

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2015/1821-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	2052/13
	Datum:	08.09.2015
	Referent:	Beese Thomas
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen und Tiefgarage, Bamberg, Pfeuferstraße 16a		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.10.2015	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Es ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant. Das Gebäude wird mit einem ausgebauten Walmdach errichtet. Im Dachgeschoss ist keine eigenständige Wohnung vorgesehen, sondern eine Maisonette-Wohnung vom 2. Obergeschoss/Dachgeschoss geplant. Die Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

Größe des Bauvorhabens:

	Breite:	Länge:	Firsthöhe
Wohnhaus	11,99 m	19,99 m	12,50 m

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 24.10.2013
vollständig: 28.05.2015

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes/ Baulinienplan - Nr.: 105 D
rechtsverbindlich seit: 11.11.2011
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet
vorgesehene Abweichungen:

1. Ausbildung eines niedrigen Kniestocks (50 cm)
2. Überschreitung der südlichen Baugrenze durch Balkone
3. Überschreitung der westlichen Baugrenze durch Verschieben des Baukörpers
4. Überschreitung des unterirdischen Baurahmens durch die Tiefgarage und deren Rampe
5. Tiefgarage mit Rampe anstatt technische Lösung (Kfz-Aufzug)
6. Überschreitung der festgesetzten Geschosse (III) durch den Ausbau des Daches als Studio

§ 31 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

Den beantragten *Befreiungen* für:

s.o.

wird zugestimmt.

Befreiungsbegründung mit evtl. Auflagen oder Bedingungen:

Zu 1: Die Ausbildung eines niedrigen Kniestocks (50 cm) führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Trauf- und Firstlinie des Walmdachs. Aufgrund des Dachüberstandes tritt die Erhöhung des Kniestocks nicht in Erscheinung.

Zu 2: Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zu 1 m Tiefe grundsätzlich zulässig. Die zusätzlichen Überschreitungen um 1 m durch die Balkonanlagen mit einer Gesamttiefe von 2,0 m im Süden sind städtebaulich vertretbar (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Im Gebiet um den Graf-Stauffenberg-Platz (Bebauungsplan Nr. 105 A) sind gleichgelagerte Fälle bereits vorhanden.

Zu 3: Die geringe Verschiebung des Baukörpers in Richtung Westen resultiert aus der Tiefgaragen-Rampe. Da es sich um keine Vergrößerung der Grundfläche, sondern nur um eine Verschiebung des Baukörpers um 0,65 m in Richtung Westen handelt ist eine städtebauliche Vertretbarkeit gegeben.

Zu 4: Die Überschreitung des Baurahmens für die Tiefgarage ist städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), da die Vergrößerung oberirdisch nicht in Erscheinung tritt. Eine Überschreitung der Grundfläche ist damit nicht verbunden, da gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans die Grundfläche durch die Tiefgaragen und ihre Zufahrten überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO).

Zu 5: Der Bebauungsplan Nr. 105 D setzt fest, dass in WA 2 und WA 4 eine Erschließung der Tiefgaragen nur mit technischen Anlagen (Kfz-Aufzügen) zulässig ist. Vom Ingenieurbüro Basic liegt ein Gutachten vor, das aussagt, dass eine Rampe aus immissionstechnischen Gesichtspunkten eine Verbesserung gegenüber einem Aufzug darstellt. Da es sich um eine kleine TG mit nur 8 Stellplätzen handelt und die Erschließung in WA 4 über eine gemeinsame Zufahrt von der Pfeuferstraße erfolgt, kann die Rampe in WA 2 ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu 6: Der Bebauungsplan setzt Geschosse fest. Trotz einer damit verbundenen Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Geschosse ist die Nutzung des Dachgeschosses als Studio städtebaulich vertretbar, da die Kubatur des Gebäudes unverändert bleibt. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster, die aus der Perspektive des Straßenraums nicht in Erscheinung treten. Im Gebiet um den Graf-Stauffenberg-Platz sind bereits Nutzungen des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vorhanden. Die Dachflächenfenster sind in der Neigung des Dachs einzubauen und müssen in die Dachfläche integriert sein.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Nachbarschützende Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 7 anrechenbar: / nachzuweisen: 7
Nachweis auf Baugrundstück: 8

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein
Besonderheiten:

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ja nein
In der Nähe von Baudenkmalern: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Senat stimmt den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der baurechtlichen Genehmigung zu.

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:

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

- 01_Lageplan
- 02_BPlan
- 03_Ansicht mit Umgebung
- 04_Stellungnahme Denkmalpflege
- 05_Ansicht Süd
- 06_Ansicht West
- 07_Ansicht Ost
- 08_Schnitt D-D
- 09_Schnitt E-E
- 10_Grundriss EG
- 11_Grundriss 2. OG
- 12_Grundriss DG