

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1180/2022
Amt/Aktenzeichen 60/63 VR-2022-1276-1	Datum 18.08.2022	TOP

Behandlung in der Verwaltungsbesprechung am -/-			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Entscheidung	08.09.2022	Ö

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes (10 WE) mit unterirdischer Mittelgarage, Laubenheimer Straße (voraussichtl. Hausnr. 10), Mainz Weisenau, Gemarkung Weisenau, Flur 5, Flurstücke 63/8, 63/5 und 63/6;

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

Mainz, 22.08.2022

gez.
Marianne Grosse
Beigeordnete

Beschlussvorschlag:

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

1. Sachverhalt

a) Inhalt des Bauantrages

Das geplante Wohngebäude soll mit 10 Wohneinheiten auf dem bislang unbebauten Grundstück inklusive einer unterirdischen Mittelgarage errichtet werden.

Die Bauvoranfrage dient zur Klärung, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

b) Baurecht

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Mainz-Weisenau. Da es sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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).

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. In der direkten Umgebung befinden sich Gebäude mit Grundflächen bis zu 260,00 m². Das Vorhaben selbst hat eine Grundfläche von 259 m².

Bezüglich der Gebäudehöhe fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Das geplante Gebäude weist an der nördlichen Ecke eine Höhe von 127,65 m ü. NHN bezogen auf ein Hofniveau von 118,12 m ü. NHN auf. Dies entspricht einer Wandhöhe von 9,53 m.

Die Höhe des Staffelgeschosses liegt bei 130,53 m ü. NHN. Dies entspricht bezogen auf das Hofniveau von 118,65 m ü. NHN einer Höhe von 11,88 m.

Das in direkter Nähe liegende Vorhaben "Chattenstraße 62" hat eine Höhe von 128,50 m ü. NHN bezogen auf das Hofniveau von 117,32 m ü. NHN. Dies entspricht einer Wandhöhe von 11,18 m an der nordwestlichen Gebäudeecke.

Die Höhe des Staffelgeschosses beim Gebäude "Chattenstraße 62" liegt bei 130,70 m ü. NHN. Bezogen auf das Hofniveau von 117,32 m ü. NHN entspricht dies 13,68 m.

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. Vossler

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