

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2014/1271-62</b>
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1091/14
		Datum:	12.11.2014
		Referent:	Beese Thomas
<b>Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Bamberg, Tocklergasse Flurstück: 1207, 1206/3 Gemarkung Bamberg</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.12.2014	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

## I. Sitzungsvortrag:

### Kurzbeschreibung:

Im Rahmen eines Vorbescheides ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses beantragt. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach und mit einer Zäsur im Dachbereich. Für die Erschließung im Obergeschoss inklusive Dachgeschoss ist auf der Westseite ein Laubengang mit 2 Außentritten geplant. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll ein eingeschossiges Nebengebäude errichtet werden.

Größe des Bauvorhabens:

Wohngebäude: Breite: 10 m – 11,70 m und 13,20 m Länge: 52,50 m Höhe: 12 m

Nebengebäude: Breite: 3 m Länge: 10,00 m Höhe: 3 m

Vorbescheid Art. 71 BayBO bereits ausgeführt:  nein

Antragseingang: 16.06.2014

neue Planung vom: 16.10.2014

### Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB:

- Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 223 D 3  
rechtsverbindlich seit: 10.08.2001  
Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

Mit dem Vorbescheidsantrag sind gesamt 10 Fragen gestellt, wobei die Fragen 1 bis 8 gleichzeitig auch Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Die einzelnen Fragen sind wie folgt formuliert:

1. Sind Einzelgauben in einer Breite von 1,50 m statt 1,30 m möglich?
2. Sind in Teilbereichen breite Doppelgauben mit Unterbrechung der Traufe, wie gezeichnet, möglich?
3. Ist der gezeichnete Laubengang in seiner dargestellten Länge, Tiefe und Höhe möglich?
4. Sind an der Westseite die beiden Außentritten des Laubenganges möglich?
5. Ist auf der Südseite der Balkon im 1. und 2. OG möglich?
6. Ist die Anlage von drei oberirdischen Stellplätzen möglich?

7. Ist der Bau des gezeichneten erdgeschossigen Nebengebäudes für Fahrräder und Mülltonnen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze möglich?
8. Ist es möglich das Gebäude durch den dargestellten Einschnitt zu gliedern?
9. Sind Traufhöhe, Firsthöhe und Kniestockhöhe des geplanten Baukörpers, wie gezeichnet, möglich?
10. Dürfen die bestehenden, unter Baumschutz stehenden Bäume auf dem Grundstück gefällt werden?

Die Prüfung und Würdigung der einzelnen Fragen aus städtebaulicher, planungs- und bauordnungsrechtlicher und denkmalpflegerischer Sicht stellt sich folgendermaßen dar:

Zu 1.:

Geplant sind auf der Westseite Einzelgauben mit 1,50 m Breite, zulässig sind Einzelgauben mit 1,30 m Breite.

Der beantragten Befreiung kann aus städtebaulichen Gründen zugestimmt werden, ebenso werden nachbarschützende Belange nicht berührt.

Zu 2.:

Geplant sind ebenfalls auf der Westseite Doppelgauben mit Unterbrechung der Traufe, zulässig sind Einzelgauben mit 1,30 m Breite und eine durchgehende Dachtraufe.

Es ist vorstellbar, dass in Teilbereichen zur Gliederung des sehr langen Baukörpers zwerchhausartige Gauben entstehen können. Die Einzel- und Doppelgauben sind gleichmäßig auf die Dachlänge verteilt und fügen sich somit harmonisch ein.

Zu 3.:

Geplant ist ein Laubengang an der westlichen Fassade mit einer Überschreitung der Baugrenze. Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenze lediglich für untergeordnete Bauteile (Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß mit einer Tiefe bis zu 0,5 m).

Der geplante Laubengang (Tiefe 1,70 m) soll aufgrund des Modellvorhabens ebenfalls einem gemeinschaftlichen Nutzen dienen. Er vereint zugleich Erschließungs- und Kommunikationsflächen. Insgesamt fügt sich der Laubengang harmonisch an die geplante Fassade an. Eine Befreiung kann befürwortet werden.

Zu 4.:

Geplant sind zwei Außentreppen zur Erschließung des Laubengangs an der westliche Fassade. Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenze lediglich für untergeordnete Bauteile (Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß mit einer Tiefe bis zu 0,5 m).

Die Treppen (Tiefe 1,50 m) dienen der Erschließung des unter 3. beschriebenen Laubenganges und werden als Bestandteil dieses Bauteils gesehen. Es gilt somit der gleiche Grundsatz, d.h. eine Befreiung kann ebenfalls befürwortet werden.

Zu 5.:

Geplant ist eine Balkonanlage an der Südseite im Ober- und Dachgeschoss. Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenze lediglich für untergeordnete Bauteile (Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß mit einer Tiefe bis zu 0,5 m).

