

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2017/1407-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1810/17
		Datum:	28.12.2017
		Referent:	Beese Thomas
Neubau eines Einfamilienhauses mit Praxis und Doppelgarage Bamberg, Auf dem Lerchenbühl 30			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
17.01.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es ist ein nichtunterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach, Doppelgarage und einem Praxisraum geplant. Bei dem Praxisraum handelt es sich um eine betriebsärztliche Praxis ohne regelmäßigen Publikumsverkehr. Die betriebsärztlichen Leistungen werden im Regelfall in den Betrieben vor Ort erbracht. In Einzelfällen kommen Kunden zu Beratungs- und Untersuchungszwecken in die Praxis.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 12,74 m Länge: 13,86 m Höhe: 6,18 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 10.10.2017

vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 42 B/43 D/45/ B rechtsverbindlich seit: 08.02.1963

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

vorgesehene Abweichung:

1. Überschreitung der Baugrenzen durch den Hauptbaukörper, der nahezu vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen zum Liegen kommen soll.
2. Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit. Das Vorhaben sieht ein zweites Vollgeschoss vor.
3. Ausnahme von der festgesetzten Dachform (Flachdach statt flachgeneigtes Dach)

4. Befreiung vom Material der Dacheindeckung (harte Bedachung/Kies statt Dachdeckung in dunkler Tönung)

Begründung:

Grundsätzlich wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vergleichbare Befreiungen bereits erteilt. Ein Präzedenzfall ist mit dem Nachbarhaus Nr. 28 bereits gegeben.

Zu 1.: Abweichend zum Bebauungsplan wurde in der Vergangenheit eine Grundstücksteilung vorgenommen, welche die im Bebauungsplan vorgegebene städtebauliche Grundordnung und Baukörperstellung in Form der festgesetzten Baugrenzen nicht mehr realisieren lässt. Das Baurecht wurde dabei so ungünstig beschnitten, dass eine nachhaltige Entwicklung auf Basis des Bebauungsplanes nicht mehr gegeben ist. Aus diesem Grund wurde bereits das Nachbargrundstück mit Hausnummer 28 abweichend entwickelt und von diesen Festsetzungen befreit. Auch in diesem Fall kann das Vorhaben aufgrund der bestehenden Analogie befürwortet werden.

Zu 2: Im Bebauungsplan wird als Ausnahme ein zusätzliches Untergeschoss vorgesehen, wenn aus topographischen Gründen eine Hangneigung von mindestens 15 % gegeben ist. Das Vorhaben nutzt dies nicht aus und wird im wesentlichen im Erdgeschoss abgebildet. Das neu geplante zweite Geschoss kann aus städtebaulicher Sicht vertreten werden. Es entspricht der Gebietsentwicklung und den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilten Befreiungen.

Zu 3 und 4: Auch hier kommen die bereits erteilten Befreiungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugestanden wurden, gleichermaßen zur Anwendung.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 3 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 3
Nachweis auf Baugrundstück: 3

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 0 anrechenbar: nachzuweisen:

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten: Um eine künftige Inanspruchnahme des ursprünglichen Baurahmens auszuschließen, ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

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 den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung unter der Maßgabe des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages 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 Lageplan 01
- 03 Ansicht West
- 04 Ansicht Osten
- 05 Ansicht Norden
- 06 Ansicht Süden
- 07 Schnitt A-A
- 08 Schnitt B-B

Verteiler: