Beschlussvorlage 2014/185	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung, techn.Bauaufsicht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	**31.07.2014**	**öffentlich**

F-2014/098: Ersatz-Neubau eines Einfamilienhauses an der Stadtmauer 40, Fl.- Nr. 203, Gem. Friedberg
- Abweichung gemäß § 14 i.V.m. § 4 Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg vom 01.03.2007 -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-und Umweltausschuss stimmt der Erteilung einer Abweichung der in § 4 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg festgelegten Mindestdachneigung von 45 ° aufgrund der beengten Grundstücksituation und des Bestandsgebäudes zu. Der Ersatz-Neubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 203, Gem. Friedberg, Stadtmauer 40 kann mit einem neuen Satteldach mit nur 39,5° Neigungswinkel errichtet werden.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Vorlagennummer: 2014/185

Sachverhalt:

Die Behandlung des Bauantrages F-2014/098 von [redacted] für den Ersatz-Neubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 203 der Gemarkung Friedberg, Stadtmauer 40 erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Nr. 2 f) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg.

Das bestehende, nicht als Einzelbaudenkmal in der Liste eingetragene, teils bereits eingestürzte Altgebäude im Ensembleschutz (siehe Anlage) mit einer Satteldachneigung von 40° kann nicht mehr mit vertretbarem Aufwand instandgesetzt werden. Auch die vorhandenen lichten Raumhöhen sind niedriger als die heutigen Mindesthöhen für Aufenthaltsräume. Der Käufer entschied sich daher bereits vor dem Kauf für einen Ersatzneubau an nahezu gleicher Stelle.

Gerne hätte der Bauherr auch die in § 4 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg festgesetzte Dachneigung von mehr als 45° oder auch ein Mansardendach geplant. Da der Ersatz-Neubau aufgrund des Grundstückszuschnitts keine Abstandsflächen nach gültiger BayBO einhalten kann, ist der Bauherr in die Nachbarbeteiligung mit verschiedenen Dachausbildungen eingetreten. Eine Baugenehmigung kann nur mit Abweichungen von den geltenden Abstandsflächenregeln erteilt werden und hierzu sind die angrenzenden Nachbarzustimmungen erforderlich.

Aus den Verhandlungen mit den betreffenden Nachbarn wurde dem Bauherrn eine leicht erhöhte Außenwand zur Verbesserung der Aufenthaltsraumhöhen und eine Satteldachneigung von höchstens 39,5° zugestanden. Unter diesen Voraussetzungen würden die Nachbarn einer Abweichung der Abstandsflächen zustimmen.

Einer daraus resultierenden notwendigen Abweichung von § 4 der der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg sollte aus Sicht der Verwaltung ebenfalls zugestimmt werden, zumal auch der Altbestand nur eine Dachneigung von 40° aufweist.

Die Entscheidung zur Erteilung der notwendigen Abweichung hat nach § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg bzw. § 11 Abs. 1 Nr. 2 f) der Geschäftsordnung für den Stadtrat Friedberg der Planungs- und Umweltausschuss zu treffen.

Anlagen:

Fotos des bestehenden Gebäudes