



Begründung

zur Einbeziehungssatzung für das Gebiet am nördlichen Stadtrand westlich der Wulfertshauer Straße in Friedberg

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 03.04.2014 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich eine sogenannte Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Die Satzung umfasst das Grundstück Flurnummer 1058 der Gemarkung Friedberg.

3. Zweck der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll das im Außenbereich befindliche Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Der östliche, bereits bebaute Grundstücksteil wurde als landwirtschaftliches Außenbereichsvorhaben genehmigt. Durch seine direkte Anbindung an die Ortslage und den Gebäudebestand stehen allerdings keine städtebaulichen Gründen gegen eine vollständige Einstufung des Bereichs als Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zweck der Aufplanung ist es, den baurechtlich genehmigten Gebäudebestand durch eine kontrollierte Neubebauung erweitern zu können, eine weitere Zersiedelung jedoch planungsrechtlich zu unterbinden. Dies wird durch die Fixierung des Geltungsbereichs der Satzung und die einzelnen Festsetzungen erreicht. Gleichzeitig wird durch die Satzung die Grenze zum Außenbereich nach § 35 BauGB markiert.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

5. Festsetzungen der Satzung

Die getroffenen einzelnen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die künftige Bebauung sich einerseits in die südlich bestehende Bebauung einfügt und andererseits für eine Bebauung in Stadtrandlage im Übergang zum baulichen Außenbereich angemessen ist.

Die festgesetzten gestalterischen Maßgaben haben sich in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen bewährt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bereichs erfolgt von Osten über die Wulfertshuserstraße und über das Grundstück der Satzung selbst. Bei Einzelbauvorhaben ist bei Teilung des Grundstücks die Erschließung dinglich zu sichern.

Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht, oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächst befahrbaren Straße bringen.

Für die Neubebauung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung kann durch die Stadtwerke Friedberg sichergestellt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll versickert werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

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. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

7. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzer der Baugrundstücke haben die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 06.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

8. Bodenschutz, Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz1 Bayer. Bodenschutzgesetz sind deshalb Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel.: 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

9. 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).

Friedberg, den 17.07.2014

H a u p t
Baureferent