

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0420/2020
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2019-2253-2	Datum 17.02.2020	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am - / -			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	12.03.2020	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes in Mainz-Oberstadt, Untere Zahlbacher Straße 74, Gemarkung Mainz, Flur 17, Flurstück 20;

hier: Beteiligung des Bau- und Sanierungsausschusses gemäß § 3 Abs. 6 der Hauptsatzung der Stadt Mainz

Mainz, 02.03.2020

gez. Marianne Grosse

Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

In Kenntnis der Verwaltungsvorlage stellt der Bau- und Sanierungsausschuss das Einvernehmen her.

1. Sachverhalt

a) Inhalt der Bauvoranfrage

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten auf dem Anwesen "Untere Zahlbacher Straße 74" in Mainz.

Geplant ist ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 250 m² (23,00 m x 10,85 m). Die Trauf-/Firsthöhe beträgt ca. 9,00 m/12,50 m.

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 Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 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.

Im vorliegenden Fall ist das beantragte Wohngebäude 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 Grundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 250 m². In der Umgebung sind Gebäude mit Grundflächen bis zu ca. 1000 m² (Untere Zahlbacher Straße 78) vorhanden.

Das beantragte Bauvorhaben erreicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,28. In der Umgebung wurden Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu 0,53 und Geschossflächenzahlen (GFZ) bis zu 1,73 ermittelt.

Das geplante Wohngebäude mit Traufhöhen von ca. 9,00 m und einer Firsthöhe von 12,50 m fügt sich hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen sowie hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, 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 somit bauplanungsrechtlich zulässig.

2. Lösung

siehe Beschlussvorschlag

3. Alternativen

keine

4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

keine

gez. i. V. Vossler

II. Akte Amtsleiter, anschl. z. d. A.