

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0189-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 27/13 Datum: 19.04.2013 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Oppl Alexandra	
Nutzungsänderung: Vorhandene Wohnung zu 6 Ferienwohnungen sowie Einbau einer Wohnung im Keller, und Errichtung von 5 Stellplätzen, Bamberg, Panzerleite 37		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.05.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Hartmann-Vincken Dorothee

Entwurfsverfasser: Architekt Jan-Felix Schlake

Kurzbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt das bestehende großzügige Einfamilienhaus zu 6 Ferienwohnungen mit Betriebsinhaberwohnung umzubauen.

Größe des Bauvorhabens:

Erweiterungsbau Badezimmer

Breite 2,34 m Länge 8,64 m Höhe 3,50 m

Stellplätze

Breite 12,50 m Länge 14,50 m (11,50 m)

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 02.01.2013
vollständig: 20.03.2013

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

* *Befreiung* von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 32 B
rechtsverbindlich seit: 26.05.1961
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): WA

vorgesehene Abweichung:

Überschreitung der Baugrenzen durch die Anbauten am Gästehaus

Begründung:

Der Baulinienplan Nr. 32 B aus dem Jahre 1961 legt keinen Geltungsbereich fest. Demnach ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB (Innenbereich für das Gästehaus) zu beurteilen.

Die für das geplante Vorhaben erforderliche Befreiung zur Erweiterung des Wohngebäudes zu einem Gästehaus ist städtebaulich vertretbar, da bereits im Rahmen der Baugenehmigung zu dem vorhandenen Wohnhaus eine großzügige Abweichung vom Baulinienplan Nr. 32 B ausgesprochen wurde und die vorliegende Planung nur eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes darstellt.

* Außenbereich (§ 35 BauGB)

Errichtung von 5 Stellplätzen

Das Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zugelassen werden. Öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt (positive Stellungnahme Naturschutz liegt vor).

Begründung:

Der Baulinienplan Nr. 32 B aus dem Jahre 1961 legt keinen Geltungsbereich fest und sieht für das Grundstück Fl.Nr. 2145/3, auf dem 5 erforderliche Kfz-Stellplätze für das benachbarte Bauvorhaben, wie oben beschrieben, nachgewiesen werden sollen, kein Baurecht vor. Demnach ist das Vorhaben planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 2145/3 als Grünfläche dargestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 2145/3 ist im Zusammenhang mit den angrenzenden Karmelitergärten dem Außenbereich zuzurechnen. Die Stellplätze sollen nun im Anschluss an das Nachbargrundstück Fl.Nr. 3630/12 auf einer relativ kleinen ebenen Teilfläche (vgl. Lageplan) nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Topografie und des vorhandenen schützenswerten Bewuchses können die 5 Stellplätze nur an diesem Standort ohne größeren Eingriff in Natur und Landschaft angeordnet werden. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt, wenn die Stellplätze und die Zufahrt in Schotterrassen naturnah und umweltverträglich in das vorhandene Gelände eingebunden werden. Sollten im Rahmen der Herstellung der Stellplätze bauliche Anlagen wie z.B. Stützmauern erforderlich werden, sind diese mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: * ja: 4 x (Fl.Nr. 3630/12, 2145/3, 2145, 2145/1)

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 6 anrechenbar: 1 nachzuweisen: 5
gemäß Stellplatzsatzung sind abzulösen: 0
Nachweis auf Baugrundstück: 0 Nachbargrundstück: 5

Kinderspielplatz:

● nachgewiesen * nicht erforderlich ● abzulösen

Barrierefreiheit: * nicht erforderlich ● nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ● ja * nein

Besonderheiten:

Naturschutz:

Das Umweltamt hat den vorgelegten Lageplan mit der Darstellung der 5 Stellplätze auf der privaten Grünfläche Fl.Nr. 2145/3 geprüft. Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen). Die Steilböschung zum Hang hin ist naturnah zu belassen, ggf. mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen bzw. mit natürlichen Materialien zu stabilisieren. Eventuell erforderliche Fällgenehmigungen werden in eigener Zuständigkeit des Umweltamtes erteilt und überwacht. Die bisher gefällten Bäume unterliegen nicht der BSV, bzw. < 60 cm Stammumfang.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input type="radio"/> ja	<input checked="" type="radio"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	<input type="radio"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input type="radio"/> ja	<input type="radio"/> nein	<input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich

Sitzungsantrag:

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung, der Baugrenzenüberschreitung und der Errichtung von 5 Stellplätzen mit Zufahrt im Außenbereich zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 19.04.2013
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Oppl