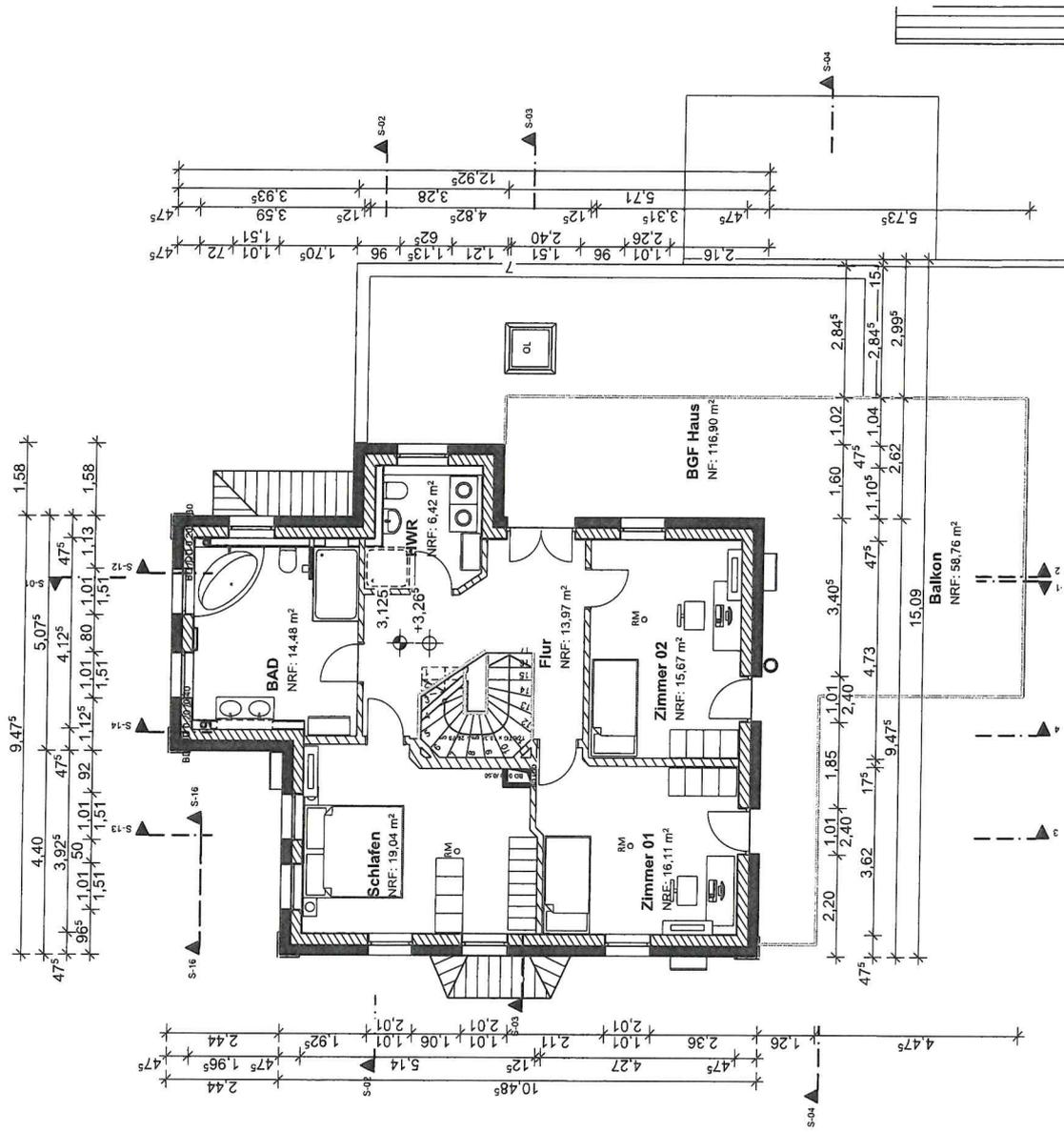
POSITIONEN
GEOTHERMIE

WASSER ZULEITUNG

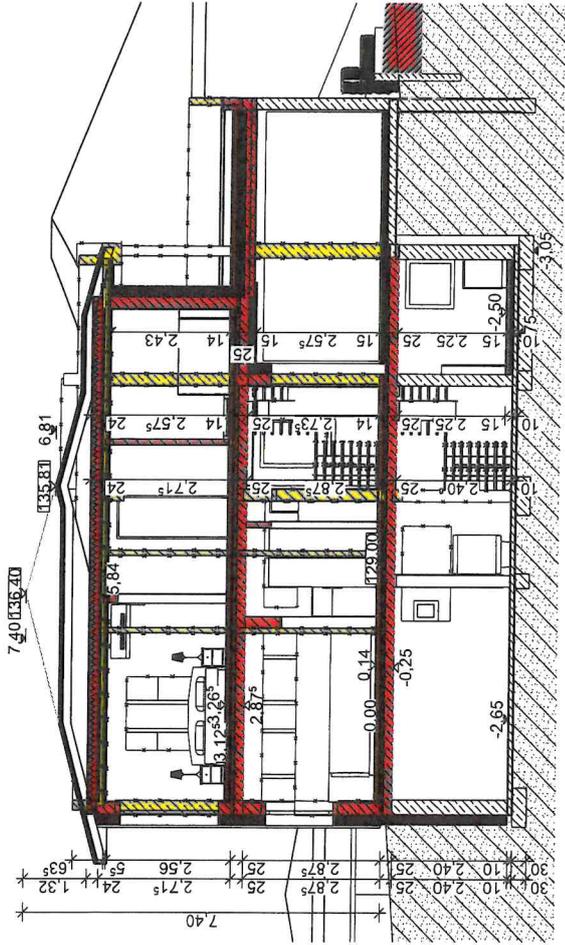


Markus Schmitzler - Freier Architekt Planung - Bauen - Beratung BAUEN AUS LEIDENSCHAFT Bism. - Alexander-Str. 2 57129 Mainz Fon: +49 61 25 12 10 0 Mobil: +49 172 6721 850 www.mcs-go.de E-Mail: schmitz@mcsgo.de	
Projekt	Teilabbruch + Neubau
Adresse	Schillerstr. 5 55257 Budenheim
Zeichnung	1. UG NEU
Stand	Bauantrag
Unterschrift Bauherr /in	
Unterschrift Architekt	
Gezeichnet	M. Schmitzler
Datum	06.01.2025
Maßstab	
Layout ID	
Status	
Blatt	B-3.1
Plangröße	A3



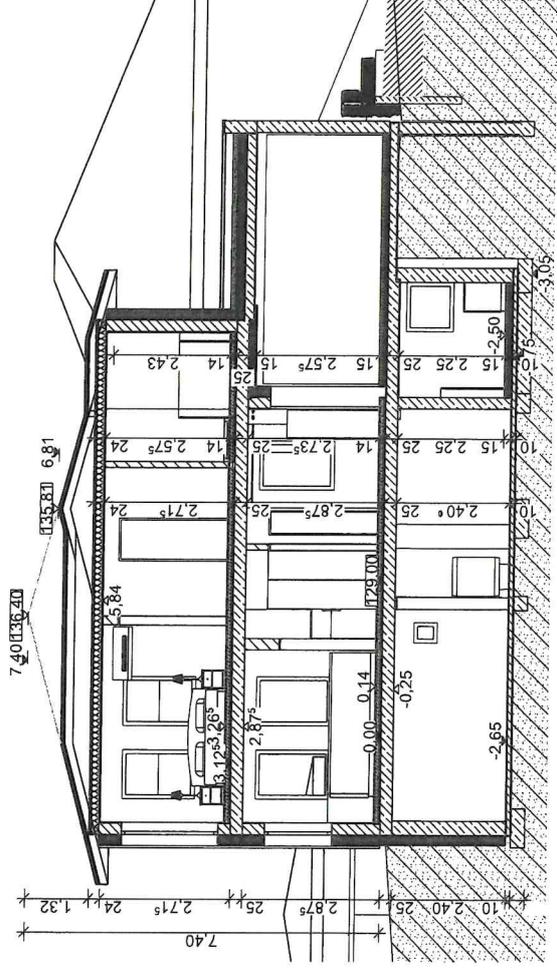


Markus Schmitzler - Freier Architekt Planung - Bauen - Beratung	BAUEN AUS LEIDENSCHAFT Bism. Allee-Anlage-Str. 8 57619 - 15,6 55127 Mainz Tele. +49 931 220 155 Fax +49 931 220 156 E-Mail: schmitzba@web.de
www.mtcsgo.de	Projekt EFH Teilabbruch + Neubau
Adresse	Schillerstr. 5 55257 Budenheim
Zeichnung	1. OG Neu
Stand	Bauantrag
Unterschrift Bauherr/in	
Unterschrift Architekt	
Gezeichnet M. Schmitzler	Datum 06.01.2025
Maßstab	
Layout ID	Status
Blatt	Plangröße
B-3.3	A3



