



Stadt Friedberg

## Teil C: Begründung

**zur  
7. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 37**

**für das Gebiet um den städtischen Wasserturm in Friedberg**

Stand: 16.01.2014

## 1. Lage und Bestand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der von Architekt Wolfgang Rockelmann, Friedberg, ausgearbeiteten Planzeichnung vom 16.01.2014.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Flur Nummer 1066/5 Teilfläche
- Flur Nummer 1066/7 Teilfläche
- Flur Nummer 1066/10 Teilfläche
- Flur-Nummer 1066/14

der Gemarkung Friedberg.

Das Gebiet liegt in Friedberg zwischen Aichacher Straße (B 300) und Lehleweg.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Restfläche zwischen der umliegenden Wohnbebauung bzw. dem Kindergarten, Am Lehleweg.

## 2. Anlass und Ziel der Planung für die 7. Änderung

Von der Aichacher Str. (B 300) gehen erhebliche Immissionen auf das Baugrundstück aus.

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 fand der Immissionsschutz keine ausreichende Würdigung. Untersuchungen des Büros für Umwelttechnik und Planung UTP GmbH haben ergeben, dass die auf dem Grundstück ausgewiesene Bebauung trotz des großen Abstandes zur Aichacher Str. nicht verwirklicht werden kann, ohne dass dabei Grenzwerte der Schallimmissionen in den Wohnräumen überschritten werden.

Deshalb wurden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes die einzelnen Bauflächen so angeordnet, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Der Immissionsschutz wird zusätzlich durch die riegelartige Anordnung der Garagen parallel zur Aichacher Straße verbessert.

Da aktuell ein Bauträger das Grundstück erworben hat und die Bebauung realisieren möchte, waren weitere Änderungen der Planung erwünscht, die aufbauend auf der 5. Änderung durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden sollen.

## 3. Änderungen

### 3.1 Erschließung

Die Grundstücke sollen zukünftig durch eine Ringstraße erschlossen werden, womit ein Wendehammer nicht mehr nötig ist.

### 3.2 Baufenster, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Am östlichen Rand des Grundstückes im Gebiet des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Garagenzeile nach Süden erweitert.

Durch die Änderung der Erschließung werden die östlichen Baufenster weiter nach Osten verschoben, um mehr Gartenfläche zu erhalten.

Im Südwesten soll ein 5-Familienwohnhaus errichtet werden. Dafür wurde der neue Bauraum WA 3 geschaffen. Dies hat v.a. Änderungen der zulässigen Geschossfläche zur Folge. Zwar soll mit der geplanten Bebauung grundsätzlich keine Erhöhung der gesamt zulässigen Geschossfläche erfolgen, allerdings sollen die Baufenster auch gewisse Gestaltungsspielräume schaffen. Aus diesem Grund wird für den Bauraum WA 3 eine Geschossfläche von max. 670 m<sup>2</sup> festgesetzt und

die gesamte Geschossfläche des Gebiets um 190 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf 1870 m<sup>2</sup> erhöht.

### **3.3 Ruhender Verkehr**

Im Baufenster, das am östlichen Rand des Grundstückes für die Errichtung von Garagen vorgesehen ist, können mindestens 19 Garagen errichtet werden.

Für die Häuser im Planungsgebiet können somit ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Stellplätze richten sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

Die öffentlichen Stellplätze entlang des Lehleweges bleiben weitgehend unverändert.

### **3.4 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen entsprechen weiterhin den Vorgaben der Schallschutztechnischen Voruntersuchungen der Fa. UTP Umwelttechnik und Planung aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

## **4. Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

## **5. Baumbestand**

Der öffentliche Baumbestand östlich des Bebauungsplanänderungsgebietes soll erhalten bleiben und durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden.

## **6. Staatliches Abfallrecht**

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) sind derzeit nicht bekannt, unterliegen aber bei Auffinden der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, tel. 08251/ 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

## **7. Entwässerung**

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und Grundstückszufahrten etc. ist gemäß den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) zu versickern.

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist bei entsprechender Möglichkeit aufgrund der vorhandenen Auslastung der bestehenden Kanäle vorrangig zur direkten Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal vorzusehen. Bei evtl. ungenügender Versickerungsfähigkeit des Bodens, die durch Bodengutachten nachzuweisen ist, können Notüberläufe an den bestehenden Mischwasserkanal nach Norden gewährt werden.

Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) zu beachten.

Die Anordnung von Zisternen vor der Versickerungseinrichtung zur Regenwassernutzung (z.B. für Gartenbewässerung / Nutzung zur WC-Spülung; bedarf der Genehmigung durch die Stadtwerke Friedberg) oder zur gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser in den Abwasserkanal, bei unzureichender Versickerung, ist grundsätzlich möglich.

Die erforderlichen zusätzlichen Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück selbst sind durch den Bauherrn auf eigene Kosten in die geplante Erschließungsstraße herzustellen und zu unterhalten.

Das Grundstück ist hinsichtlich der Abwasserbeseitigung durch den bestehenden Mischwasserkanal im Lehleweg, der Richtung Norden entwässert erschlossen. Aufgrund der Topographie des Geländes muss das Schmutzwasser v.a. der geplanten südlichen und östlichen Gebäude mittels Hebeanlagen bzw. Druckentwässerung dem Kanal zugeführt werden.

### **8. Kommunale Abfallwirtschaft**

Anwohner, deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können, müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§15 Abs. 5 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach- Friedberg).

### **9. Stromversorgung; Telefon**

Für die Versorgung der Gebäude mit Strom und Telefon muss wegen gestalterischer Standards eine Erdverkabelung vorgesehen werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung – insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum – aus.

Eine Freileitung überspannt die südöstliche Ecke des Planungsänderungsgebietes. Falls Umbau- bzw. Abbaumaßnahmen der in diesem Bereich befindlichen Freileitung erforderlich wären, müssen die Kosten vom Verursacher getragen werden.

Östlich der Garagen bestehen zudem zwei Niederspannungsbetonmaste der LEW für die Weiterleitung der Ortsnetzfreileitungen und der Straßenbeleuchtungszuleitungen, deren Fundamentumfang nicht eindeutig bestimmbar sind. Ggf. müssen die Masten nach Osten in die öffentliche Grünfläche versetzt werden. Die Kosten hierzu hat der Bauherr zu tragen. Mit der LEW und der Stadt Friedberg sind rechtzeitige Abstimmungen vorzunehmen.

### **11. Wasserversorgung**

Das Grundstück ist bereits an die öffentliche Wasserversorgungsanlage im Lehleweg angeschlossen. Die ausreichende Versorgung wird durch die Stadtwerke Friedberg sichergestellt.

Die erforderlichen zusätzlichen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück selbst sind durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in der geplanten Erschließungsstraße herzustellen und zu erhalten.

Friedberg, den 16.01.2014

Haupt  
Baureferent