

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2011/0431-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	1026/11
		Datum:	25.08.2011
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Dagmar Krohn
<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro im UG Bamberg, Peter-Schneider-Str. 17</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
14.09.2011	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

#### I. Sitzungsvortrag:

**Bauherr:** Dr. Strühn Ralph

**Entwurfsverfasser:** Architekt Dipl.-Ing.(FH) Oliver Seelmann

#### Kurzbeschreibung:

Es ist ein unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach geplant. Auf Grund der topographischen Lage erscheint das Wohnhaus zur Nordseite hin, dreigeschossig.

*Größe des Bauvorhabens:*

Breite: 17,77 m Länge 20,14 m Höhe: 7,20 m /10,50 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO* bereits ausgeführt:  ja  nein

Antragseingang: 01.06.2011

vollständig: 23.08.2011

#### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

\* *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 4 D  
rechtsverbindlich seit: 21.11.1969

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

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der zulässigen Geschosßfläche – zul. max. 270 m<sup>2</sup>, gepl. 434 m<sup>2</sup>
- Abweichung von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse – zul. 1+U/2, gepl. 2+U/2

Begründung:

Die Überschreitung der Baugrenze durch die Garage im Untergeschoss stellt keine Abweichung dar, da hier Garagen auch außerhalb des Baurahmens zulässig sind, wenn sie sich städtebaulich einfügen. Die Überschreitung des Baurahmens für das Wohngebäude ist gemäß Bebauungsplan ausnahmsweise bis zu 10% der überbaubaren Fläche gestattet, da das zulässige Maß der Nutzung (zul. GRZ = 0,4 – gepl. GRZ = 0,21; zul. GFZ = 0,5 – gepl. GFZ= 0,32) und die Abstandsflächen eingehalten werden.

Die beantragte Überschreitung der zulässigen Gesamtgeschossflächenzahl (zul. = 270 m<sup>2</sup>, gepl. = 434 m<sup>2</sup>) liegt in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bezogen auf das relativ große Baugrundstück (1.357 m<sup>2</sup>) und das vorgenannte relativ niedrige Maß der Nutzung (GRZ u. GFZ).

Der Bebauungsplan schreibt die Dachform nicht vor; demzufolge ist das beantragte Flachdach (wie z.B. beim Anwesen Peter-Schneider-Straße 3) grundsätzlich zulässig.

Die vom Bauherrn beantragte Ausbildung des 1. Obergeschosses als Staffelgeschoss mit Flachdach in zeitgemäßer Architektursprache kann zugelassen werden, da das Penthaus durch ein zulässiges Satteldach (max. 30° Dachneigung) nahezu überdeckt werden könnte. Zudem wurden auch im nördlich gelegenen Bereich der Peter-Schneider-Straße Häuser mit ausgebauten Dachgeschossen und anderen Dachformen (Satteldächer mit zwei verschiedenen Dachneigungen) zugelassen, die mit dem Bebauungsplan nicht konform gehen. Aufgrund dieser Dachformen treten diese Gebäude zum Teil mit dem First wesentlich höher in Erscheinung als das beantragte zweigeschossige Flachdachgebäude.

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

*Nachbarzustimmung:* \* ja:Fl.Nr. 3346/2 \* nein:Fl.-Nr. 3346/4; 3347/1 + 3348 + 3348/1  
(ein Eigentümer)

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 1                      anrechenbar: /                      nachzuweisen: 1  
Nachweis auf Baugrundstück: 3

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen                      \* nicht erforderlich                       abzulösen

*Barrierefreiheit:*                      \* nicht erforderlich                       nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*                       ja                      \* nein

*Besonderheiten:*

### **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 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 25.08.2011  
Baureferat

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

Michael Ilk

\_\_\_\_\_  
Krohn