S-02

Schnitt Quer Rot Gelb



S-02

Schnitt Quer Neu

Markus Schmitzler - Freier Architekt
Planung - Bauen - Beratung

BAUEN AUS LEIDENSCHAFT

Bgm. Alexander St. 8
1150 Wien
E-Mail: markus@bauenausleidenschaft.at
Telefon: +43 1 72 62 51 619
Mobil: +49 172 62 51 619
E-Mail: kontakt@bauenausleidenschaft.de

www.mcsgo.de

Projekt

Teilabbruch + Neubau

Adresse
Schillerstr. 5
55257 Budenheim

Zeichnung

Schnitt Quer Neu, Schnitt
Quer Rot Gelb

Stand

Bauantrag

Unterschrift Bauherr/in

Unterschrift Architekt

Gezeichnet
M. Schmitzler

Datum
06.01.2025

Maßstab

Layout ID

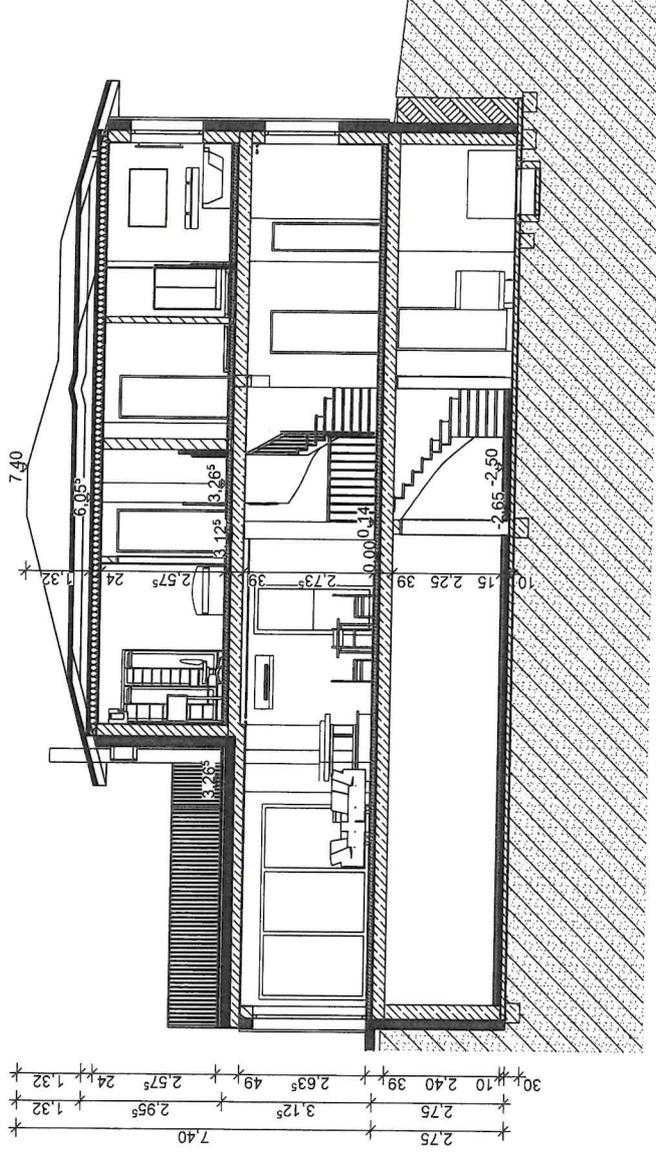
Blatt

Status

Plangröße

A3

B-3.5



S-01

Schnitt Längs Neu

Markus Schmitzler - Freier Architekt
Planung - Bauen - Beratung
BAUEN AUS LEIDENSCHAFT
Bismarckstr. 5
55127 Mainz
Tel. +49 931 10331 800
www.mschoje.de
mailto:mschoje@mschoje.de

