

e2022/0092/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## Umbau eines Wohnhauses, Buchenweg 49; Gemarkung Homburg

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB samt der Abweichung der Geschossigkeit wird erteilt.

### Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag vor. Geplant ist der Umbau im Bestand durch eine Aufstockung.

Vorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Das Bestehende Gebäude wurde als Siedlungshaus in der Birkensiedlung gemäß des Bebauungsplans von 1964 errichtet.

Im Jahr 1987 wurde ein Anbau an das bestehende Siedlungshaus genehmigt und ausgeführt.

In diesem Gebäude wohnen die Eltern der Bauherrin.

Mit diesem Anbau wurde der Siedlungscharakter des Bestandsgebäudes schon eingeschränkt.

Der jetzige Aufbau von zwei Gauben als Schleppegauben erfolgt in Holzbauweise.

Die Höhenlage der Fußpfette sowie der Firstpfette werden nicht verändert.

Durch die Schleppegauben ab Firstpunkt und den noch verbleibenden Teil der Dachfläche als Satteldach soll den Charakter des Siedlungshauses erhalten.

Durch diese Bauliche Änderung wird das Gebäude energetisch saniert, es erfolgt der Einbau einer Hybridheizanlage, Erneuerung der Fenster auf KfW Standard, Aufbringen einer Mineralischen Dämmung gemäß KfW, sowie Dämmung des Daches.

Durch die Aufstockung wird Wohnraum für den Nachwuchs der Bauherrin geschaffen, welcher dann durch die Eltern der Bauherrin betreut werden kann.

Es erfolgt ein Mehrgenerationen wohnen auf geringem Platzbedarf.

Alle Umbauten im Innenbereich erfolgen als Leichte Trennwände, Treppe als Holztreppe, Bad mit Badewanne und Dusche.“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkensiedlung“, welcher am 05. Juni 1964 in Kraft getreten ist. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem maximal ein Vollgeschoss + Kniestock zugelassen ist. Die GRZ beträgt 0,30 wohingegen die GFZ 0,55 beträgt.

Es wurde ein Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan gestellt. Das Bauvorhaben erreicht durch den erhöhten Kniestock über 0,65 cm sowie der Dachneigung von 20 Grad ein 2.Vollgeschoss gemäß §98 BauG (1955). Zudem wird die GRZ um 20,29m<sup>2</sup> überschritten (GRZ von 0,34 statt 0,30), die GFZ wird um 42,24m<sup>2</sup> überschritten (GFZ von 0,62 statt 0,55).

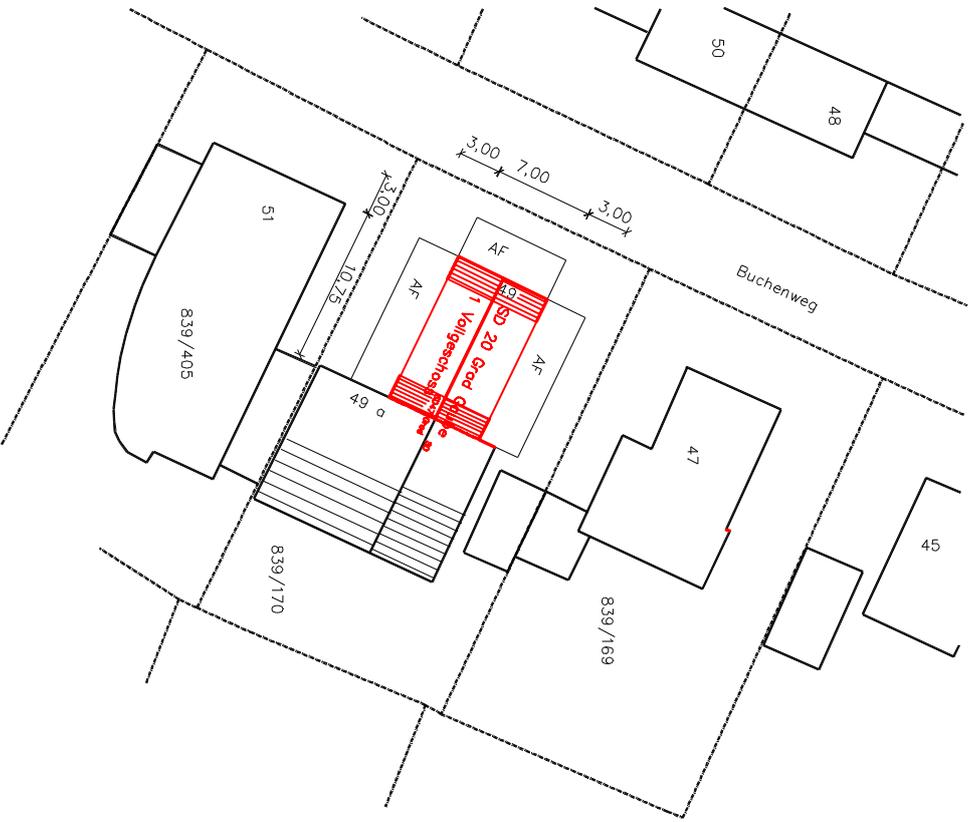
Dennoch entspricht das spätere Erscheinungsbild weitgehend der Umgebungsbebauung.

