

BEKANNTMACHUNG

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 10.01.2026 für das Baugrundstück in der Friedrich-von-Schletz-Str. 27, 91301 Forchheim, Flurnummer 3443/5, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von Kellerräumen in Wohnraum in Forchheim 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.

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.

Baubeschreibung

Das Untergeschoss des bestehenden 2-Familienwohnhauses soll in eine 5-Zimmer-Wohnung umgenutzt werden. Nach Umbau befinden sich 3 Wohneinheiten in dem Gebäude. Das Dachgeschoss ist antragsgemäß nicht ausgebaut. Die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt, bis auf die Ergänzung von größeren Wohnraumfenstern im UG, unverändert. Im westlichen Grundstücksbereich, zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Haus, sollen nach Umbau 4 Stellplätze für KFZ und eine Garage (Bestand) vorhanden sein. Gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist das gegenständliche Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 3 einzuteilen.

Stadtplanungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/1-2 „Äußere Nürnberger Straße“ vom 09.06.1958. Innerhalb der festgelegten Baugrenzen setzt dieser ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Bebauungsplan sind zwei Wohnschichten vorgesehen. Im Untergeschoss entsteht durch die Nutzungsänderung eine dritte Wohnschicht. Städtebaulich wird der Ausführung einer weiteren Wohnschicht, auf Grund der Schaffung von weiterem Wohnraum, zugestimmt. Die GRZ II wird geringfügig überschritten. Da die Überschreitung der GRZ II geringfügig ist, wurde dieser unter der Bedingung zugestimmt, dass keine weitere Grundstücksfläche durch Nebenanlagen, Wege o.ä. versiegelt wird.

Bauordnungsrecht

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Die Erschließung ist somit gesichert. Die äußere Gestalt, sowie Höhe des Gebäudes ändert sich nicht. Die Abstandsflächen bleiben somit auch unverändert. Das Untergeschoss hat, wie in den Planunterlagen dargestellt, eine Raumhöhe von 2,22m. Es unterschreitet die erforderliche Raumhöhe nach Art. 45(1) BayBO um 18cm. Für die

Unterschreitung der Raumhöhe konnte eine Abweichung erteilt werden, da durch den Ausbau weiterer Wohnraum geschaffen wird.

Örtliche Bauvorschriften

Für den Bestand waren keine Stellplätze für KFZ oder Fahrräder nachzuweisen. Für die zusätzlich entstehende Wohneinheit sind, gemäß gültiger Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung), ein Stellplatz für KFZ und zwei Fahrradstellplätze nachzuweisen. Wie in den Planunterlagen dargestellt sollen nach Umnutzung 4 Stellplätze für KFZ und eine Garage vorhanden sein. Fläche zur Errichtung zweier Fahrradabstellplätze ist in der Hofffläche vorhanden.

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).

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.

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

Forchheim, den 10.01.2026
STADT FORCHHEIM

gez.
Kindler
Bauordnung/Denkmalpflege