Projekt EFH Teilabbruch +
Neubau

Adresse
Schillerstr. 5
55257 Budenheim

Zeichnung
Schnitt Längs Neu

Stand
Bauantrag

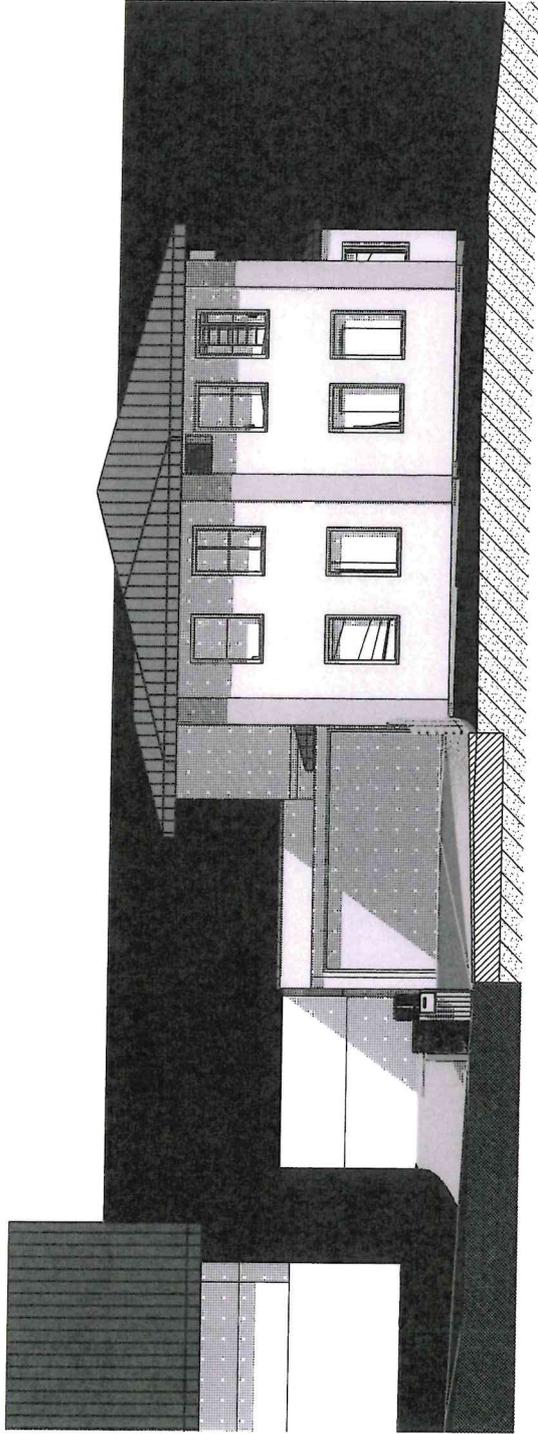
Unterschrift Bauherr /In

Unterschrift Architekt

Gezeichnet
M. Schmitzler
Datum
06.01.2025

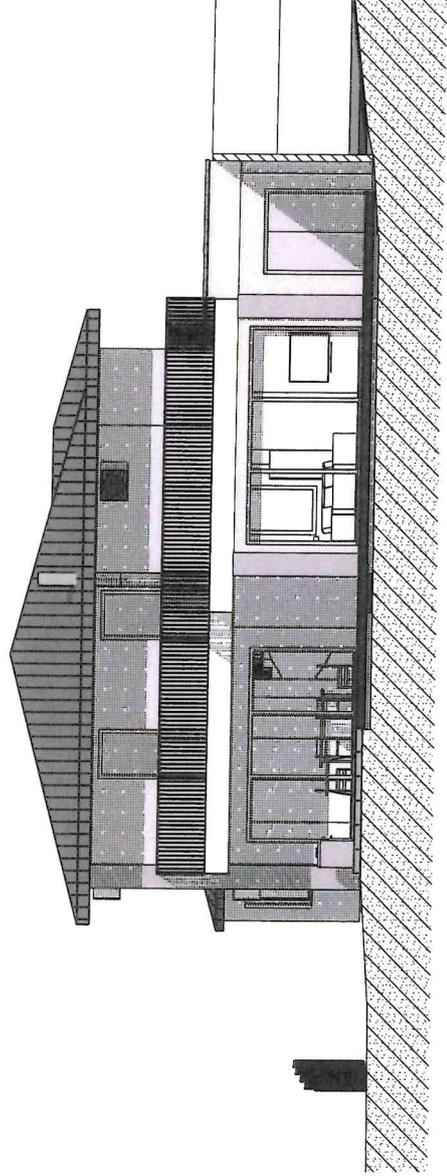
Maßstab
Layout ID
Blatt
Status
Plangröße
A3

B-3.6



An-Nord

Ansicht Nord



A-03

Ansicht Süd

Markus Schmitzler - Freier Architekt
Planung - Bauen - Beratung

BAUEN AUS LEIDENSCHAFT

Bismarckstr. 1-3 Str. 8
35122 Alheim
Tel. +49 (0) 63 91 2241 800
Fax. +49 (0) 63 91 2241 802
www.mcsgo.de
kba.schmitzler@post.foot

Projekt **EFH Teilabbruch +
Neubau**

Adresse **Schillerstr. 5
55257 Budenheim**

Zeichnung

**Ansicht Nord, Ansicht
Süd**

Stand **Bauantrag**

Unterschrift Bauherr /In

Unterschrift Architekt

Gezeichnet **M. Schmitzler** Datum **06.01.2025**

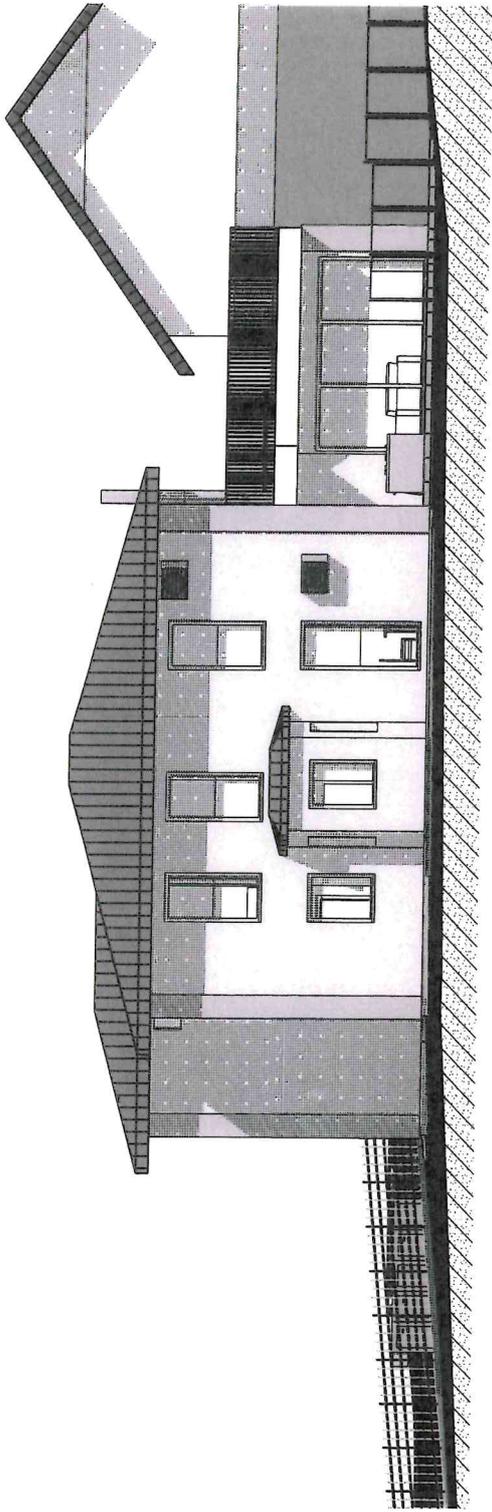
Mafstab

Layout ID **B-3.7** Status **A3**

Blatt **A3** Plangröße

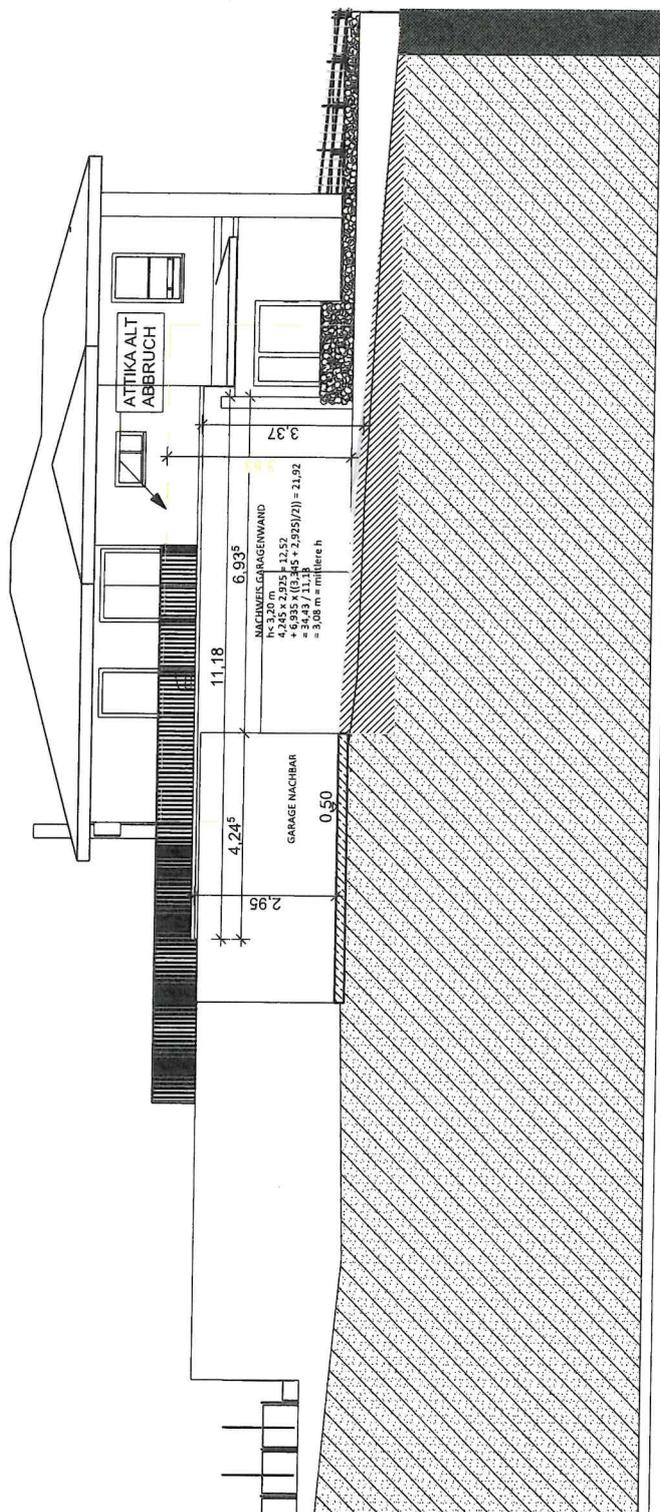
1:100

Ansicht West



1:100 A-02

Schnitt Garage An Ost



SL-05

Markus Schmitzler - Freier Architekt Planung - Bauen - Beratung	
BAUEN AUS LEIDENSCHAFT	
Bgm - Aalen/Univ - Str. 8 73518 Aalen Fon: +49 7141 9291-100 Mobil: +49 171 12521810 Email: markus@bauenausleidenschaft.de www.mscgo.de	
Projekt EFH Teilabbruch + Neubau	
Adresse Schillerstr. 5 55257 Budenheim	
Zeichnung Ansicht West, Schnitt Garage An Ost	
Stand Bauantrag	
Unterschrift Bauherr /in	
Unterschrift Architekt	
Gezeichnet M. Schmitzler	Datum 06.01.2025
Maßstab	
LAYOUT ID	Status
Blatt	Plangröße
B-3.8	A3