### **Anlage/n**

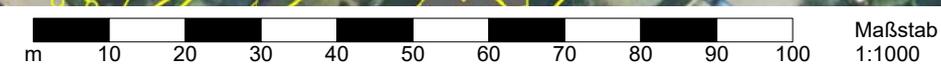
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Karte (öffentlich)
- 3 Ansicht West (öffentlich)
- 4 Ansicht Strasse (öffentlich)
- 5 Ansicht Ost (öffentlich)
- 6 Gebäudeschnitt (öffentlich)
- 7 306\_Birkensiedlung\_komprimiert (öffentlich)

Lageplan M 1:500 m,cm

Nord

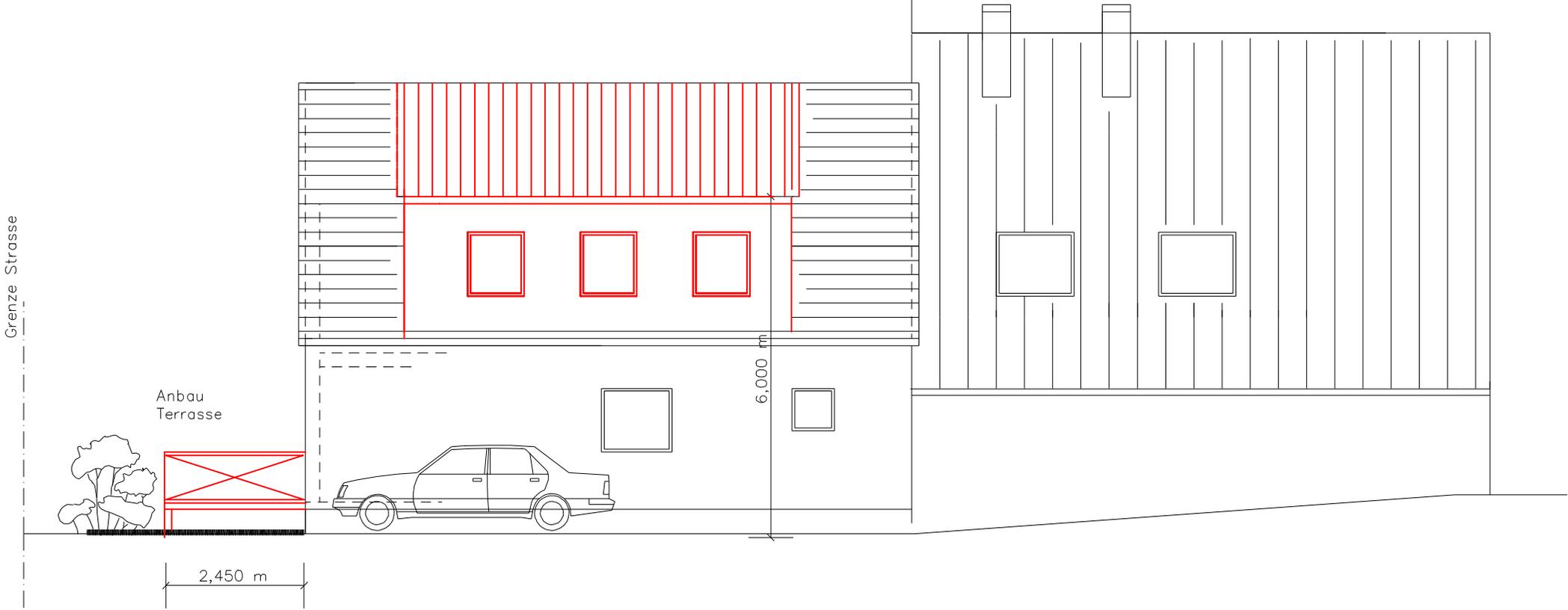


Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.  
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



