



ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR = 150m² Grundfläche, z.B. 150 m²
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

B Baugrenze
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Y Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)
Y Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg
Y Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
B öffentlicher Gehweg
S Straßenbegrenzungslinie

5. GRÜNFLÄCHEN

G private Grünflächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATURE UND LANDSCHAFT

○ Baum anzupflanzen
● Baum zu erhalten
○ Baum zu entfernen
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- - - Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (nach §9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)
→ Firstrichtung
GA Garage
ST Stellplatz
SD Satteldach
PD Pultdach
DN Dachneigung
TH Traufhöhe

8. HINWEISE

1,5 2,75 1,0 Maßangabe in Metern
543 Flurnummer z.B. 878/52
I Nummerierung Grundstücke, z.B. 1
--- bestehende Flurgrenzen
--- neue Flurgrenzen - Vorschlag
■ Bestandsgebäude / Nebenanlagen
▲ Böschung
--- Höhenschichtlinien
--- RW Kanal (mit 3m - Schutzstreifen)
--- MW/SW Kanal
--- Wasserleitung
■ Vorschlag für Gebäude

1
WA II
GR = 150m² DN max. 15°
E SD
TH max. 6,50m

2
WA II
GR = 150m² DN max. 45°
ED SD
TH max. 3,50 m

3
WA II
GR = 150m² DN siehe Text
E PD/SD
TH max. 6,50m

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom 21.06.2012 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße „Am Stefananger“ in Friedberg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom _____ wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
Während dieser Zeit wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- c) Die Stadt Friedberg hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom _____ die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- d) Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße „Am Stefananger“ in Friedberg in Kraft getreten.

Stadt Friedberg

Friedberg den

Erster Bürgermeister Roland Eichmann

Siegel

-ENTWURF-

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

für den Bereich südlich der Luitpoldstraße,
östlich der Friedberger Ach und
westlich der Straße "Am Stefananger"
in Friedberg

Stadt Friedberg



BAULEITPLANUNG
STRUKTURPLANUNG
GRÜNPLANUNG
MODERATION
GRUNDBEWERTUNG
SANIERUNGEN
HOCHBAU

ARGE 02 FUSSNER-KÜHNE-SCHWAB-QUARG ARCHITEKTEN

BEMERKUNGEN:

Diese Satzung besteht aus Planzeichnung, Satzung und Begründung und hat nur mit allen Bestandteilen Rechtskraft

Augsburg, den 10. April 2014
i.d.F. vom 17.07.2014



M 1:500

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

Entwurf

für den Bereich
südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und
westlich der Straße „Am Stefananger“ in Friedberg



Stadt Friedberg

Die Ergänzungssatzung besteht aus:

Teil A: - Planzeichnung

M 1:500

Teil B - Satzung

Teil C - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Friedberg den 10. April 2014
i.d.F. vom 17.07.2014

ARGE 02 STÄDTEBAU
Fußner – Kühne Architekten
Schwab – Quarg Architekten / Stadtplaner
mail fussner@fussner-kuehne-architekten.de
mail info@architekt-quarg.de

INHALT

PLANZEICHNUNG	
Planzeichnung M 1 :500	im Anhang
SATZUNG	3
§ 1 Grenzen	3
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit	3
§ 3 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten	3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung	3
§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	3
§ 6 Äußere Gestaltung der Dächer	4
§ 7 Höhenlage	5
§ 8 Grünordnerische Festsetzungen	5
§ 9 Zäune und Einfriedungen	6
§ 10 Inkrafttreten	7
BEGRÜNDUNG	8
1. Veranlassung	8
2. Lage im Raum	8
3. Entwicklung aus dem FNP	8
4. Verkehrserschließung	8
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6. Grünordnung und Einbindung in die Landschaft	9
7. Bauflächen / Zahl der Wohneinheiten	9
8. Hydrogeologie und Geologie	9
9. Ver- und Entsorgung	11
10. Abfallentsorgung	12
11. Altlasten	12
12. Denkmalschutz	12
13. Auswirkungen	12
14. Flächenermittlung	12
ANLAGEN	12

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberge Ach und westlich der Straße "Am Stefananger" in Friedberg

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548) folgende

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

§1 Für den Geltungsbereich der Satzung gilt die Planzeichnung vom 17.07.2014, die zusammen mit den nachfolgenden Festsetzungen die Satzung bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke FINrn. 543 und 669/15 der Gemarkung Friedberg.

§2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (siehe § 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit nicht die folgenden Festsetzungen gelten.
Sollte nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan im Geltungsbereich der Satzung bekannt gemacht werden, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§3 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind 5 Wohngebäude mit je maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung

Pro Gebäude sind ohne Stellplätze / Garagen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO **max. 150 m² Grundfläche** (=Bruttogeschossfläche Hauptgebäude) zulässig.