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 : 15.01.2025

Drucksachen-Nr. : 00511-2025

**Betr.: Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO zum Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464):
Kenntnisnahme des Erfordernisses eines Genehmigungsverfahrens**

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2e)	Sitzungstermin: 20.01.2025	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:

Die Erklärung der Gemeinde, dass nach Vorlage der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBO zum Dachgeschossausbau und Errichtung einer Gaube, Fränzenbergstraße 21 (Flur 6, Nr. 464) ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siebenmorgengebiet“, der an dieser Stelle ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Obwohl die Adresse „Fränzenbergstraße 21“ lautet, wird das Haus über die Straßen Am Hundacker und Morgenstraße erschlossen. Geplant ist die Errichtung einer breiten Gaube (Schleppgaube) und einer ca. 10 m² Dachterrasse, sowie die Schaffung zweier Fenster in den giebelseitigen Hausfassaden.

Laut Festsetzung 1.5.4 müssen Schleppgauben mindestens eine Neigung gegen die Horizontale von 20° haben. Bei dem geplanten Vorhaben ist es nicht der Fall: das Gaubendach soll eine deutlich geringere Neigung aufweisen. Wegen der geplanten Attika würde es wie ein Flachdach wirken. Das geplante Vorhaben entspricht allen anderen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach § 67 bedürfen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keiner Baugenehmigung, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Nach Auffassung des Bauamts wird hier eine Festsetzung nicht entsprochen. Somit soll ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Die Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wurde dem Bauherrn mit Schreiben vom 20.12.2024 zugeschickt. Es wurde ihm empfohlen, einen Antrag auf Befreiung zu stellen bzw. das geplante Vorhaben zu ändern.

In den vorgelegten Unterlagen hat der Bauherr nicht zum Ausdruck gebracht, dass diese als Antrag weiterbehandelt werden sollen, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Dementsprechend wurden die Unterlagen nicht der Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet, sondern dem Bauherrn zurückgereicht.

Anlagen:

Liegenschaftskarte
Berechnungen
Stellplatznachweis
Freiflächenplan
Grundrisse
Schnitte
Ansichten
Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmererei: erforderlich / nicht erforderlich



Menjoulet
(Sachbearbeiter)



Kapp
(Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

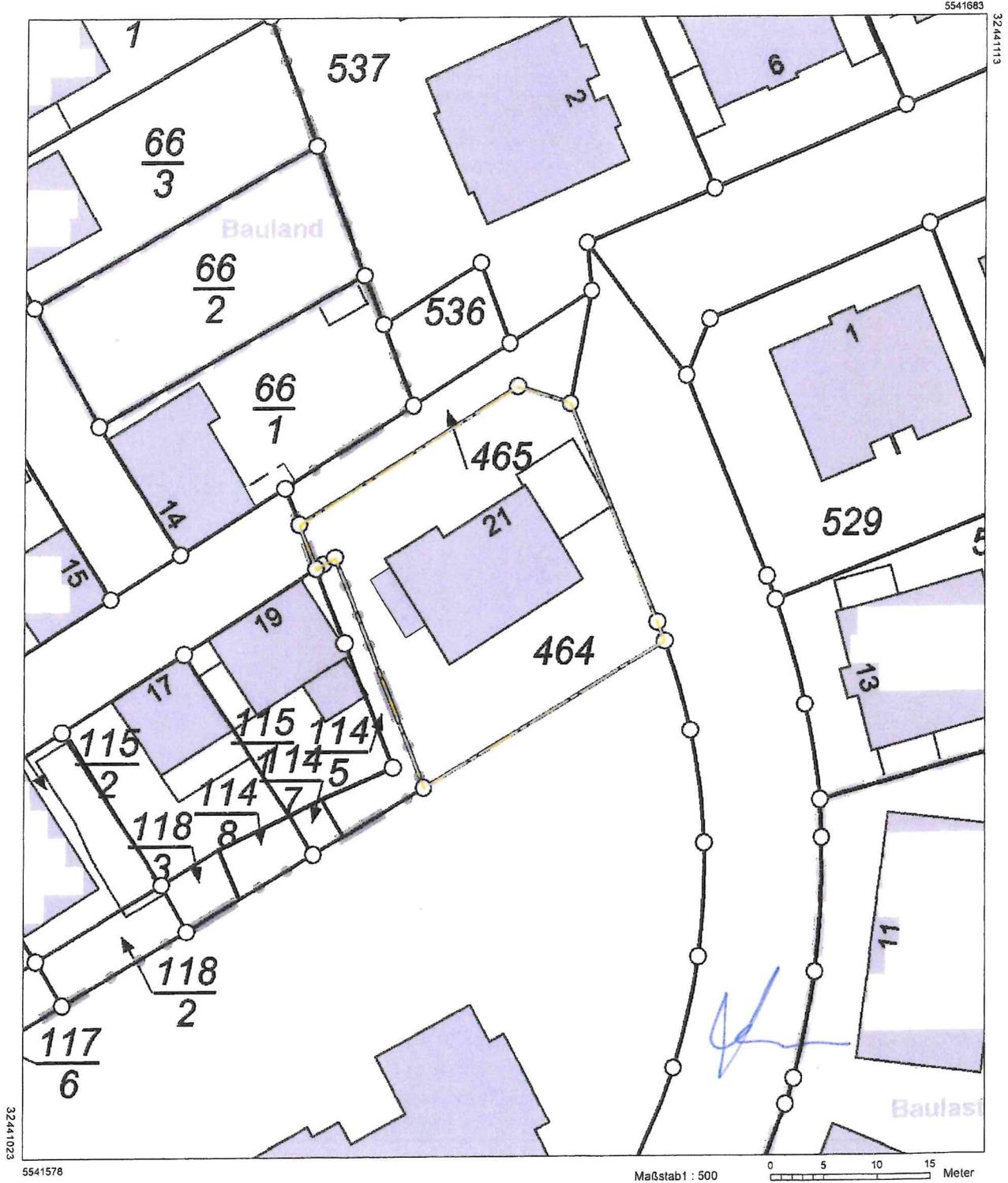
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 25.09.2024

Flurstück: 464
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



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

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Mathias Sommer.

Befugnis eingeräumt am 14.11.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

1.

Baugrundstück (Str. HsNr.) : . Fränzenbergstr.21

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Grundstücksgröße:	711,00 m ²	
(I) Grundfläche Bestand:	171,76 m ²	
	<hr/>	
Summe aller Grundflächen (I):	171,76 m²	

GRZ (I) laut B-Plan 0.4

Summe aller Grundflächen (I):	171,76 m ²	
Grundstücksgröße:	<hr/>	
	711,00 m ²	0,24

(II) Grundfläche Garage:	41,76 m ²	
(II) Grundfläche Zuwegung/Versiegelung:	133,21 m ²	
	<hr/>	
Summe aller Grundflächen (II):	174,97 m²	
	<hr/>	
Summe aller Grundflächen (I+II):	346,73 m²	
	<hr/>	

GRZ(II) laut B-Plan 0.6

Summe aller Grundflächen (I+II):	346,73 m ²	
Grundstücksgröße:	<hr/>	
	711,00 m ²	0,49

2.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. BauNVO 1968/1977

laut B-Plan 0.7

Grundstücksgröße: 711,00 m²

Kellergeschoss Aufenthaltsräume, siehe Plan UG 111,22 m²

Erdgeschoss mit CAD ermittelt 171,76 m²

Dachgeschoss mit CAD ermittelt 151,04 m²

Geschossfläche gesamt 434,02 m²

GFZ Bau NVO §20

434,02 m²

711,00 m²

0,61

3.

