



# Stadt Friedberg

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11/I  
für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling  
in  
Verlängerung der Beilinger Straße**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Fassung vom 17.07.2014

## 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 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), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 11/I**

**für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung  
der Beilinger Straße.**

als

# Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von Architekt Wolfgang Stark, Nördlingen und Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA Angelika Lai, Friedberg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.07.2013 in der Fassung vom 17.07.2014 mit Planteil Ausgleichsfläche, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.07.2014 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 und des Grünordnungsplanes ergibt sich aus der vom Büro STARK - ARCHITEKTUR Nördlingen und vom Büro ANGELIKA LAI, Landschaftsarchitektin, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 15.10.2013, 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.

Geltungsbereich

Flur Nrn. Teilfläche 350, 341, Teilfläche 413, Teilfläche 414, Teilfläche 416, 419/4, 419/5, 421/1, 421/4, Teilfläche 400/2 der Gemarkung Stätzling

Ausgleichsfläche: Teilfläche Flur-Nr. 149, Gemarkung Haberskirch

## 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

**2.1** Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**2.2** Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

## 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

**3.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

**3.2** Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

|          |            |             |             |
|----------|------------|-------------|-------------|
| <b>A</b> | <b>GRZ</b> | <b>max.</b> | <b>0,35</b> |
| <b>B</b> | <b>GRZ</b> | <b>max.</b> | <b>0,4</b>  |

**3.3** Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

|          |            |             |            |
|----------|------------|-------------|------------|
| <b>A</b> | <b>GFZ</b> | <b>max.</b> | <b>0,7</b> |
| <b>B</b> | <b>GFZ</b> | <b>max.</b> | <b>0,8</b> |

**Baufeld A**      **Zulässig sind Einzelhäuser**

**Höchstmaß: I + D**

**Entspricht zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.**

**Baufeld B**      **Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser,  
Höchstmaß: II  
Entspricht zwei Vollgeschossen, mit flachgeneigtem Sattel-, Pult-  
Flach- oder Zeltdach.**

**3.4** Als maximale Höhen werden **Wandhöhen (WH)** und **Gesamthöhen (GH)** festgesetzt:

Die maximale **Wandhöhe (WH)** an der Traufseite ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale **Gebäudehöhe (GH)** ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum obersten Punkt des Gebäudes.

|                   |    |      |        |
|-------------------|----|------|--------|
| <b>Baufeld A:</b> | WH | max. | 4,00 m |
|                   | GH | max. | 9,00 m |

|                   |    |      |        |
|-------------------|----|------|--------|
| <b>Baufeld B:</b> | WH | max. | 6,00 m |
|                   | GH | max. | 9,00 m |

## **4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

**4.1** Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

**4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **5 WOHN EINHEITEN**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

---

## 6 ABSTANDSFLÄCHEN

---

- 6.1** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.
- 6.2** Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profilgleich und in ähnlicher Gestaltung zu errichten.

---

## 7 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

### 7.1 Dächer

- 7.1.1 Die Dachform der Hauptgebäude wird folgend festgesetzt:

**Baufeld A:** Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad.

**Baufeld B:** Zulässig sind flachgeneigte Pult- Sattel- und Zeltdächer mit einer maximalen Dachneigung bis 25 Grad sowie Flachdächer.

- 7.1.2 Satteldächer müssen auf beiden Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

- 7.1.3 Satteldächer müssen nicht engobierte Ziegeleindeckungen im Farbton rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz erhalten.  
Bei Pultdächern sind daneben auch Blecheindeckungen oder Sonnenkollektorflächen als Dacheindeckung erlaubt.

- 7.1.4 Für die Gestaltung der Dachflächen gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“.

- 7.1.5 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen.

### 7.2 Außenwände

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen sind auch andere Materialien zulässig.

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

### 7.3 Höhenlage der Gebäude

Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ( OK FFB EG )** wird für die einzelnen Wohnhäuser und Garagen wie folgt festgelegt:

Die Höhenlagen für die Wohnhäuser dürfen vom festgesetzten Wert um 20 cm nach oben oder unten abweichen, die der Garagen sind absolut festgesetzte Höhen.

