

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0841/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2017-1232-1	Datum 01.06.2017	TOP

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

## Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Wohngebäuden und Aufstockung eines Wohngebäudes, Mombacher Straße 25 und 31, Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstück 26/1;

hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB

Mainz, 06.06.2017

gez.

Marianne Grosse  
Beigeordnete

## 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

Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Grundstück Mombacher Straße 25 und 31 die Errichtung von 2 Wohngebäuden und die Aufstockung eines Wohngebäudes. Das bestehende Wohngebäude Mombacher Straße 31 wird niedergelegt.

Die Wohngebäude umfassen eine Grundfläche von rund 505 m<sup>2</sup>.

### b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Hartenberg/Münchfeld. 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 Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung geprägt. Sie entspricht keinem Gebietstyp im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In dieser Gemengelage fügt sich die beantragte Wohnnutzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung daher ein.

#### 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 Grundflächen der geplanten Gebäude betragen 150 m<sup>2</sup> bis 182 m<sup>2</sup>, insgesamt 505 m<sup>2</sup>. Die bestehenden Wohngebäude haben Grundflächen von 220 m<sup>2</sup> und 290 m<sup>2</sup> und eine gesamte Grundfläche von 510 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 330 m<sup>2</sup> (Wallstraße 10) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,51 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,39. In der Umgebung werden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,63 (Mombacher Straße 27) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 2,72 (Mombacher Straße 27) ermittelt.
- Die beantragten Gebäude erreichen eine Traufhöhe von 14,50 m bis 17,00 m und Traufhöhen der Staffelgeschosse von 17,35 m bis 19,00 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 19,50 m (Baentschstraße 19 - 21) und Firsthöhen bis zu 25,00 m (Baentschstraße 19 - 21) vorhanden.
- Die beantragten Gebäude sind mit 5 Vollgeschossen geplant. In der Umgebung sind Gebäude mit 5 Vollgeschossen (Baentschstraße 19 - 21) 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. Der Standort der geplanten Baukörper auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

## Bauweise

Die zwei neu geplanten Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Dies entspricht der überwiegend 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