

Veröffentlichung

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 06.05.2024 für das Baugrundstück in 91301 Forchheim, Eisenbahnstraße 7, Flurnummer 591/12, Gemarkung Forchheim die bauordnungsrechtliche Genehmigung für Umbaumaßnahmen am bestehenden Verwaltungsgebäude 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.

1) Baubeschreibung

Die Planung sieht Umbaumaßnahmen im rückwärtigen (nördlichen) Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes. Es handelt sich um die Errichtung neuer Lamellen-Überdachungen für die Terrasse (jeweils ca. 5,0 m X 4,5 m) und den Einbau eines Faltschiebe-Fensterelements im Bereich der neu möblierten Cafeteria. Im Zuge der Neueinrichtung wird die Küchenzeile mit allen technischen Geräten, z.B. Kochfelder, innerhalb des Raums ausgestattet. Weiterhin soll ein Windfang (ca. 2,88 m X 2,58 m) in den bereits bestehenden terrassenseitigen Zugang eingebaut werden. Die bauliche Substanz wird hiervon nicht berührt. Auch haben die geplanten Baumaßnahmen am Verwaltungsgebäude keine Auswirkungen auf die Flächen, die Nutzung des Gebäudes und die Mitarbeiteranzahl.

Gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist das gegenständliche Bauvorhaben in die Gebäudeklasse 5 einzuteilen. Zudem liegt nach den Vorgaben des Art. 2 Abs. 4 BayBO ein Sonderbautatbestand nach Nr. 5, „Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben“, vor.

2) Bauplanungsrecht

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, weswegen die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB – Einfügung in die Umgebung- beurteilt wird. Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen

das Vorhaben. Das Stadtplanungsamt der Stadt Forchheim konnte dem Vorhaben daher zustimmen.

3) Denkmalschutzrecht

Das Grundstück befindet sich im Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals im Sinne des Art. 1 Abs. 4 BayDSchG: D-4-6232-0325 Untertägige Bauteile erhaltener Bastionen und Kurtinen, Fundamente abgegangener Bauteile sowie vorgelagerter Gräben der frühneuzeitlichen Bastionärsbefestigung von Forchheim. Sind Bodeneingriffe (beispielsweise im Rahmen der Errichtung der Terrassenüberdachungen, z.B. für die Fundamente;) geplant, ist ein separater Antrag auf Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG einzureichen.

4) Bauordnungsrecht

Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO kommen auf dem Baugrund selbst zu erliegen und sind daher als gesichert zu betrachten.

5) Örtliche Bauvorschriften

Durch die geplanten Baumaßnahmen, die lediglich der Modernisierung des Gebäudes sowie der Steigerung der Arbeitsqualität dienen, ergibt sich gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim kein Mehrbedarf an Stellplätzen.

6) Prüfung des Standsicherheitsnachweises

Der Bauherr hat den Kriterienkatalog mit Antragsstellung vorgelegt. Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist demnach nicht angezeigt. Die Bauaufsichtsbehörde soll auf bautechnische Nachweise einschließlich deren Prüfung und deren Bescheinigung durch Prüfsachverständige verzichten, soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind (§ 1 Abs. 5 BauVorIV). Daher wird auf eine Prüfung der Standsicherheit des Vorhabens verzichtet.

7) Prüfung des Brandschutznachweises

Der Brandschutznachweis soll antragsgemäß durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises ist der unteren Bauordnungsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten nachzuweisen (Bescheinigung Brandschutz I).

8) Erteilung der Baugenehmigung

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	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

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

