

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/1401-62</b></p> <p>Status:                    öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:        1553/17</p> <p>Datum:                    28.12.2017</p> <p>Referent:                Beese Thomas</p>						
<p><b>Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit Mansarddach (III + D) und Tiefgarage (27 Stellplätze) Bamberg, Schützenstraße 19</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 45%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>17.01.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	17.01.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
17.01.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

**Kurzbeschreibung:**

Das auf dem Grundstück bestehende Gebäude der Caritas soll abgebrochen werden. Auf diesem Grundstück ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Mansarddach mit 15 Wohnungen und Tiefgarage geplant. In der Tiefgarage werden 27 Stellplätze vorgesehen.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 23,49 m      Länge: 23,49 m      Traufhöhe: 11,18 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein  
Antragseingang:                    25.08.2017  
vollständig:

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: allgemeines Wohngebiet

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung begriffenen Bebauungsplanes Nr. 124 F, Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2016  
Die öffentliche Auslegung ist noch nicht abgeschlossen.

Das Vorhaben wurde außerdem im Stadtgestaltungsbeirat behandelt.

Das Volumen des Wohnhauses und die Geschossigkeit sind städtebaulich und planungsrechtlich zu befürworten.

Die Balkone überschreiten den zukünftigen Baurahmen. Geplant sind 2,80 m tiefe Balkone, zulässig sind nur 2,00 m tiefe Überschreitungen der Baurahmen durch Balkone, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge betragen. Aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen kann die Überschreitung um weitere 80 cm befürwortet werden, da das Erscheinungsbild der Umgebung nicht beeinträchtigt oder gestört wird.

Die Einfriedungen zu den Nachbarn sind im neuen Bebauungsplan als offene Zaunanlage bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Das Vorhaben sieht eine massive Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m zum nordöstlichen Nachbargrundstück (Fl. Nr. 3113/2) vor. Hier sind besonders die denkmalpflegerischen Belange zu beachten. Die Denkmalpflege hat keine Einwände gegen die geplante Einfriedung.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

*Nachbarzustimmung:*     ja: teilweise     nein: fehlende Unterschriften werden zur Zeit eingeholt

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 27                      anrechenbar: 0    nachzuweisen: 27  
Nachweis auf Baugrundstück: 27

*Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 46                      anrechenbar: 0                      nachzuweisen: 46  
Nachweis auf Baugrundstück: 52

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

*Barrierefreiheit:*                       nicht erforderlich     nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                       ja     nein

*Besonderheiten:*

Parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 124 F wurde mit Beschluss des Bau- und Werk-senates vom 06.12.2016 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Aus planungsrechtlicher Sicht kann die beantragte Wohnbebauung von der o. g. Veränderungssperre im Sinne einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB ausgenommen werden.

### **Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:**

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

## **II. Beschlussvorschlag:**

Der Senat stimmt der Ausnahme von der Veränderungssperre 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:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### **Anlage/n: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)**

- 01 Lageplan
- 02 Grundriss EG
- 03 Grundriss 1. OG
- 04 Grundriss 2. OG
- 05 Grundriss DG
- 06 Grundriss UG/Tiefgarage
- 07 Ansichten Nord/Ost
- 08 Ansichten Süd/West
- 09 Schnitt A-A
- 10 Schnitt B-B/C-C
- 11 Stellungnahme Denkmalpflege vom 14.12.17
- 12 Protokollauszug Stadtgestaltungsbeirat

**Verteiler:**