



# Stadt Friedberg

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 37  
für das Gebiet um den städtischen Wasserturm in Friedberg  
7. Änderung**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Stand: 16.01.2014  
rev. 10.04.2014

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) folgende

## **7. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 37**

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

als

# **Satzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Architekturbüro Wolfgang Rockelmann, Jesuitengasse 5, 86316 Friedberg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10.04.2014, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Änderung des Bebauungsplans sind die städtebauliche Begründung vom 10.04.2014 sowie die ergänzende Schallschutztechnische Voruntersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planung, Altomünster, vom 28.05.2003, die schon im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt wurde und weiterhin gilt, 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1 : 1000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

## 1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der von Architekt Wolfgang Rockelmann, Friedberg, ausgearbeiteten Planzeichnung vom 16.01.2014, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

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.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Das im Änderungsbereich dargestellte Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

### 3.1 Grundfläche (GR)

Die Grundflächenzahl für die Wohnbaugrundstücke beträgt: **0,4** .

Die zulässige Grundfläche für das östliche Grundstück des Änderungsbereiches für die mit GA gekennzeichneten Sammelgaragen beträgt:

**350 m<sup>2</sup>** .

### 3.2 Geschossfläche (GF)

Die zulässige Geschossfläche für den gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung beträgt **1870 m<sup>2</sup>**.

Im Bauraum **WA 1** sind für die einzelnen Doppelhaushälften maximal **180 m<sup>2</sup>** Geschossfläche zulässig.

Im Bauraum **WA 2** sind für die einzelnen Doppelhaushälften maximal **240 m<sup>2</sup>** Geschossfläche zulässig.

Im Bauraum **WA 3** sind insgesamt maximal **670 m<sup>2</sup>** Geschossfläche zulässig.

### 3.3 Berechnung der Geschossfläche

Die Geschossfläche wird nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt; zusätzlich werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet.

### 3.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Bauraum **WA 1** sind gemäß Planeintrag zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

In den Bauräumen **WA 2 und WA 3** sind drei Vollgeschosse zulässig, mit der Maßgabe, dass das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

## 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen; Abstandsflächen

4.1 Es gilt die offene Bauweise.

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

4.3 Auf jedem Grundstück dürfen bauliche Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO bis zu einer Größe von 9 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.4 Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBO).

## 5. Zahl der Wohneinheiten

In den Bauräumen **WA 1 und WA 2** ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Bauraum **WA 3** sind maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

## 6. Gestaltung der Gebäude

### 6.1 Kniestockhöhe

Im Bauraum **WA 1** wird die Höhe des Kniestocks auf maximal **70 cm** festgesetzt.

In den Bauräumen **WA 2 und WA 3** wird die Höhe des Kniestocks auf maximal **50 cm** festgesetzt.

Die Kniestockhöhe ist das Maß von Oberkante der Rohdecke unter dem Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der senkrechten Flucht der Außenwand Außenkante mit der Oberkante der Sparren.

## 6.2 Dachneigung

Im Bauraum **WA 1** ist die Dachneigung mit 26° - 48° festgelegt.

In den Bauräumen **WA 2 und WA 3** ist die Dachneigung mit 26° - 35° festgelegt.

Für die Sammelgarage wird eine Dachneigung von 42° - 45° festgelegt.

## 6.3 Gestaltung der Außenwände

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Grelle Farben sind unzulässig.

## 6.4 Dachaufbauten

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg.

## 6.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) der baulichen Anlagen darf maximal 35 cm höher liegen als der Mittelwert der Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

## 7. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung.

Die erforderlichen Stellplätze sind entweder auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen oder in der Sammelgarage nachzuweisen und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen gemäß Eintrag in der Planzeichnung errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind grundsätzlich sickerfähig auszubilden.

Am Ostrand des Bebauungsplanänderungsgebietes sind ausschließlich Garagen (keine Carports und Stellplätze) innerhalb der Fläche, die mit GA gekennzeichnet ist, herzustellen. Sie dürfen unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

Diese Sammelgaragen sind in einer durchgehenden Länge von mindestens 51 Metern gemäß Planzeichnung zu erstellen. Eine Firsthöhe von mindestens 6 Metern ist einzuhalten.

Die Garagen sind baulich einheitlich zu gestalten. Die Ostseite der Garagenzeile ist mit einem Rankgerüst oder einer Holzverkleidung mit Begrünung zu versehen.

## **8. Immissionsschutz**

Der Bezug der Häuser ist erst zulässig, wenn die Sammelgaragen vollständig errichtet sind.

Im Bauraum **WA 1** müssen Schlaf- und Ruheräume jeweils ein Fenster auf der Westfassade aufweisen.

Im Bauraum **WA 2** müssen Schlaf- und Ruheräume jeweils ein Fenster auf der West- oder Südfassade aufweisen.

Im Bauraum **WA 3** müssen Schlaf- und Ruheräume jeweils ein Fenster auf der West- oder Nordfassade aufweisen.

Im Genehmigungsverfahren (auch im Freistellungsverfahren) ist der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau –, bezogen auf die Schalldämmmaße der Außenbauteile, für jedes Haus vorzulegen.

Grundlage der Berechnungen muss eine schalltechnische Untersuchung basierend auf den aktuellen Verkehrszählungen sein.

## **9. Einfriedungen**

Die Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind als Holzzäune in Form von senkrechten Lattenzäunen, als Maschendrahtzäune oder als Metallstabgitter-Zäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

## **10. Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **11. Weitere Festsetzungen**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt für ihren Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 und seiner Änderungen.

## **12. Inkrafttreten**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den XXXXXXXX

Siegel

Dr. Bergmair  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom XXXXX die 7. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am XXXXX 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.

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

Stadt Friedberg  
Friedberg, den XXXXXXXX

Siegel

Dr. Bergmair  
Erster Bürgermeister