| Festsetzung Höhenlagen Gebäude und Garagen BP 11/I |                          |             |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| Haus                                               | max. Höhe Gebäude +-20cm | Höhe Garage |
| 1                                                  | 504,00                   | 504,50      |
| 2                                                  | 504,50                   | 503,50      |
| 3                                                  | 504,75                   | 503,50      |
| 4                                                  | 505,75                   | 503,50      |
| 5                                                  | 504,40                   | 502,80      |
| 6                                                  | 502,70                   | 502,80      |
| 7                                                  | 502,90                   | 502,80      |
| 8                                                  | 502,80                   | 503,00      |
| 9                                                  | 500,80                   | 501,10      |
| 10                                                 | 499,60                   | 499,80      |
| 11                                                 | 500,00                   | 500,50      |
| 12                                                 | 500,50                   | 499,20      |
| 13                                                 | 500,80                   | 501,40      |
| 14                                                 | 501,30                   | 502,00      |
| 15                                                 | 500,00                   | 500,20      |
| 16                                                 | 499,50                   | 499,10      |
| 17                                                 | 500,40                   | 500,00      |
| 18                                                 | 501,50                   | 501,10      |
| 19                                                 | 500,50                   | 499,80      |
| 20                                                 | 500,40                   | 501,50      |
| 21                                                 | 500,30                   | 501,50      |
| 22                                                 | 500,30                   | 501,50      |
| 23                                                 | 502,50                   | 502,00      |
| 24                                                 | 502,50                   | 502,00      |
| 25                                                 | 502,50                   | 502,00      |
| 26                                                 | 502,50                   | 502,00      |
| 27                                                 | 502,50                   | 502,00      |
| 28                                                 | 503,00                   | 502,00      |
| 29                                                 | 503,40                   | 505,00      |
| 30                                                 | 503,60                   | 505,00      |
| 31                                                 | 503,80                   | 505,40      |
| 32                                                 | 504,30                   | 505,40      |
| 33                                                 | 504,90                   | 504,00      |
| 34                                                 | 506,70                   | 505,70      |
| 35                                                 | 505,50                   | 505,25      |
| 36                                                 | 506,00                   | 505,25      |
| 37                                                 | 506,50                   | 506,25      |
| 38                                                 | 507,00                   | 506,25      |

## **7.4 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

## **7.5 Garagen und Stellplätze**

- 7.5.1 Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

Stauräume vor Garagen werden als Stellplatz anerkannt, wenn sie eine Tiefe von mindestens 8,0 m zur Straße hin aufweisen.

- 7.5.2 Die Stellplatzsatzung der STADT FRIEDBERG ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

- 7.5.3 Für Garagen und Carports sind nur Flach- oder Attika-Dächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Aneinandergebaute Garagen müssen die gleiche Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

## **8 EINFRIEDUNGEN**

Sofern Einfriedungen zum öffentlichen Raum zulässig sind, dürfen sie eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie am Ortsrand sind Mauern unzulässig.

## **9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

### **9.1 Maßnahmen vor Baubeginn - Oberbodensicherung**

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern und mit Gründungspflanzen anzusäen.

### **9.2 Private Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 9.4.4. b) zu pflanzen.

#### **9.2.1 Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (Häuser 1 – 4)**

Für die Grundstücke im Norden (Häuser 1- 4) wird die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Grundstückseigentümer haben die im

Bebauungsplan dargestellten Flächen mit 3 -5-reihigen Hecken zu bepflanzen. Sie sind verpflichtet heimische Sträucher der Pflanzliste Nr. 9.4.4.b) zu verwenden, die Pflanzung dauerhaft zu pflegen sowie bei Ausfällen für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Die im Rahmen der Erschließung des Gebiets hergestellte Entwässerungsmulde innerhalb der privaten Grünflächen der Häuser 1-4 darf nicht verändert werden und muss erhalten bleiben.

#### 9.2.2 Vorgartengestaltung -Einfriedung

Die privaten Vorgartenflächen mit der Festsetzung ohne Einfriedung dürfen nicht mit Zäunen und Hecken eingefriedet werden.

### 9.3 Öffentliche Grünflächen

#### 9.3.1 Straßenbäume und Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Die festgesetzten Bäume auf öffentlichem Grund sind entsprechend der Pflanzliste 9.4.4.a) auszuwählen. Die Baumstandorte sind auf die örtlichen Gegebenheiten, wie Grundstückseinfahrten, Leitungsverlauf und Straßeneinmündungen abzustimmen.

#### 9.3.2 Ortsrandeingrünung (öffentliches Grün)

Zur Ortsrandeingrünung sind heimische Baum- und Strauchhecken festgesetzt (Pflanzliste 9.4.4 b). Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen, d.h. dem Landschaftsrasen ist Saatgut von Wildkräutern (z.B. Margeriten, Wiesenalbei) beizumischen.

### 9.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### 9.4.1 Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen auf privatem und öffentlichem Grund

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Standort der im Plan festgesetzten Einzelbäume kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

Die Pflanzungen auf öffentlichem Grund sind zeitnah mit der Erschließung durchzuführen.

#### 9.4.2 Raumbedarf pro Baum

Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens eine Fläche von 14 qm aufweisen und 1,2 m tief sein.

