

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I) folgende

1. vereinfachte Änderung

zum

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen

als Satzung:

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg, Marienplatz 7, 86316 Friedberg in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Rockelmann ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen vom 25.04.2013.

Der Bebauungsplanänderung ist die Begründung vom 25.04.2013 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

1. Ziffer 3.2 der ursprünglichen Bebauungsplansatzung wird wie folgt gefasst:

Die zulässige Geschossflächenzahl für die Wohnbaugrundstücke in den Bauräumen **WA 1, 2, 4, 7 und 8** beträgt **0,6**.

Die zulässige Geschossflächenzahl für die Wohnbaugrundstücke in den Bauräumen **WA 3, 5, 6 und 9** beträgt **0,7**.

2. Ziffer 3.4 der ursprünglichen Bebauungsplansatzung wird wie folgt gefasst:

In den Bauräumen **WA 1, 2, 3, 4 und 7** sind für die Gebäude **zwei** Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

In den Bauräumen **WA 8 und 9** sind für die Gebäude **zwei** Vollgeschosse zulässig.

Im Bauraum **WA 5 und 6** sind für die Gebäude **drei** Vollgeschosse zulässig, wobei das erste Vollgeschoss im untersten Geschoss und das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

3. Ziffer 5 der ursprünglichen Bebauungsplansatzung wird wie folgt gefasst:

In den Bauräumen **WA 8 und 9** gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu den Gebäuden innerhalb der beiden Bauräume sowie zueinander nicht. Hier sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien maßgebend. Nach außen sind die Abstandsflächen einzuhalten. Im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

4. Ziffer 6.1 Absatz 4 der ursprünglichen Bebauungsplansatzung wird wie folgt gefasst:

In den Bauräumen **WA 8 und 9** sind Häuser mit symmetrischem Satteldach mit einer Dachneigung von 25-30° festgelegt.
Die Wandhöhe beträgt max. 5,60m.

5. In Ziffer 6.2 wird die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des **Hauses Bauplatz-Nr. 30** im **WA 9** auf **497,50 m ü. NN** festgesetzt.

Für die **Garagen** im **WA 9** wird die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens wie folgt festgesetzt:

Bauplatz **30**: **496,60 m ü. NN**

Bauplatz **31**: **496,60 m ü. NN**

Bauplatz **32**: **495,20 m ü. NN**

6. Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen haben weiterhin Gültigkeit.

7. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Begründung

zur

1. Änderung des

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen



Der Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet südlich des Blattenweges und nördlich des Hochstallerweges im Stadtteil Rederzhausen ist durch Bekanntmachung am 01.08.2012 in Kraft getreten.

Diese Änderung ersetzt für den Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen werden in den in der Satzung festgelegten Ziffern geändert, die sonstigen textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und seiner Änderung gelten fort.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 9 war für den Bauraum WA 9 eine dichtere Bebauung vorgesehen, weshalb die Planung von Anfang an darauf ausgerichtet wurde.

Für den Bauraum WA 8 waren zunächst zwei Einzelhäuser vorgesehen, auf Initiative des Grundstückseigentümers wurde im Laufe des Verfahrens die Baumöglichkeit verdichtet und es wurden bis zu 2 Doppelhäuser zugelassen. In der Konsequenz der Verdichtung, der Grundstückssituation und der übrigen Festsetzungen ergab sich letztlich dabei zwar eine verdichtete Bebauung mit der entsprechenden Zahl an Wohneinheiten. Für die jeweiligen Wohneinheiten hätte sich in der Folge jedoch eine vergleichsweise geringere Wohnfläche ergeben.

Um adäquaten und sinnvollen Wohnraum zu schaffen, wurde nunmehr nachträglich versucht eine verbesserte Lösung für die beiden Bauräume WA 8 und WA 9 zu erzielen. Der Stadtrat beauftragte deshalb die Verwaltung mit seinem Änderungsbeschluss vom 21.02.2013 die Grundstücksbereiche neu zu ordnen und die Möglichkeiten für die Bebauung zu prüfen.

In der nun vorliegenden Planung wurde dem Bauraum WA 8 eine Doppelhaushälfte und somit eine Wohneinheit entnommen, um für die restlichen Einheiten größere Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten. So wurden die geplanten Grundstücksgrenzen

und die Baugrenzen etwas verschoben, die Tiefe der Baugrenzen von 10 auf 11,50 m und die Wandhöhen von 5,00 auf 5,60 m erhöht.

Dies führte jedoch dazu, dass auch im Bauraum WA 8 die Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung wohl nicht mehr überall einhaltbar sein werden, weshalb innerhalb der beiden Bauräume sowie zueinander nun nicht die Abstandsflächenvorschriften gelten, sondern die festgesetzten Baugrenzen. Da davon lediglich die seitlichen Abstände zwischen den geplanten Gebäuden betroffen sind, ist dies städtebaulich vertretbar, die Anforderungen an ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohngebäude werden nicht beeinträchtigt.

Zu den Grundstücken außerhalb der Bauräumen, auch südlich außerhalb des Bebauungsplanes sind jedoch die Abstandsflächen einzuhalten, was auch ohne Weiteres möglich ist, da die Veränderungen in die umliegende geplante sowie vorhandene Bebauung nicht eingreift.

Da aufgrund der Topographie für die Häuser 19 und 20 im Bauraum WA 6 möglicherweise ein Vollgeschoss im Untergeschoss entstehen könnte, wurde dieses dann dritte Vollgeschoss nun von vornherein zugelassen und in der Konsequenz die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 erhöht.

Insgesamt handelt es sich bei den Änderungen lediglich um relativ geringfügige Anpassungen der Festsetzungen um die Baumöglichkeiten in den Bauräumen WA 8 und WA 9 zu verbessern. Sie wirken sich weder auf die umliegenden Grundstücksflächen besonders aus, noch sind bei der Änderung die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Friedberg, den 25.04.2013

H a u p t
Baureferent

Anlagen: geänderte Schnittdarstellung 3A, 4A, 7A und 8A