Berechnung der Baukosten

Wohn- und Nutzfläche Planung
295,92 m³ x 450,00€/m³ 133.164,00 EURO

BAUANTRAG
BVH BUDENHEIM

FRÄNZENBERGSTR. 21

WOHNFLÄCHE GESAMT	PLANUNG	310,87 m²
	<i>Bestand</i>	225,65 m ²
	<i>Planung</i>	85,22 m ²

7.

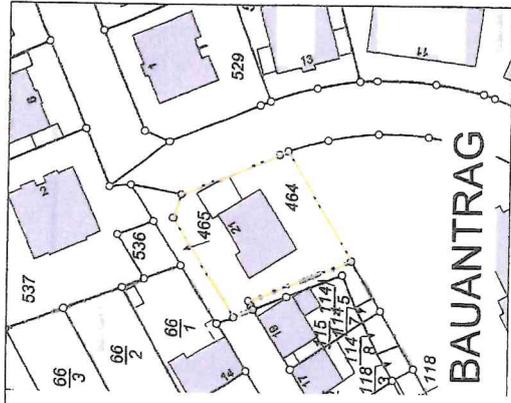
Stellplatznachweis

BEDARRF: 2 Wohnungen

2 Stpl.

NACHGEWIESEN:

Im Plan Dachaufsicht werden 4 Kfz-Stellplätze in und vor der Garage nachgewiesen



BAUANTRAG

PROJEKT:
 DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE
 Franzosenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITECT:
 Niels Leineweber M.A.
 Eauboner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Genehmigung weder vervielfältigt, noch versenkt,
 weiter- oder einem Dritten, auch in Druck,
 als Kopie, in Form von Zeichnungen, oder
 als PDF-Datei, weitergegeben werden.

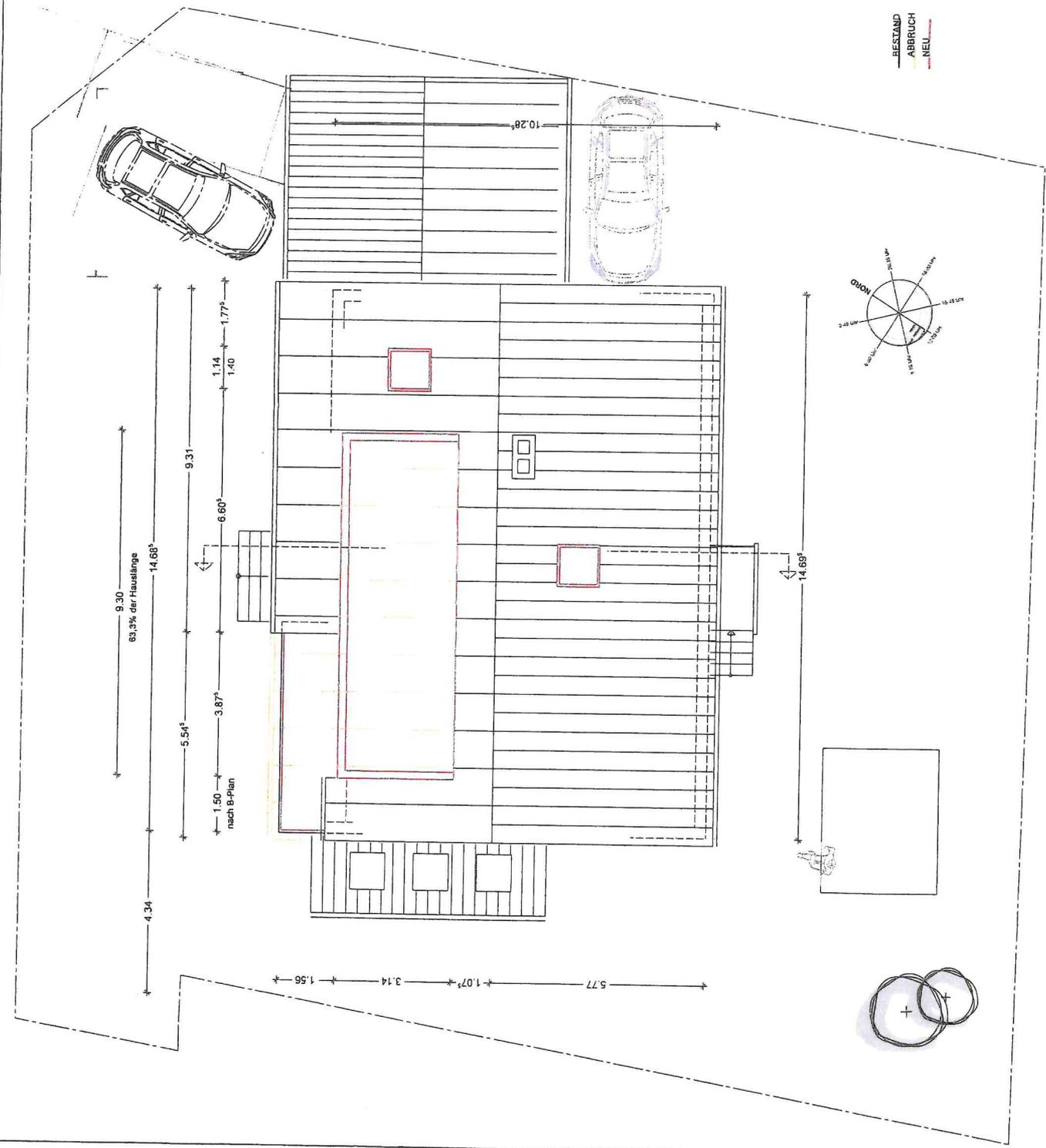


BAUHERIN:

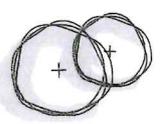


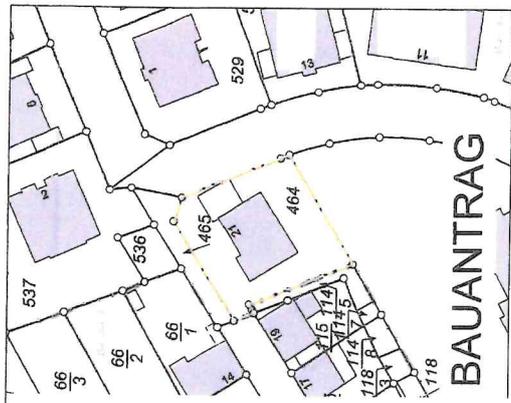
PLANNUMMER:
**DACHAUFSICHT /
 FREIFLÄCHENPLAN**

GEZ.	Blattgröße	Blattnummer
NL	A3	01
Datum:	Projektnummer	
13.11.2024	-	



— BESTAND
 - - - ABRUCH
 — NEU





BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITECT:
 Nilsa Leineweber M.A.
 Eaubanner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

