

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 83

für das Gebiet nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich der Burgvogtstraße in Friedberg-West

4. textliche Änderung

TEIL B BEGRÜNDUNG

Fassung vom 03.03.2016

Bebauungsplan Nr. 83, 4. textliche Änderung

für das Gebiet nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich der Burgvogtstraße in Friedberg-West

Begründung

1. Der Bebauungsplan Nr. 83 wurde in den 1990er Jahren aufgestellt, um die bereits damals fortschreitende Verdichtung des Baugebiets zu regeln. Dazu wurden u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Ziffer 2. Des Bebauungsplanes getroffen (s. Anlage).

Mit einer 1. Änderung des Bebauungsplanes sollten bereits 1998 die Regelungen zur GRZ in Ziffer 2.2 gestrichen werden. Dies hätte bedeutet, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 durch Garagen Stellplätze und ihre Zufahrten statt um 25 % dann um 50 % überschritten werden durfte. Dies stellt auch den Regelfall des § 19 Abs. 4 BauNVO dar. Die Änderung sollte erfolgen, um aufgrund der teils recht tiefen Grundstücke ausreichend Fläche für Zufahrten und Garagen zur Verfügung zu haben.

Da damals aber fälschlicherweise die gesamte Ziffer 2.2 gestrichen wurde und damit auch unbeabsichtigt die dort befindlichen Regelungen zur GFZ gestrichen wurden, wurde diese Änderung nachträglich aufgehoben.

2. Um zu verhindern, dass zukünftig bei vielen Bauanträgen über Befreiungen entschieden werden muss, soll nun die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung finden, der eine 50 %ige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche zulässt.

Da § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan Anwendung findet, genügt es, die bisher entgegenstehende Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen entfallen zu lassen. Die nachfolgenden Unterpunkte der Ziffer 2 verschieben sich entsprechend.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die oben genannten Anlagen führt nicht zu einer unvertretbar höheren Versiegelung der Grundstücke, da in Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt ist, dass befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

3. Darüber hinaus beinhaltet auch die Regelung zur GFZ in Ziffer 2.2 Vollzugsschwierigkeiten. Die bisherige Ziffer 2.2 bedeutet, dass Flächen für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, zur GFZ hinzuzuzählen sind. Dies hat in der Vergangenheit bereits dazu geführt, dass Räume in Dachgeschossen nicht als Aufenthaltsräume titulierte wurden um im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die festgesetzte GFZ einhalten zu können. Die tatsächliche Nutzung der Räume blieb dann der bauordnungsrechtlichen Verfolgung überlassen, was keine zufriedenstellende Lösung darstellt. Da sich die Kubatur und die Außenansicht der Gebäude dadurch auch nicht ändern, wird eine Anpassung der Regelung als sinnvoll angesehen. Um einer zu hohen Baudichte vorzubeugen, wird dafür die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65 auf 0,6 reduziert.
4. Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die dort genannten maximalen Schwellenwerte sind nicht von Belang, da durch die Bebauungsplanänderung keine Änderung der nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Grundflächen erfolgt. Die Schwellenwerte des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beziehen sich nur auf die Summe von neu hinzukommenden Grundflächen. Neue Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergeben sich jedoch nicht, da es bei der schon bisher gültigen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verbleibt und durch die Änderung auch keine neuen Bauflächen hinzukommen.

Friedberg, den 03.03.2016

Haupt
Baureferent