

BEKANNTMACHUNG

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

Es wird öffentlich bekannt gemacht, dass die Stadt Forchheim mit Bescheid vom 14.08.2024 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Bayreuther Straße 9, Flurnummer 2498/0, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für Sachverhalt 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 des Gebäudes von einer Lagerhalle zu Büro- und Praxisräumen sowie um die Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss und die Errichtung einer Dachterrasse. Die bestehende zweigeschossige Lagerhalle weist Abmessungen von ca. 23 m auf etwa 15 m auf. Die Aufstockung erfolgt nicht auf der Gesamtlänge des Gebäudes, sondern auf ca. 19 m Länge. Im freibleibenden westlichen Bereich des Dachgeschosses wird eine Dachterrasse errichtet. Die Nutzung der Dachterrasse beginnt mit etwa 1 m Abstand zu den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden. Durch die Aufstockung mit Errichtung eines Pultdaches ändert sich die Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 6 m auf maximal etwa 11,50 m. Durch die Aufstockung werden ca. 280 m² Büro- bzw. Praxisfläche hinzukommen. Durch den Einzug von Wänden werden die Grundrisse kleinteiliger gegliedert. Auf dem nach Süden ausgerichteten Pultdach soll eine großflächige Photovoltaikanlage installiert werden.

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



Bauplanungsrecht:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/3 aus dem Jahr 1964. Dieser setzt Baurecht innerhalb von Baulinien fest. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes wird kein Gebietstyp nach BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird als faktisches Mischgebiet eingestuft. Gemäß §6 BauNVO sind in Mischgebieten Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Abstandsflächenrecht:

Die Anforderungen an Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können bei dem gegenständlichen Vorhaben nicht eingehalten werden, da sich das bestehende Gebäude unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze befindet und an die ebenfalls grenzständigen bestehenden Gebäude auf den Grundstücken mit Fl. Nrn. 2500/2 und 2500/4, jeweils Gemarkung Forchheim, angrenzt. Daher ist eine Abweichung in Form einer Abstandsflächenverkürzung zu den beiden westlich angrenzenden Grundstücken erforderlich. Die Abweichung kann erteilt werden, da es sich um bereits bestehende grenzständige Gebäude handelt.

Stellplatzsatzung:

Gemäß der Satzung der Stadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen (Fassung vom 14.08.2007) sind für das Bauvorhaben nach den darin gültigen Richtzahlen 17 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen. Diese werden in der Eingabeplanung wie folgt geplant: 16 Stellplätze, 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie 17 Fahrradstellplätze.

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	BauVorlV	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
Bayerische Technische Baubestimmungen	BayTB	01.11.2023

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. Merz

Stellv. Sachgebietsleiter
Bauordnung/Denkmalpflege