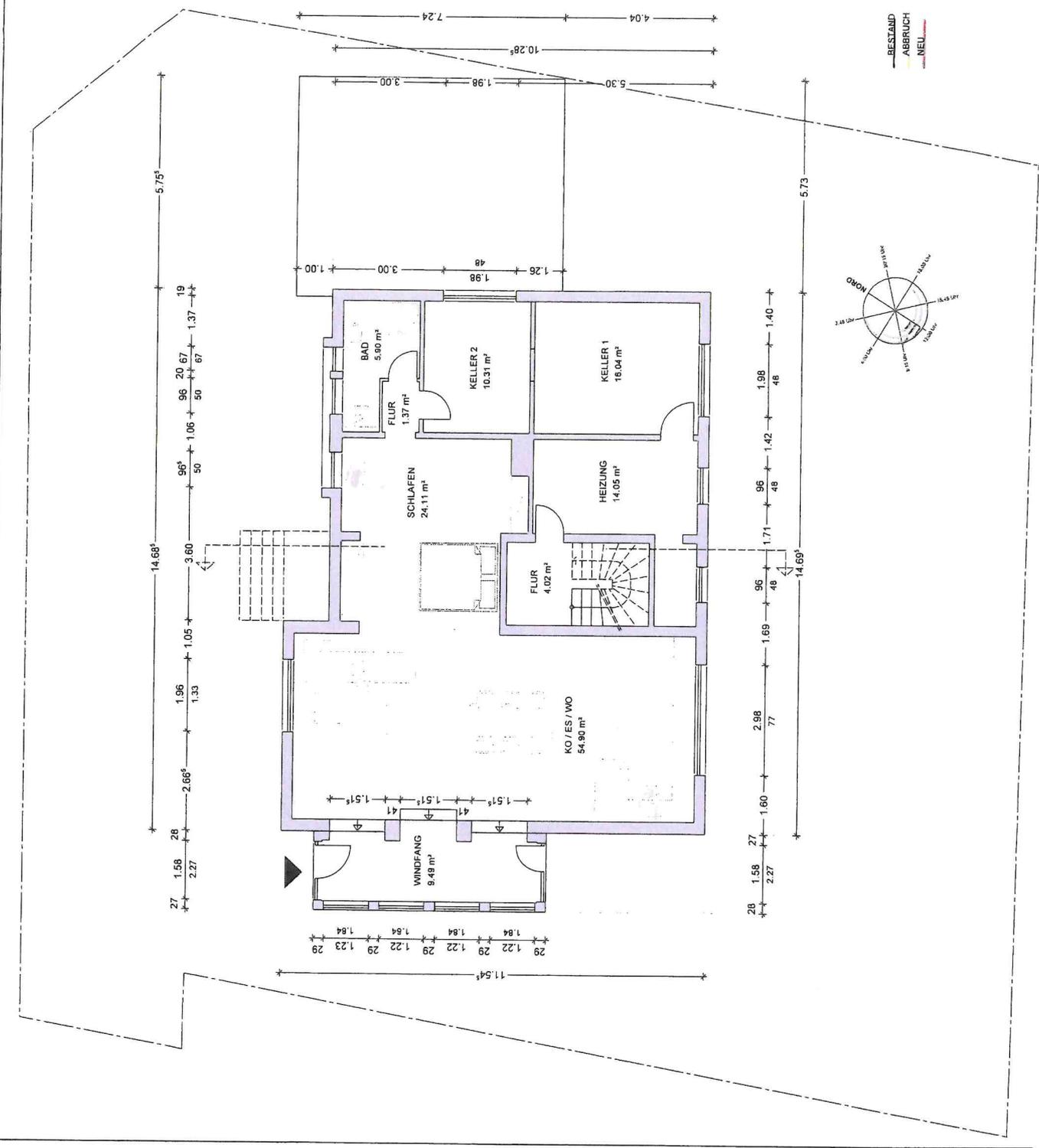
Dieses Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Zustimmung unserer Verwaltung nicht vervielfältigt
 werden, auch auszugsweise. Nachdruck,
 Verbreitung oder öffentliche Verwertung ist
 strafbar. (19.05.2011 - 5.15.2011 7.4.003 (Mittelbau))

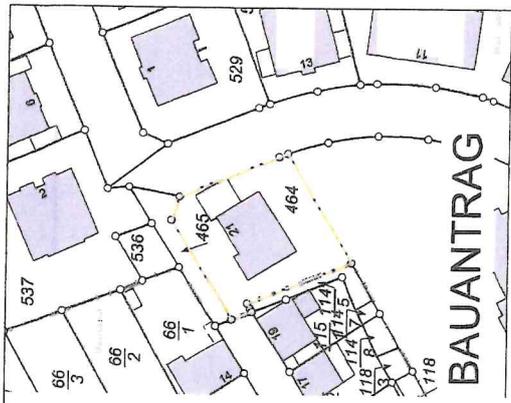
BAUHERREN:



PLANNUMMER: KELLERGESCHOSS

GRZ:	Projekt:
NL	A3
Datum:	Plannummer:
13.11.2024	02





BAUANTRAG

PROJEKT
 DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE
 Fränzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITECT:
 Niels Leineweber M.A.
 Eaubornstr. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

**LEINWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

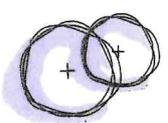
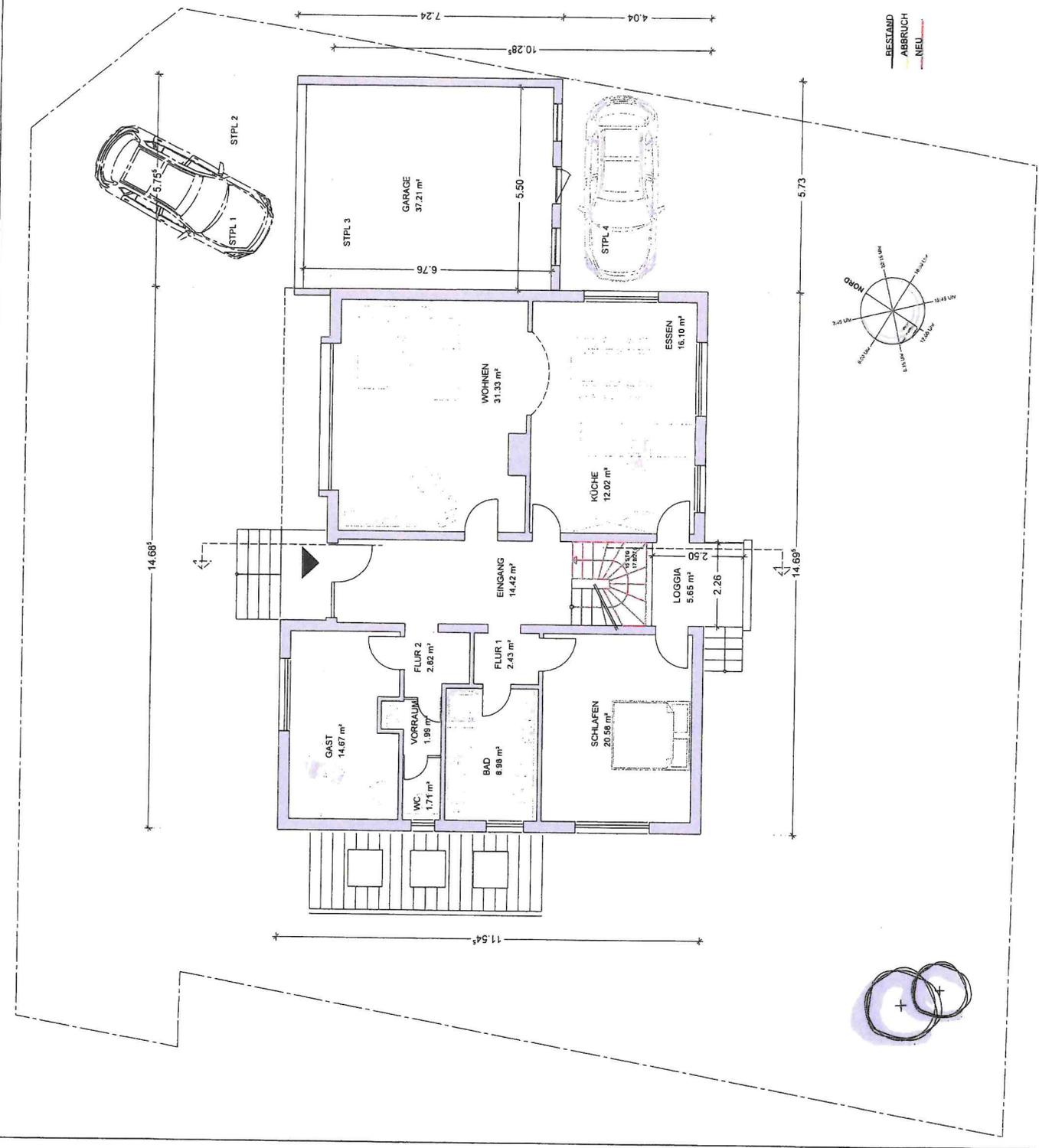
Dieses Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Genehmigung nicht vervielfältigt oder sonstwie
 weitergegeben werden. Nachdruck, Verbreitung
 in jeder Form ist ausdrücklich untersagt.
 10.8.1001 - 1.8.10 vom 7.6.100 (Unfallversicherung)

