Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 95

„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Stadt Friedberg

Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 2. Mai 2024

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**4**
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	6
4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen	6
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6	Gestaltungsfestsetzungen	7
7	Verkehrsflächen	8
8	Ver- und Entsorgung, Erschließung	9
9	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	9
10	Ausgleichsmaßnahmen	10
11	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
12	Immissionsschutz	11
13	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
14	Inkrafttreten	12
III.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**13**
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Denkmalschutz	14
3	Niederschlagswasser	15
4	Grundwasserschutz	16
5	Immissionsschutz	16
6	Wärmepumpen-Systeme	16
7	Artenschutz	17
8	Untersuchung der schalltechnischen Belange	17
9	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
IV.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**18**

Präambel

Die Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 95

„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom …….. den Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom …….. liegt dem Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023
- Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 23.01.2024

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:

a) Wohngebäude,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

b) Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Nicht zulässig sind:

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

b) Gartenbaubetriebe,

c) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planzeichnung in maximal zulässige Grundflächen (GR) festgesetzt.

2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Abweichend hiervon dürfen Baugrundstücke durch eine Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 unterbaut werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Die maximale Wandhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die maximale Wandhöhe ist für jeden Bauraum separat festgesetzt. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

a) Für Bauraum A – E ist eine maximale Wandhöhe von 491,0 m ü. NHN. zulässig.

b) Für Bauraum F ist eine maximale Wandhöhe von 493,1 m ü. NHN. zulässig.

c) Für Bauraum G ist eine maximale Wandhöhe von 492,0 m ü. NHN. zulässig.

d) Für Bauraum H ist eine maximale Wandhöhe von 497,8 m ü. NHN. zulässig.

2.2.2 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe ist für jeden Bauraum separat festgesetzt. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

a) Für Bauraum A ist eine maximale Firsthöhe von 495,5 m ü. NHN. zulässig.

b) Für Bauraum B – E ist eine maximale Firsthöhe von 496,0 m ü. NHN. zulässig.

c) Für Bauraum F ist eine maximale Firsthöhe von 497,3 m ü. NHN. zulässig.

d) Für Bauraum G ist eine maximale Firsthöhe von 496,5 m ü. NHN. zulässig.

e) Für Bauraum H ist eine maximale Firsthöhe von 501,0 m ü. NHN. zulässig.

2.2.3 Bezugshöhe

Die maximale Bezugshöhe orientiert sich an der Oberkante Fertigfußboden. Die maximale Bezugshöhe wird für jeden Bauraum separat festgesetzt. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

a) Für Bauraum A liegt die Oberkante Fertigfußboden bei 483,0 m ü. NHN.

b) Für Bauraum B – E liegt die Oberkante Fertigfußboden bei 483,5 m ü. NHN.

c) Für Bauraum F – G liegt die Oberkante Fertigfußboden bei 487,5 m ü. NHN.

d) Für Bauraum H liegt die Oberkante Fertigfußboden bei 490,0 m ü. NHN.

Eine Abweichung von der festgelegten Höhe von +/- 0,30 m ist zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im WA 1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist unter Beachtung des Brandschutzes, ein allseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigungen der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist für ein Zwerchhaus / Lukarne bis zu einer Tiefe von 1,75 m zulässig, sofern das Zwerchhaus / Lukarne nicht breiter ist als die Hälfte der angeschlossenen Gebäudeaußenwand.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist für Eingangsüberdachungen sowie Terrassen, Balkone und dessen Überdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Bauräume A-F und H zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Generell gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art 6 Abs. 5 BayBO.

Ausnahmsweise finden die Abstandflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 3 BayBO im Bereich zwischen Bauraum A und B keine Anwendung, d.h. die einzuhaltenden Abstandflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen sowie die maximal zulässigen Geländeoberkanten definiert.

4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Tiefgaragen („TGa“) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Ausnahme bildet der nördliche Bereich der Fl. Nr. 506 (Fläche zur Freihaltung von Bebauung). Hier ist ein Abstand von mindestens 4,30 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.2 Garagen,Carports und oberirdische PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in den hierfür festgesetzten Flächen („Ga/St“) zulässig.

