

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2012/0391-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt: Referat 6		Aktenzeichen:	2080/12
		Datum:	12.09.2012
		Referent:	Ilk Michael
		Amtsleiter:	Stenglein Robert
		Sachbearbeiter:	Krohn Dagmer
<b>Neubau einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Bamberg, Am Werkkanal 5</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.09.2012	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

**I. Sitzungsvortrag:**

**Bauherr:** Wohnungsbaugesellschaft Erba-Insel Bamberg GmbH  
**Entwurfsverfasser:** Architekt Elmar Bornhofen

**Kurzbeschreibung:**

Bereits in der Bau- und Werksenatssitzung am 11.05.2011 hat der Senat einer Baugenehmigung zugestimmt, die unter dem Aktenzeichen 563/11 erteilt worden ist. Der vorliegende Bauantrag beinhaltet im Wesentlichen Grundrissänderungen im Inneren des Gebäudes und die Änderung der Tiefgaragenzufahrt. Der damals geplante Autoaufzug soll entfallen, hierfür ist eine Rampe als Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Bei der äußeren Gestaltung des Gebäudes wurden geringfügige Änderungen, wie ein loggienartiger Einschnitt mit Terrasse im EG und Balkonen im 1.-3. OG an der Südostfassade, vorgenommen; ein Erker an der Stirnseite rückt nach rechts und wird in seiner Breite kleiner. Die Auskrägung der umlaufenden Balkone wird in Teilbereichen größer.

Es ist ein fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach geplant. In dem Mehrfamilienhaus sind jetzt insgesamt 22 Wohnungen vorgesehen (gegenüber 16 aus der ersten Genehmigung). Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss ausgebildet und springt auf der Wasserseite um ca. 12 m zurück. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Das Gebäude hängt ca. 5 m über den Ufer- bzw. Böschungsbereich des linken Regnitzarmes und wird durch V-förmige Stützen abgestützt.

*Größe des Bauvorhabens:*

	Breite:	Länge:	Höhe: insgesamt
Normalgeschoss:	18,00 m	32,70 m	16,50 m
Staffelgeschoss:	15,00 m	24,00 m	

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja  \* nein  
 Antragseingang: 22.08.2012  
 vollständig: 10.09.2012

## Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- \* *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: G 10 A  
rechtsverbindlich seit: 17.12.2010  
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

vorgesehene Abweichung:

- Die Tiefgaragenrampe liegt in einer Anpflanzfläche in einem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Überschreitung der Baugrenzen durch die Balkonanlagen (durch die geschwungene Gestaltung: Überschreitung von 3,77 m – 1,33 m (wie bisher)
- Im 4. OG sind an Stelle einer Wohnung nun zwei kleinere Wohnungen geplant. Die Dachterrassen sollen nun bis an die Vorderkante der Gebäudestirnseite reichen. Die Baugrenze wird somit um insgesamt 10 m überschritten. Genehmigt wurden bisher 5 m (Az: 563/11).

Begründung:

Da die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind sie städtebaulich vertretbar.

Die Umplanung beinhaltet jetzt statt der genehmigten 16 WE insgesamt 22 Wohneinheiten. In der Summe werden jetzt in der Tiefgarage 28 Stellplätze geplant. Bei der Tiefgarage sind größere und störende Aufbauten für die Be- und Entlüftungsanlagen zu vermeiden.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

*Nachbarzustimmung:* Die Nachbarzustimmung wird zurzeit eingeholt

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 26      anrechenbar: /      nachzuweisen: 26  
Nachweis auf Baugrundstück: 28

*Kinderspielplatz:*

\* nachgewiesen       nicht erforderlich       abzulösen

*Barrierefreiheit:*       nicht erforderlich      \* nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*       ja      \* nein

## Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal:       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 12.09.2012  
Baureferat

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

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

Michael Ilk

\_\_\_\_\_  
Krohn