



Beschlussvorlage 2013/166	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	20.06.2013	öffentlich

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Spitalgasse 5, Az. Nr. F-2012/131
- Antrag auf Abweichung von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt
Friedberg -**

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die Abweichung von § 5 Satz 2 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg hinsichtlich des Einbaus von zwei Dachflächenfenstern in einer Dachfläche zu erteilen,
2. die Erteilung einer Abweichung von § 7 Satz 2 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg zur Ausführung von 1,25 m breiten Fenstern als einflügelige Holzelemente mit Mittelsprosse abzulehnen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Verfahrensgang:

Dem Gesamtvorhaben wurde bereits im Vorbescheidsverfahren (V- 2007/003) vom Bauausschuss am 08.05.2007 zugestimmt.

Mit Bescheid vom 17. 01. 2012 (Az.-Nr.:F -2011/146) wurde auf diesem Grundstück der Umbau eines landwirtschaftlichen Stadels in ein Wohngebäude baurechtlich genehmigt. Sondierungsarbeiten ergaben jedoch, dass die Bausubstanz des Gebäudes so schlecht ist, dass eine Sanierung des Gebäudes nicht möglich ist und ein Komplettneubau erfolgen muss.

Am 07. 08. 2012 ging deshalb bei der Stadt Friedberg der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 177/3, Gem. Friedberg, Spitalgasse 5 ein.

Aufgrund immer wieder fehlender formell zwingend einzureichender Planunterlagen verzögerte sich das Verfahren. Für das Bauvorhaben sind zwei Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg erforderlich, der entsprechende Abweichungsantrag ging am 04.06.2013 bei der Stadt Friedberg ein.

Zuständig für die Erteilung von Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist bei Neubauten der zuständige Ausschuss (§ 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg).

1. Abweichung von § 5 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg

Nach § 5 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg sind liegende Dachflächenfenster nur einzeln in der Dachfläche zulässig. Während der Zeit des Genehmigungsverfahrens zum Antrag F -2011/146 wurde laut Anweisung von Erstem Bürgermeister Dr. Bergmair vom 06.06.2011 der Vollzug und die Anwendung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung vorerst ausgesetzt. Dringliche Einzelfälle waren dem Ersten Bürgermeister zur Entscheidung vorzulegen und von diesem zu entscheiden.

In den Planzeichnungen des Antrages F -2011/146 war in der südwestlichen Dachfläche der Einbau von zwei Dachflächenfenstern übereinander geplant (Anlage 1). Im Verfahren zum Antrag auf Erteilung einer denkmalpflegerischen Erlaubnis zum Einbau von insgesamt drei Dachausstiegsluken in der Dachfläche des südlich des Bauvorhabens liegenden Nachbarn Spitalgasse 3 wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 14.07.2011 eine Abweichung von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung genehmigt.

Erstem Bürgermeister Dr. Bergmair wurde der Sachverhalt am 17.11.2011 vorgelegt. Mit Datum vom 28.11.2011 entschied er, die Abweichung zu erteilen.

Von der Genehmigung des Bauantrages F -2011/146 wurde wie bereits dargelegt nicht Gebrauch gemacht. Im jetzigen Verfahren sind die übereinander angeordneten



Dachflächenfenster wieder vorgesehen, eine neue Erteilung der Abweichung ist daher formell erforderlich.

Die Abweichung sollte aus Sicht der Verwaltung wegen der bereits im Verfahren F -2011/146 ausgesprochenen Abweichung erteilt werden.

2. Abweichung von § 7 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung

Mit Datum vom 4. Juni 2013 gingen Anträge auf Abweichungen von brandschutzrechtlichen Vorgaben ein, ebenso folgender Antrag auf Abweichung von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung:

In Abweichung von § 7 Satz 2 dürfen die in der Ostseite mittig im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss liegenden Fenster und alle Fenster der Westseite als einflügelige Holzelemente mit aufgesetzter Mittelsprosse ausgeführt werden.

