

## **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 30.06.2023 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Bürgerhofstraße 12a, Flurnummer 258/0, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Tektur zur Nutzungsänderung eines bestehenden Geschäftshauses in ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten 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, Dienststelle Bauordnung, Denkmalschutz und -pflege, Bayreuther Straße 6, 91301 Forchheim im 1. Obergeschoss 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.

Die Bauherren beantragen die Ausführung des Aufzuges im Inneren des Gebäudes. In der Baugenehmigung vom 14.04.2020 sollte der Aufzug vor der Südfassade des Gebäudes zur Ausführung kommen. Der Aufzug soll weiterhin das Erd-, Ober- und Dachgeschoss erschließen. Ergänzend soll an der Westfassade ein eingeschossiger Balkon mit den Maßen 2,0m x 5,0m (L/B) errichtet werden. Der geplante Balkon befindet sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch auf zwei Flurstücks-Nummern. Das Haus und die überwiegende Fläche des Balkons befinden sich auf dem Flurstück 258/0, die nordwestliche Ecke des geplanten Balkons befindet sich auf der Flurstücks-Nummer 274/2. Der Bauherr plant die Zumessung dieser Fläche zur Flurstücks-Nummer 258/0. Die Vermessung ist beauftragt. Der neu geplante Grenzverlauf ist als Genehmigungsvermerk in den Planunterlagen eingezeichnet. Die Abstandsfläche des Balkons kommt nicht auf dem Baugrundstück Flurstücks-Nummer 258/0 zu liegen. Die Balkonanlage ist nun lediglich dem Erdgeschoss zugeteilt. Dies stellt eine Änderung zur Baugenehmigung vom 14.04.2020 dar, welche einen zweigeschoßigen Balkon (OG+DG) beinhaltete.

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

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, es ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die geplante Wohnnutzung ist zulässig. Das Vorhaben fügt sich in Art und Maß baulicher Nutzung, der Konstruktion sowie

dem Erscheinungsbild in die Bebauung der näheren Umgebung ein. Die baulichen Proportionen der Anbauten sind dem Bestand deutlich untergeordnet. Der beantragte Balkon ist im Vergleich zum dreigeschossigen Balkon der ursprünglichen Baugenehmigung vom 14.04.2020 niedriger und wirkt städtebaulich nicht störend. Die Genehmigung war nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen. Der Aufzug wurde im Vergleich zur ehemaligen Baugenehmigung ins Innere des Hauses verlegt. Das Erscheinungsbild fügt sich nun harmonischer in die Bebauung der Umgebung ein.

Für die oben bezeichneten Maßnahmen wird die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB erteilt. Das Anwesen befindet sich in einem Bereich, der von der Stadt Forchheim als Sanierungsgebiet I festgesetzt ist. Das Sanierungsgebiet Nr. I ist nördlich von der Apothekenstraße, östlich von der Hornschuchallee und vom Marktplatz, südöstlich vom Paradeplatz und westlich von der Hauptstraße umfasst. Die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen widersprechen nicht den Sanierungszielen dieses Gebietes, die sanierungsrechtliche Genehmigung war somit zu erteilen.

Der Balkonbau wirkt nicht störend und ist genehmigungsfähig, da er sich dem Bestand anpasst und nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles wirkt. Er dient der verbesserten Nutzung des Gebäudes. Die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG (Ensemble) ist erforderlich, weil das Gebäude, an das der Balkon angebaut werden soll, Bestandteil eines ausgewiesenen Ensembles gem. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG ist. Die Erlaubnis war zu erteilen, da denkmalfachliche Belange nicht entgegenstehen und die Erlaubnis in der Baugenehmigung vom 14.04.2020 bereits für einen höheren Balkon erteilt wurde.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG (Bodendenkmal) ist erforderlich, weil das Gebäude Bestandteil eines ausgewiesenen Bodendenkmals ist. Die Maßnahmen befinden sich im Bereich der ehemaligen Baugrube des Wohngebäudes, sodass weitere Störungen des Untergrundes nicht zu erwarten sind. Die Erlaubnis war zu erteilen, da denkmalfachliche Belange nicht entgegenstehen und die Erlaubnis in der Baugenehmigung vom 14.04.2020 bereits für einen höheren Balkonanbau erteilt wurde. Auf Art. 8 Ziffern 1-5 BayDSchG (Auffinden von Bodendenkmälern) wird verwiesen.

Die Balkonanlage befindet sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch auf zwei Flurstücks-Nummern. Das Baugrundstück soll, wie bereits erwähnt, neu vermessen werden, sodass die geplante Balkonanlage auf der Flurstücks-Nummer 258/0 zu liegen kommt. Die neue Flurteilung, wie durch die Bauherren beabsichtigt, kann der Eingabeplanung per Roteintrag entnommen werden. Die Zumessung ist bereits beauftragt. Die Abstandsflächen können auch nach Zumessung nicht auf der Flurstücks-Nummer 258/0 nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen der beantragten Balkonanlage werden jedoch durch eine Abstandsflächenübernahme auf dem Flurstück 274/2 nachgewiesen. Eine Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme liegt vor und ist Bestandteil der Baugenehmigung. Die Abstandsflächen können somit als gesichert betrachtet werden.

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.

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).

## **Rechtsgrundlagen**

Bezeichnung	Abkürzung	Änderung
Bayerische Bauordnung	BayBO	10.02.2023
Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz	BayVwVfG	23.12.2022
Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte	GrKrV	13.04.2021
Bauvorlagenverordnung	BauVorIV	23.12.2020
Kostengesetz	KG	05.08.2022
Kostenverzeichnis	KVz	01.11.2019
Baunutzungsverordnung	BauNVO	04.01.2023
Baugesetzbuch	BauGB	04.01.2023
Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen	-	23.12.2016
Garagen- und Stellplatzverordnung	GaStellV	07.08.2018
Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume	-	01.06.2010

### **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