

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1085/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 VV-2017-1121-2	Datum 21.08.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	14.09.2017	Ö

<p>Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage in Mainz-Bretzenheim, An der Kirchenpforte 1-3, Gemarkung Bretzenheim, Flur 3, Flurstücke 87 u. a.;</p> <p>hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB</p>
<p>Mainz,</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 Abs. 2 BauGB her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt die Vereinigung der Flurstücke der Anwesen "An der Kirchenpforte 1 und 3" in Mainz-Bretzenheim zu einem Baugrundstück, um dort eine Wohnanlage, bestehend aus Bestandsgebäuden und 4 Neubauten, zu realisieren.

Die vorhandenen Gebäude im Bereich der Straße "An der Kirchenpforte" sollen unter Beibehaltung der charakteristischen Hofstruktur saniert und intern umgebaut werden.

Im hinteren Grundstücksbereich (Flurst. 83/2 und 83/3) ist die Errichtung einer Tiefgarage sowie der Neubau von 3 Wohngebäuden mit Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geplant. Die Grundfläche der Neubauten beträgt 13,00 m x 8,50 m ~110 m². Die Trauf-/Firsthöhen betragen 6,00 m/9,60 m.

Im mittleren Grundstücksbereich (Flurst. 86/1 und 87) soll die vorhandene Bebauung durch einen Neubau mit Satteldach, 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ersetzt werden. Die Grundfläche des neuen Wohngebäudes beträgt 25,75 m x 7,50 m ~193 m². Die Trauf-/Firsthöhe beträgt 7,00 m/10,80 m.

b) Baurecht

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

Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 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 beantragten Wohngebäude sind gemäß § 6 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 Grundflächen der geplanten Gebäude betragen ca. 110 m² bzw. 193 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu ca. 265 m² (An der Wied 4) vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,56. In der Umgebung (Rathausstraße 1) wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,6 ermittelt.

- Die beantragten Wohngebäude mit Traufhöhen bis zu 7,00 m und Firsthöhen bis zu 10,80 m fügen sich hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen sowie hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in den aus der Umgebung herleitbaren Rahmen ein.

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