4.3 Nebenanlagen, außer Gartenhäuser, im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA 1 Bauraum A-C und H sind je Wohngebäude maximal sieben Wohnungen zulässig.

5.2 Im WA 1 Bauraum D+E sind je Wohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig.

5.3 Im WA 1 Bauraum F sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5.4 Im WA 2 Bauraum G1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

5.5 Im WA 2 Bauraum G2 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

6 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 Dachformen, Dachneigungen

6.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig:

Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 48°

6.1.2 Dächer von vor die Fassade gesetzten Treppenräumen sind auch als Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 38° zulässig.

6.1.3 Ein Dachüberstand von 50 cm ist zulässig.

6.2 Dachaufbauten

6.2.1 Es gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.

6.2.2 Abweichend von der „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ sind folgende Gestaltungen zulässig:

a) Schleppdach-, Satteldach- und Flachdachgauben mit einer Ansichtsfläche bis zu 3,00 m² sind zulassig (§ 2 Dachgauben, Gaubenarten und Gaubengröße (10/11)).

b) Für die Bauräume A-E gilt folgendes:

Lukarnen sind mit einer Breite von bis zu 2,70 m und einer Höhe über der Traufe von bis zu 1,50 m und einem Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50 m (wie bei den Gauben) zulässig.

Die Dachform und -deckung der Lukarnen sind freigestellt.

Lukarnen müssen voneinander einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Die Glasfläche von Lukarnen können in ihrer Größe variabel gestaltet werden.

Definition Lukarnen: Lukarnen, auch Kappfenster oder Quer- oder Zwerchhaus genannt, sind kleine Dacherker mit meist nur einem senkrecht stehenden Fenster. Lukarnen sind kleiner als Zwerchgibel und stehen wie diese direkt auf der Fassadenmauer

oder dem Traufgesims bzw. in einer Flucht mit der Fassadenmauer. Dadurch unterscheiden sie sich von der Gaube, die unabhängig von den Außenwänden konstruktiv auf dem Dach positioniert ist. Insbesondere für Gebäude mit hohem Kniestock stellt die Lukarnen gegenüber Gauben, die aufgrund des hohen Kniestocks für die Nutzung als Fenster oder als Balkonaustritt zu hoch im Dach lägen, eine sinnvolle Alternative dar. Lukarnen haben zumeist eine ähnliche Größe wie Gauben und treten daher nicht stärker in Erscheinung als ebensolche.

6.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz auszuführen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen zu decken.

Bei den unter B) Ziffer 6.1.2 genannten Dächern ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung als Dacheindeckung zulässig.

Es sind Photovoltaik und Solarthermie als eigenständige Dachdeckung oder in aufgeständerter Form zulässig. In aufgeständerter Form hat dies parallel zur Dachhaut zu erfolgen.

Metalldeckungen, Folien- oder Kiesdächer sind nicht zulässig.

6.4 Einfriedungen

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune (ohne Durchflechtung mit Sichtschutzfolien, Zauneinsätzen, Ähnlichem) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante muss mind. 15 cm betragen.

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen der Achstraße sowie des Gerberwegs sind Bestand und bleiben erhalten. Dabei soll die Straße bis zum Geh-und Radweg auf Fl. Nr. 506/4 auf mindestens 5,00 m ausgebaut werden. Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Achstraße beträgt 6,00 m.

7.2 Der öffentliche Geh- und Radweg am nördlichen Rand des Plangebietes zwischen Gerberweg und Achstraße, die darüber hinaus über die Ach führt, wird auf eine Breite von 2,70 m ausgebaut.

7.3 Bei nicht überdachten Stellplätzen, (Hof-)Zufahrten und Zugängen, Abstell- und Lagerflächen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (Pflasterungen mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).

7.4 Es gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.

8 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Ob eine Versickerung im Bereich des Plangebietes möglich ist, wird aktuell durch ein Baugrundgutachten geklärt. Die Ergebnisse werden entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet und die Festsetzung angepasst.

