



Beschlussvorlage 2014/294	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	04.12.2014	öffentlich

F 2014/071; Neubau eines Vierfamilienhauses Jesuitengasse 10; Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss nimmt die vorgelegte Planung (Stand: 13.11.2014) zur Kenntnis und stimmt folgenden Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg zu:

1. Das Gebäude darf wie dargestellt in der südlichen Dachfläche mit einem Dacheinschnitt versehen werden.
2. Alle Fenster dürfen mit Rollläden ausgeführt werden, sofern die Rolllädenkästen verdeckt eingebaut und die Rollläden in Holz ausgeführt werden.

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



Sachverhalt:

Am 19.05.2014 ging bei der Stadt Friedberg ein Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück FINr. 187/0, Gemarkung Friedberg, Jesuitengasse 10 ein. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Im Vorfeld hierzu erging am 05.02.2014 ein Vorbescheid, in dem die Frage nach Erteilung von Befreiungen zu den Abstandsflächen unter der Bedingung, dass die erforderlichen Brandschutzbestimmungen der Bayer. Bauordnung beachtet sind, positiv beantwortet wurde. Der Abriss des nicht denkmalgeschützten Gebäudes und der Neubau in einer vergleichbaren Kubatur war soweit auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgrund der Lage innerhalb des denkmalgeschützten Ensemblebereiches abgestimmt.

In den am 19.05.2014 eingegangenen Planunterlagen wurden erhebliche Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg und der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg beantragt.

Nicht beantragt, aber aufgrund der Planung erforderlich, waren Abweichungen von den Abstandsflächen und vom Brandschutz.

In den Planunterlagen waren mehrere nicht genehmigungsfähige Planungsdetails enthalten, die von Bauherren und Planer in mehreren Gesprächen im Baureferat unter Teilnahme des Baureferenten sowie u.a. auch mit Bürgermeister Eichmann erörtert wurden. Mittlerweile wurde mit E-Mail vom 20.11.2014 der in der Anlage beigefügte endgültig überarbeitete Plan (Stand: 13.11.2014) zur Beratung im Planungs- und Umweltausschuss vorgelegt.

Wenngleich die Planung in mehreren Schritten modifiziert und aus Sicht des Baureferates „altstadtgerechter“ gestaltet werden konnte, sind dennoch noch Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg notwendig. Dies ist auch mit dadurch begründet, da das Gebäude aufgrund seiner Lage und seines knapp bemessenen Grundstückszuschnitts praktisch von allen Seiten einsehbar ist.

Aufgrund von § 11 Abs. 1 Nr. 2 f der Geschäftsordnung für den Stadtrat von Friedberg und § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg ist für die Erteilung von Abweichungen nach der Planungs- und Umweltausschuss zuständig.

1. Abweichung von § 5 Satz 5 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg

Nach Süden ist ein negativer Dacheinschnitt (bzw. Dach-Loggia) geplant, anstatt der vorhandenen und auch im Vorbescheid dargestellten Dachaltane.

Dacheinschnitte sind nach § 5 Satz 5 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Aus Sicht des Baureferates kann hiervon eine Abweichung erteilt werden, da beim Bestandsgebäude eine große Dachaltane bestand und der jetzt geplante Dacheinschnitt durch



den vorgesehenen Zwerchgiebel von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet in einem gewissen Rahmen verdeckt wird.

2. Abweichung von § 8 Satz 6 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg

Es sollen alle Fenster mit Rollläden versehen werden, die Rollladenkästen sollen in Unterputzversion ausgeführt werden.

Rollläden sind nach § 8 Satz 6 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg nur zulässig, wenn sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Beim beantragten Bauvorhaben sind fast alle Rollläden von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar. Aus Sicht des Baureferates kann die beantragte Abweichung erteilt werden, da die Rollladenkästen nach außen nicht sichtbar sind. Die Abweichung sollte aber unter der Auflage erteilt werden, dass die Rollläden entsprechend der Vorgaben der der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg in Holz ausgeführt werden.

Anlagen:

1. Luftbild
2. Planung, Stand 13.11.2014