

# Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0501/2019
Amt/Aktenzeichen 60/63 BR-2018-2661-2	Datum 15.03.2019	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	04.04.2019	Ö

<p><b>Betreff:</b> Bauantrag zur Änderung eines bisherigen Wohn- und Bürogebäudes von 1 Wohneinheit (WE) und 1 Gewerbeeinheit (GE) in 10 WE, Am Linsenberg 16, Mainz-Oberstadt, Gemarkung Mainz, Flur 19, Flurstück 32 und 35/2;  hier: Herbeiführung des Einvernehmens der Gemeinde gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB</p>
<p>Mainz, 28.03.2019</p> <p>gez. 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

Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude (1 Wohneinheit, 3 gewerbliche Nutzungseinheiten) soll in ein reines Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten erweitert und umgebaut werden. Das künftige Gebäude hat eine Größe von ca. 16,77 m x 17,53 m haben. Der Treppenraum ist vom Hauptgebäude abgerückt und schließt an das Nachbargebäude an.

### 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 und nicht störenden Gewerbebetriebe 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 des geplanten Gebäudes beträgt ca. 343 m<sup>2</sup>. In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu 492 m<sup>2</sup> (Am Linsenberg 10) vorhanden.
- Das beantragte Gebäude erreicht eine Traufhöhe von 12,30 m, die Traufhöhe des Staffelgeschosses von 15,47 m. In der Umgebung sind Gebäude mit Traufhöhen bis zu 13 m (Am Linsenberg 12) und Firsthöhen bis zu 16 m (Am Linsenberg 12) vorhanden.
- Das beantragte Gebäude besitzt drei Vollgeschosse. In der Umgebung sind Gebäude mit ebenfalls drei Vollgeschossen (Am Linsenberg 10,12, 14,18) 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 des Baukörpers auf dem Grundstück entspricht denen der näheren Umgebung.

Bezüglich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist das geplante Vorhaben zulässig.

## Bauweise

Das geplante Gebäude soll in abweichender Bauweise errichtet werden, da der Treppenraum auf einer Länge von 5,74 m, bei einer Grenzlänge von 33,99 m, grenzständig ausgeführt werden soll. Dies entspricht zwar nicht der vorhandenen offenen Bauweise in der näheren Umgebung, dennoch fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

## Sonstige Zulassungskriterien

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse 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. Akte Amtsleiter, anschl. z. d. A.