

# Stadt Friedberg



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92/I

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

**Fassung vom 15.10.2013**

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.bugger-landschaftsarchitekten.de](http://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 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548), 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.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 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.

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.

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 bis rotbraun oder schwarz/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.

Zur Errichtung von Dachgauben oder vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg) in der aktuellen Fassung.

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. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, der auch nicht eingefriedet werden darf. 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.

## 2.7 Immissionsschutz

An Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer unzulässig, sofern sie nicht über zusätzliche Fenster an Fassaden ohne Überschreitung belüftbar sind.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Laubengänge, Wintergärten und/oder Schallschutzfenster i.V. mit fensterunabhängiger (mechanischer) Belüftung zu realisieren.

Die schalltechnische Dimensionierung der im Planungsgebiet neu zu errichtenden Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen und ist im Rahmen der Genehmigungs(freistellungs)verfahren nachzuweisen.

Soweit sich nach DIN 4109 keine höherwertigeren Anforderungen ergeben, sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer mindestens in Schallschutzklasse III auszuführen.

## 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 1.401 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> 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	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstgehölze	

## (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, Gas 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 erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008), das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

### 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 Kommunale Abfallwirtschaft

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

### 4.5 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 (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) der Fall sein. Zu diesen Emissionen zählen auch das Befüllen der Fahrtilos und die Fut-

terentnahme. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben diese landwirtschaftlichen Emissionen entschädigungslos hinzunehmen.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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).

Im Gebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Weiter westlich werden Hügelgräber aus der Hallstattzeit vermutet. Durch die Nähe von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **4.8 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.

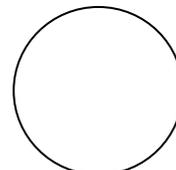
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß  
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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