



Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2021/4724-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 1148/21 Datum: 29.09.2021 Referent: Thomas Beese	
Neubau eines Einfamilienhauses Bamberg, Dr.-Thomas-Dehler-Str. 5		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
13.10.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es ist ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach geplant. Auf Grund der topographischen Lage erscheint das Wohnhaus auf der Ostseite zweigeschossig. Die Garage ist im Untergeschoss des Hauses vorgesehen.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 17,49 m Länge: 17,49 m Höhe: 3,15 m / 6,25 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 13.07.2021

vollständig:

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 48 B
rechtsverbindlich seit: 11.12.1981

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

vorgesehene Abweichung:

- Überschreitung des Baurahmens
- Dachform Satteldach

Begründung:

Innerhalb des Plangebiets wurden bereits Befreiungen in vergleichbarem Umfang erteilt. Aus städtebaulicher Sicht kann die gedrehte Situation bzw. „Neuausrichtung“ der Planung befürwortet werden. Das Gebäude wird so gedreht, dass es sich an der Längsachse der Dr.-Thomas-Dehler-Straße orientiert. Die damit verbundene Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung kann unterstützt werden, da es sich hier lediglich um ein gestalterisches Merkmal des Bebauungsplans handelt, ohne dass dessen städtebauliche Zielsetzung beeinträchtigt wird. Die Verschiebung und

Drehung des Baukörpers kann nachvollzogen werden. Die Grundfläche des geplanten Baukörpers ist zwar etwas größer als der Baurahmen, allerdings ist das aufgrund der Topographie mögliche Untergeschoss kein Vollgeschoss und es wird lediglich ein Erdgeschoss ausgebildet. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Baugrenzen bis zu 10 % überschritten werden können, wenn die festgesetzte GFZ eingehalten und das Ansinnen städtebaulich vertretbar ist. Das Vorhaben sieht kein Dachgeschoss, wie im Bebauungsplan angeboten, vor. Die geplante Ausbildung in Form eines Flachdaches kann in diesem Zusammenhang ebenfalls befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 2 anrechenbar: / nachzuweisen: 2
Nachweis auf Baugrundstück: 2 Nachbargrundstück: /
Ablösung der Stellplatzpflicht: /

Fahrradabstellplätze:

erforderlich: / anrechenbar: / nachzuweisen /

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit:

nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet

ja nein

Besonderheiten:

Das Flachdach des Gebäudes muss extensiv begrünt werden. Der Freiflächengestaltungsplan befindet sich zurzeit zur Prüfung. Eventuelle Auflagen werden in die Baugenehmigung aufgenommen.

Denkmalpflegerische Beurteilung – BayDSchG:

Stadtdenkmal:

ja nein

Einzeldenkmal:

ja nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja nein nicht erforderlich

BLfD:

ja nein nicht erforderlich

Der Verzicht bezüglich der Bebaubarkeit des nun noch unbebauten Baurahmens und die Verpflichtung zur Dachbegrünung sind als Voraussetzungen für die Befreiungen in einem städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung abzusichern.

II. Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkssenat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Erteilung der baurechtlichen Genehmigung unter der Maßgabe des Abschlusses des dargestellten 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 Grundriss Untergeschoss
- 04 Grundriss Erdgeschoss
- 03 Ansichten
- 04 Schnitte
- 05 Auszug aus der Baubeschreibung (Baustoffe und Feuerstätten)

Verteiler: