

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1738-62</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: 579/18</p> <p>Datum: 27.08.2018</p> <p>Referent: Beese, Thomas</p>						
<p>Sanierung eines Einzeldenkmals (mit Einbau von 5 WE), Anbau eines Treppenturmes und Errichtung eines Carports Bamberg, Färbergasse 14</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>19.09.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
19.09.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das bestehende Einzeldenkmal und die bestehenden Nebengebäude (Scheune) sollen umfassend saniert und ausgebaut werden. Es sind insgesamt 5 Wohneinheiten geplant. Im Hofbereich soll ein Carport und ein Treppenhausanbau errichtet werden. Weiterhin wird auf der Hofseite ein Balkon im 1. Obergeschoss angebaut.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 15,48 m Länge: 36,50 m Firsthöhe: Ansicht Nord 9,90 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 27.03.2018
vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 223 D2
rechtsverbindlich seit: 06.09.2002
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch einen geplanten Treppenhausanbau
- Durchbrüche für Zugang und Durchfahrt in den Mauern Färbergasse und Tocklergasse
- Überschreitung der Baugrenze durch einen Balkon
- Carport mit flachgeneigtem Dach der den Baurahmen überschreitet
- Überschreitung der nördlichen Baugrenze im Obergeschoss

Begründung:

Der geplante Treppenhausturm dient der sinnvollen und nachvollziehbaren Erschließung der Wohnnutzungen im Obergeschoss und gliedert sich aus gestalterischer Sicht gut in das historische Fassadenbild ein. Das Vorhaben kann befürwortet werden.

Die Durchbrüche können planungsrechtlich und städtebaulich befürwortet werden.

Der Balkon nimmt mehr als 1/3 der Hauslänge ein und gilt somit nicht mehr als untergeordnet. Allerdings ist dieser mit Blick auf die Gesamtwirkung des Bestandes nicht sehr dominant und führt zu keiner Überformung der Giebelfassade. Mit ca. 1,49 m besitzt der geplante Balkon eine geringe Ausladung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht besonders in Bezug auf seine geringe Wirkung in die Färbergasse hinein zu begrüßen und kann entsprechend befürwortet werden.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt vier Stellplätze vor. Geplant sind allerdings fünf Wohneinheiten. Stellplätze sind nur in den dafür explizit festgesetzten Flächen bzw. nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Der geplante Carport mit seinen vier Stellplätzen stellt eine Anlage nicht unerheblichen Umfangs dar. Dem Vorhaben kann dabei zugutegehalten werden, dass ca. die Hälfte der Fläche innerhalb des festgesetzten Baurahmens zum Liegen kommt. Aus planungsrechtlicher Sicht kann der Carport befürwortet werden, da er sich harmonisch in die bestehenden Baukörper integriert und keine freistehende und somit solitäre Wirkung erzeugt wird. Das Flachdach des Carports ist entsprechend zu begrünen.

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die geplanten Überschreitungen sind noch zu vertreten, da diese keine negative städtebauliche Außenwirkung nach sich ziehen, die planungsrechtlichen Intentionen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden und sich die Wirkung des Vorhabens lediglich in den Innenhof erstreckt.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 5 anrechenbar: 3 nachzuweisen: 2
Nachweis auf Baugrundstück: 4

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: 16 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 16
Nachweis auf Baugrundstück: 16

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

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

Sonstiges:

Es handelt sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal. Nach außen erweckt es den Eindruck eines Gärtnerhauses, was es auch jahrhundertlang gewesen ist. Im Kern beinhaltet das Haus aber eine Bohlen-Balken-Decke im Obergeschoss. Dies widerspricht einer Ursprungsnutzung als Gärtnerhaus. Der Kern des Hauses reicht bis ins 16. Jahrhundert zurück und stellt im Gärtnergebiet eine seltene Sondernutzung dar. Daher verlangt die denkmalgerechte Sanierung ein hohes Maß an Einzelabstimmungen mit den Denkmalfachbehörden in der Umsetzung. Zudem ist es anspruchsvoll, einerseits zeitgemäßen Wohnkomfort, zeitgemäße Installationstechnik sowie Schall- und Wärmeschutz zu verwirklichen und andererseits den spezifischen städtebaulichen und stadtstrukturellen Charakter zu bewahren. Vor diesem Hintergrund hält es die Verwaltung für erforderlich, bestimmte Qualitäten in der Detaillierung, aber auch in der Gestaltung der Außenanlagen über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

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 Bebauungsplan
- 03 EG – Übersicht
- 04 EG
- 05 OG1
- 06 DG
- 07 Ansichten Nord Süd
- 08 Ansichten West Ost
- 09 Schnitte A – A, D – D
- 10 Schnitte B – B, C - C

Verteiler: