

Sitzungsvorlage	Vorlage- Nr:	VO/2016/0281-62
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status:	öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen:	798/16
	Datum:	27.06.2016
	Referent:	Beese Thomas
Umbau und Erweiterung des Zweifamilienhauses mit Einbau von Gauben sowie Überdachung des Stellplatzes, Bamberg, Schützenstraße 58		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.07.2016	Bau- und Werksenat	Entscheidung

I. Sitzungsvortrag:

Kurzbeschreibung:

Das bestehende Wohnhaus soll umgebaut und durch einen Anbau erweitert werden. Der Anbau ist als 3-geschossiger Baukörper mit Flachdach und je einem Balkon im EG und OG geplant. Durch die Baumaßnahmen wird erreicht, dass jede der beiden Wohnungen zwei Kinderzimmer erhält.
Die bestehende Garage wird durch ein Carport und einen Abstellraum erweitert.

Größe des Bauvorhabens:

Anbau	Breite: 6,00 m	Länge: 7,45 m	Höhe: 8,90 m
Carport	Breite: 3,75 m	Länge: 5,50 m	Höhe: 2,77 m
Abstellraum	Breite: 2,50 m	Länge: 3,50 m	Höhe: 2,70 m

Balkone je 2,00 m x 4,50 m, ansonsten Bestand

Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO

bereits ausgeführt: ja nein
Antragseingang: 25.04.2016
Umplanung: 03.06.2016

Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes - Nr.: 52 C
rechtsverbindlich seit: 26.07.1952
Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): allgemeines Wohngebiet
vorgesehene Abweichung:
Anbau außerhalb der Baugrenze

Begründung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 C der hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche in der Fläche den Maßgaben des § 30 BauGB entspricht.

Da das Vorhaben außerhalb der Baugrenzen errichtet werden soll, ist eine Befreiung von den Festsetzungen des BPlanes nach § 31 Abs. 2 BauGB mitbeantragt.

Das Vorhaben selbst liegt in einem Bereich in dem der Festsetzungscharakter allerdings nicht alle Maßgaben des § 30 BauGB Abs. 1 aufweist. Der Bebauungsplan enthält nicht alle Merkmale, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind. Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da lediglich Festsetzungen in Bezug auf die Art der Nutzung und zu den überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich demnach nach der Eigenart der näheren Umgebung und ist nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist entsprechend der gegebenen städtebaulichen Maßstäblichkeit und Gebietsverträglichkeit nach dem „Einfügegebot“ zu beurteilen. Bei der Beurteilung sind Grundfläche, Geschossigkeit und Bezug auf das Verhältnis der Bebauung zur Grundstücksgröße mit anzusetzen. In Anbetracht dieser planungsrechtlichen Situation kann aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze als vertretbar gesehen werden.

Mit der nun fachlich abgestimmten Planungsfassung wird eine verträgliche Befreiungsmöglichkeit eröffnet, da die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

Für die Bewertung des Vorhabens ist der städtebaulich-denkmalspflegerische Rahmenplan für das Haingebiet mitheranzuziehen.

Der Rahmenplan hat aber keine rechtsetzende Wirkung.

Nach dem Rahmenplan liegt das Vorhaben im Quartier 4, jüngerer Villengebiet - Kategorie A. Die vorgelegte Planung versucht behutsam einen Anbau an das Bestandsgebäude anzugliedern. Dies gelingt durch die geradlinig gegliederte neuzeitliche Architektur, die durch die gewählte Zäsur zwischen Alt- und Neubau und der Unterschreitung der Dachtraufe durch den Anbau die eigenständige Wirkung des Bestandsgebäudes bewahrt.

Da sich das Vorhaben, wie weiter oben bereits skizziert einfügt, auch im Hinblick auf das Baugrundstück und die Nachbarbebauung, ist es städtebaulich vertretbar und die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befürwortet werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

Nachbarzustimmung: ja: nein:

Kfz – Stellplätze:

erforderlich: 4 anrechenbar: 4 nachzuweisen: 0

Fahrradstellplätze:

erforderlich: 9 anrechenbar: 6 nachzuweisen: 3

Nachweis auf Baugrundstück: 3

Kinderspielplatz:

nachgewiesen nicht erforderlich abzulösen

Barrierefreiheit: nicht erforderlich nachgewiesen

Bußgeldverfahren wurde eingeleitet ja nein

Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:

Stadtdenkmal: ja nein
Einzeldenkmal: ja nein
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege: ja nein nicht erforderlich
BLfD: ja nein nicht erforderlich

II. Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkssenat stimmt der Befreiung 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_UG
- 04_EG
- 05_OG
- 06_DG
- 07_Schnitt
- 08_NO Ansicht
- 09_SO Ansicht
- 10_SW Ansicht
- 11_NW Ansicht
- 12_Stellungnahme Amt 62D