### 9.4.3 Grenzabstände

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, d.h. Gehölze, die höher als 2 m werden, müssen zum Nachbarn mit einem Grenzabstand von 2 m gepflanzt werden. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist für Bäume ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Diese Vorschriften können durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden.

### 9.4.4 Pflanzliste

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich und für private Flächen mit Pflanzgebot sind einheimische Arten aus der folgenden Liste auszuwählen.

a) Festgesetzte Straßenbäume / Bäume im öffentlichen Grün

Mindestpflanzqualität 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand,  
Stammumfang 20 cm -25cm

Auswahl:

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| - Prunus padus Tiefurt | Traubenkirsche |
| - Quercus robur        | Stieleiche     |
| - Tilia cordata        | Winterlinde    |
| - Tilia cordata        | Greenspire     |
| - Acer platanoides     | Cleveland      |
| - Sorbus intermedia    | Browsers       |

b) Festgesetzte Bäume in Privatgärten und Baum- und Strauchhecken am Ortsrand

Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm  
oder Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm,

Auswahl Bäume:

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| - Acer campestre     | Feldahorn    |
| - Prunus avium       | Vogelkirsche |
| - Sorbus aria        | Mehlbeere    |
| - Obstbaum Hochstamm |              |

Auswahl Sträucher zur Ortsrandeingrünung im Norden und Osten

Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Pflanzabstand 1,2 m x 1,2 m

Drei- bis fünfreihige Hecken

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| - Corylus avellana   | Haselnuss                 |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Ligustrum vulgare  | Liguster                  |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                   |
| - Salix caprea "Mas" | Salweide                  |
| - Sambucus nigra     | Holunder                  |
| - Viburnum lantana   | wolliger Schneeball       |

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Auswahl Heckenpflanzen |           |
| Acer campestre         | Feldahorn |
| Carpinus betulus       | Hainbuche |

## **10 AUSGLEICHSFLÄCHEN**

---

### **10.1 Lage der Ausgleichsflächen**

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Textteil Begründung. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt und durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen auf der Retentionsfläche ökologisch aufgewertet. Dadurch werden 2.171 qm anrechenbarer Ausgleich im Baugebiet zur Verfügung gestellt und weitere 8.921 qm Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 149 Teilfläche, Gemarkung Haberskirch.

### **10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche im Baugebiet**

Zur ökologischen Aufwertung der Retentionsfläche bestehen besondere Anforderungen an die Gestaltung, die wie folgt festgesetzt werden:

- Im Randbereich der Retentionsfläche sind Feldhecken (Pflanzliste 10. 4.1) anzulegen,
- das Gelände ist naturnah zu modellieren,
- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut (siehe 10.4.2).
- Schaffung von Lebensräumen für Amphibien durch Setzen einzelner Steinblöcke und Einbau von Kiesschüttungen an den Stellen, in denen sich regelmäßig Wasser ansammelt.

### **10.3 Ausgleichsfläche auf Flur – Nr. 149 Teilfläche Gemarkung Haberskirch**

Außerhalb des Baugebietes Stätzling-Ost werden 8.921 qm landwirtschaftlich genutzte Flächen als Ausgleichsfläche festgesetzt mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen:

- Entwicklung und Gestaltung eines mäandrierenden Wiesenbächleins mit begleitenden Hochstaudenfluren
- Entwicklung eines Waldmantels mit artenreichen Strauchpflanzungen
- Entwicklung von extensivem Grünland und Feuchtwiesen.

### **10.4 Pflanzliste für die Ausgleichsmaßnahmen**

#### **10.4.1 Feldhecken und Waldmantel, 3- bis 5-reihig**

Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm, Pflanzabstand 1,2 m x 1,2m

**Besonnte Standorte:**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| Prunus spinosa     | Schlehe                 |
| Rosa canina        | Heckenrose              |

**Standorte im Halbschatten und Schatten:**

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| Salix caprea "Mas  | Salweide            |
| Sambucus nigra     | Holunder            |
| Viburnum lantana   | wolliger Schneeball |

**10.4.2 Extensive Wiesen auf den Ausgleichsflächen**

Für die Herstellung der extensiven Wiesenflächen ist der Rohboden mit autochtho-  
nem Saatgut mit regionalem Herkunftsnachweis anzusäen. Auf ständig feuchten  
Standorten ist Saatgut für Feuchtwiesen zu verwenden.

---

**11 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

---

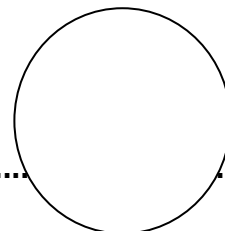
**12 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**STADT FRIEDBERG, den.....**

**ROLAND EICHMANN**  
Erster Bürgermeister

.....



**..SIEGEL**