



Beschlussvorlage 2018/274	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	19.07.2018	öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West / 2. Änderung
- Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses -**

Beschlussvorschlag:

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 19.06.2018, Beschl. Nr. 2018/139 wird wie folgt geändert:

Der Planungs- und Umweltausschuss billigt den vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeiteten Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West vom 19.07.2018 und die Begründung vom 19.07.2018.

Der Änderungsentwurf und die Begründung sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz und 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Diskussion mögl. Beb.Plan-Änderung	20.07.2017 PUA
Änderungsbeschluss	19.04.2018 STR
Bekanntmachung Änderungsbeschluss/Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Möglichkeit zur Äußerung bis zum 16.07.2018	13.06.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.06.2018 PUA

Im Entwurf des Bebauungsplanes, der am 19.06.2018 im Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt wurde, ist die GFZ im Süden des Plangebietes mit 0,8 und im Norden (noch Mischgebiet) mit 0,65 festgesetzt, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, hier Dachgeschoss, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Diese Festsetzungen wurden aus dem noch aktuell gültigen Bebauungsplan übernommen, da der Bebauungsplan in einem Großteil des Plangebietes über den Bestand gelegt wird.

Nun hat sich herausgestellt, dass die Baugenehmigungen der bestehenden Gebäude im Mischgebiet alle ohne Dachgeschoss erteilt wurden und bereits eine GFZ von etwa 0,59 erreichten. In fast allen Häusern wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut, was dazu führt, dass die GFZ dieser Häuser nun über den festgesetzten 0,65 liegt.

Um gleiche und rechtmäßige Verhältnisse zu schaffen und dem Bauherren der geplanten Doppelhäuser ebenfalls die Nutzung des Daches mit Aufenthaltsräumen zu ermöglichen (dient zusätzlich dem Schallschutz), schlägt die Verwaltung vor auch im Norden des Plangebietes eine GFZ von 0,8 festzusetzen.

Zudem sollte ergänzend in die Satzung mitaufgenommen werden, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Bsp. Garten- und Gerätehäuser etc.) außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen, wobei die Brottofläche dieser Nebenanlagen insgesamt max. 14 m² betragen darf.