

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92/I

„Für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg“

Fassung vom 23.07.2013

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



Teil B Satzungstext

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 am 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), dem § 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. 92/I
„Für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg -Ingolstadt und westlich der
Afrastraße in Friedberg“

als Satzung:

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 23.07.2013, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit **WA** bezeichnete Bereich wird als **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen gilt die Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze.

Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 %, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, überschritten werden. Maßgeblich für die Überschreitung ist die GRZ.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 8,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt 495,00 m üNN.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird jeweils die Höhe von 484,50 m ü NN festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser (auch mehrstöckige Gebäudekomplexe des Geschosswohnungsbaues) zulässig.

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Nebenanlagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Garagen (§ 12 BauNVO) sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen) nicht erlaubt.

Für den Zeitraum des Pachtvertrages zwischen dem Landkreis Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg zur Errichtung von Sammelunterkünften für Asylbewerber kann ausnahmsweise die Umgrenzung von Garagen / Tiefgaragen als Stellfläche für Wohncontainer verwendet werden.

Es gilt die Abstandsregelung der BayBO.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, außer auf Flachdächern. Auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt, diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun und anthrazit auszugestalten. Alternativ sind auch nichtglänzende Blechdeckungen zulässig. Grellfarbige Dacheindeckungen sowie glänzende oder glasierte Dachziegel oder Materialien sind nicht zulässig.

Als zulässige Dachform wird für die Hauptgebäude ein Satteldach, Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

Bei der Ausführung eines doppelten Pultdaches gelten die jeweils festgesetzten maximalen First- und Wandhöhen. Bei einfachen Pultdächern oder der Errichtung von Flachdächern kann die zulässige Wandhöhe von 8,5 m um einen Meter für die hohe Wandseite des Pultdaches bzw. bis zum oberen Rand der Attika bei einem Flachdach überschritten werden.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig und müssen sich in Form und Gestaltung unterordnen. Zu den seitlichen Dachrändern ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m. Diese ist auf die Erdgeschosshöhe der Hauptgebäude zu beziehen. Dächer der Garagen sind als Flachdach oder Pultdach zu errichten. Bei der Errichtung eines Pultdaches darf die hohe Wandseite 4,5 m betragen, vorausgesetzt diese liegt nicht an der Grundstücksgrenze.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind nicht gestattet.

2.6 Stellplätze und private Zufahrten

Für die Bauflächen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung. Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten. Der Abstand zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen. Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zulässig, müssen aber der Afrastraße zugeordnet sein.

Innerhalb der Umgrenzung für Garagen sind ergänzend Tiefgaragen zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Baumpflanzungen

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 25 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu realisieren.

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

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig. Die hier verlaufende 20 kV-Freileitung ist zu berücksichtigen.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einem Umfang von 1.503 m² wird auf dem Flurstück 1736/2 der Gmkg. Rohrbach festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Friedberg und ist seit dem 01.07.2004 im städtischen Ökokonto.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche, die Berücksichtigung des anrechenbaren Faktors und die bisher aufgelaufene Verzinsung sowie Ziele und Maßnahmen sind in der Begründung erläutert.

3.4 Private Grundstücke

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 300 m² Baugrundstück ist ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind dabei anzurechnen.

3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird.

3.6 Gehölzarten und -qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm

Acer campestre Feld-Ahorn in Sorten

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche in Sorten

Fraxinus excelsior Esche (in geeigneten Sorten)

Prunus avium Vogel-Kirsche

Quercus robur Stiel-Eiche

Tilia cordata Winter-Linde (und geeignete Sorten)

Tilia x intermedia Holländische Linde (und geeignete Sorten)

Tilia platyphyllos Sommer-Linde (und geeignete Sorten)

Obstgehölze als Hochstamm

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Fagus sylvatica Rot-Buche

Fraxinus excelsior Esche

Malus sylvestris Holz-Apfel

Prunus avium
Quercus robur
Obstgehölze

Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Erschlossen werden die künftigen Wohnbauflächen über die Afrastraße. Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Der Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Kanalnetz in der Afrastraße ist sichergestellt.

4.2 Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten. Die Herstellung von Mulden ist in der Fläche zum Anpflanzen bzw. auf den Baugrundstücken zulässig.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfrei schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

4.3 Grundwasser

Im Bebauungsplan werden die Grundwassergleichen abgebildet. Demnach liegt der mittlere Grundwasserstand etwa 1,5 m unter der Geländeoberfläche.

Es wird empfohlen, bei der Gebäudegründung diesen Sachverhalt verstärkt zu berücksichtigen. Werden Tiefgaragen errichtet, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Abt. Wasserrecht rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des gefördert Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Werden für Gebäude Keller vorgesehen, sollten diese wasserdicht ausgebildet und gegen Auftrieb gesichert werden. Kommen Öltanks zum Einsatz, sind diese ebenfalls gegen Auftrieb zu sichern.

4.4 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird durch die Stadt Friedberg eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst. Dabei erfolgt eine Betrachtung der im Norden verlaufenden Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt, der an der Afrastraße stattfindenden gewerblichen Nutzung des Straßenverkehrs auf der Afrastraße. Das Gutachten wird noch erarbeitet und die Ergebnisse im Laufe des Verfahrens in den Bebauungsplan integriert.

4.5 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung bzw. Abholung an der Afrastraße bereitzustellen.

4.6 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.

4.7 Regenerative Energien / Klimaschutz

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen. Die Ertüchtigung des Flutmuldensystems in der südlichen Friedberger Au kann bei Hochwasserereignissen Oberflächenwasser geordnet nach Norden ableiten.

4.8 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4.9 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.

5 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom
bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

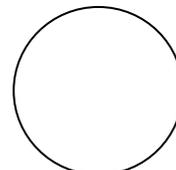
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Friedberg, den.....



Siegel

.....
Dr. Bergmair, Erster Bürgermeister