Sitzungsvorlage	**Vorlage- Nr:**	**VO/2019/2675-62**
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: Referent:	915/19 16.09.2019 Beese, Thomas

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten Bamberg, Magdalenenstr. 6

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.10.2019	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Anstelle von drei im Bebauungsplan geplanten Reihenhäusern ist ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und begrüntem Flachdach beantragt. Im EG sind zwei barrierefreie Wohnungen, im OG sind vier Wohnungen mit innenliegender Treppe zum DG geplant. Sechs Stellplätze werden mit Zufahrt von der Magdalenenstraße aus im EG des Mehrfamilienhauses integriert.

Größe des Bauvorhabens:
Breite: 10,99 m (15,99 m) Länge: 22,86 m Höhe: 9,00 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO bereits ausgeführt: ☐ ja ☒ nein
Antragseingang: 15.05.2019
vollständig: 22.07.2019

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

☒ *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 242 F
rechtsverbindlich seit: 28.07.2017
Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO): Allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:
1) Geschosswohnungsbau anstatt Reihenhäuser
2) Überschreitung Grundflächenzahl (GFZ)
3) Überschreitung Baugrenze nach Westen

Begründung:

Zu 1.
Anstatt der geplanten 3 Reihenhäuser soll ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten realisiert werden. Die 6 Wohneinheiten sind vier 4-Zimmer-Wohnungen und zwei 5-Zimmer-Wohnungen.

Zu 2 und 3.
Die Stellplätze werden im EG zur Straßenseiten hin unter das OG geschoben, deshalb wird das EG 5 Meter in Rechnung Westen verschoben und damit die Baugrenze überschritten, Außerdem erhöht sich dadurch die GFZ auf 0,4 (zulässig lt. B.-Plan 0,35). Die sonstigen Nutzungen wie Mietergärten können ohne Probleme realisiert werden.

☐ *Zulässigkeit nach § 34 BauGB*
Eigenart der näheren Umgebung:

☐ *Außenbereich* (§ 35 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ☒ ja: Fl.Nrn. 4537/14, 1585/13, 4547/6, 4547/24, 4547/23 und 4547/21
☐ nein: ☐ nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: 8 anrechenbar: 0 nachzuweisen: 8
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszonen) sind abzulösen: 2
Nachweis auf Baugrundstück: 6 Nachbargrundstück:
Ablösung der Stellplatzpflicht: 2

Fahrradabstellplätze:
erforderlich: 18 anrechenbar: nachzuweisen: 18
Nachweis auf Baugrundstück: 18
Ablösung der Stellplatzpflicht:

Kinderspielplatz:
☒ nachgewiesen ☐ nicht erforderlich ☐ abzulösen

Barrierefreiheit: ☐ nicht erforderlich ☒ nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ☐ ja ☒ nein
Besonderheiten:
Die Abstandsfläche nach Westen bleibt auch mit der Verschiebung des EG eingehalten, beeinträchtigt somit keinen Nachbarn
Aus Naturschutzsicht bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.
Der für die Abwasserbeseitigung erforderliche Kanal ist noch nicht gebaut. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist noch nicht vorhanden. Die Erstellung der Versorgungsleitungen ist zur Zeit nicht möglich.

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 der Erteilung der Baugenehmigung zu, eine Nutzungsaufnahme ist erst nach Erstellung der Erschließung zulässig.

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 KG
04 Grundriss EG
05 Grundriss OG
06 Grundriss DG
07 Dachaufsicht
08 Schnitte
09 Ansichten
10 Freiflächengestaltungsplan
11 Abstandsflächenplan

Verteiler: