

# **Stadt Friedberg**



## **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 8/II für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)**

### **Textliche Festsetzungen**

**(Planungsstand: 25. April 2013)**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I), des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

## **2. vereinfachte Änderung der Bebauungspläne Nr. 8/II für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich der Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)**

als Satzung:

Für die Gebiete innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich der 2. Änderung gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und von brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.04.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bildet. Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 25.04.2013, die schalltechnische Untersuchungen mit der Auftragsnummer " 2700.0 / 2006- RT von Andreas Kottermair, beratender Ingenieur, Altomünster, vom 28.04.2006 mit Ergänzung vom 22.01.2007 sowie der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

### **ÄNDERUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung in der Fassung vom 04.05.2006 mit dem GE 2 sowie den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 II in der Fassung vom 08.05.2007 mit den Teilbereichen des GE 8 und GE 10 sowie die Flächen des GE 9 und GE 10/II.

Die Grünflächen zwischen den GE 8 und dem GE 9 werden nach Westen verschoben. Dadurch vergrößert sich das GE 8 zu Ungunsten des GE 9. Die bisherige Grünfläche bleibt in ihrer Breite von 15 m erhalten. Um die Funktion der Grünflächen im Businesspark, mit einer von Süd nach Nord gerichteten Verbindungsfunktion, dauerhaft zu sichern, wird auch die Grünfläche zwischen dem GE 10 und GE 10/II an die veränderte Lage der südlichen Teilfläche angepasst.

Insgesamt verringern sich die Grünflächen im Gebiet um etwa 276 m<sup>2</sup>.

## **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 Zulässig sind in den mit **GE 8, GE 9, GE 10 und GE 10/II** bezeichneten Planungsbereichen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
- 1.3 Unzulässig sind in den mit **GE 8, GE 9, GE 10 und GE 10/II** bezeichneten Planungsbereichen:
- Einzelhandelsbetriebe
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.4 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Folgende Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden in dem mit **GE 8, GE 9, GE 10 und GE 10/II** bezeichneten Planungsbereich nicht zugelassen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügsstätten

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen maximal: 14,00 m, bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße.

## **3 Bauweise / Baugrenzen / Abstandsflächen**

- 3.1 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## 4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern ( 0 bis 5° ) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden.
- 4.2 Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.
- 4.3 Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.
- 4.4 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Fassaden sind grundsätzlich mit gedeckten Farben auszuführen. Eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ist erforderlich.
- 4.6 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

## 5 Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 5.2 Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun festgesetzt.

## 6 Immissionen und Emissionen

### 6.1 Immissionsschutz

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden, gewerblichen Bauflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP), unterschieden nach Tagzeitraum  $L_{W,T}$  (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum  $L_{W,N}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

| Geplante Ausweisung | Bezeichnung des gewerblichen Baufeldes | IF- Schallleistungspegel [dB(A)/m²] |       |
|---------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-------|
|                     |                                        | Tag                                 | Nacht |
|                     | Baufeld GE 8                           | 56                                  | 41    |
|                     | Baufeld GE 9                           | 56                                  | 41    |
|                     | Baufeld GE 10                          | 57                                  | 42    |
|                     | Baufeld GE 10/II                       | 57                                  | 42    |

Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden.

Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit  $f = 500$  Hz, Luftdruck = 1013,25 hPa, Lufttemperatur = 10 °C, Luftfeuchte = 70 %) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierten Flächen ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$ . Als Beurteilungsvorschrift dient hierzu die DIN 18005.

Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Die Beurteilung der Anlage erfolgt nach dem zutreffenden der in der TA Lärm dargestellten Verfahren für genehmigungsbedürftige bzw. nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Aichach- Friedberg kann ggf. bei absehbarer deutlicher Unterschreitung der zutreffenden Immissionsrichtwertanteile von einer Begutachtung abgesehen werden.

## 7 Grünflächen

### 7.1 Gehölzarten und -qualitäten

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind vorrangig im Planungsgebiet zu verwenden.

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm

3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm bzw.

bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL):

4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

|                     |                    | Verwendungsstandort<br>Straßenraum<br>(in geeigneten Sorten) |
|---------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn        | +                                                            |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn         |                                                              |
| Fraxinus excelsior  | Esche              | +                                                            |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche        | +                                                            |
| Salix alba          | Silber-Weide       |                                                              |
| Tilia cordata       | Winter-Linde       | +                                                            |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde       |                                                              |
| Tilia vulgaris      | Holländische Linde | +                                                            |

### Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär

3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL):

Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

|                                                                                 |                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|
| Acer campestre                                                                  | Feld-Ahorn      |   |
| Carpinus betulus                                                                | Hainbuche       | + |
| Malus sylvestris                                                                | Holz-Apfel      |   |
| Prunus avium                                                                    | Vogel-Kirsche   |   |
| Prunus padus                                                                    | Trauben-Kirsche |   |
| Obstgehölze, verschiedene Arten und Sorten<br>(Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) |                 |   |

### Heister

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre      | Feld-Ahorn      |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn      |
| Alnus glutinosa     | Schwarz-Erle    |
| Betula pendula      | Weiß-Birke      |
| Carpinus betulus    | Hainbuche       |
| Fraxinus excelsior  | Esche           |
| Malus sylvestris    | Holz-Apfel      |
| Prunus padus        | Trauben-Kirsche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche     |

### Sträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3 - 4 Triebe

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Cornus mas         | Kornelkirsche               |
| Cornus sanguinea   | Hartriegel                  |
| Corylus avellana   | Haselnuss                   |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen              |
| Frangula alnus     | Faulbaum                    |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                    |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche               |
| Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn            |
| Ribes alpinum      | Alpen-Johannisbeere         |
| Ribes nigrum       | Schwarze Wald-Johannisbeere |
| Ribes rubrum       | Rote Wald-Johannisbeere     |
| Rosa arvensis      | Kriechende Rose             |
| Rosa canina        | Hunds-Rose                  |
| Rosa glauca        | Hecht-Rose                  |
| Rubus caesius      | Kratzbeere                  |
| Salix caprea       | Sal-Weide                   |
| Salix cinerea      | Grau-Weide                  |

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Salix pentandra   | Lorbeer-Weide           |
| Salix purpurea    | Purpur-Weide            |
| Salix triandra    | Mandel-Weide            |
| Salix viminalis   | Korb-Weide              |
| Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder        |
| Viburnum lantana  | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball |

## 8 Grünordnerische Festsetzungen für den öffentlichen Bereich

### 8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 25 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Arten aus den Listen unter 7.1 zu bepflanzen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse einzubringen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Fuß- und Radwege sowie eine Anbindung des Flurstücks 1906/2 westlich des Geltungsbereiches, sind innerhalb dieser Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; bei Erfordernis sind die Wege mit Bitumendecke zu versehen.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung bzw. Grabenmulden zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

### 8.2 Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen mit Möglichkeit zur breitflächigen Versickerung sind als flache Mulden und als extensiv gepflegter Grünstreifen zu gestalten. Bei der Errichtung von Betriebszufahrten muss die Weiterleitung des Wassers der Mulden gewährleistet bleiben.

Es ist mindestens die dargestellte Anzahl an Einzelbäumen der 1. oder 2. Wuchsklasse in für den Straßenraum geeigneten Sorten gemäß Nr. 7.1 im Abstand von 10-12 m zu pflanzen. Für die Errichtung von Betriebszufahrten dürfen Baumstandorte bis maximal 20% der in der Planzeichnung dargestellten Bäume entfallen.

Verschiebungen der Baumstandorte zur Errichtung von Grundstückszufahrten sind möglich.

Bei der Pflanzung der Gehölze ist ein Abstand zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Die Ableitung von überschüssigem unverschmutztem Niederschlagswasser über Rohrleitungen oder Gräben bzw. Mulden in benachbarte öffentliche Grünflächen ist zulässig.

## 9 Private Grünfläche

Die private Grünfläche zwischen den Gewerbeflächen GE 2 und GE 8 ist mindestens zu 50 % als Freifläche mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Auf der Fläche sind wenigstens 20 Bäume der 1. Wuchsklasse vorzusehen. Die verbleibende Fläche kann für Wege, Überfahrten oder Zufahrten verwendet werden.

## 10 Grünordnerische Festsetzungen für die gewerblich genutzten Grundstücke

### 10.1 Bepflanzung, Dachbegrünung

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon mindestens 50%, also mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gemäß Nr. 7.1 zu bepflanzen. Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Je angefangener 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum der 1. oder sind zwei der 2. Wuchsklasse einzubringen. Der Anteil von zusätzlich verwendeten Ziergehölzen, die in der Auflistung unter Nr. 7.1 nicht aufgeführt sind, darf 20 % nicht überschreiten.

Mindestens 5% der privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen, wobei ebenfalls eine Mindestbreite von 4 m und eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden dürfen.

Wenn aus zwingenden betrieblichen Gründen die noch fehlenden 5% privater Grünfläche, die nicht mit Gehölzen zu bestocken sind, ganz oder zum Teil nicht zur Verfügung gestellt werden können, dann ist ersatzweise auch die Ausführung von Dachflächen- oder Fassadenbegrünungen zulässig.

Je m<sup>2</sup> Fläche mit direktem Bodenanschluss sind ersatzweise entweder 10 m<sup>2</sup> Dachflächen- oder 16 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung auszuführen, wobei die Fassadenbegrünung nur 20% der nicht zur Verfügung stehenden Fläche mit direktem Bodenkontakt ersetzen darf.

Im Fall von Fassadenbegrünungen wird von einer bewachsbaren Fläche von 4 x 4 m (Höhe x Breite) je Pflanzstandort von 0,5 x 4 m Größe (2 m<sup>2</sup>) ausgegangen.

### 10.2 Stellplätze

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden. Zusätzlich zu der in Nr. 9.1 geforderten Bepflanzung sind private Stellplätze mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Um den Baum herum ist eine Fläche von mindestens 2 x 2 m so zu gestalten, dass sie nicht befahren werden kann.

Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind bereits in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, ermittelt auf der Grundlage der jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

## **11 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

### **11.1 Allgemeines**

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Betriebsaufnahme auf dem Grundstück fertig zu stellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### **11.2 Standraum von Gehölzen**

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung muss, bei einer Mindestbreite von 0,5 m, mindestens 2 m<sup>2</sup> groß sein.

### **11.3 Pflanzbarkeit von Gehölzen**

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

## **12 Hinweise**

### **12.1 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

### **12.2 Niederschlagswasserversickerung**

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern möglich.

### 13.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind analog den Vorgaben in der VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

### 13.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

## 13 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gelten weiterhin die Festsetzungen der Änderung der Bebauungspläne Nrn. 8 und 8/II in der Fassung vom 20.09.2011 bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 /II in der Fassung vom 08.05.2007.