§ 7 Abs. 2 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung schreibt für Fensterbreiten über 0,90 m zweiflügelige Fenster vor. Aufgeklebte Mittelsprossen sind nicht zulässig. Die Fenster, für die die Abweichung beantragt wird, haben eine Breite von 1,25 m und eine aufgeklebte Mittelsprosse.

Begründung der Abweichung seitens des Entwurfsverfassers:

Aufgrund von materiellen Brandschutzvorgaben der Bayer. Bauordnung sind die Fenster an der Ost- und Westseite des Gebäudes, für die eine Abweichung von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung beantragt wurde, in feuerhemmender G 30- Bauweise auszuführen (Anlage 2). Technisch bedingt sei für diese Ausführung nach Auskunft des Entwurfsverfassers ein vertikal feststehendes Setzholz mit einer Ansichtsbreite von ca. 20 cm notwendig. Damit entstünde bei einem zweiflügeligen Holzfenster eine Gesamtbreite des Holzmittelteils von insgesamt 31,5 cm. Der Glasausschnitt eines Fensterflügel würde in Folge nur eine Breite von 31 cm haben (Anlage 3). Fenster mit einer Breite des Holzmittelteiles von 31,5 cm und einer Breite des Glasausschnittes je Fensterflügel von 31 cm würden nicht der in der Altstadt gegebenen Bebauung und der Intention der Gestaltungssatzung entsprechen. Die von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung abweichende Ausführung der Fenster als einflügelige Holzfenster mit einer aufgesetzten Mittelsprosse würde die Fenster wie ein zweiflügeliges Holzfenster wirken lassen.

Stellungnahme der Verwaltung zur Erforderlichkeit der Abweichung

Abweichungen können nach § 14 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung erteilt werden, wenn

1. die Erhaltung des denkmalgeschützten Ensembles Altstadt Friedberg und der Einzelbaudenkmäler in ihrem Erscheinungsbild und Wesen nicht beeinträchtigt werden
2. die anerkannten Regeln der Baukunst beachtet werden
3. das Vorhaben durch hohe Qualität der Architektur geprägt ist und
4. unter Würdigung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Grundsätzlich sind Abweichungen nur zu erteilen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung erforderlich sind.

Die Abweichung sollte aus Sicht der Verwaltung nicht erteilt werden, da sie städtebaulich nicht wünschenswert und auch nicht erforderlich ist.

In der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung ist in § 7 klar festgelegt, dass bei Fensterbreiten über 0,90 m zweiflügelige Fenster anzuordnen sind, um eine einheitliche Fenstergestaltung in der Altstadt von Friedberg zu haben. Aufgesetzte Mittelsprossen sind in dieser Breite ausdrücklich nicht zulässig. Fenster mit einer Breite zwischen 0,70 m und 0,90 m sind als einflügelige Fenster mit konstruktivem Mittelstück auszuführen.

Die Abweichung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da, wenn aus Brandschutzgründen eine altstadtgerechte Fensterausführung mit einer Breite von 1,25 m nicht möglich ist, einflügelige Fenster mit einer Breite unter 0,90 m gewählt werden können. Dies ist hier der Fall, Fenster mit einer Breite von 0,90 m ermöglichen im Bauvorhaben noch eine ausreichende Belichtung. Bei dem Neubau garantiert eine großzügige Innenhofverglasung eine starke Belichtung.

Es wurden bislang keine derartigen Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung erteilt. Bei dem auf dem südlich benachbarten Grundstück wurde der mit Bescheid vom 10.10.2010 genehmigte Neubau eines Sechs-Familienhauses beauftragt, die Fenster entsprechend der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung auszuführen, ebenso erfolgte dies bei den mit Bescheiden vom 02.03.2005 genehmigten Stadthäusern an der Jesuitengasse 3 a-h.

Sollte die Abweichung erteilt werden kann von einer erheblichen Bezugsfallwirkung ausgegangen werden. Fenster mit aufgesetzter Mittelsprosse sind kostengünstiger als zweiflügelige Fenster und würden daher vermutlich vermehrt beantragt werden. Dies würde die Intention der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung aushebeln.