



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜN- ORDNUNGSPLAN NR. 5/II

**FÜR DAS SONDERGEBIET „BAU-
MARKT UND GARTENCENTER“
UND DAS GEWERBEGEBIET DER-
CHING-WEST (BAUABSCHNITT II)
NÖRDLICH DER BAB A8 UND
SÜDLICH DES GEWERBEGEBIE-
TES NR. 5 IM STADTTEIL DER-
CHING**

STADT FRIEDBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 8504 45

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II
für das Sondergebiet „Baumarkt und Gartencenter“
und das Gewerbegebiet Derching-West (BA II) nördlich der BAB A8 und
südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching**

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und der Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22. März 2012, die zusammen mit der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 22. März 2012, den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bildet.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Zulässig sind in dem mit GE bezeichneten Bereich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Unzulässig sind in dem mit GE bezeichneten Bereich:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien),
- Vergnügungsstätten,

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind in dem mit GE bezeichneten Bereich:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Der in der Planzeichnung mit SO Baumarkt und Gartencenter bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt und Gartencenter festgesetzt und dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

1.2.1 Zulässig sind in dem mit SO Baumarkt und Gartencenter bezeichneten Bereich gewichtete Verkaufsflächen bis zu maximal 12.000 m².

1.2.2 Unter Einhaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche ist folgende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption zulässig:

Baumarkt (nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment): 9.050 m²

Baumarkt (zentrenrelevantes Randsortiment): 450 m²

Gartenmarkt (nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment): 2.050 m²

Gartenmarkt (zentrenrelevantes Randsortiment): 450 m²

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude in den Baugebieten ist durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe von 466 m üNN.

2.3 Im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Freileitung der LEW gilt beidseits der Leitungsachse in einem Abstand von 25 m eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen gemäß Planzeichnung.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Dächer, Dachgestaltung

- 4.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2 Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

5 Grünordnung und Naturschutz

5.1 Pflanzlisten

Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung Eiche Gemeine Esche Linde Robinie Sandbirke Spitzahorn	Quercus in Arten Fraxinus excelsior Tilia in Arten Robinia pseudoacacia Betula pendula Acer platanoides
Bäume II. Ordnung Chinesische Wildbirne Feldahorn Vogelbeere Hainbuche	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ Acer campestre Sorbus aucuparia Carpinus betulus
Sträucher Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Pfaffenhütchen Rainweide Gewöhnliche Heckenkirsche Traubenkirsche Schlehe Echter Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Hundsrose Salweide	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus catharticus Ribes alpinum ‚Schmidt‘ Rosa canina Salix caprea
Kletterpflanzen Echte Kletterer (ohne Kletterhilfe) Efeu	Hedera helix

Pflanzenauswahl	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gerüstkletterer (mit Kletterhilfe)	
Waldrebe	Clematis-Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Brombeere	Rubus fruticosus
Kletterrose	Rosa-Arten

Für nicht durch Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

5.2 Pflanzenqualität und Pflanzdichte

Bäume I. Ordnung:

Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, (Gütebestimmung FLL)

Bäume II. Ordnung:

Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm,
(Gütebestimmung FLL)

Sträucher:

Verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand bei Sträuchern:

1 Stück pro m² (Reihen- und Pflanzabstand 1 m)

5.3 Grünordnerische Gestaltung der Baugebiete

In den Baugebieten ist je fünf oberirdische Stellplätze zur Durchgrünung im Bereich dieser Stellplätze ein Baum II. Ordnung gemäß 5.1 und 5.2 zu pflanzen.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß 5.1 und 5.2 zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen. Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen werden dabei angerechnet.

Die erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen können auch über Dach- und Fassadenbegrünungen nachgewiesen werden. Je m² Fläche mit direktem Bodenanschluss sind 10 m² Dach- oder Fassadenbegrünung anzulegen.

5.4 Grünordnerische Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Flächenanteil von insgesamt 20 % verteilt mit mehreren zusammenhängenden Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste mit der festge-

setzten Pflanzenqualität und -dichte zu verwenden. Zusätzlich sind Bäume I. und II. Ordnung gemäß Pflanzliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu pflanzen. Lage und Anzahl der Bäume ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Freiflächen außerhalb der Gehölzbestände sind in der gemäß Planzeichnung vorgegebenen Abgrenzung als extensive Wiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

5.5 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. im Bereich von Stellplätzen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.

Die Realisierungsmöglichkeit von Bäumen I. und II. Ordnung unter Freileitungen ist fallweise zu prüfen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Gas- Hochdruckleitung sind Pflanzmaßnahmen nur in Abstimmung mit der Bayerngas GmbH zulässig.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe > 2 m sind in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

5.6 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Infolge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der notwendige Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden.

Für 55.202 m² neu überbaubarer privater Flächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 44.162 m². Den im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

Städtisches Grundstück mit der Fl.-Nr. 489 Gemarkung Derching, anteilig in einer Größenordnung von 3.208 m².

Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche durchzuführen:

- Abschnittsweise Grabenaufweitung Siebenbrünnelgraben
- Abschnittsweise Anlage einer Hochstaudenflur an der Grabenböschung
- Schaffung einer reichstrukturierten Reliefs durch Einbringung von Flussbausteinen

Städtisches Grundstück mit der Fl.-Nr. 1222 (Teilfläche) Gemarkung Rederzhausen in einer Größenordnung von 44.036 m².

Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche durchzuführen:

- Entwicklung von Feucht-/Nasswiesen
- Anlage von abflusslosen Gräben mit einer Länge von 200 m
- Aushagerung durch Mahd

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Mindestabstand von einem Meter bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent in dB(A)/m²		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	[ha]
GE	65	50	2,11
SO	65	46	3,41

Für die Baugebiete erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die um den Bezugspunkt definierten und in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ [dB(A)/m²]	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
<i>Richtungssektor Nordwest</i>	+ 2	+ 1
<i>Richtungssektor Südost</i>	+ 4	+ 4

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen 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 jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die schallschutztechnische Ausführung (Dimensionierung) der Außenbauteile von Büro-, Schlaf- und Ruhe- oder sonstigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist aufgrund der starken Vorbelastung mit Lärm (Gewerbe- und Verkehrslärm der Autobahn) der Genehmigungsbehörde bereits zum Baugenehmigungs- bzw. zum Baufreistellungsverfahren vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente – ggf. unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten – ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen sind die als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

8 Grundwasserschutz

- 8.1 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- 8.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
- 8.3 Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

- 8.4 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind soweit möglich, wasserdurchlässig zu befestigen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen, soweit möglich, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür notwendigen Sickerflächen sind einzuplanen, deren Kontaminationsfreiheit ist nachzuweisen.
- 8.5 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahrten) Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 9.2 Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- 9.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen.
- 9.4 Im Sondergebiet gilt für unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen eine maximale Höhenentwicklung von 20 m, Bezugspunkt ist die Geländeoberkante des umgebenden Geländes. Die Größe von an solchen gebäudeunabhängig errichteten Werbeanlagen angebrachten Hinweiszeichen ist auf maximal 3 m x 3 m begrenzt.
- 9.5 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

10 Ver- und Entsorgung

- 10.1 Versorgungsleitungen, sofern es sich nicht um private Hausanschlüsse handelt, sind soweit als möglich in öffentlichen Grundstücken zu verlegen.
- 10.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Einfriedungen

- 11.1 Zur Einfriedung der Baugebiete ist ein maximal 2,0 m hoher Zaun als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 11.2 Einfriedungen der privaten Grundstücke müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg

Friedberg, den