

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2014/1375-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	1719/14
		Datum:	15.12.2014
		Referent:	Beese Thomas
Errichtung eines Mehrfamilienhauses (11 WE), Bamberg, Färbergasse 18, 20, 22			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
21.01.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es soll eine 2-geschossige Wohnanlage mit Satteldach errichtet werden. Insgesamt sollen 11 Wohnungen entstehen, davon 4 barrierefrei.

Größe des Bauvorhabens:

Breite: 11,15 m bis 12,35 m

Länge: 51,85 m

Höhe: 13,38 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein

Antragseingang: 16.09.2014

vollständig: 01.12.2014

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 223 D 1

rechtsverbindlich seit: 02.07.1999

Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet

Vorgesehene Abweichungen:

Mit dem Bauantrag werden gleichzeitig Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Im Einzelnen sind dies:

1. Der Hauptbaukörper überschreitet nach Südosten in seiner kompletten Länge die Baugrenze (BG) um 1,15 m. Zulässig ist eine Überschreitung der BG lediglich für untergeordnete Bauteile (Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß mit einer Tiefe bis zu 0,5 m). Kellergeschosserschließung mit Kelleraußentreppe und Lichtschacht auf der Stirnseite außerhalb des Baurahmens.

Der beantragten Befreiung kann aus planungsrechtlichen Gründen zugestimmt werden. Der Baukörper sieht ein Querprofil vor, welches aus städtebaulicher Sicht eine für den geplanten Bauort maßstäbliche und nachvollziehbare Kubatur darstellt. Bezüglich des Kellerabganges und des Lichtschachtes werden planungsrechtliche Bedenken zurückgestellt, da diese Bauteile bezogen auf den Baukörper untergeordnet sind.

2. Geplant sind verschiedene Balkone an der Südostseite im 1. OG und DG in unterschiedlicher Länge, mit einer Auskrugung ab der Fassadenußenkante von 1.20 m und einer Überschreitung der BG um 2,35 m. Im 1. OG haben die vier Balkone jeweils eine Länge von ca. 4,0 m. Im DG weisen die drei Balkone jeweils eine Länge von ca. 4,00 bis 4,70 m auf. Zulässig ist eine Überschreitung der BG lediglich für untergeordnete Bauteile (Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß mit einer Tiefe bis zu 0,5 m). Die Balkonanlage fügt sich in die gestalterische Intention der Planung ein. Die Balkone sind zwar zum Teil relativ lang gestreckt, stehen aber in gestalterischer Korrespondenz mit den Zwerchhäusern und Fassadengliederung. Ferner stellt die Auskrugung vor dem Hauptbaukörper ein städtebaulich vertretbares Maß dar. Planungsrechtlich können die Balkone somit noch befürwortet werden.
3. Das Vorhaben sieht mit der GRZ = 0,59 und der GFZ = 1,47 eine Überschreitung der Baunutzungsverordnung vor, die unter § 17 Absatz 1 Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete festsetzt mit: GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2. Die Überschreitungen der GRZ und GFZ werden nach den Maßgaben des § 17 Abs. 2 BauNVO dadurch ausgeglichen, dass im geltenden Bebauungsplan Nr. 223 D 1 unmittelbar benachbart eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt ist. Hierdurch bleibt sichergestellt, dass die Planung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein: nicht erforderlich

Kfz – Stellplätze:
erforderlich: 19 (s. Besonderheiten)

Kinderspielplatz:
 nachgewiesen nicht erforderlich teilweise abzulösen (s. Besonderheiten)
Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Besonderheiten:
In einem städtebaulichen Vertrag wird im Rahmen eines Car-Sharing-Modells der Stellplatznachweis erfüllt.
In diesem Vertrag wird auch die teilweise Mitbenutzung des benachbarten öffentlichen Spielplatzes in Form eines finanziellen Ausgleichs geregelt.

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Staddenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja und teilweise nein
BLfD: ja nein nicht erforderlich

Von Anfang an und in zahllosen Beratungen hat die Denkmalpflege gefordert, dass auch auf der Hofseite (Südostansicht) die Aufenthaltsräume in der 1. Dachgeschossebene durch Einzelgauben zu belichten sind (Ausnahme: 2 Treppenhäuser). Die Planung vom 01.12.2014 sieht dies wiederum nicht vor. Deshalb stimmt die Denkmalpflege dem Bauvorhaben in diesem Punkt nicht zu. (s. Anlage: Stellungnahme Amt 62/D vom 03.12.2014).
In der 2. Dachgeschossebene (Spitzboden) werden gemäß der Denkmalanforderung pro Galerie nur je ein liegendes Dachflächenfenster straßen- und hofseitig zugelassen und die Pläne durch Roteintragung entsprechend korrigiert (s. Anlage).

Heimatpflege:
Die Heimatpflege wird ihre Position in der Sitzung persönlich vortragen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat stimmt den in Ziff. 1 bis 3 dargestellten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung mit den dargestellten Roteintragungen zu.
3. Der Bau- und Werksenat beauftragt die Verwaltung, die Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn der Stellplatznachweis mittels Car-Sharing-Modell und die Mitbenutzung des Kinderspielplatzes vertraglich geregelt ist.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

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

Anlage/n:

(die Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen für die Öffentlichkeit nicht sichtbar)

- 01_Lageplan
- 02_BPlan
- 03_KG
- 04_EG
- 05_OG
- 06_DG
- 07_Spitzboden
- 08_Spitzboden x (Roteintrag)
- 09_Schnitt A-A
- 10_Schnitt B-B
- 11_Schnitt C-C
- 12_Ansichten 1
- 13_Ansichten 1 x (Roteintrag)
- 14_Ansichten 2
- 15_Stellungnahme Amt 62/D