



## Veröffentlichung

### **Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung Nachbarbeteiligung gem. Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO**

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 09.11.2022 für das Baugrundstück mit der Flurnummer 2664/2, Gemarkung Forchheim, 91301 Forchheim, Käsröthe 9+11, die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes und den Neubau von Balkonanlagen 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, Birkenfelderstraße 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](http://www.forchheim.de)).

Die Zustellung der Baugenehmigung an die beteiligten Nachbarn wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt.

#### **Begründung**

Das Bauvorhaben war genehmigungspflichtig. Der Antragsteller hat unter Beifügung der erforderlichen Bauvorlagen schriftlich die baurechtliche Genehmigung bei der als Baugenehmigungsbehörde zuständigen Großen Kreisstadt Forchheim beantragt. Der Bauantrag wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Soweit geboten, wurden die zu beteiligenden Behörden gehört, Gutachten eingeholt und durch Rotstifteintrag in den Plänen oder Auflagen in den Beiblättern des Bescheides, auf die Einhaltung bestehender gesetzlicher Forderungen hingewiesen.

Gem. dem Antragsteller sollen die Außenwände des Bestandsgebäudes mit einer 0,20m starken Wärmedämmung nachgerüstet werden. Zudem werden die bestehenden Balkonanlagen erneuert. Die neuen Anlagen sollen an gleicher Stelle wiederentstehen. Im Zuge dessen werden die bestehenden Balkone vollständig abgerochen. Die Abmessungen der neuen Balkone weichen nur geringfügig von den bestehen ab. Sie sind ca. 2,60m bzw. 2,33m breit und kragen aus der Fassade ca. 1,26m aus. Sämtliche Geschosse mit Wohneinheiten sollen analog mit Balkonen ausgestattet werden. Die insgesamt vier Balkonanlagen (12 einzelne Balkone), welche ausschließlich nach Westen ausgerichtet sind, erstrecken sich dabei auf jeweils eine Höhe von max. ca. 7,90m (inkl. Brüstung).

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6/2-2, aus dem Jahre 1997. Diese setzt auf dem Baufeld ein Baurecht innerhalb von Baugrenzen fest. Die Balkonanlagen befinden sich außerhalb dieser überbaubaren Fläche. Jedoch setzt die Bauleitplanung fest, dass Balkone bis zu 1,50m außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn dies aus gestalterischen oder



nutzungstechnischen Gründen notwendig ist. Da sich der Baukörper des Bestandsgebäudes bereits auf die gesamte überbaubare Fläche erstreckt können die Balkone nur außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Eine alternative Gestaltungsmöglichkeit ist augenscheinlich nicht erkennbar. Zudem wird durch die Balkone selbst der Nutzungskomfort der Wohneinheiten erhöht. Da ins-besondere bereits an gleicher Stelle Balkone zugelassen wurden und die Balkone mit einer max. Auskragung von 1,26m die Vorgaben der Bauleitplanung erfüllen, kann nach pflichtgemäßem Ermessen diese Ausnahme gestattet werden.

Außenwandbekleidungen, einschließlich Maßnahmen zur Wärmedämmung sind generell verfahrensfrei sind (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11e BayBO). An diese Stelle sei aber darauf verwiesen, dass bei der Bemessung der Abstandsflächen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden außer Betracht bleiben, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30m aufweisen und mindestens 2,50m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Entlang der nördlichen Gebäudeflanke beträgt der Abstand zum benachbarten Grundstück (Flur-nummer 2664/3) ca. 1,35m. Die erzeugten Abstandsflächen des Bestandes als eben auch durch die neue Wärmedämmung werden somit auf den benachbarten Flur gespiegelt. Somit liegt ein Abweichungstatbestand vor. Im Lageplan der ursprünglichen Baugenehmigung 412/67 aus dem Jahre 1968 ist deutlich zu erkennen, dass die Flurnummer 2664/2, 2664/3 und 2664/4 in einem gemeinsamen Grundstück vereinigt waren. Augenscheinlich wurde die heutige Flurteilung erst nach dieser Genehmigung vorgenommen, da diese bereits Bestandteil der Bauleitplanung ist. Eine Sicherung der Abstandsflächen erfolgte bis dato nicht. Die Flur-nummer 2664/3 dient jedoch ausschließlich der Erschließung und somit als Verkehrsfläche. Da die Bauleitplanung hier kein Baurecht ausweist, ist davon auszugehen, dass dieser Grund auch in Zukunft nicht bebaut wird. Somit kann auch die Belichtung und Belüftung wechselseitig nicht eingeschränkt werden. Hierzu sei auch erwähnt, dass sich die Abstandsflächen des gegenständlichen Gebäudes nicht mit den Abstandsflächen der benachbarten Garagenanlage verschneiden. Da, wie bereits erwähnt, die Flurnummer 2664/3 nicht bebaut werden kann, ergeben sich auch keine Komplikationen mit brandschutztechnischen Mindestabständen. Daher kann nach pflichtgemäßem Ermessen eine Abweichung dafür erteilt werden, dass die nördliche Abstandsfläche des Gebäudes der Flurnummer 2664/2 bis auf die Grundstücksgrenze zur Flurnummer 2664/3 verkürzt wird.

Da die beiden Hauptkarkörper versetzt zueinander angeordnet sind wird davon ausgegangen, dass paarweise jeweils einem Gebäudeteil zugeordnet werden. Somit sind sie als untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Nr. 2 BayBO einzustufen und bei der Betrachtung der Abstandsflächen nicht beachtet werden müssen.

### **Rechtsgrundlagen**

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2010-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 9a Abs. 1 des Gesetzes vom 25. März 2020 (GVBl. S. 174) geändert worden ist, Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte (GrKrV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1991 (GVBl. S. 123, BayRS 2020-1-1-3-I), die zuletzt durch § 2 der Verordnung vom 13. April 2021 (GVBl.



S. 205) geändert worden ist, Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) vom 10. November 2007 (GVBl. S. 792, BayRS 2132-1-2-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist, Kos-tengesetz (KG) vom 20. Februar 1998 (GVBl. S. 43, BayRS 2013-1-1-F), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 19. März 2020 (GVBl. S. 153) geändert worden ist, Kostenverzeichnis (KVz) vom 12. Oktober 2001 (GVBl. S. 766, BayRS 2013-1-2-F), das zuletzt durch Verordnung vom 1. November 2019 (GVBl. S. 640) geändert worden ist, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Baugesetz-buch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen vom 11.02.2008 in der dritten Änderung vom 23.12.2016.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage am Bayerischen Verwaltungsgericht Bayreuth in 95444 Bayreuth, Friedrichstr. 16, (Postfachanschrift: Postfach 11 03 21, 95422 Bayreuth) erhoben werden.

### **Hinweis zur Rechtsmittelbelehrung**

Die Einlegung des Rechtsbehelfs ist schriftlich zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtliche Wirkung. Ab 01.01.2022 muss der in § 55d VwGO genannte Personenkreis Klagen grundsätzlich elektronisch einreichen. Sofern kein Fall des § 188 VwGO vorliegt, wird kraft Bundesrecht in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

Bauordnung/Denkmalpflege

gez. Kinder  
Sachgebietsleiter