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise.

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist zu beachten!

§6 Äußere Gestaltung der Dächer

Zulässig sind für Haus 1, Haus 2 und Haus 3 Satteldächer (SD) (siehe Planeinschrieb). Für das Haus 4 und Haus 5 sind Satteldächer (SD) sowie Pultdächer (PD) in Hangneigung zulässig.

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bindend (Firstlinie Ost-West). Nebenanlagen dürfen auch Flachdächer (FD) aufweisen.

Haus 1	TH (Traufhöhe) = 6,50 m
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)
Dachfestlegungen:	
	SD (Satteldach) TH = OK harte Bedachung ab OK FFB EG
	Kniestock Ohne Festlegungen
	Dachneigungen max. 15°
Haus 2 und Haus 3	TH (Traufhöhe) = 3,50 m
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)
Dachfestlegungen:	
	SD (Satteldach) TH = OK harte Bedachung ab OK FFB EG
	Kniestock Ohne Festlegungen
	Dachneigungen max. 45°
Haus 4 und Haus 5	TH (Traufhöhe) = 6,50 m
Nebengebäude	Gem. Bayer. Bauordnung (BayBO)
Dachfestlegungen:	
	SD (Satteldach) TH = OK harte Bedachung ab / OK FFB EG
	PD (Pultdach)
	Kniestock Ohne Festlegungen
	Dachneigungen Pultdach: max. 10° Satteldach: max. 15°

Bei allen Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig.

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind aus Ton oder Betonwerkstein auszubilden. Ausnahmsweise sind Metalleindeckungen zulässig.

§ 7 Höhenlage

Hauptgebäude (II) Zulässig sind zwei Vollgeschosse

Aneinander gebaute Doppelhäuser (DH) müssen profilgleich errichtet werden.

7.1. Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude (Gilt nicht für Garagen und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten.)

Bezugspunkt ist jeweils OK FFB EG. Dieser darf maximal 15 cm über der festgelegten Referenzhöhe des jeweiligen Gebäudes liegen. Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

Für die jeweiligen Gebäude gelten folgende Referenzhöhen:

Einzelhaus (EH 1)	488,50 m NN
Einzelhaus (EH 2)	490,45 m NN
Einzelhaus (EH 3)	490,35 m NN
Einzelhaus (EH 4)	494,70 m NN
Einzelhaus (EH 5)	493,70 m NN

7.1. Zulässige Höhe des OK der Garagenböden

Die Oberkante der Garagenböden kann, gemessen in der Mittelachse der Garagenzufahrt, bei max. 10% Steigung/Gefälle über bzw. unter der im Zufahrtsbereich liegenden jeweiligen Erschließungsstraße eingestellt werden.

§8 Grünplanerische Festsetzungen

8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen

Die ausgewiesene Pflanzfläche im Süden ist als Strukturgrün mit mindestens 30% Begrünung (Bäume und standortheimische Sträucher) gemäß der Artenliste zu bepflanzen.

8.2 Private Grünflächen

Einzelbaumfestsetzungen

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens Bäume nach Anzahl der Planzeichnung aus der Artenliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind als Vorschlag zu verstehen.

Befestigte Flächen

Für Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster, Pflaster). Oberflächenwasser darf nicht zu Lasten Dritter abgeleitet werden.

Fläche für Nebenanlagen im Südwesten

Zulässig sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Zulässig sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³.

8.3 Durchführung

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erbringen und zu pflegen, vor entwicklungshemmenden Einflüssen zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Formschnitthecken jeglicher Art sind untersagt.

8.4 Artenliste:

Pflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Bzw. Solitär 3x verpflanzt, Höhe 250-300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:
verpflanzt, mindestens 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Obstbäume Hochstammqualität

Artenliste Bäume:

1. Wuchsklasse:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

2. Wuchsklasse:

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*) oder Strauch
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche/Mehlbeere (*Sorbus* in Arten und Sorten)

Obstbäume in Arten und Sorten

Artenliste Sträucher (standortheimisch),

z.B.:

Gemeiner Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

§9 Zäune und Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune, Metallsystemzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern oder massive Sockel über 5 cm an

Grundstücksgrenzen sind über die jeweilige Geländeoberkante hinaus im gesamten Baugebiet unzulässig.

§10 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg

Friedberg den

.....
Erster Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel

Begründung

1. Veranlassung

Die Fläche im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient ausschließlich der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs. Die neuen Wohnbauflächen schließen eine vorhandene „Lücke“ inmitten von Gebäuden entlang der Luitpoldstraße. Der im Süden gelegene innerörtliche Grünzug bleibt erhalten.

Um eine organische städtebauliche Erweiterung zu gewährleisten, wird diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt..

