

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr: VO/2013/0414-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: 762/13 Datum: 20.09.2013 Referent: Ilk Michael Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Krohn Dagmar	
Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienhäusern, Spiegelgraben 4a, 4b, Bamberg		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
09.10.2013	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Bauherr: Wolfgang Weiss

Entwurfsverfasser: Planungsstudio Wolfgang Weiss

Kurzbeschreibung:

Es sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach geplant. Ein Wohnhaus (Gebäude B) soll an das bestehende Gebäude „Spiegelgraben 4“ angebaut werden, das westlich angrenzt. Das zweite Wohnhaus (Gebäude A) soll in zweiter Reihe an das grenzständige rückwärtige, zu Wohnzwecken ausgebaute, Wirtschaftsgebäude angebaut werden.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Firsthöhe:
Gebäude A	11,00 m	10,00 m	8,75 m
Gebäude B	10,00 m	10,00 m	9,60 m

Vorbescheid Art. 71 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 26.04.2013
vollständig: 12.06.2013

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Zulässigkeit nach § 34 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung: Gebietscharakter § 4 BauNVO - allgemeines Wohngebiet

Beantragt sind zwei eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach direkt angebaut an die beiden Bestandswohngebäude auf dem Nachbargrundstück Spiegelgraben 4. Das überplante Anwesen liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist somit nach § 34 BauGB planungsrechtlich auf Grundlage der vorhandenen Bebauung zu beurteilen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Die umgebende Bebauung wird durch eine eingeschossige Wohnbebauung am Spiegelgraben geprägt. Für das Nachbaranwesen Spiegelgraben 4 wurde im Jahr 2005 der Ausbau und die Nutzungsänderung des in 2. Reihe liegenden Wirtschaftsgebäudes (Scheune) zu Wohnzwecken genehmigt. Die vorliegende Planung beinhaltet sowohl am Spiegelgraben als auch rückwärtig in zweiter Reihe jeweils ein profildgliches eingeschossiges Wohngebäude mit Satteldach direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Anwesens Spiegelgraben 4. Das Haus in 2. Reihe nimmt die Staffelung der vorhandenen Bebauung in 2. Reihe auf und führt diese fort; das rückwärtige Gebäude wurde zur Unterstreichung dieser Staffelung um 3 Meter nach Süden verschoben. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die beiden geplanten Wohngebäude mit Satteldach in Art und Maß der baulichen Nutzung (jeweils EG + DG, Wohnnutzung) in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch ein.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja nein: Fl.-Nr. 5742/1 und 5745 nicht erforderlich

Der Grundstücksnachbar Fl.Nr. 5745 (Münzmeisterstr. 3) hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt. Einwendungen sind nicht bekannt.

Der Grundstücksnachbar Fl.Nr. 5742/1 (Spiegelgraben 4) hat dem Bauvorhaben nicht zugestimmt und mit Schreiben vom 27.05.2013 Einwendungen erhoben, zu denen im Anschluss – nun in schriftlicher Form - die Beurteilung der Verwaltung folgt:

- a) Ein vorhandenes Fenster im Haus an der Straßenfront sei seit jeher im Bestand. Belichtung und Belüftung würde unmöglich.
Beurteilung: Das geplante Gebäude B am Spiegelgraben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, indem der Anbau an die Brandwand des Nachbaranwesens Spiegelgraben 4 erfolgt. Ein Fensterrecht zum Baugrundstück ist nicht nachgewiesen; hinsichtlich der etwaigen Geltendmachung eines Fensterrechts wird auf den Privatrechtsweg verwiesen.
- b) Die Abstandsflächen bei der Bebauung in zweiter Reihe würden nicht eingehalten.
Beurteilung: Die rückwärtige Bebauung ist durch grenzständige Anbauten geprägt. Die zu Wohnzwecken umgebaute ehem. Scheune steht grenzständig zum Baugrundstück; daher ist auch hier mit dem Gebäude B an die Grenze anzubauen, § 6 Abs. 5 Sätze 3 + 4 BayBO.
- c) Die brandschutzrechtlichen Vorschriften seien nicht gewährleistet.
Beurteilung: Die Anbauten erfolgen jeweils an der Brandwand des Beschwerdeführers in gleicher Qualität; die Feuerwehrezufahrt zum rückwärtigen Gebäude A ist möglich.
- d) Ein Neubau in 2. Reihe auf Gärtnerflächen würde einen Präzedenzfall schaffen. Es wurde bisher in direkter Umgebung keinem Antragsteller genehmigt.
Beurteilung: Dem Beschwerdeführer wurde im Jahr 2005 die Nutzungsänderung des rückwärtigen Wirtschaftsgebäudes zu Wohnzwecken genehmigt. Diese Nutzung ist nicht gärtnerisch geprägt wie die der ehem. Scheune. Der geplante grenzständige Anbau des Gebäudes A, gegenüber dem heutigen Wohngebäude um 3 Meter nach Süden versetzt, nimmt die Staffelung der rückwärtigen Bebauung der näheren Umgebung auf und fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein. Die Nutzung des Neubaus dient wie die Nutzung der benachbarten ehem. Scheune Wohnzwecken. Eine Präzedenzfall-wirkung wurde bereits im Jahr 2005 bei der o.g. Nutzungsänderung der ehem. Scheune, also von gärtnerischer Nutzung zu Wohnzwecken, geschaffen.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 2 anrechenbar: / nachzuweisen: 2
Nachweis auf Baugrundstück: 3

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Besonderheiten

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

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

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu.

Anlage/n:

Verteiler:

Bamberg, den 20.09.2013
Baureferat

FB 6A: _____
Bauer-Banzhaf

Amt 62: _____
Stenglein

Michael Ilk

Krohn