

Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße

Teil B: Textliche Festsetzungen

Fassung vom 22.01.2013

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 11/I

für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße.

als

Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Wolfgang Stark, Nördlingen und Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA Angelika Lai, Friedberg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 22.01.2013 in der Fassung vom 22.01.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 22.01.2013 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1:1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes ergibt sich aus der vom Büro STARK - ARCHITEKTUR Nördlingen und vom Büro ANGELIKA LAI, Landschaftsarchitektin, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.11.2012, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Geltungsbereich

Flur Nrn. Teilfläche 350, 341, Teilfläche 413, Teilfläche 414, Teilfläche 416, 419/4, 419/5, 421/1, Teilfläche 400/2 der Gemarkung Stätzling

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

- 3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A	GRZ	max.	0,35
B	GRZ	max.	0,4

- 3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A	GFZ	max.	0,7
B	GFZ	max.	0,8

Baufeld A **Zulässig sind Einzelhäuser**
Höchstmaß: I + D
Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.

Baufeld B **Zulässig sind Einzelhäuser**
Höchstmaß: II
Entspricht zwei Vollgeschossen, mit flachgeneigtem Sattel-, Pult-
oder Flachdach.

3.4 Als maximale Höhen werden **Wandhöhen (WH)** und **Gesamthöhen (GH)** festgesetzt:

Die maximale **Wandhöhe (WH)** an der Traufseite ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH)** ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt des Gebäudes.

Baufeld A:	WH	max. 4,00 m
	GH	max. 9,00 m

Baufeld B:	WH	max. 6,00 m
	GH	max. 9,00 m

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5 WOHN EINHEITEN

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6 ABSTANDSFLÄCHEN

6.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.

6.2 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig. Dabei sind die aneinandergebauten Doppelhaushälften profiligleich und in ähnlicher Gestaltung zu errichten.

7 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

7.1 Dächer

7.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:

Baufeld A: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad.

Baufeld B: Zulässig sind flachgeneigte Pult- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung bis 25 Grad sowie Flachdächer.

7.1.2 Satteldächer müssen auf beiden Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

7.1.3 Satteldächer müssen nicht engobierte Ziegeleindeckungen im Farbton rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz erhalten.
Bei Pultdächern sind daneben auch Blecheindeckungen oder Sonnenkollektorflächen als Dacheindeckung erlaubt.

7.1.4 Für die Gestaltung der Dachflächen gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“.

7.1.5 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen.

7.2 Außenwände

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen sind auch andere Materialien zulässig.
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

7.3 Höhenlage der Gebäude

7.3.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** darf maximal **0,40 m** über der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

7.3.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.

7.4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

7.4.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.

- 7.4.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

7.5 Garagen und Stellplätze

- 7.5.1 Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

Stauräume vor Garagen werden als Stellplatz anerkannt, wenn sie eine Tiefe von mindestens 8,0 m zur Straße hin aufweisen.

- 7.5.2 Die Stellplatzsatzung der STADT FRIEDBERG ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

- 7.5.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

8 GELÄNDEGESTALTUNG

8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

8.2 Einfriedungen

- 8.2.1 Sofern Einfriedungen zum öffentlichen Raum zulässig sind, dürfen sie eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie am Ortsrand sind Mauern unzulässig.

- 8.2.2 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (siehe Punkt 10.2) einzugrünen.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Maßnahmen vor Baubeginn - Oberbodensicherung

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern und mit Gründüngungspflanzen anzusäen.

9.2 Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 10.4.4. b) zu pflanzen.

9.2.1 Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken

Zur Ortsrandeingrünung dürfen auf den Privatgrundstücken an der östlichen und nördlichen Baugebietsgrenze nur heimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste 10.4.4 b) gepflanzt werden.

9.2.2 Vorgartengestaltung -Einfriedung

Die privaten Vorgartenflächen, die nach Osten und Norden ausgerichtet sind dürfen nicht mit Zäunen und Hecken eingefriedet werden.

9.2.3 Mauern an Grundstücksgrenzen

An Grundstücksgrenzen dürfen keine Mauern errichtet werden.