2. Lage im Raum

Der Umgriff der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt südlich der Luitpoldstraße am westlichen Ortsrand der Stadt Friedberg.

Das Plangebiet tangiert die Luitpoldstraße nur nördlichen über eine Breite von ca. 17 m und erstreckt sich über ca. 70 - 90 m Richtung Süden, in diesem Bereich erweitert sich der Geltungsbereich auf eine Breite von ca. 90 m.

Entlang der Luitpoldstraße grenzen östlich einreihig und westlich zweireihig Bestandsgebäude an. Im Süden schließt weitere Wohnbebauung an.

Die Friedberger Ach fließt entlang der westlichen Grenze.

Der Geltungsbereich erfasst die 5 Grundstücke, sowie auf den südlichsten Grundstücken selbst eine Grünfläche. Die Erschließung erfolgt über einen Straßenstich von der Straße „Am Stefananger“ aus.

Der gesamte Geltungsbereich liegt auf einem Richtung Norden abfallenden steilen Hang mit insgesamt ca. 10,5 m Höhenunterschied. Lediglich das nördlichste Grundstück an der Luitpoldstraße ist als nahezu eben zu bezeichnen bei ca. 487, 00 m ü. NN.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Geltungsbereichsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Wohnbau- und Grünfläche dargestellt. Somit ist der Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt unter Wegfall von 2 Stellplätzen über eine bisher für ruhenden Verkehr vorgesehene Fläche durch einen neuen Straßenstich (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg) von der Straße „Am Stefananger“ aus. Dort verbleiben zwei öffentliche Stellplätze, außerdem werden 2 neue Stellplätze im Baugebiet realisiert. Das nördlichste Grundstück wird über die bestehende Zufahrt von der Luitpoldstraße aus erschlossen.

Eine 3m breite Fläche zugunsten der Stadt Friedberg wird entlang der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen, um hier eine Wegeverbindung nach Friedberg-Süd zu sichern.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Nachbarstruktur angemessen, wird die Nutzung der Einzelhäuser auf II Geschosse festgesetzt, dabei sind 2 Vollgeschosse zulässig.

6. **Grünordnung**

6.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche mit Fl. Nr. 543 wird derzeit als Freizeitgrundstück mit Fischweiher und Hütte genutzt. Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand mehr vorhanden, lediglich in den Randbereichen etwas wilder Strauchaufwuchs (siehe Bestandserhebung von Landschaftsarchitektin Zimmer im Anhang). Auf der Fläche Fl. Nr. 669/15 (Ruhender Verkehr) ist eine Kastanie sowie ein Ahorn vorhanden, die erhalten bleiben.

6.2 Folgerungen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan ist im Süden ein innerörtlicher Grünzug dargestellt, dieser wird durch die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern gesichert.

6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die neue Bebauung wird in den Naturhaushalt eingegriffen. Allerdings befindet sich das Baugebiet innerhalb bebauter Bereiche, sodass keine Freiflächen im Außenbereich zur Schaffung von neuem Wohnraum in Anspruch genommen werden müssen. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² für die Gebäude festgeschrieben. Diese beschränkt vor allem, bei den im Süden gelegenen großen Grundstücken die Versiegelung, unabhängig von der Grundstücksgröße.

Da die Fläche im Bestand nahezu keine Bäume aufweist, wird durch die Grünordnerischen Festsetzungen mit zukünftig mindestens einem Baum pro Grundstück und der im Süden gelegenen zu bepflanzenden Fläche mit Bäumen und Sträuchern, diese aufgewertet.

6.4 Höhenangepasste Bauweise

Eine höhenangepasste Hangbebauung wird durch die Festlegung der maximalen Höhenkoten der einzelnen Hausparzellen für den Fertigfußboden im Erdgeschoß in m ü. NN gewährleistet.

7. **Bauflächen / Zahl der Wohneinheiten**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind fünf Grundstücke mit max. 2 Wohneinheiten zur Wohnbebauung zugelassen, sodass sich maximal 10 Wohneinheiten ergeben können.

8. **Hydrogeologie und Geologie**

(Geotechnischer Bericht des Büros Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 20.01.2014 mit der Projektnr. 0119.13 und Ergänzung vom 23.05.2014)

8.1 Geologie

Gemäß dem Geotechnischen Bericht ist nach entsprechenden Bohrungen erkundet, dass die oberen Bodenschichten aus ausgefüllten Kiesen und Tonen bestehen und als nicht tragfähig zu beurteilen sind.

Unter den feinkornreichen Deckschichten (gering tragfähig) sind Schichten aus tertiären Schluffen und Tonen (tragfähiger Baugrund) im Geltungsbereich der Satzung ersichtlich. Somit sind pauschale Gründungsvorgaben schwer möglich. Siehe hierzu Punkt 6 „Folgerungen für die Baumaßnahmen“ im Gutachten. Hier werden Angaben zu Gründung,

Baugrube und Wasserhaltung getroffen.

