



Stadt Friedberg
Abt. 32 - Stadtplanung
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Stellungnahme Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB östlich der Georgstraße und westlich des Eisbachs im Stadtteil Bachern

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Fendt,

nach vertiefter Untersuchung der Höhenverhältnisse, bin ich zu folgendem Ergebnis gekommen:

Im Vorabzug des Satzungsentwurfs war als Bezugspunkt für die Höhe (FFB) lange der Punkt des natürlichen Geländes an der südöstlichen Grundstücksgrenze mit der Fl-Nr.: 77/1 (Georgstr. 1) +/-1m angegeben und wir haben hierzu zunächst auch keine negativen Rückmeldungen erhalten. Die Satzungsunterlagen sollten dann vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss auf Wunsch der Stadt Friedberg bzgl. der Höhenangaben jedoch noch einmal angepasst werden. Mein letzter Kenntnisstand war, dass die Unterlagen bzgl. des Höhenbezugspunkts auf max. +0,5m des natürlichen Geländes angepasst werden.

Da in den textlichen Festsetzungen aktuell Höhenangaben XX m ü. NN angegeben sind, habe ich mir einen Rotationslaser ausgeliehen und das Maß +496,41 m ü. NN des eingemessenen Kanaldeckels der Georgstraße auf verschiedene Punkte in der Fläche des Geltungsbereichs 1 übertragen. Hierbei hat sich herausgestellt, dass das Gelände von Süden Richtung Norden teilweise leicht ansteigt. Im Bereich der Grundstücksgrenze der Fl-Nr.: 77/1 (Georgstr.1) zum Schnittpunkt der nördlichen Baugrenze im Geltungsbereich 1 ist das natürliche Gelände nach den Referenzmessungen aktuell bereits bei ca. 496,30 m ü. NN, somit wäre in diesem Bereich +0,5m des natürlichen Geländes zum FFB nicht mehr möglich.

Wenn die Höhe des Erdgeschosses bei 496,5m m ü. NN festgelegt wird, wäre nach den aktuellen Festsetzungen „nur noch“ eine max. Höhe des Hauptgebäudes mit 9,5m möglich, da die max. Firsthöhe aktuell bei 506,0 m ü. NN angegeben ist.

Durch die Einschränkungen, dass leider kein Gebäude mit 2 Vollgeschossen (nicht integriert im DG) errichtet werden kann und eine Minstdachneigung von 40° festgesetzt wurde, ist es fast ausgeschlossen, ein „niedrigeres Gebäude“ mit entsprechend effektiv nutzbarem Wohnraum im 1.OG (höherer Kniestock) zu errichten.

Um bei einem Gebäude mit E+I den Platz im Dachspitz aufgrund der festgesetzten Rahmenbedingungen noch entsprechend effektiv nutzen zu können (Raumhöhe im DG bzw. Speicher), wäre es aufgrund der aktuellen Höhenfestsetzungen evtl. grenzwertig, das entsprechend realisieren zu können.

Im Zuge der o.g. Referenzmessungen habe ich auch die Höhe des Hauptgebäudes der Fl.-Nr.: 77/1 (Georgstraße 1) entsprechend mit der Höhenangabe des eingemessenen Kanaldeckels referenziert. Nach meinen Messergebnissen liegt die Firsthöhe des Hauptgebäudes mit der Fl.-Nr.: 77/1 (Georgstraße 1) bei ca. 506,50 m ü. NN. Die Unterkante der Dachhaut (Dachschalung) liegt bei ca. 506,30 m ü. NN.

Ist es aufgrund der o.g. Argumente noch möglich, die max. Werte bzgl. der Höhenangaben um 0,3 m (ungefähre Toleranz des natürlichen Geländes) nach oben zu korrigieren? Das Maß für OK FFB EG auf max. 496,80 m ü. NN aber vor allem die max. Firsthöhe um +0,3 m auf 506,30 m ü. NN nach oben auszuweiten?

Die Firsthöhe des Hauptgebäudes wäre dann trotzdem noch etwas niedriger als die Firsthöhe des Hauptgebäudes mit der Fl.-Nr.: 77/1 (Georgstraße 1).

Ich bitte um entsprechende Anpassung der Satzungsunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen



