

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ in Friedberg – Kernstadt**

---

### **1. PLANUNGSNOTWENDIGKEIT**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Nach ersten Gesprächen mit Bauinteressenten gab es bereits mehrere Anfragen bezüglich der Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss.

Gemäß Bebauungsplan sind im Bereich östlich der Anna-Kloos-Straße keine Dachformen vorgegeben, sodass Ziel des Bebauungsplans ist, dass die Bauinteressenten hier die Dachform und die Dachneigung frei wählen können. Somit ist hier auch die Errichtung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss möglich.

Im Bebauungsplan sind weiterhin Außenwand – und Firsthöhen festgesetzt.

Durch die Rechtsprechung wurde mittlerweile festgelegt, dass die Außenwandhöhe bei einem Staffelgeschoss an der oberen Dachhaut des obersten Geschosses, also an der Oberkante des Staffelgeschosses, gemessen wird.

Somit ist die Festsetzung der Außenwandhöhe im Bebauungsplan nur bei Gebäuden mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern, Walmdächern oder Zeldächern sinnvoll anwendbar. Dagegen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise mit einer maximalen Außenwandhöhe von 4,50 m gar nicht und auch im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung nur eingeschränkt möglich.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde des Wetteraukreises ist diesbezüglich auch keine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB möglich, sodass für eine abweichende Anwendung der Festsetzung zur Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Weiterhin ist vorgesehen, dass im Bereich WA 6 westlich der Anna-Kloos-Straße (neu WA 6a) wie auf der gegenüberliegenden Seite auch, neben der Errichtung eines Satteldaches auch andere Dachformen möglich sein sollen. Die Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Bauträger Mehrfamilienhäuser auch mit anderen Dachformen realisieren möchten, um z.B. im Dachgeschoss Wohnungen ohne Dachschrägen anbieten zu können. Durch die Änderung werden für das Baugebiet WA 6 rechts und links der Anna-Kloos-Straße gleiche Ausgangsbedingungen geschaffen; eine Abstufung der Höhenentwicklung zum Ortsrand hin, wird durch eine gestalterische Festsetzung sichergestellt.

Weitere gestalterische Festsetzungen sollen ein harmonisches Einfügen von Gebäuden mit Staffelgeschoss sicherstellen.

Zusätzlich zu der Festlegung der Außenwandhöhe bei Staffelgeschossen sollen in der Planzeichnung an verschiedenen Stellen auch die Baugrenzen verschoben bzw. begradigt werden (siehe Änderungen A – D). Diese Änderungen wurden erst nach Festlegung der Grundstücksgrenzen und nach Gesprächen mit den Kaufinteressenten relevant und sollen die Bebaubarkeit dieser Grundstücke erleichtern.

Ebenfalls ergänzt werden soll die Festsetzung zur zulässigen Dacheindeckung der Gebäude.

## 2. VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

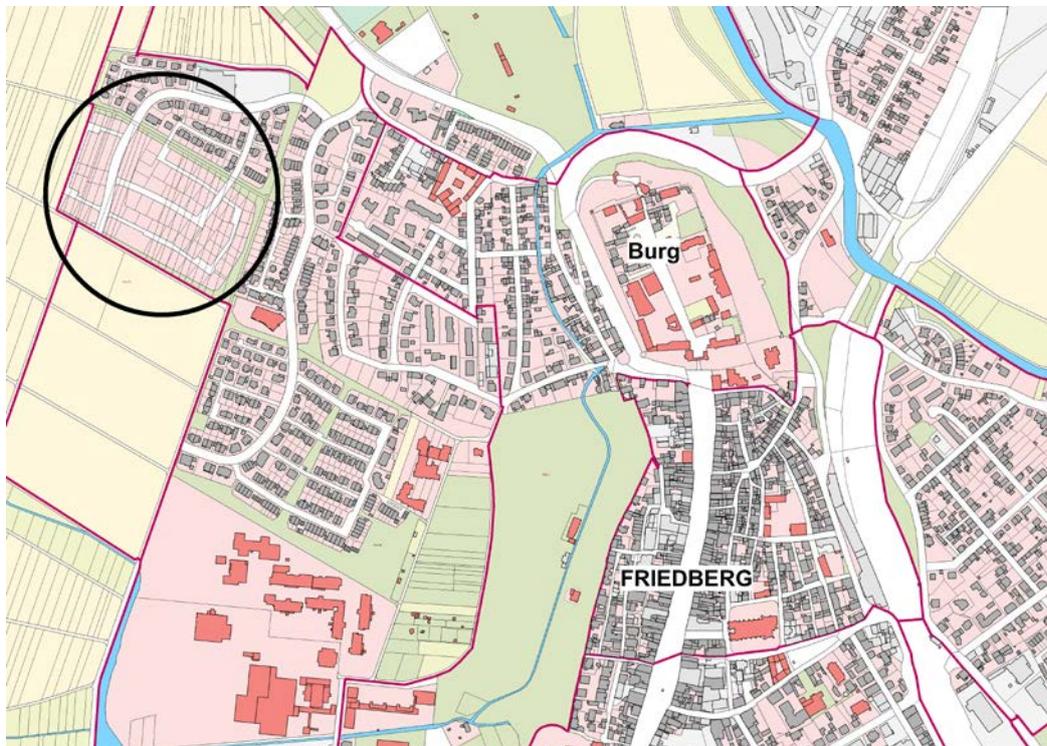
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81.



