

## BEKANNTMACHUNG

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 12.09.2025 für das Baugrundstück in in Forchheim, Krottental 21, Flurnummer 36, Gemarkung Forchheim Genehmigung für die Errichtung eines Balkons 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.

Das zuvor bezeichnete 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 Errichtung eines Balkons. Dieser soll auf der Nordseite des Gebäudes entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in einer feuerverzinkten Metallkonstruktion errichtet werden. Der Balkon soll eine Breite von etwa 9,10 m und eine Tiefe von ca. 0,85 m aufweisen und mit sechs Stützen an das bestehende Gebäude befestigt werden. Das Gelände ist 0,90 m hoch und besteht aus waagrechten Gurten sowie senkrechten Füllstäben.

### Bauplanungsrecht:

Das 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.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem ist die Erschließung im Bestand bereits gesichert. Dem Vorhaben kann daher aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

### Abstandsflächenrecht:

Hinsichtlich der Abstandsflächen bleibt zu erkennen, dass in der näheren Umgebung eine regellose bestehende Bauweise vorliegt und deshalb das Vorhaben ohne Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO zulässig ist. Der historisch gewachsene Bestand des Altstadtensembles weist nahezu durchgehend einen geschlossenen und grenzständigen Gebietscharakter auf. Abstandsflächen können hier in aller Regel nicht ordnungsgemäß gesichert werden. Da das Vorhaben den Bestimmungen des § 34 BauGB und einer atypischen Bauweise entspricht sowie sich im denkmalgeschützten Ensemblebereich der Stadt Forchheim befindet, bedarf es hier daher keiner zusätzlichen Abweichung von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften i. V. m. Art. 63 BayBO.

### Denkmalschutz:

Die Stadt Forchheim ist als Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 11 Abs. 1, 4 und 5 BayDSchG i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrKrV für die Erteilung der Erlaubnis sachlich und gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG örtlich zuständig.

Nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen, geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen oder in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.

Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

Bei dem gegenständlichen Gebäude im Krottental 21 handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Es ist unter der **Nummer D-4-74-126-181** mit folgendem Text in die Denkmalliste eingetragen: *Ehem. Scheune, zweigeschossiger Satteldachbau, Fachwerk und Steinquader, 17. Jh. und bez. 1855.* Zudem ist das gegenständliche Gebäude 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. Das gegenständliche Vorhaben ist daher nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG erlaubnispflichtig.

Die denkmalrechtliche Erlaubnis war zu erteilen, da denkmalfachliche Belange nicht entgegenstehen. Das Vorhaben dient der weiteren Nutzung des Baudenkmals. Die Beeinträchtigung für das Denkmal ist vertretbar, bei der Ausführung ist aber auf möglichst wenig Substanzeingriffe zu achten und die Konstruktion möglichst reversibel zu befestigen.

### Sanierungsrecht und Erhaltungssatzung:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes SAN IX „Altes Krankenhaus“. Das Sanierungsgebiet Nr. IX umfasst von der Sackgasse, einem Teil der Spitalstraße, den nördlichen Grundstücken des Krottentals und den Bastionsbauten. Zudem befindet sich das Grundstück im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung zur Evaluierung des Sanierungsgebiets sowie im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ der Stadt Forchheim. Das Vorhaben widerspricht weder den Sanierungszielen noch den Erhaltungszielen und beeinträchtigt auch nicht die städtebauliche Gestalt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung sowie die Genehmigung in Bezug auf die Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können erteilt werden.

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

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 Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte (GrKrV)) und örtlich (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG)) als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

### **i. A. Kindler**

Sachgebietsleiter  
Bauaufsichts- u. Denkmalschutzbehörde