

## **BEKANNTMACHUNG**

Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung  
Nachbarbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. Art. 66 & 66a BayBO

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 25.07.2024 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Badstraße 14, Flurnummer 276/0, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für Nutzungsänderung der Wohneinheit Nr. 7 im zweiten Obergeschoss des bestehenden Gebäudes zu einer Ferienwohnung erteilt hat.

Die Akten des Baugenehmigungsverfahrens können von sämtlichen Beteiligten nach Art. 29 BayVwVfG während der allgemeinen Parteiverkehrszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr) im Stadtbauamt, Dienststelle Bauordnung, Denkmalschutz und -pflege, Bayreuther Straße 6, 91301 Forchheim im 1. Obergeschoss eingesehen werden. Wir bitten Sie, bei geplanter Einsichtnahme vorab einen Termin zu vereinbaren. Die Kontaktdaten unserer Dienststelle können Sie dem Internetauftritt der Stadt Forchheim entnehmen.

Die Zustellung der Baugenehmigung an die Eigentümer der benachbarten Grundstücke wird hiermit durch die öffentliche Bekanntmachung ersetzt. Die Zustellung gilt mit dem Tag der Bekanntmachung als bewirkt. Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Bauvorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausgeschlossen.

### **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 angehört, Gutachten eingeholt und durch Rotstifteintrag in den Plänen oder Auflagen in den Beiblättern des Bescheides, auf die Einhaltung bestehender gesetzlicher Forderungen hingewiesen.

Bei dem gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um die Nutzungsänderung der Wohneinheit Nr. 7 im zweiten Obergeschoss des bestehenden Gebäudes zu einer Ferienwohnung. Durch die gegenständliche Nutzungsänderung erfolgen keine baulichen Veränderungen in der Wohneinheit oder am Gebäude.

Gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist das gegenständliche Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 5 einzuteilen.

#### Bauplanungsrecht:

Das gegenständliche Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Städtebaulich ist dieses daher gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen. Dementsprechend sind bauliche Anlagen nur zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Durch die beantragte Nutzungsänderung sind keine baulichen Veränderungen am Gebäude geplant, die Kubatur des Gebäudes verändert sich nicht. Daher fügt sich das Vorhaben weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung. Die Erschließung ist im Bestand bereits gesichert.

#### Denkmalschutz:

Das gegenständliche Gebäude ist Bestandteil eines ausgewiesenen Ensembles gem. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG. Es ist als „Ensemble Altstadt Forchheim“ unter der Nummer E-4-74-126-8 in die Denkmalliste eingetragen.

Da durch das Vorhaben keine baulichen Änderungen am Gebäude erfolgen, bleibt das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensemblebereiches unverändert. Daher ist keine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG für das Vorhaben erforderlich.

#### Stellplatzsatzung:

Aufgrund der Umnutzung der Wohneinheit zu einer Ferienwohnung erfolgt nun eine gewerbliche Nutzung. Daher fällt das Vorhaben nicht unter die Ausnahme von der Stellplatzverpflichtung im denkmalgeschützten Ensemblebereich gem. §3 Stellplatzverordnung der Stadt Forchheim (Fassung vom 14.08.2007). Für das Bauvorhaben ist 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Dieser wurde mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T.02 im gegenständlichen Gebäude durch den Mietvertrag sowie dem Auszug der Teilungserklärung nachgewiesen. Der Stellplatz ist auf Dauer zu erhalten und zu unterhalten und darf nicht zweckfremd genutzt werden, solange dieser zum Aufstellen von Kraftfahrzeugen der ständigen Benutzer und Besucher benötigt wird.

Die Baugenehmigung konnte erteilt werden, da das Bauvorhaben keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegensteht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wurden. (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO). Die Große Kreisstadt Forchheim ist zum Erlass dieses Bescheids sachlich (Art. 53 BayBO i. V. m. § 1 Abs. 1 GrKrV) und örtlich (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG) als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

## Rechtsgrundlagen

Bezeichnung	Abkürzung	Änderung
Bayerische Bauordnung	BayBO	24.07.2023
Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz	BayVwVfG	23.12.2022
Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte	GrKrV	13.04.2021
Bauvorlagenverordnung	BauVorIV	23.12.2020
Kostengesetz	KG	21.04.2023
Kostenverzeichnis	KVz	23.06.2023
Baunutzungsverordnung	BauNVO	03.07.2023
Baugesetzbuch	BauGB	20.12.2023
Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen	-	23.12.2016
Verwaltungsgerichtsordnung	VwGO	22.12.2023

## 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.

**gez. Kindler**

Sachgebietsleiter  
Bauordnung/Denkmalpflege

