



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2018/356</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Vorlagenstatus</b>
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>25.09.2018</b>	<b>öffentlich</b>

**F-2017/185 - Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses, Am Zwinger 2, Flur-Nr. 429/0, Gemarkung Friedberg**

**Beschlussvorschlag:**

Folgende, für den Neubau eines Einfamilienhauses, Am Zwinger 2, 86316 Friedberg, Flur-Nr. 429/0, Gemarkung Friedberg, erforderliche Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg werden erteilt:

**§ 8 Satz 6**

Die Fenster in der Westfassade des Gebäudes dürfen Rollläden, ohne Materialeinschränkung, erhalten.

Die Fenster in der Ostfassade des Gebäudes dürfen Rollläden in Holzausführung erhalten.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



**Sachverhalt:**

**Verfahrensverlauf:**

10. Juli 2018 im Planungs- und Umweltausschuss beraten.

Im Oktober 2017 wurde auf dem Grundstück Flur-Nr. 429/0, Gem. Friedberg, der Abbruch des bestehenden Gebäudes und der Neubau eines in etwa der Kubatur des bestehenden Gebäudes entsprechenden Neubaus beantragt. Das Gebäude liegt in der Nähe zum denkmalgeschützten Ensemblebereich und im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg. Entgegen der Vorgaben der Altstadtgestaltungssatzung waren nach Westen eine Doppelgaube mit einer Breite von 2,30 m und ein Dachflächenfenster, nach Osten drei Dachflächenfenster mit einer Fläche von jeweils ca. 0,90 m<sup>2</sup> geplant. Zulässig nach der Altstadtgestaltungssatzung sind nur stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,20 m und je Dachfläche nur ein Dachflächenfenster mit einer Glasfläche bis zu 0,35 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren waren in der Planung die Fenster teilweise in liegendem Format mit einer Fensterbreite über 0,90 m ohne Teilung ausgeführt. Die Altstadtgestaltungssatzung sieht eine Fensterausführung in stehendem Format und bei einer Breite ab 0,90 m eine zweiflügelige Fensterausführung vor.

Im Januar 2018 wurde das Bauvorhaben deshalb auf dem Denkmalsprechtag mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege besprochen. Nachdem die Ostseite des Gebäudes vom Friedberger Berg und der östlich liegenden Verkehrsfläche „Stadtmauer“ aus gut einzusehen ist, wurde eine Umplanung dieser Gebäudeseite entsprechend der Altstadtgestaltungssatzung als erforderlich gesehen. Die Gestaltung der vom Ensemblebereich abgewandten Gebäudeseite nach Westen wurde akzeptiert, zumal sie gegenüber dem bisherigen Bestand eine Verbesserung darstellt.

Dies wurde Bauherrn und Entwurfsverfasser schriftlich mitgeteilt und in der Folge in einem persönlichen Gespräch erörtert. Am 21.06.2018 gingen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Friedberg entsprechend der gemachten Vorschläge geänderte Pläne ein.

Die Gestaltung der Ostseite des Gebäudes entsprach der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg. Für die Westseite des Gebäudes waren folgende Abweichungen erforderlich:

➤ **§ 5:**

Ausführung der Doppelgaube mit einer Breite von 2,30 m anstelle der max. zulässigen Breite von 1,20 m und Abstand dieser Gaube von der nördlich liegenden Dachgaube von 1,00 m anstelle des vorgegebenen Mindestabstands von 1,20 m.



➤ **§ 7:**

Die Fenster im Erdgeschoss sind liegend und in einer Breite über 0,90 m einflügelig ausgeführt.

Aufgrund von § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg und der Geschäftsordnung des Stadtrates sind Anträge auf Abweichungen bei Neubauten dem zuständigen Ausschuss mit einer Stellungnahme der Verwaltung vorzulegen.

**Der Planungs- und Umweltausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 19. Juli 2018 der Erteilung dieser Abweichungen zu.**

**Nachdem die Abweichungen formell noch nicht beantragt waren, wurde der Bauherr hierzu von der Verwaltung aufgefordert. Am 31. August 2018 und 10. September 2018 gingen die Anträge ein, neu waren Anträge auf Abweichung von § 8 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt von Friedberg auf Ausführung der Fenster auf der Westseite mit Rollläden als Sonnenschutz in Kunststoff oder Holz und auf der Ostseite mit Rollläden aus Holz. Dies war aus den zur Behandlung im Planungs- und Umweltausschuss vom 19. Juli 2018 vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.**

Eine weitere Beschlussfassung hierzu ist deshalb erforderlich.

Unter Bezugnahme auf die bereits in der Sitzung vom 19. Juli 2018 vorgestellten Gründe befürwortet die Verwaltung die Erteilung der Abweichung.

**Anlagen:**

- Gezeichneter Lageplan
- Ansicht West – Gegenüberstellung Bestand und Planung
- Abweichungsantrag vom 17. August 2018, ergänzt am 10. September 2018, eingegangen am 13. September 2018