

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1507/2017
Amt/Aktenzeichen 62.02/63 BR-2017-1534-2	Datum 27.10.2017	TOP

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

<p>Betreff: Bauantrag zur Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Betriebsleiterwohnung, Konrad-Adenauer-Straße 19, Gemarkung Ebersheim, Flur 2, Flurstück 2/1 und 2/2; hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 Bau GB 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

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Betriebsleiterwohnung. Das Gebäude soll in zweiter Reihe grenzständig errichtet werden. Im Erdgeschoss ist ein Gastraum für 60- 65 Personen geplant. Im Kellergeschoss und im 1. Obergeschoss sind sämtliche Nebenräume, wie WC-Anlagen, Personalräume und Lagerräume untergebracht. Im Dachgeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz- Ebersheim. 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 wird durch Wohngebäude und Gebäude zur Unterbringung von Gewerbebetrieben geprägt. Sie entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 34 Absatz 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 Nutzung ist gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung 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 des geplanten Gebäudes (Schank- und Speisewirtschaft) beträgt ca. 255 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 387 m² vorhanden.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 8,10 m und eine Firsthöhe von 10,59 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 9,70 m und Firsthöhen bis zu 11,20 m vorhanden.
- Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,42. In der näheren Umgebung werden Grundflächenzahlen (GRZ) größer 0,40 und Geschossflächenzahlen (GFZ) größer 0,60 ermittelt.

Bauweise

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

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.

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