

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2013/0534-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 25.10.2013 Referent: Beese Thomas Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Stenglein Robert	
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE sowie 4 Stellplätzen und 6 Garagen, Graf-Arnold-Str. 12, 14, Bamberg; Sachstandsbericht</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2013	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme

#### **I. Sitzungsvortrag:**

Bauherr: WERTHimmobilien GmbH  
Entwurfsverfasser: Architekt Rudi Hemmer

Auf Ersuchen des Ältestenrates vom 21.10.2013 wird folgender Sachstandsbericht erstattet:

Mit Bauantrag vom 23.07.2013 wurde an der Graf-Arnold-Straße der Neubau eines Mehrfamilienhauses beantragt. Es sollen in 2 Geschossen 8 Wohnungen errichtet werden, die über zwei Hauseingänge über den angrenzenden Anger der Graf-Arnold-Straße zugänglich sind. Die zugehörigen Stellplätze sind entlang des Baufeldes an der Graf-Arnold-Straße und in zwei Garagenhöfen real nachgewiesen. In den beiden Geschossen sind jeweils zwei 3-Zimmer –Wohnungen (zwischen 82 und 90 m<sup>2</sup>) und zwei 2-Zimmer-Wohnungen (zwischen 53 und 66 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Die zugehörigen Terrassen und Balkone sind nach Nordwesten orientiert.

Größe des Bauvorhabens:

Breite:	Länge:	Höhe (Gartenseite Südwesten)
11,99 m	29,99 m	7,30 m – 7,50 m – 7,40 m

Der Bebauungsplan Nr. 53 D vom 17.12.2004 setzt im betreffenden Plangebiet „B“ unter Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, Pultdach und Hausgruppen in Form von Reihenhäusern fest. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden Befreiungen erteilt für:

- Überschreitung der Baugrenzen nach Südosten und nach Nordwesten durch das Wohngebäude
- Überschreitung der Baugrenzen nach Südwesten durch die Erker und Balkone
- Befreiung von der Festsetzung „Hausgruppe“ mit 3-4 Reihenhäusern, geplant ist eine Wohnanlage

#### Begründung zu a)

Die Baugrenzen werden nur an den Giebelseiten bei einem Baurahmen von 28,00 m Länge um insgesamt 1,99 m, davon 1,20 m im Nordwesten und 0,90 m im Südosten, geringfügig überschritten. Die deswegen zu berücksichtigenden Abstandsflächen auf beiden Giebelseiten liegen in voller Tiefe auf dem Baugrundstück.

#### Begründung zu b)

Als geringfügig ist auch die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch Erker (um 1,0 m) und Balkone (um 2,0 m) innerhalb der Erker anzusehen. Diese die Baugrenze überschreitenden Bauteile erfüllen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bereits dadurch, dass sie deutlich unter der Höhe der südwestlichen Außenwand liegen.

#### Begründung zu c)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zu, bei 4 Reihenhäusern somit 8 WE. Auch bei Errichtung einer Wohnanlage mit 8 WE wird die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung in Form einer Hausgruppe nicht aufgegeben.

#### Zusammenfassung zu a) – c):

Da die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind sie städtebaulich vertretbar, zumal hier bezüglich der geplanten Wohnanlage auch 4 Reihenhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten, d.h. insgesamt 8 Wohneinheiten planungsrechtlich zulässig wären. Grundfläche und Geschossfläche liegen innerhalb der Festsetzungen: GRZ 0,38 (BPlan 0,60), GFZ 0,76 (BPlan 1,2). Art (Wohnen) und Maß der baulichen Nutzung sind somit eingehalten.

#### Nachbarzustimmung:

Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt. Eine Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften wurde nicht erteilt:

Festsetzungen über die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wie z.B. Baugrenzen, also das Maß der baulichen Nutzung, sind nicht nachbarschützend, da sie rein städtebaulichen Anforderungen dienende Regelungen sind. Die Überschreitungen der Baugrenzen sind auch mit Bezug auf das festgesetzte Baurecht als nicht überzogen zu betrachten. Den nachbarlichen Interessen wird durch die nachbarschützenden Abstandsflächenvorschriften ausreichend Rechnung getragen. Im vorgelegten Abstandsflächenplan ist die Einhaltung der Abstandsflächen nachgewiesen an den Giebelseiten und für die Erker und Balkone. Die Gebäudehöhe zur Gartenseite (südwestliche Wand) ist dagegen abstandsflächenrechtlich unerheblich, da die Wand auf der Baugrenze geplant ist. Belichtung, Besonnung und Belüftung werden nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Bamberg konnte somit nach pflichtgemäßem Ermessen die Abweichungen / Befreiungen zulassen, da sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Da das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und keine weiteren öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange berührt werden, war die Baugenehmigung auch ohne Zustimmung der Nachbarn zu erteilen. Zwischenzeitlich hat der Nachbar von Fl.Nr. 3744/45 Nachbarklage erhoben.

#### Weiteres:

Die Stellflächen für zusätzliche Fahrräder sowie Mülltonnen und die nach Kinderspielplatzsatzung erforderlichen Kinderspielplatzflächen sind in den Erdgeschossplanungen vom 16.09.2013 enthalten und somit berücksichtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden entlang des Baufeldes an der Graf-Arnold-Straße und in zwei Garagenhöfen real nachgewiesen.

Geschäftsordnung des Stadtrates:

Die Zuständigkeit des Senates ist als nicht gegeben eingestuft worden, da städtebaulich erhebliche Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt worden sind (§ 11 Abs. 3 Ziff. 2 Abschnitt B Absatz 3 Buchstabe d) der Geschäftsordnung).

Nach der Geschäftsordnung war das Baugesuch somit als laufende Angelegenheit der Verwaltung zu behandeln (§ 16 Abs. 2 Ziff. 5 aaO).

## **II. Beschlussvorschlag**

Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 25.10.2013  
Baureferat  
I.A.

Thomas Beese  
(stv. Baureferent)

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

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