9.3 Öffentliche Grünflächen

9.3.1 Straßenbäume und Pflanzgebot in öffentlichen Grünflächen

Die festgesetzten Bäume auf öffentlichem Grund sind entsprechend der Pflanzliste 10.4.4.a) auszuwählen. Die Baumstandorte sind auf die örtlichen Gegebenheiten, wie Grundstückseinfahrten, Leitungsverlauf und Straßeneinmündungen abzustimmen.

9.3.2 Ortsrandeingrünung (öffentliches Grün)

Zur Ortsrandeingrünung sind heimische Baum- und Strauchhecken festgesetzt (Pflanzliste 10.4.4 b).

Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen, d.h. dem Landschaftsrasen ist Saatgut von Wildkräutern (z.B. Margariten, Wiesensalbei) beizumischen.

9.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

9.4.1 Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen auf privatem und öffentlichem Grund

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Standort der im Plan festgesetzten Einzelbäume kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund sind zeitnah mit der Erschließung durchzuführen.

9.4.2 Raumbedarf pro Baum

Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens eine Fläche von 14 qm aufweisen und 1,2 m tief sein.

9.4.3 Grenzabstände

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, d.h. Gehölze, die höher als 2 m werden, müssen zum Nachbarn mit einem Grenzabstand von 2 m gepflanzt werden. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist für Bäume ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Diese Vorschriften können durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden.

9.4.4 Pflanzliste

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich und für private Flächen mit Pflanzgebot sind einheimische Arten aus der folgenden Liste auszuwählen.

- a) Festgesetzte Straßenbäume / Bäume im öffentlichen Grün
Mindestpflanzqualität 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 cm -25cm

Auswahl:

- Prunus padus Tiefurt - Traubenkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

- b) Festgesetzte Bäume in Privatgärten und Baum- und Strauchhecken
Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm
oder Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm,

Auswahl Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Obstbaum Hochstamm

Auswahl Sträucher zur Ortsrandeingrünung im Norden und Osten

Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m

Drei- bis fünfreihige Hecken

- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Salix caprea* "Mas" Salweide
- *Sambucus nigra* Holunder
- *Viburnum lantana* wolliger Schneeball

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

Auswahl Heckenpflanzen

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

10 AUSGLEICHSFLÄCHEN

10.1 Lage der Ausgleichsflächen

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Textteil Begründung. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt und durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen auf der Retentionsfläche ökologisch aufgewertet. Dadurch werden 1.738 qm anrechenbare Ausgleichsfläche im Baugebiet zur Verfügung gestellt und weitere 8.502 qm Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche im Baugebiet

Zur ökologischen Aufwertung der Retentionsfläche bestehen besondere Anforderungen an die Gestaltung, die wie folgt festgesetzt werden:

- Im Randbereich der Retentionsfläche sind Feldhecken (Pflanzliste 11 2.1) anzulegen,
- das Gelände ist naturnah zu modellieren,
- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut (siehe 11.2.2).
- Schaffung von Lebensräumen für Amphibien durch Setzen einzelner Steinblöcke und Einbau von Kiesschüttungen an den Stellen, in denen sich regelmäßig Wasser ansammelt.

10.2.1 Pflanzliste für die Ausgleichsmaßnahmen

Feldhecken im Randbereich, 3- bis 5-reihig

Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm, Pflanzabstand 1,2 m x 1,2m

Besonnte Standorte:

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Heckenrose

Standorte im Halbschatten und Schatten:

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Salix caprea "Mas"- Salweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - wolliger Schneeball

10.2.2 Extensive Wiesen auf der Ausgleichsfläche (Retentionsfläche)

Für die Herstellung der extensiven Wiesenflächen ist der Rohboden mit autochthonem Saatgut mit regionalem Herkunftsnachweis anzusäen. Auf ständig feuchten Standorten ist Saatgut für Feuchtwiesen zu verwenden.

12 VERSORGUNGSLEITUNGEN

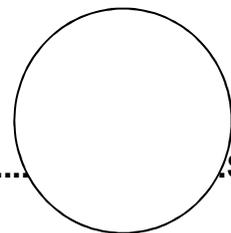
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

STADT FRIEDBERG, den.....

DR. PETER BERGMAIR
Erster Bürgermeister



.....SIEGEL