

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0072-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 1684/10	
	Datum: 16.02.2011	
	Referent: Ilk Michael	
	Amtsleiter: Stenglein Robert	
	Sachbearbeiter: Poßer Ralf	
Neubau eines Wohnhauses mit Carport Bamberg, Giselastr. 35 2. Lesung nach vorheriger Ortsbesichtigung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.03.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung

Bauherr: Glaser Peter

Entwurfsverfasser: Eis Jürgen (sen.), Eis Jochen (jun.), Freitag Udo

Anlage: Sitzungsvortrag für die Bausenatssitzung am 30.11.2010

I. Sitzungsvortrag:

Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Werksenats am 30.11.2010 vorgetragen, der Beschluss lautete:

„Die Angelegenheit wird in die 2. Lesung mit vorheriger Ortsbesichtigung verwiesen.“

Auf den in der Anlage beiliegenden Sitzungsvortrag wird verwiesen. Es liegen bis heute weiterhin keine Nachbarunterschriften vor.

Seitdem haben sich folgende Änderungen ergeben:

Der Bauherr hat am 22.12.2010 überarbeitete Pläne vorgelegt. Im UG/KG sind anstatt des geplanten großen Kellerraumes mit einem großen Oberlichtfenster jetzt zwei Kellerräume mit jeweils einem Kellerfenster mit Lichtschacht geplant.

Auf Grundlage dieser Pläne war von der Vermessungsabteilung des Stadtplanungsamtes die EFOK festzulegen, das natürliche Gelände vor Ort an den geplanten vier Hausecken aufzunehmen und in den Fassadenzeichnungen einzutragen (siehe Anlagen mit Roteintrag). Demnach ist festzustellen, dass an der Nordseite und insbesondere an der Westseite des Hauses durch Aufschüttungen das natürliche Gelände verändert und das aufgrund der vorhandenen Topografie teilweise in Erscheinung tretende Untergeschoß verdeckt werden soll. Solche Aufschüttungen bzw. Veränderungen des natürlichen Geländes sind im Bebauungsplan nicht geregelt. Aus planungsrechtlicher Sicht sind derartige Aufschüttungen unerwünscht, da willkürliche Geländeänderungen aus städtebaulicher Sicht abzulehnen sind.

Die Abstandsflächenberechnung nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO ist somit auf das vorhandene natürliche Gelände abzustellen. Die nördliche Abstandsfläche zu Fl. Nr. 3812/12 wird nicht eingehalten (Abstandsfläche Balkon: vorhanden 4,00 m, notwendig 5,42 m, Abstandsfläche Hauskante: vorhanden 6,45 m, notwendig 7,53 m). Eine entsprechende Abweichung wurde weder beantragt noch kann diese erteilt werden. Das Grundstück Fl. Nr. 3812/12 befindet sich im Außenbereich; eine Erstreckung von Abstandsflächen in diesen von einer Bebauung freizuhaltenden Bereich ist nicht zulässig, da auch im BPL. 53 A/H die Baugrenzen so festgesetzt wurden, dass eine Erstreckung von Abstandsflächen in den zu schützenden Außenbereich nicht erforderlich wird.

Aufgrund der o.g. Feststellungen wird am Sitzungsantrag festgehalten.

II. Beschlussvorschlag

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

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 14.02.2011
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Poßer