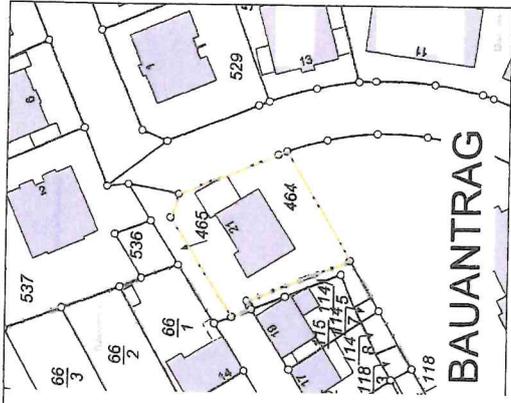
BAUHERRIN



PLANNUMMERT
ERDGESCHOSS

GEZ.	NL	Modulart	A3	Plannummer	03
Datum	13.11.2024	Projektnummer	-		





BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Franzosenstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITEKT:
 Nils Lenneweber, M.A.
 Eulabonner Str. 35
 55257 Budenheim
 n@lenneweberarchitekten.de
 0179 - 4747728

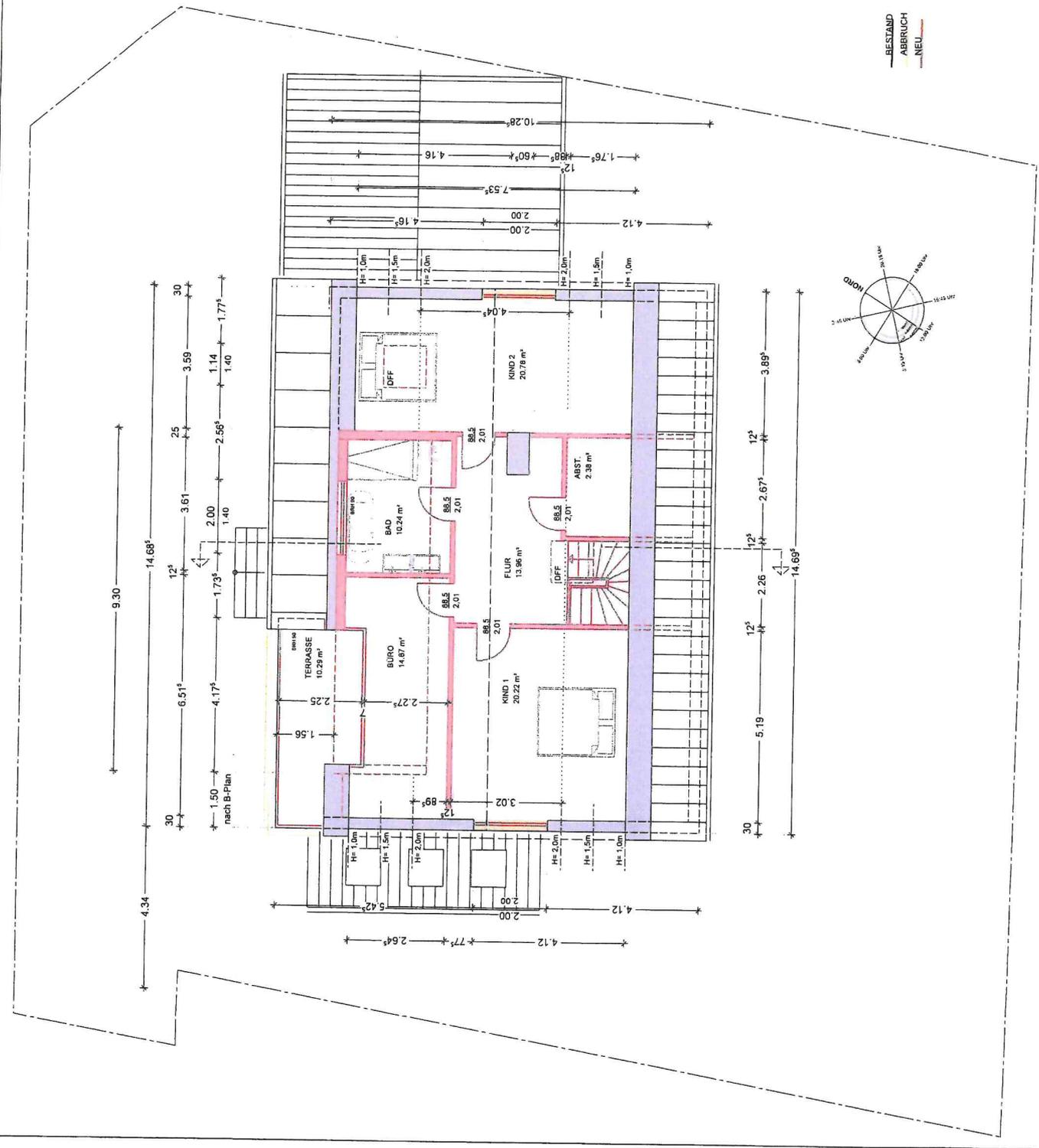
**LENNEWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

Diese Zeichnung ist unser Eigentum und soll das
 Gegenstand unter vollständiger Verantwortung
 der Auftraggeber sein. Jede Vervielfältigung,
 Verbreitung oder Nutzung ohne schriftliche
 Erlaubnis ist strafbar (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 StGB).

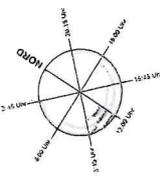


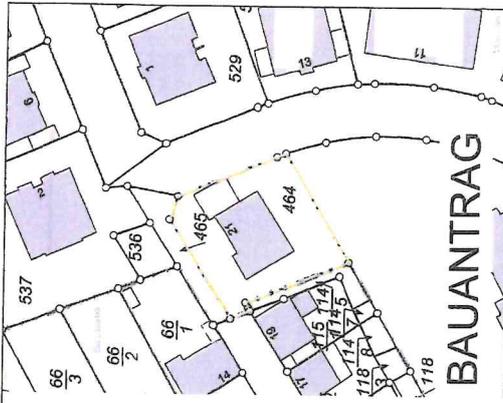
PLANNUMMER:
DACHGESCHOSS

GEZ.	Planungsnummer	Projektnummer
NL		04
Datum/Rev.		
13.11.2024		



— BESTAND
 - - - - - ABBRUCH
 — NEU





BAUANTRAG

PROJEKT:
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Franzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

ARCHITECT:
 Niels Leineweber M.A.
 Eaubornier Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728



