Gemeinde Friedeburg
Der Bürgermeister

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	**Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)**
FB 3 - Planung und Bauen 61-305-25.2 / 61-305-26.2	04.11.2015	2015-114

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Abstimmungsergebnis Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	17.11.2015			
Verwaltungsausschuss	02.12.2015			

Betreff:

Änderung der örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplänen Nr. 25 und 26 von Friedeburg („Friedeburg-Nord" und „Im Rohmoor") - Aufstellungsbeschluss

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

In den Bebauungsplänen Nr. 25 „Friedeburg-Nord“ und Nr. 26 „Im Rohmoor“ (Baugebiet Friedeburg-Nord) sind gleichlautende örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung von Dächern, Außenwänden und Einfriedungen enthalten. Es wurde seinerzeit festgelegt, dass die örtlichen Bauvorschriften auf Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² sowie mindestens zweiseitig offene Garagenanlagen (Carports) und Wintergärten keine Anwendung finden, um hier noch weiteren Gestaltungsspielraum zu haben. Auf Terrassenüberdachungen sind die örtlichen Bauvorschriften jedoch anzuwenden und aufgrund der eng gefassten Vorgaben nicht zulässig. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Wittmund in Einzelfällen nicht erteilt werden.

Die Bebauungspläne Nr. 25 und 26 von Friedeburg mit örtlichen Bauvorschriften wurden in den Jahren 1996 und 1998 aufgestellt. Die Geltungsbereiche sind auf der als Anlage beigefügten Planskizze ersichtlich. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Terrassendächern besteht offenbar eine seinerzeit nicht bedachte Regelungslücke. Baugestalterische Gründe, warum Wintergärten zulässig sein sollen und Terrassendächer nicht, sind nicht erkennbar. Da in dem Baugebiet vereinzelt der Wunsch nach dem Bau eines Terrassendaches besteht, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, diese Regelungslücke durch Änderungen der betreffenden Bebauungspläne zu schließen. In dem Zusammenhang soll auch geprüft werden, inwiefern die örtlichen Bauvorschriften für Nebenanlagen gelockert werden können.

Die Bebauungspläne können im vereinfachten Verfahren geändert werden; hierbei entfällt sowohl die Umweltprüfung als auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:
Dem VA wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 von Friedeburg „Friedeburg-Nord“ und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 von Friedeburg „Im Rohmoor“ beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligungen und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Goetz

Anlagenverzeichnis: