

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2010/1269-62	
Federführend: 62 Bauordnungsamt	Status: öffentlich	
Beteiligt: Referat 6	Aktenzeichen: 1308/10 Datum: 17.09.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Stenglein Robert Sachbearbeiter: Dirauf Elisabeth	
<b>Burkard Barbara</b> <b>Neubau eines 1-Familienwohnhauses mit ELW und Instandsetzungsarbeiten am Vorderhaus, Bamberg, Spiegelgraben 6a</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.10.2010	Bau- und Werksenat	Entscheidung

**I. Sitzungsvortrag:**  
**Kurzbeschreibung:**

Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Spiegelgraben 6 sollen die vorhandenen Nebengebäude (Schuppen) abgebrochen werden. Stattdessen beabsichtigt die Bauherrin ein Wohngebäude (1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Dachneigung 45 Grad) mit zwei Wohnungen zu errichten. Das Vorderhaus (Gärtnerhaus) befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Rückgebäude soll sichergestellt werden, dass an dem Vorderhaus Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung des Daches und der Fassade) durchgeführt werden. Die Bauherrin hat dies bereits schriftlich zugesichert, zusätzlich soll jedoch noch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

*Größe des Bauvorhabens (Neubau):*

Breite: 10,37 m      Länge: 14,99      Traufhöhe: 2,81 m      Firsthöhe: 9,60 m

*Genehmigung Art. 55 Abs. 1 BayBO*

bereits ausgeführt:  ja     nein

Antragseingang: 09.07.2010

**Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB**

*Zulässigkeit nach § 34 BauGB*

Eigenart der näheren Umgebung: § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet)

Das geplante Wohngebäude in 2. Reihe umfasst aus städtebaulicher Sicht bezogen auf das Nachbarwohnhaus in 2. Reihe eine relativ große überbaute Fläche. Wenn nun das beantragte Zweifamilienwohnhaus planungsrechtlich befürwortet wird, ist es aus Sicht des Stadtplanungsamtes vertretbar, eine Verknüpfung der Baugenehmigung mit der Sanierung des Vordergebäudes vorzunehmen.

Die planungsrechtliche Zustimmung für den Neubau ist deshalb vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sanierung des Vorderhauses Spiegelgraben 6 innerhalb von 5 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau abhängig zu machen. Das Bauordnungsamt hält – abweichend von der Stellungnahme des Stadtplanungsamtes – eine finanzielle Absicherung der Sanierungskosten in diesem Fall nicht für unbedingt erforderlich, da der städtebauliche Vertrag Bestandteil des Baubescheides ist und im Falle der Nichterfüllung der Verpflichtung die Durchsetzung der Vereinbarung im Rahmen des Verwaltungszwangs erreicht werden könnte.

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

*Nachbarzustimmung:*     ja:      nein:

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 2            anrechenbar: -/-            nachzuweisen: 2  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-  
Nachweis auf Baugrundstück: 2            Nachbargrundstück: -/-  
Ablösung der Stellplatzpflicht: -/-

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

*Barrierefreiheit:*             nicht erforderlich     nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*             ja     nein

*Besonderheiten:*

Zur Verwirklichung des Neubaus müssen die vorhandenen Nebengebäude abgebrochen werden. Ein entsprechender Erlaubnisantrag liegt vor. Vonseiten der Denkmalpflege wird diesem Antrag jedoch erst dann zugestimmt, wenn eine genehmigungsfähige Planung samt Abschluss des städtebaulichen Vertrages vorliegt. Die Erlaubnis für den Abbruch wird daher erst dann erteilt, wenn der hier vorliegende Bauantrag genehmigt werden kann.

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

Stadtdenkmal:                             ja     nein

Einzeldenkmal:                             ja     nein

Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:             ja     nein     nicht erforderlich

BLfD:     ja     nein     nicht erforderlich

### **Sitzungsantrag:**

Der Senat stimmt der baurechtlichen Genehmigung zu.

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 21.09.2010  
Baureferat

Hans-Zistl-Schlingmann

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

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

\_\_\_\_\_  
Dirauf