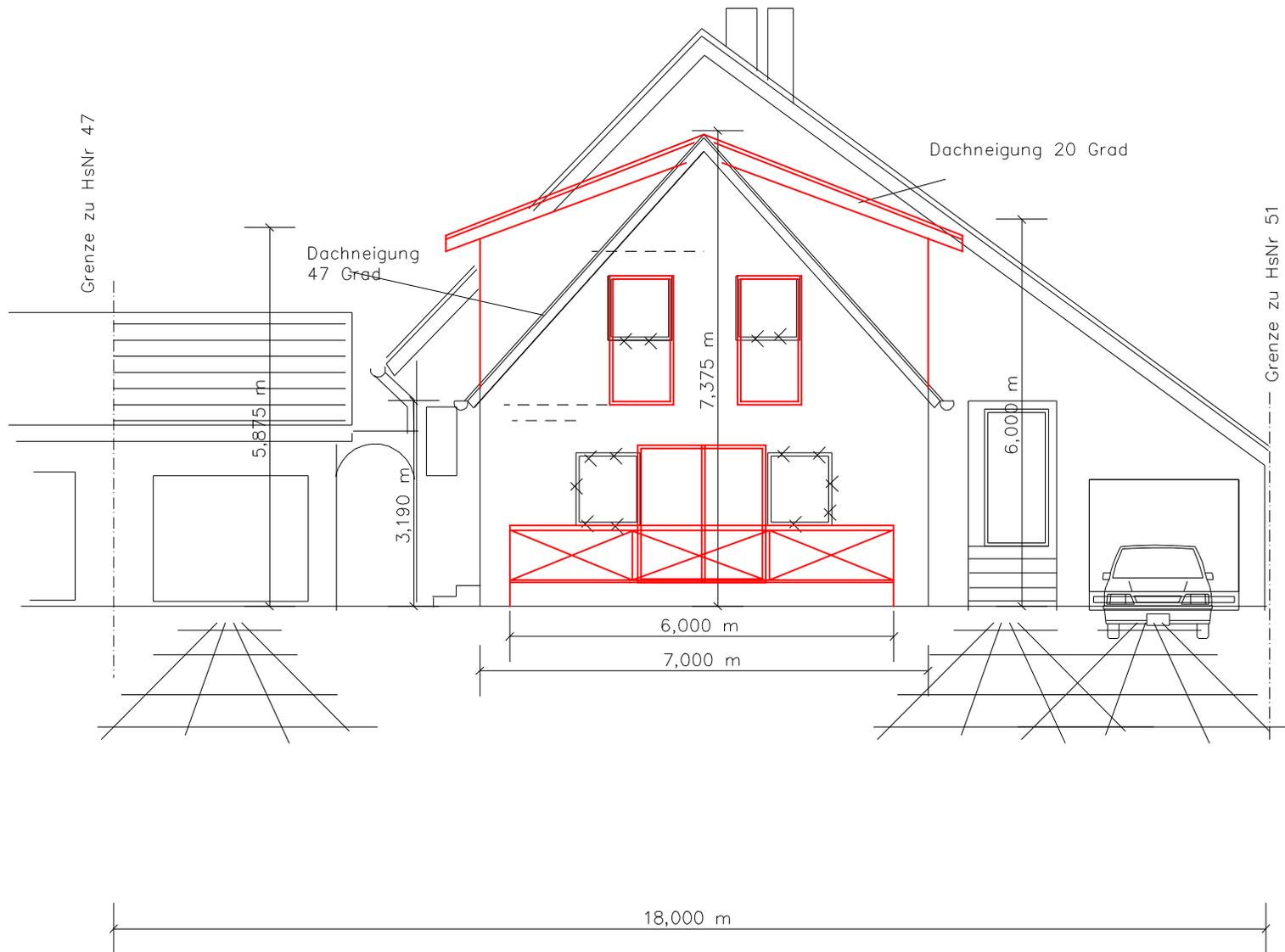
Sued West Ansicht M 1:100 m,cm

Umbau Wohnhaus



$$\begin{aligned} \text{Abstandsflaeche } A_f &= 0,4 \times H \\ &= 0,4 \times 6,00 = 2,40 \text{ m} \Rightarrow 3,00 \text{ m} \end{aligned}$$

