

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1490/2017
Amt/Aktenzeichen 60/63 BV-2017-2669-2	Datum 25.10.2017	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	16.11.2017	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes (3 WE) um 3 WE, Wallstraße 18, Mainz-Hartenberg/Münchfeld, Gemarkung Mainz, Flur 16, Flurstück 18;  hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB</p> <p>Mainz, 07.11.2017</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 des Bauantrages

Der Antragsteller beabsichtigt, ein bestehendes Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten zu ändern, aufzustocken und mit zusätzlich 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück auf insgesamt 6 Wohneinheiten zu erweitern. Das bestehende Wohngebäude hat 3 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 136,22 m<sup>2</sup>. Mit den Erweiterungsbauten ist eine Grundfläche von 245,05 m<sup>2</sup> geplant. Die straßenseitige Traufhöhe soll 5,73 m und die Firsthöhe 11,08 m betragen.

### b) Baurecht

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

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstückes wird durch Wohnen geprägt. Sie entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens alleine danach, ob es nach der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wäre.

Das beantragte Wohngebäude mit 6 WE 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).

Grundstück	GR	GRZ	GFZ	TH	FH	VG
Wallstraße 20	117,50	0,15	0,23	6,15	9,90	II
Wallstraße 14-16	541,76	0,40	1,94	7,70	10,56	V
<b>Wallstraße 18</b>	<b>245,05</b>	<b>0,32</b>	<b>0,76</b>	<b>5,73</b>	<b>10,43</b>	<b>V</b>

GR = Grundfläche, GRZ = Grundflächenzahl, GFZ = Geschossflächenzahl, TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe, VG = Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in den vorhandenen Rahmen ein.

#### 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 des Baukörpers auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Die hangseitige Staffelung der neu geplanten 3 Wohneinheiten und die Bebauungstiefen fügen sich in die nähere Umgebung ein.

## Bauweise

Das geplante Gebäude soll 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