

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2011/0140-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 2317/10 Datum: 18.03.2011 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Dirauf Elisabeth	
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bamberg, Auf dem Lerchenbühl 28		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.04.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Schneider Petra

Entwurfsverfasser: Architekt Dipl.-Ing.(FH) Michael Weigel

Kurzbeschreibung:

Die Bauherrin beabsichtigt ein Einfamilienwohnhaus mit Unter-, Erd- sowie Obergeschoss zu errichten. Das Obergeschoss wird als sogenanntes Staffelgeschoss ausgebildet, d.h. es springt teilweise gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurück und weist eine kleinere Grundfläche auf. Das Wohnhaus sowie die Garage erhalten Flächdächer.

Größe des Bauvorhabens:

- Wohnhaus Unter- und Erdgeschoss:
Breite: 11,36 m Länge: 15,99 m
- Wohnhaus Obergeschoss:
Breite: 6,56 m bis 7,73 m Länge: 7,21 m
- Wohnhaus Gesamthöhe:
ca. 3,60 m bis ca. 6,90 m
- Garage:
Breite: 3,88 m bis 7,24 m Länge: 6,25 m bis 8,99 m Höhe: im Mittel 3,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 06.12.2010
vollständig: 15.03.2011

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 42 B / 43 D / 45 B
rechtsverbindlich seit: 08.02.1963
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

vorgesehene Abweichungen:

a) Ausnahme für das Flachdach, d.h. Dachneigung unter 10 Grad

b) Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenzen

- Abweichung von der Geschossigkeit (zulässig Erdgeschoss; beantragt Erd-, Unter- und Obergeschoss als Vollgeschosse)

Begründung:

Das Baugrundstück sowie das im Norden angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 3708/1 bildeten ursprünglich ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut war. Dieses Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen. 2009 wurden zwei Vorbescheide, die die Errichtung von jeweils einem Einfamilienwohnhaus beinhalteten, positiv verbeschieden. Die vorliegende Planung weicht jedoch vom Vorbescheid bezüglich des zusätzlichen Obergeschosses sowie der überbauten Fläche ab, sodass eine neue Beurteilung erforderlich ist.

Durch die Abweichungen werden die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt, sie sind daher städtebaulich vertretbar. Weiterhin werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten (Grundflächenzahl: zulässig 0,4 geplant 0,3; Geschossflächenzahl: zulässig 1,2, geplant 0,5). Zudem handelt es sich hier zusammen mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 3708/1 um ein relativ großes Grundstück, das, wie bereits im Vorbescheid befürwortet, für zwei durchschnittlich große Einfamilienhäuser ausreichend groß bemessen ist.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung:

ja: 3 x (Fl.Nrn. 3710/13, 3710/14, 3710/15,)

nein: 4 x (Fl.Nrn. 3705/7, 3708/1, 3710/16, 3710/53)

Öffentlich-rechtlich geschützte Nachbarrechte werden durch die Baumaßnahme nicht verletzt. Die Nachbarn, deren Unterschriften nicht vorliegen, erhalten daher eine Ausfertigung des Baubescheides.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 1 anrechenbar: -/- nachzuweisen: 1

gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-

Nachweis auf Baugrundstück: 1 Nachbargrundstück: -/-

Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten:

Es müssen 7 Bäume gefällt werden. Das Umweltamt – Naturschutz – hat der Fällung bereits zugestimmt. Als Ersatz sind 7 heimische Laubbäume zu pflanzen.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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 erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der baurechtlichen Genehmigung zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 21.03.2011
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Dirauf