



BEKANNTMACHUNG

Vollzug der BayBO / Veröffentlichung nach Art. 66 Abs. 2 BayBO

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 29.11.2022 für das Grundstück Flurstück-Nr. 1478/2, Gemarkung Forchheim, Karl-Bröger-Straße 35, die baurechtliche Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und die Sanierung/Umbau des Bestandsgebäudes erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von den Eigentümern der benachbarten Grundstücke während den allgemeinen Parteiverkehrszeiten von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Stadtbauamt, Birkenfelderstr. 4, 91301 Forchheim im Erdgeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme die Bestimmungen zum Betreten der Amtsräume bezüglich der Corona-Pandemie zu beachten (www.forchheim.de).

Die Zustellung der Baugenehmigung an die beteiligten Nachbarn wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt (Art. 66 Abs. 2 BayBO). Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt.

Gründe:

Die Bauherrengemeinschaft Familie Hornung und Familie Hajer hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung für den Umbau und die Sanierung eines Bestandsgebäudes und die Errichtung eines zweiten Hauptbaukörpers bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Großen Kreisstadt Forchheim am 07.04.2022 beantragt. Das Bauvorhaben ist gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Das Baugrundstück befindet sich in 91301 Forchheim, Karl-Bröger-Straße 35, Flurnummer 1478/2, Gemarkung Forchheim.

Der geplante neue Wohnhausanbau soll westlich, jedoch leicht in Richtung Norden versetzt, an den Gebäudebestand Karl-Bröger-Straße 35 angeschlossen werden. Diesbezüglich ist der dort vorhandene Bestand teils zu entfernen. Der Neubau orientiert sich hinsichtlich der Größe und Geschossigkeit am Bestand. So soll ein unterkellertes Gebäude mit zusätzlichem EG, OG und DG entstehen. Die Abmessungen wurde mit L/T = 13,61m/10,25m angegeben. Den oberen Abschluss bildet ein flach geneigtes Satteldach mit einer Neigung von ca. 30°. Auf dem Dach sollen beidseitig jeweils drei Dachgauben aufgebracht werden. Das Bestandsgebäude soll im Zuge der Maßnahme und analog zum Neubau ebenfalls drei Gauben auf jeder Seite erhalten (eine Gaube ist auf der Nordseite im Bestand bereits vorhanden). Durch die beantragten Gauben werden beide Dachgeschosse zu Vollgeschossen. Zudem sind auf der Südseite beider Gebäude und für jedes Geschoss Balkonbauten geplant. Im Inneren des Bestandsgebäudes entstehen zum Teil neue Raumaufteilungen, das Dachgeschoss im Bestand ist noch nicht als Wohnraum genehmigt. Im Zuge der beantragten Baumaßnahme wird die straßenseitige Grünfläche umgestaltet. Es kommt zu einigen Baumfällungen und Neupflanzungen, vor allem da im vorderen Teil des Gartens 7 Stellplätze entstehen sollen, von denen zwei mit einem Carport überdacht sind. Hier ist auch ein Müllplatz geplant. Zwei weitere Stellplätze sind zwischen dem Neubau und der Bestandshalle untergebracht, so dass insgesamt 9 PKW-Stellplätze errichtet werden. Die zu fordernden



Stellplätze können folglich am Baugrundstück selbst nachgewiesen werden. Die vorhandene Zufahrt wird auch für den Neubau genutzt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/2 „Nördlich der Ringstraße“ aus dem Jahr 1956. Es handelt sich um einen Baulinienplan der für das Baugrundstück sowie die umliegende Bebauung im Westen ein gewerbliches Baurecht (zur Bahn hin) sowie im Osten ein Wohnbaurecht festsetzt. Der geplante Anbau soll überwiegend außerhalb der westlichen und nördlichen Baugrenzen errichtet werden. Das Maß baulicher Nutzung ist innerhalb von Baugrenzen zweigeschossig festgesetzt (1W+D).

Der gegenständlich geplante neue Baukörper entspricht in seinen Ausmaßen dem bereits vorhandenen Bestandsgebäude. Grundsätzlich fügt sich der Anbau städtebaulich in Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung sowie dem Erscheinungsbild ein. Die neuen zusätzliche Vollgeschosse (DG) sind vertretbar aufgrund des § 31 Abs. 3 BauGB, da es sich um ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Der Neubau überschreitet deutlich die Baugrenzen. Bereits bei den unmittelbaren Nachbargrundstücken sind ähnliche Baugrenzenüberschreitungen vorhanden, sodass diese Befreiungen auch für den gegenständlichen Bauantrag erteilt werden können. Der festgesetzte östliche Grünbereich wird durch beantragte Baumaßnahme (Stellplätze) teilweise aufgehoben. Ähnliches ist auf den Nachbargrundstücken jedoch bereits teils vorhanden. Für die Neugestaltung der Grünfläche wurde ein aussagekräftiger Freiflächenplan eingereicht, der Bestandteil der Bauvorlagen ist und daher als zwingend umzusetzen gilt. Hier sind die Bestandsbäume verzeichnet (Stammumfang, Kronendurchmesser), die zu fällenden Gehölze gekennzeichnet und Neupflanzungen dargestellt (Art und Qualität). Die neue Hecke, die zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche gepflanzt werden soll, ist durchgehend bis zur Einfahrt auszuführen.

gez.

Kindler

Sachgebietsleiter

Bauordnung/Denkmalpflege