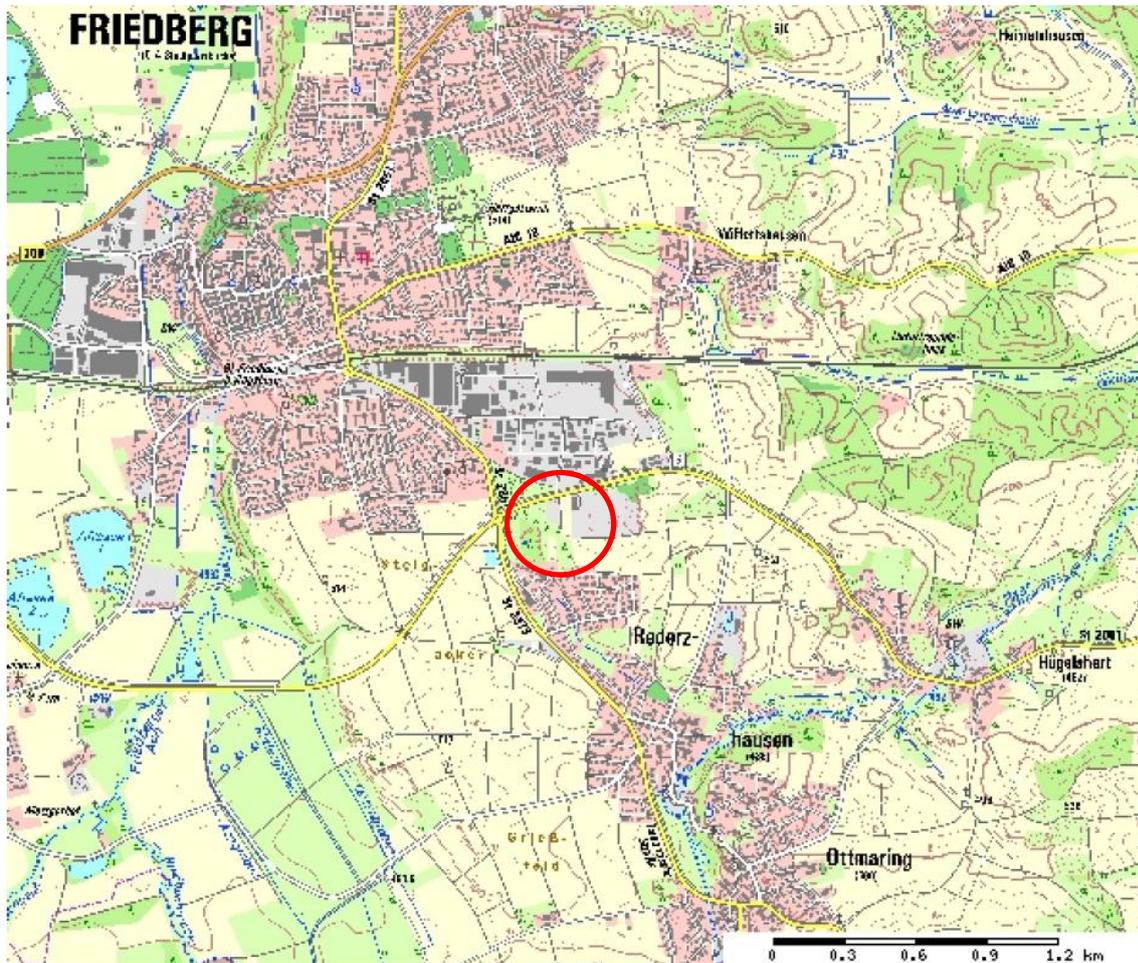


STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.3

zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 20.06.2013

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	4
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Bauweise	4
5. Stellplätze	4
6. Niederschlagswasser	4
7. Immissionsschutz	5
8. Grünordnung	6
(1) Anteil der Grünflächen	6
(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6
(3) Private Grünfläche (G1)	6
(4) Private Grünfläche (G2)	6
(5) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)	6
9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
10. Zaunanlagen	7
11. Gestaltungsfestsetzungen	7

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 – Bay-BO – (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 mit Grünordnungsplan Nr. 3

zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg

als

Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.06.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 20.06.2013 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 mit Grünordnungsplan ergibt sich aus der vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.06.2013, 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 754/1, 757 und 756 (Tf) Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von 1,84 ha.

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird gemäß (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4. Bauweise

Für den westlichen Teilbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

5. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind mit Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Decke herzustellen.

6. Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Drainasphalt, Drainpflaster, wassergebundene Decke). Ausgenommen sind Flächen auf denen verschmutztes Oberflächenwasser anfällt.

7. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Flächenbezeichnung	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche -1	59	48
Teilfläche -2	62	51

Für die Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den im Plan dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag	Zusatzkontingent Nacht
A (IO-4)	7	7

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist die festgesetzte Kontingentfläche heranzuziehen.

8. Grünordnung

(1) Anteil der Grünflächen

Mindestens 20 % des Geltungsbereiches sind als Grünfläche zu gestalten

(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 60 % der Fläche sind durch heimische Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste zu bepflanzen. Es ist pro 1,5 m² ein Strauch und pro 200 m² mindestens ein Baum zu verwenden. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Pflanzung ist ein 2m breiter Wiesenstreifen anzulegen. Die restliche Flächen (< 40 %) ist mit einer Wiesenkräutermischung mit 50 % Kräuter und 50 % Gräsern (z. B. Blumenwiese (1) Rieger & Hoffmann) einzusäen. Naturnah gestaltete Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind zugelassen.

(3) Private Grünfläche (G1)

90% der Fläche sind als Wiese anzulegen und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden. Es sind Hochstämme aus der Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm zu verwenden. Zur Ansaat der Wiese ist kräuterreiches Saatgut (50 % Kräuter, 50 % Gräser, z.B. Mager- und Sandrasen (5)“ Rieger und Hoffmann) zu verwenden.

(4) Private Grünfläche (G2)

Die Fläche ist als Magerwiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit kräuterreichem Saatgut (50 % Kräuter, 50 % Gräser, z.B. Mager- und Sandrasen (5)“ Rieger und Hoffmann) anzusäen.

(5) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)

Bäume:	Sträucher:
Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm	Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Betula pendula (Birke)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Rainweide)
Pinus sylvestris (Kiefer)	Rosa ssp. (Strauch-Rosen)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Salix ssp (Weiden in Arten)
	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) zu verwenden.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 5.790 m². Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 993 (Tf) und 994 (Tf) Gemarkung Rederzhausen, Stadt Friedberg mit einer Größe von 6.000 m² zugeordnet.

10. Zaunanlagen

Zäune bis zu einer Höhe von 2,2 m sind zulässig. Zaunanlagen sind ohne Sockelmauern oder Kantensteine herzustellen. Der Zaun muss eine Bodenfreiheit von mindestens 5 cm aufweisen. Die Toranlage im Ein- / Ausfahrtbereich zur Staatsstraßen einem Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

11. Gestaltungsfestsetzungen

Es sind keine reflektierenden Dachflächen zulässig.