



Beschlussvorlage 2019/062	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	28.02.2019	öffentlich

F -2018/171, Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus, Stadtmauer 47, FINr. 411/0, Gem. Friedberg

Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Abweichungen von der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt Friedberg für Dachneigung 30 Grad, sowie liegendem Fensterformat straßenseitig wird zugestimmt.

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



Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 23.10.2018 beantragte [REDACTED] den Abbruch und Neubau Wohnhaus auf dem Anwesen Stadtmauer 47, FINr. 411/0, Gem. Friedberg.

Die Schwierigkeit lag bei diesem Vorhaben darin, gemeinsam eine Planung zu entwickeln, die der Kubatur nach sowohl die Zustimmung der Nachbarn, als auch der Denkmalpflege und des Baureferats finden konnte und zugleich für den Bauherrn sinnvoll erschien. Die Gespräche waren wegen der genannten Schwierigkeiten zuvor fast 20 Jahre lang zum Stillstand gekommen.

Der nunmehr vorliegende Entwurf ist nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde bauplanungs- und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig. Insbesondere konnte mit der betroffenen Nachbarin wegen der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächen eine Einigung erzielt werden.

Der Ausschuss hat nach § 14 Abs. 3 der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung über die Erteilung von Abweichung von dieser Satzung zu entscheiden. Beim vorliegenden Bauvorhaben werden folgende Abweichungen nötig:

1. Dachneigung statt > 45 Grad geplant 30 Grad (§ 4 Abs. 2 Satz 2 AWGS)

Diese Dachneigung findet die Zustimmung der Baudenkmalpflege. Zwar sei grundsätzlich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles ein Dach mit steilerer Neigung, wie in der AWGS festgesetzt, zu fordern. Allerdings handele es sich um ein traufseitig zur Straße stehendes Gebäude, bei dem die Dachneigung vom Straßenraum weniger bewusst wahrgenommen würde.

Auch im früheren Entwurf vor 20 Jahren wurde ein (Pult-) Dach mit 30° Neigung favorisiert, da diese Dachneigung auch mit den meisten gedeckten Stadtmauertürmen übereinstimmt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Erscheinungsbild und Nachbarschaft ist zu berücksichtigen, dass der Firstpunkt exakt auf die Höhe des Bestandsfirstpunktes geplant wurde. Ein höher liegender Firstpunkt hätte nicht zur Zustimmung der Nachbarin geführt.

2. Statt einem stehenden Fensterformat ist nach Süden zur Straße hin ein liegendes Format geplant (§ 7 Satz 2 AWGS)

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die Aufteilung der Glasflächen und Schiebelelemente ein kleinteiliger Eindruck entsteht. Das liegende Format entsteht durch ein höher geplantes Fensterblech des Küchenfensters, um zu verhindern, dass Fußgänger direkt in die Küche des Hauses blicken könnten.

Nach Auffassung der Verwaltung können die erforderlichen Abweichungen erteilt werden.



Anlagen:

1. Gezeichneter Lageplan
2. Ansicht Süd
3. Ansicht Ost
4. Ansicht Nord
5. Ansicht West
6. Grundriss EG