

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0733/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2015-1302-2	Datum 11.05.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.06.2017	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Wohngebäuden; Am Linsenberg 1-15, Mainz-Oberstadt; Gemarkung Mainz, Flur 19, Flurstück 10, 11, 12/2, 13/2, 14, 15, 16, 17;  hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB</p>
<p>Mainz, 06.06.2017</p> <p>gez.</p> <p>Marianne Grosse Beigeordnete</p>

## Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB her.

## 1. Sachverhalt

### a) Inhalt der Bauvoranfrage

Die Bauherrin beabsichtigt, auf den zu bildenden Baugrundstücken 4 Wohngebäude zu errichten. Ein vorhandenes Gebäude soll abgebrochen werden.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Oberstadt. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

#### Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnnutzung geprägt. Sie entspricht einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Die beantragte Wohnnutzung ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Im unbeplanten Innenbereich wird das Maß der baulichen Nutzung durch das nach außen hin wahrnehmbare Bauvolumen, gebildet aus der Grundfläche (GR) sowie der Trauf- und Firsthöhe, bestimmt. Von nachgeordneter Bedeutung sind die relativen Maßzahlen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).

- Die Grundfläche der einzelnen geplanten Gebäude beträgt ca. 230 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 181 m<sup>2</sup> (Am Linsenberg 1) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,2 (Am Linsenberg 3) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 0,6 (Untere Zahlbacher Straße 96) ermittelt.
- Die beantragten Gebäude erreichen eine Höhe von 11,20 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 9,50 m (Untere Zahlbacher Straße 84) und Firsthöhen bis zu 14,20 m (Untere Zahlbacher Straße 84) vorhanden.
- Die beantragten Gebäude besitzen 3 Vollgeschosse. In der Umgebung sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen (Untere Zahlbacher Straße 84) vorhanden.

#### Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Die Standorte der Baukörper auf dem Grundstück fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

#### Bauweise

Die geplanten Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung.

### Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

**Das geplante Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.**

### **2. Lösung**

siehe Beschlussvorschlag

### **3. Alternativen**

keine

### **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

keine

gez. Brod

II. z.d.A.

III. Akte Amtsleiter