**O Lage des Plangebietes**

#### 4. BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

- ***In den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt, dass bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, die Außenwandhöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss) gemessen wird.***

##### Begründung:

Die Festsetzung soll die Errichtung von Staffelgeschossen entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans ermöglichen.

- ***Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss ausgeführt werden, wird die zulässige Firsthöhe abweichend neu festgelegt (= FH\*).***

##### Begründung:

Die bisherige Festsetzung der Firsthöhe ist ausgerichtet auf Gebäude mit geneigten Dächern. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss die mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach ausgeführt werden (siehe Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen), liegt die Firsthöhe in der Regel deutlich unterhalb der Firsthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern. Durch die zum Teil reduzierten max. zulässigen Firsthöhen bei Staffelgeschossen soll sichergestellt werden, dass oberhalb des Staffelgeschosses keine weiteren Dachaufbauten errichtet werden.

- ***In der Planzeichnung erfolgen Verschiebungen bzw. kleinere Begradigungen der festgesetzten Baugrenze (Änderungen A-D).***

##### Begründung:

Durch eine Neufestlegung der Baugrenzen (Änderung A) erfolgt auch eine Neuaufteilung der Grundstücke (drei statt bisher vier Grundstücke – Wegfall eines Hinterland-Grundstücks). Die Baugrenzen werden analog der östlich gelegenen Bebauung fortgeführt; dadurch ist eine bessere Ausrichtung von Dachflächen nach Süden möglich und erleichtert damit eine Nutzung der Dachfläche für Solaranlagen.

Die kleineren Begradigungen der Baugrenzen (Änderungen B - D) wurden erst nach Festlegung der Grundstücksgrenzen und Gesprächen mit den Kaufinteressenten relevant und sollen die Bebaubarkeit dieser Grundstücke vereinfachen.

- ***In der Planzeichnung wird im Baugebiet WA 6 die Festlegung auf die Errichtung eines Satteldaches (SD) gestrichen.***

##### Begründung:

Die Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass Bauträger Mehrfamilienhäuser auch mit anderen Dachformen realisieren möchten, um z.B. im Dachgeschoss Wohnungen ohne Dachschrägen anbieten zu können. Durch die Änderung werden für das Baugebiet WA 6 gleiche Ausgangsbedingungen geschaffen; eine Abstufung der Außenwandhöhe zum Ortsrand wird durch eine gestalterische Festsetzung sichergestellt.

- ***Es wird eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss neu aufgenommen, die das Zurücksetzen der Außenwände bei einem Staffelgeschoss regelt.***

#### Begründung:

Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der Nachbarn, um das Zurückspringen der Außenwand bei einem Staffelgeschoss dahingehend zu regeln, dass zu den seitlichen Nachbargrenzen (gemeint sind die Grenzen, bei der die geplante Bebauung im Grenzabstand an die Nachbarbebauung grenzt) nicht die volle Gebäudehöhe unmittelbar angrenzt und damit den Eindruck einer höhergeschossigen Bebauung vermittelt.

Um eine Abstufung der Gebäudehöhe zum westlichen Ortsrand hin zu erreichen sollen die westlichen Außenwände von Staffelgeschossen im Bereich WA 6a zusätzlich um mindestens 2 m zurückgesetzt werden.

- **Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachform wird dahingehend ergänzt, dass Staffelgeschosse nur mit einem Flachdach oder einem Pultdach bis max. 10° Dachneigung errichtet werden dürfen.**
- **Im WA 6a soll ein geplantes Pultdach nach Westen -zum Ortsrand hin- geneigt sein.**

#### Begründung:

- Die Festsetzung soll die gestalterische Ausbildung von Staffelgeschossen regeln und in Verbindung mit der Neufestsetzung der Firsthöhe bei Staffelgeschossen (siehe oben) sicherstellen, dass diese in der Gebäudehöhe insgesamt niedriger bleiben.
- Durch die Vorgabe der Ausrichtung von Pultdächern im Baugebiet WA 6a soll sichergestellt werden, dass die niedrigere Gebäudehöhe zum Ortsrand hin bzw. zur angrenzenden eingeschossigen Bebauung liegt.

- **Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung im Bereich der Satteldächer wird dahingehend ergänzt, dass in den übrigen Bereichen nur rote oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig sind.**

#### Begründung:

Die Festsetzung ermöglicht eine weitestgehende Freiheit bei der Wahl der Dachfarbe; jedoch sollen ortsuntypische Dachfarben (wie Blau-, Lila-, und Grüntöne etc.) verhindert werden.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die in der Regel schwarz bzw. anthrazitfarben sind, können auf Dächern mit anthrazitfarbener Dacheindeckung gestalterisch unauffälliger und harmonischer eingepasst werden.

## **5 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBETRACHTUNG**

Durch die Neufestlegung (Änderung A) und Verschiebungen der Baugrenzen (Änderungen B bis D) verringert sich insgesamt die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 75 m<sup>2</sup>.

Auch die in Punkt 4 aufgezählten Änderungen der textlichen Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad der Grundstücke, sodass sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt.

## **6 DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG**

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.