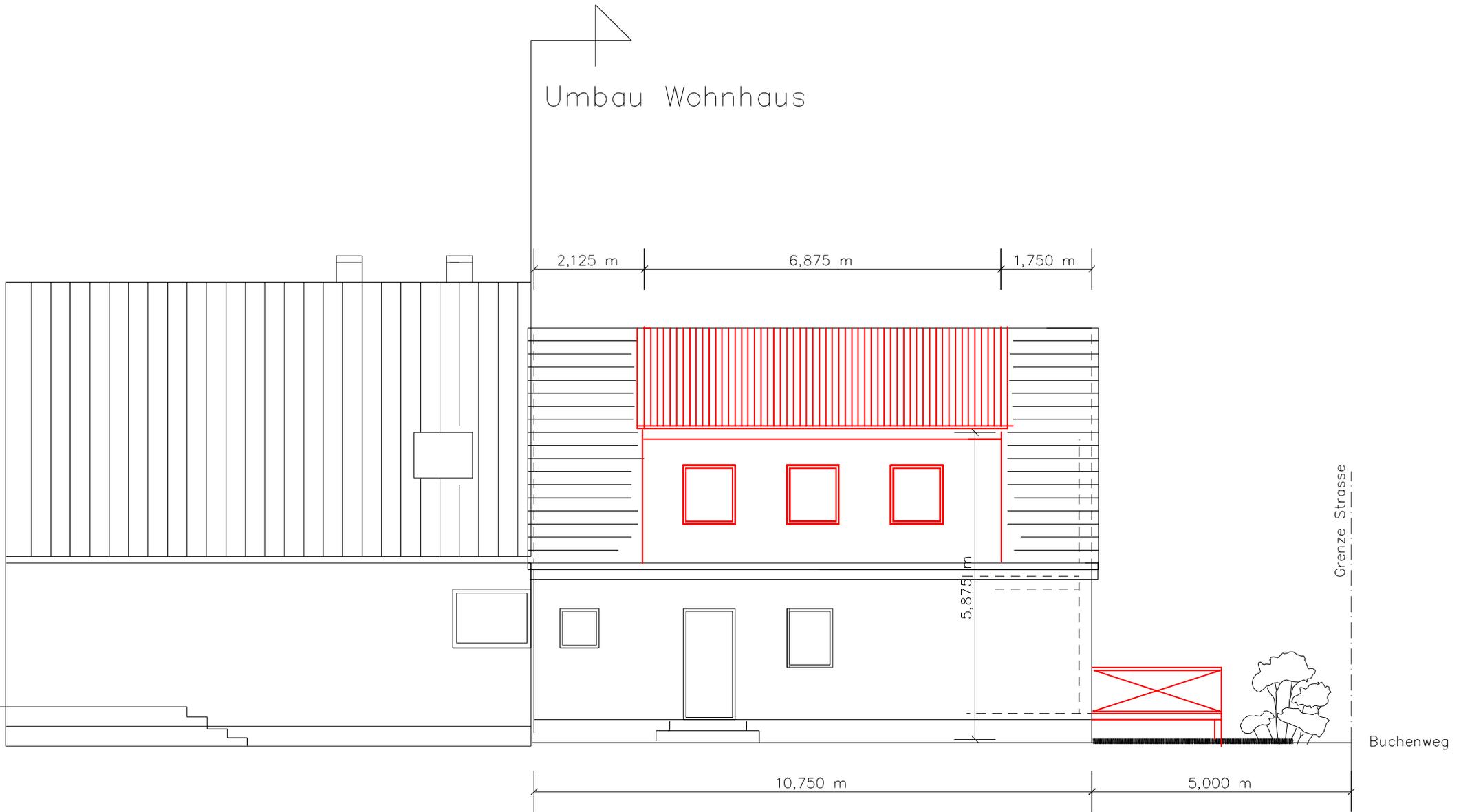
Ansicht Strassenseite M 1:100 m,cm



$$\begin{aligned} \text{Abstandsflaeche AF} &= 0,4 \times H \\ &= 0,4 \times 7,375 = 2,95 \text{ m} \Rightarrow 3,00 \text{ m} \end{aligned}$$

Nord Ost Ansicht M 1:100 m,cm

Umbau Wohnhaus



$$\begin{aligned} \text{Abstandsflaeche } AF &= 0,4 \times H \\ &= 0,4 \times 5,875 = 2,35 \text{ m} \Rightarrow 3,00 \text{ m} \end{aligned}$$





Die Aufstellung des Wohnungsplanes "Birnbaum" in Sinne des § 20 BauG von 23. Juni 1940 (BBl. I S. 541) wurde gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes in der Sitzung des Stadtrates vom 27. Oktober 1962 beschlossen.

Der Flannetwurf, der am 14. Oktober 1963 die Zustimmung des Stadtrates fand, hat zusammen mit dem Text und der Begründung in der Satz vom 28. Oktober bis 29. November 1963 beim Stadtsenat Bamberg öffentlich ausliegen. Auf die Anlegung wurde mit Bekanntmachung vom 16.10.1963, veröffentlicht in Kreis-Anzeiger Nr. 42 vom 16.10.1963 in der Bauarbeiter Allgemeine Zeitung Nr. 44 vom 19.10.1963 und in der Pfälzischen Landeszeitung Nr. 243 vom 21.10.1963, hingewiesen.