Die Balkonanlage fügt sich an die gestalterische Intention des geplanten Laubenganges an. Planungsrechtliche Bedenken können somit zurückgestellt und eine Befreiung befürwortet werden.

Zu 6.:

Geplant sind 3 oberirdische Stellplätze. Zulässig sind Stellplätze in einer Tiefgarage.

Eine Befreiung kann in Aussicht gestellt werden, wenn eine vertragliche Sicherung erfolgt. Diese sollte regeln, zu welchem Schlüssel das angedachte Carsharing-Modell angerechnet bzw. fixiert werden kann und wie der Nachweis ggf. in der benachbarten Tiefgarage (Bamberg Mitte) zu führen wäre. Der eine Stellplatz auf der Westseite ist willkürlich platziert. Er ist deshalb an das geplante Nebengebäude

als Senkrechtaufsteller anzufügen.

Zu 7.:

Geplant ist eine Grenzbebauung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze für ein eingeschossiges Nebengebäude (Fahrräder und Müll) mit einer Länge von 10,0 m x 3,0 m. Zulässig sind Nebenanlagen in den dafür festgesetzten Flächen (NG=Nebengebäude) bzw. in den Gebäuden.

Planungsrechtliche Bedenken werden zurückgestellt, eine Befreiung kann befürwortet werden.

Zu 8.:

Das Gebäude soll durch einen Zwischenbau mit Flachdach gegliedert werden.

Durch diesen Dacheinschnitt wird erreicht, dass der Baukörper nicht so mächtig wirkt. Festgesetzt ist ein Satteldach mit max. 48 ° Neigung. Das Gebäude wird damit städtebaulich besser in die Umgebung integriert, die Befreiung hierfür wird ebenfalls befürwortet.

Zu 9.:

Sind Traufhöhe, Firsthöhe und Kniestockhöhe wie geplant möglich.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Geschossigkeit II + D und der Dachneigung max. 48° fest. Die dargestellten Höhen hinsichtlich Traufe, First und Kniestock bilden die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes ab.

Der Bebauungsplan trifft zur Kniestockhöhe selbst keine Aussagen. Im Regelfall beläuft sich die Kniestockhöhe für Neuplanungen innerhalb des historischen Bestandes bei max. 50 cm. Dies ist auch die Forderung der Denkmalpflege. Die im Vorbescheid dargestellte Kniestockhöhe von 65 cm kann deshalb nicht zugelassen werden.

Zu 10.:

Dürfen die bestehenden, unter Baumschutz stehenden Bäume gefällt werden.

Innerhalb des Baurechtes ist die Fällung von Bäumen vorgegeben und möglich. Ansonsten sollten nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume erhalten werden.

Im Einzelfall kann eine Fällgenehmigung erteilt werden, wenn planerisch keine Alternative besteht. Ersatzpflanzungen werden dann entsprechend festgelegt.

### **Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:**

Nachbarzustimmung: 1 x  ja: 2 x  nein: Fl.Nrn. 1207/4, 1207/5

Die Nachbarn, deren Unterschrift nicht vorliegt, werden mit einer Ausfertigung am Verfahren beteiligt.

Die Bauherrin hat im Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO die Nachbarbeteiligung mit beantragt.

Da das Bauvorhaben zur Ostseite die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, werden bauordnungsrechtlich auch die Abstandsflächen eingehalten. Öffentlich-rechtlich, nachbarschützende Belange werden durch den Antrag auf Vorbescheid nicht berührt.

Kfz – Stellplätze:

s. oben Frage und Prüfung zu Ziff. 6

### **Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:**

Stadtdenkmal:

ja  nein

Einzelndenkmal:

ja  nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:

ja  nein

nicht erforderlich

BLfD:

ja  nein

nicht erforderlich

### **Besonderheiten:**

Der Finanzsenat hat mit Beschluss vom 24.06.2014 die Veräußerung entsprechender Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn. 1206/3 und 1207 an den Bauherrn genehmigt.

Vorgegangen war die Ausschreibung der städtischen Grundstücke an der Färbergasse und Tocklergasse für „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“.

Der Kaufvertrag darf erst dann notariell beurkundet werden, wenn die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt ist.

### **II. Beschlussvorschlag**

1. Der Bau- und Werkssenat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Antrag auf Vorbescheid im Sinne der dargestellten Ziffern 1 bis 10 zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt die Baugenehmigung im Verwaltungswege zu erteilen, wenn der Bauantrag inhaltlich dem Vorbescheid entspricht.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

### **Anlagen: (Die Anlagen sind aus Datenschutzgründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)**

- 01\_Lageplan
- 02\_BPlan
- 03\_Dachaufsicht
- 04\_Schnitte\_Ans. N und S
- 05\_Ansichten O und W
- 06\_Amt 62-D