

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 62 Bauordnungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2018/1883-62</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:      1029/18</p> <p>Datum:                      28.09.2018</p> <p>Referent:                      Beese Thomas</p>						
<p><b>Teilabbruch und Umbau eines Wohngebäudes sowie Erweiterung durch einen zweigeschossigen Anbau Bamberg, Altenburger Str. 89</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>10.10.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.10.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
10.10.2018	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

**I. Sitzungsvortrag:**

**Kurzbeschreibung:**

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1898 (Aufstockung 1909) mit Anbau aus dem Jahr 1970. In dem Gebäude befindet sich aktuell eine temporäre Unterkunft für minderjährige Flüchtlinge. Die Baugenehmigung hierfür läuft zum 31.01.2019 ab. Der bestehende Anbau am Gebäude soll abgebrochen werden. Er soll durch einen neuen, größeren und zweigeschossigen Anbau mit Flachdach ersetzt werden. Es sollen drei Wohneinheiten verwirklicht werden.

*Größe des Bauvorhabens: Anbau*

Breite: 8,48 m              Länge: 15,35 m              Höhe: 7,23 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang: 25.06.2018

vollständig: 07.08.2018

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

*Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 31 B

rechtsverbindlich seit: 02.08.1968

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

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der nordwestlichen und südöstlichen Baugrenzen durch den Anbau
- Überschreitung der Geschossfläche

Begründung:

Das Vorhaben wurde auf Grund seiner städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Bedeutung zweimal im Stadtgestaltungsbeirat und zwar am 23.11.2017 und am 05.03.2018 behandelt. Es wurde ein zweigeschossiger Anbau, der sich im Wesentlichen auf die Baufenstertiefe des Bebauungsplanes reduziert, entwickelt. Dadurch wird das bestehende Hauptgebäude mit

seiner prägnanten Wahrnehmbarkeit gestärkt und der Anbau tritt vor allem in der Fernwirkung zurück.

Die Geschossfläche ist mit 380 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist gemäß Bebauungsplan eine Überschreitung von 10% zulässig, somit wären 418 m<sup>2</sup> zulässig, wenn das Maß der baulichen Nutzung eingehalten wird. Es ist eine Geschossfläche von 589 m<sup>2</sup> geplant.  
Das Maß der baulichen Nutzung beträgt gemäß BauNVO 1962

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9

Selbst mit einer geplanten Geschossfläche von 589 m<sup>2</sup> ist die

- Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,15 und
- Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,36

eingehalten.

Da das Grundstück im Verhältnis zu den umgebenden Grundstücken sehr groß ist, ist die geplante Geschossfläche planungsrechtlich vertretbar, da sie immer noch städtebaulich sehr zurückhaltend ist.

Die Baugrenze nach Süd-Ost wird mit 2,40 m und nach Nord- West mit 2,50 m überschritten. Nach Nord-West liegen lediglich die Terrasse bzw. der Balkon außerhalb des Baufensters. Ein Teil des zur Verfügung stehenden Baufensters als auch die direkt umgebende Fläche des zu erhaltenden Bestandes bleibt unbebaut. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist zu sichern, dass das unbebaute Baufenster nicht auch noch überbaut werden könnte.

Dem Vorhaben kommt zu Gute, dass der Bezug auf die Grundstücksgröße durchaus einen größeren Baukörper ermöglichen kann und dass das Vorhaben in Bezug auf die Geschossigkeit deutlich unter der Bestandshöhe bleibt. Das Vorhaben wird somit abschließend planungsrechtlich und städtebaulich mit Auflagen befürwortet. Das Flachdach des Anbaus ist zu begrünen.

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

*Nachbarzustimmung:*  ja: Weitere Nachbarunterschriften werden zurzeit noch eingeholt.

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 5                      anrechenbar: /                      nachzuweisen: 5  
Nachweis auf Baugrundstück: 5

*Fahrradabstellplätze:*

erforderlich: 12                      anrechenbar: /                      nachzuweisen: 12  
Nachweis auf Baugrundstück: 12

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen                       nicht erforderlich                       abzulösen

*Barrierefreiheit:*                       nicht erforderlich                       nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                       ja                       nein

*Besonderheiten:*

## 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 Bau- und Werksenat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu. Die Baugenehmigung darf erst auslaufen, wenn der städtebauliche Vertrag geschlossen ist.

## 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 Grundriss Keller
- 04 Grundriss EG
- 05 Grundriss 1. OG
- 06 Grundriss 2. OG
- 07 Ansichten Südwest und Südost
- 08 Ansicht Nordwest
- 09 Ansicht Nordost
- 10 Protokollauszug der Sitzung des Stadtgestaltungsbeirates vom 05.03.2018

**Verteiler:**