Der Wohnungsplan wurde gemäß § 10 BauG und § 11 BauG von 19.1.1964 (Anzahl. 2. 123) vom Stadtrat am 18. März 1964 als Satzung beschlossen.

Bamberg, den 21. April 1964

Der Bürgermeister: *[Signature]*



Der genehmigte Wohnungsplan hat mit seiner Begründung gemäß § 12 BauG in der Zeit vom 6. Juni bis 6. Juli 1964 beim Stadtsenat Bamberg öffentlich ausliegen.  
Auf die Anlegung wurde mit Bekanntmachung vom 1. Juni 1964, veröffentlicht in der "Bamberger Zeitung" Nr. 127 und in der "Allgemeinen Zeitung" Nr. 29, beide vom 3. Juni 1964, sowie durch Aushang an dem öffentlichen Ausschlagort am 6. Juni 1964, hingewiesen.  
Vorstand des Bauamtes: Lt. Nr. 1. Juni 1964 in Kraft gesetzt.

Bamberg, den 21. April 1964  
Der Bürgermeister: *[Signature]*

Der Wohnungsplan gemäß § 11 BauG genehmigt.

Bamberg, den 26. 03. 1964

S. A. R. I. A. S.

Der Stadtsenat

für Öffentliche Arbeiten und Wohnungswesen

1. d. *[Signature]*

17. April 1964

Bamberg

Stadtsenat

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



REGELSCHNITTE-M 1:500