**LEINWEBER
 ARCHITECTEN
 PUNKT DE**

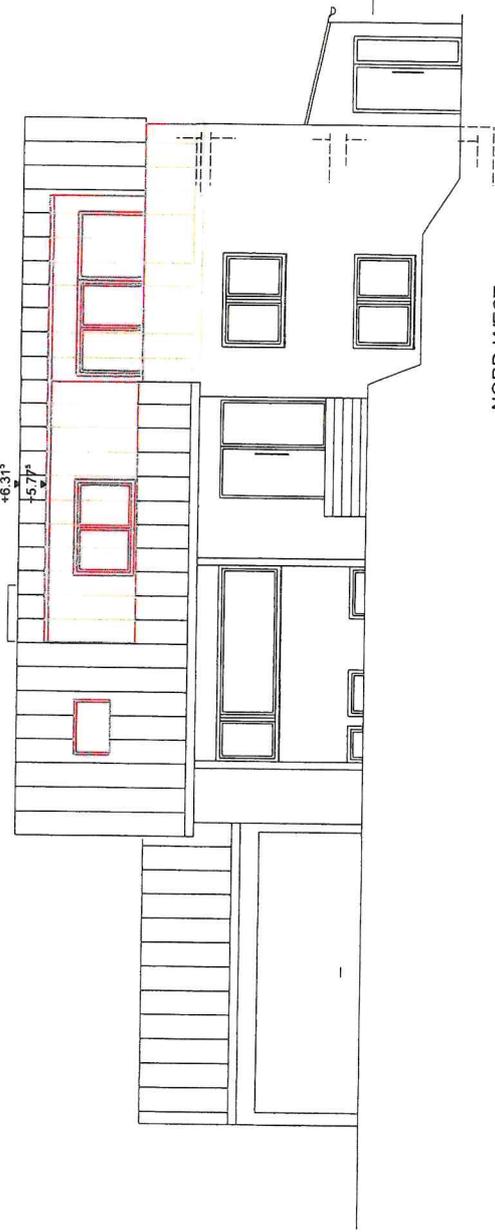
Das Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Genehmigung weder ververvielfältigt noch weiterverbreitet
 werden, nicht ohne schriftliche Zustimmung der
 architekten Leineweber Partner GmbH, Franzenbergstraße 21, 55257
 Budenheim, Tel. 0179 - 4747728 (Mobilnummer).

BAUZEICHEN

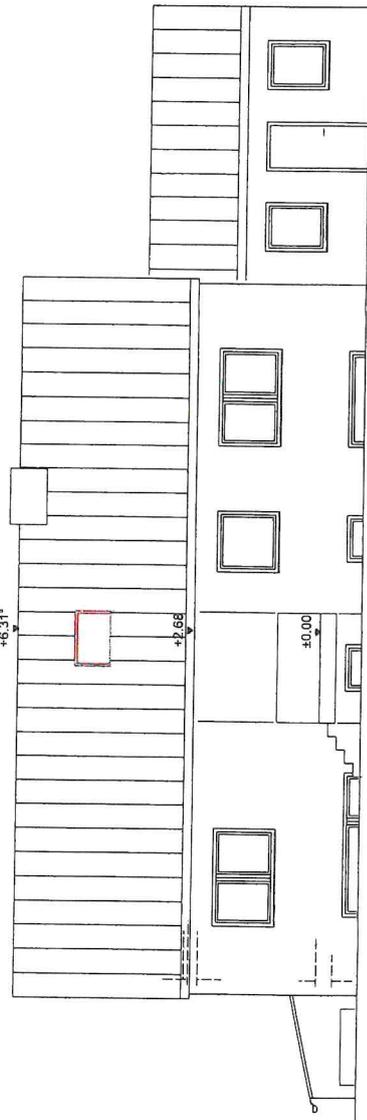


PLANNUMMER:
**ANSICHT NORD-WEST
 ANSICHT SÜD-OST**

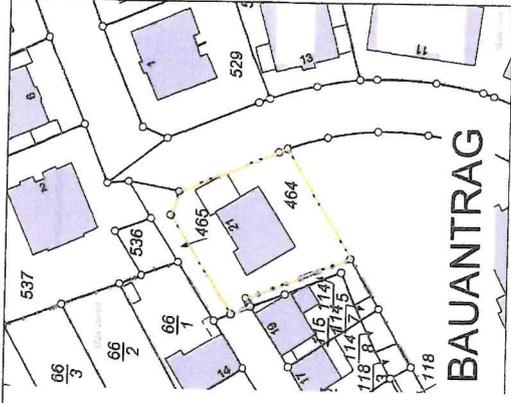
OBJEKT:	Projektname:	Blattgröße:
NL	NI	A3
Datum/Zeichner:	Projektnummer:	Plannummer:
13.11.2024		06



NORD-WEST



SÜD-OST



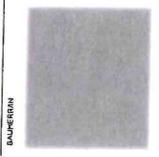
BAUANTRAG

PROJEKT
**DACHGESCHOSSAUSBAU
 ERRICHTUNG EINER GAUBE**
 Frenzenbergstraße 21
 55257 Budenheim
 Flurstück 464
 Flur 6

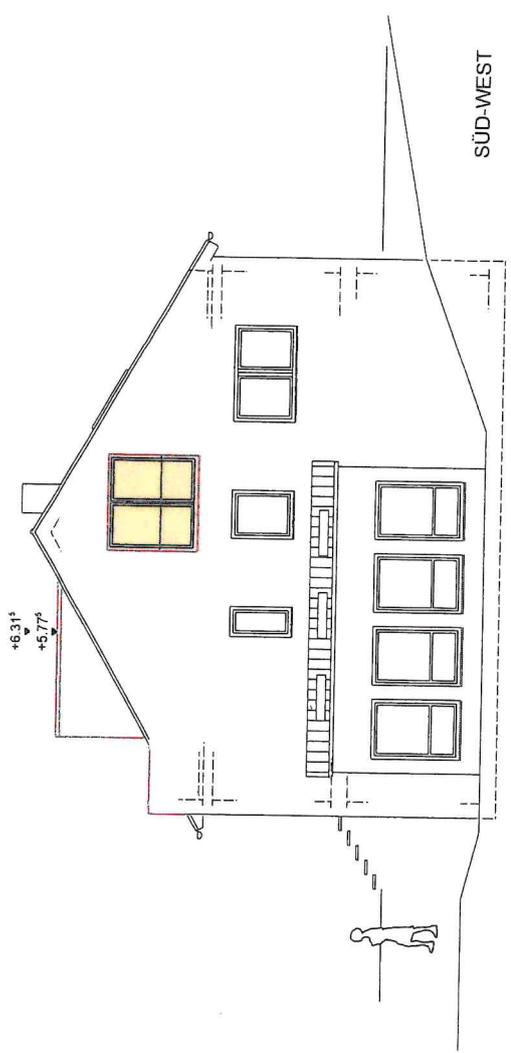
ARCHITEKT
 Niels Leineweber M.A.
 Eulabonner Str. 35
 55257 Budenheim
 ni@leineweberarchitekten.de
 0179 - 4747728



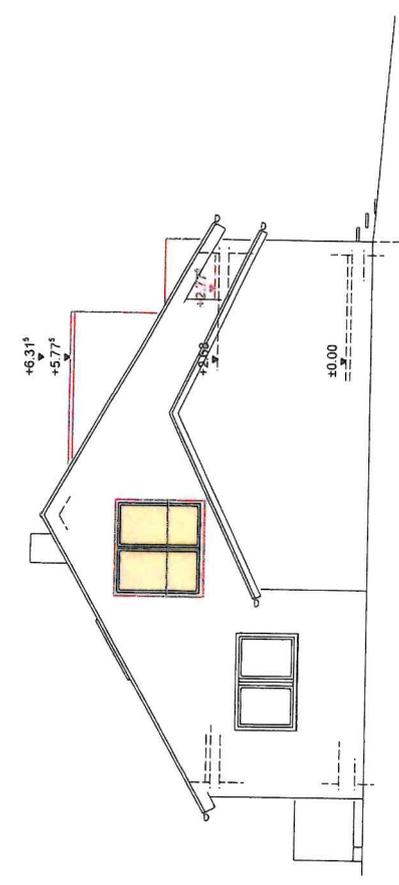
**LEINWEBER
 ARCHITEKTEN
 PUNKT DE**
 Diese Zeichnung ist unser Eigentum und darf ohne
 Zustimmung nicht vervielfältigt, aber verwendet
 werden. Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben
 in allen Phasen der Projektentwicklung ist durch
 § 18.6 (1) Nr. 1 lit. a) i. V. m. § 1.100 (Haftungsbefreiung)



— BESTAND
 — ABBRUCH
 — NEU



SÜD-WEST



NORD-OST

PLANNUMMER
**ANSICHT SÜD-WEST
 ANSICHT NORD-OST**

GEZ.	Plangröße	Projektname	07
NL	A3		
Datum/Zeichn.			
13.11.2024			

Fränzenbergstraße 21: Fotodokumentation

