

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1177-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 1502/17</p> <p>Datum: 23.10.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>						
<p>Neubau eines Mehrfamilienhauses (15 WE) Bamberg, Adam-Stegerwald-Straße</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0"> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>08.11.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.11.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
08.11.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Es ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem Staffelgeschoss und 15 WE, sowie einer Tiefgarage geplant. Das Gebäude wird mit einem Flachdach errichtet.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 14,00m Länge: 39,24m Höhe: 13,00m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 17.08.2017
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 241 E
rechtsverbindlich seit: 21.06.1963

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

1. Überschreitungen der nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Baugrenzen durch den Hauptbaukörper
2. Befreiung von der Geschossigkeit. Der Bebauungsplan beschränkt die Geschossigkeit auf eine max. Ausnutzung bestehend aus Erdgeschoss und zwei Obergeschossen (E + 2). Das Vorhaben sieht in der 3. Geschossebene ein dreiseitig eingerücktes Staffelgeschoss mit Flachdach vor (E + 3)
3. Abweichung von der festgesetzten Dachform. Anstelle des geneigten Satteldaches ist ein Flachdach vorgesehen

4. Partielle Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage und deren Zufahrt. Der Bebauungsplan sieht nur oberirdische Einstellplätze in Form von Garagen vor
5. Die geplanten zusätzlichen offenen Stellplätze befinden sich alle außerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen

Begründung:

Zu 1.: Aus städtebaulichen Gründen sind die geplanten Überschreitungen nachvollziehbar und führen nicht zu einer ungewollten Überformung der städtebaulichen Struktur. Die Befreiungen können befürwortet werden.

Zu 2.: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits analoge Befreiungen erteilt worden. Durch die Anhebung der Geschossigkeit wird der Zwischenraum und Abstand zu den Bestandsbaukörpern oder zur Straße nicht beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass durch das Einrücken des Staffelgeschosses im 3. Obergeschoss die notwendige Distanz generiert wird. Zu Gute kommt auch, dass sich das Staffelgeschoss noch innerhalb des Querprofils des Schrägdaches, das der Bebauungsplan vorgibt, bewegt.

Zu 3.: Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen kann diese Abweichung befürwortet werden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Zu 4.: Durch die Planung wird eine Teilfläche des Grundstückes unterbaut. Hier ist eine entsprechende Überdeckung der TG zu gewährleisten.

Zu 5.: Die geplanten Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: teilweise nein: teilweise, noch nicht erreicht

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 22 anrechenbar: / nachzuweisen: 22

Nachweis auf Baugrundstück: 22

Das Bauordnungsamt wird dem Bauherrn empfohlen, technische Infrastruktur für Elektromobilität vorzusehen.

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 48 anrechenbar: / nachzuweisen: 48

Nachweis auf Baugrundstück: 48

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Sozialklausel: Das Baurecht ist schon lange ausgewiesen, die Mehrung durch Befreiungen erreicht die Bagatellgrenze nicht.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag:

Der Senat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Anlagen (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar):

01_Lageplan
02_B-Plan
03_Ansicht
04_Luftbild