8.3 Leitungsrechte

Westlich der Friedberger Ach:

Um die Grundstücke Fl. Nr. 507/2 und 509/2 zu erschließen ist auf Fl. Nr. 506 eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Östlich der Friedberger Ach:

Zur Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 505 sind auf Fl. Nr. 505/1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

Zur Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 504/2 sind im südlichen Bereich der Fl. Nr. 505 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen.

9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen.

Schüttungen mit Kies, Schotter und ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

Die Pflanzung von Thujen- und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.

Schottergärten und Steingärten sind nicht zulässig. Traufstreifen entlang der Fassaden in einer üblichen Breite bis 0,60 m fallen nicht unter diese Regelung.

Hecken sind an allen Grundstücksseiten und nur mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Für die Hecken dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden (vgl. Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise (III) unter Ziff. 1). Thujapflanzen dürfen nicht verwendet werden.

9.2 Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Im Bereich der Tiefgaragen westlich der Friedberger Ach ist unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. An Baumstandorten ist auf die Statik zu achten, eine Mindestüberdeckung von 0,80 – 1,00 m ist anzustreben. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sind, sofern Sie nicht anderweitig genutzt werden, grünordernisch zu gestalten und zu pflegen.

Im Bereich der Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach ist unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. An Baumstandorten ist auf die Statik zu achten, eine Mindestüberdeckung von 0,80 – 1,00 m ist anzustreben. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sind, sofern Sie nicht anderweitig genutzt werden, grünordernisch zu gestalten und zu pflegen. In Bereichen, in denen die Tiefgarage über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommt, ist die Tiefgarage wie unter B) Ziffer 6. 3 als extensive Dachbegründung auszuführen.

Der Gehölzbestand, insbesondere die Eiche auf Fl. Nr. 463/6 ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.

10 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 7.864 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

10.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1319/6 (Gemarkung Rederzhausen). Da das städtische Ökokonto nicht in Wertpunkten, sondern über die Fläche geführt wird, sind hier 874 m² entsprechend bereitzustellen.

10.3 Herstellungs- und Entwicklungsziele: Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines artenreichen oder extensiv genutzten Grünlandes (G214), Optimierung als lokal bedeutsames Feuchtgrünland (Wiesenbrüterflächen) mit Herstellung einer Feuchtmulde (G222).

10.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzte Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

11.1 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

11.2 Östlich der Ach sind Auffüllungen und Abgrabungen nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Tiefgarage, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis +/- 1,50 m zulässig.

11.3 Westlich der Ach sind Auffüllungen und Abgrabungen nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Tiefgarage, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis +/- 0,50 m zulässig.

11.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,5 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.

12 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgargenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze.

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

Auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr) zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg -, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 23.01.2024, wird verwiesen.

12.2 Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen

und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

13.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen einzuhalten:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.

- **V 2:** Umsetzung von **Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).

- **V 3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen** durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)

14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Rotbuche
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Quercus robur — Stileiche
- Larix decidua — Europäische Lärche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Tilia platyphyllos — Sommerlinde
- Pinus sylvestris — Waldkiefer
- Salix alba — Silber-Weide
- Ulmus leavis — Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Sorbus torminales — Elsbeere
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Juglans regia — Walnussbaum
- Acer campestre — Feldahorn
- Prunus mahaleb — Felsenkirsche
- Pyrus pyaster — Holzbirne
- Sorbus torminalis — Elsbeere
- Salix caprea — Sal-Weide

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- Prunus avium — Vogelkirsche
- Prunus cerasus — Sauerkirsche
- Prunus domestica ssp. domestica — Zwetschge
- Pyrus communis — Kulturbirne in Sorten
- Malus domestica — Kulturapfel in Sorten

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana — Hasel
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana — Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica — Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca — Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia — Bibernell-Rosa

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Östlich der Bebauung entlang der Achstraße befindet sich das Bodendenkmal D-7-7631-0559 Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg sowie das Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine

Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

5.2 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Artenschutz

Auf Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg vom 25. Augsburg 2023 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor

8 Untersuchung der schalltechnischen Belange

Auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr) zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg vom 23. Januar 2024 wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden Vorschriften, welche eine Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Friedberg, den ……

……
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister (Siegel)