8.2. Hydrogeologie

Im Rahmen des Gutachtens ist festgestellt worden, dass mit Grundwasser bei einem Mittelwasserstand von ca. 482-483 m ü. NN zu rechnen ist.

Die am westlichen Geltungsbereichsrand vorbeifließende „Friedberger Ach“ wurde mit einem Wasserspiegel von ca. 485,6 m NN eingemessen.

Da keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen vorliegen, kann ein höchster Grundwasserstand bzw. daraus folgender Bauwasserstand nicht gesichert angegeben werden. Es kann bereichsweise Schichtenwasser sowie gespanntes Grundwasser auftreten.

Speziell im nördlichsten Grundstück kann gespanntes Wasser auftreten. In der Ergänzung des Gutachtens wurde festgestellt, dass mit Schichten/ Hangwasser zu rechnen ist, das gespannt auftritt. Im Rahmen der Bauausführung ist zur Trockenhaltung der Baugrube eine Wasserhaltung vorzusehen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind, um bei Tangieren der gespannten Schichtenwässer keinen hydrologischen Schaden zu erzeugen. Die Verantwortung liegt jeweils beim Bauwerber. Hierzu ist frühzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung für die Wasserhaltungs- bzw. Einleitungsmaßnahmen beim LRA Aichach Friedberg Untere Wasserrechtsbehörde zu beantragen. Die Wasserhaltung kann mittels filterstabiler Ringdräns und Pumpensäumpfen erfolgen. Die Wassermenge wird als gering erwartet. Eine sichere Einbindung der Gründung in die anstehenden tragfähigen Böden ist sicherzustellen. Die Oberkante dieser Böden liegt hier in Tiefen von ca. 2-3 m unter GOK. Dieses Grundstück liegt außerdem in einem so genannten wassersensiblen Bereich. Diese kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Es wird empfohlen für den Bauzustand einen Wasserstand von ca. 486,0 mNN zu berücksichtigen. Im Endzustand (HHW) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis auf Geländeoberkante ansteigen kann. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass Bauwerke unter Erdgleiche wasserdicht auszubilden und gegen Aufschwimmen abzusichern sind.

Für den Endzustand (HHW) der restlichen Gebäude ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bei ca. 487m NN (=Wasserstand Friedberger Ach) liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass jegliche Versickerung im Geltungsbereich aufgrund der festgestellten gering durchlässigen Böden der Deckschichten sowie der tertiären Schluffe und Tone **nicht möglich ist**.

8.3 Sonstige Hinweise zu Planung und Ausführung

- Die Böden sind wasser- und frostempfindlich, Niederschlagswasser und Frost sollen während der Bauausführung nicht in den Baugrund eindringen.
- Ggf. sind, in der Baugrubensohle anstehende ungeeignete Böden gegen Magerbeton austauschen.
- Sämtliche Baugrubensohlen sollten fachtechnisch abgenommen werden.
- Aushubmaterial kann voraussichtlich nicht wieder verwendet werden und ist zu untersuchen.
- Mindestgründungstiefe: mind. 1m unter späterer GOK; bei nördlichstem Grundstück: 2-3 m unter GOK
- Eine wasserundurchlässige Ausführung der Keller („Weiße Wanne“) wird empfohlen.
- Eine Beweissicherung wird empfohlen, Erschütterungen sind zu vermeiden.
- Auf die Auftriebsicherheit aller Bauteile im Bau/bzw. Endzustand ist zu achten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Im, an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

9.2 Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt. (Mischkanal in der Luitpoldstraße)

9.3 Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke Friedberg.

9.4 Oberflächenwasser, wild abfließende Wasser, Schichten- / Hangwasser

- Unverschmutztes Oberflächenwasser (Regenwasser) und die Straßentwässerung soll gepuffert (Pufferzisterne mit ausreichendem Volumina) über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Das vorzuhaltende Puffervolumen sowie der maximal mögliche Drosselabfluss aus der Zisterne werden von den Stadtwerken Friedberg vorgegeben.
- Wild abfließende Wässer, Drainagen und Schichten- /Hangwasser müssen über die bestehende Einleitung in den Vorfluter „Friedberger Ach“ eingeleitet werden. Dazu ist u.U. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- Die Entwässerungseinrichtungen auf Privatflächen sind so auszulegen, dass kein Schaden für Dritte entstehen kann.
- Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Regen- oder Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der mittlerweile immer öfter auftretenden Starkniederschläge und des daraus folgenden wild abfließenden Wassers ist prinzipiell das Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor „wild abfließendem Wasser“ sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke oder öffentliche Flächen abgeleitet werden darf. Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg zu genehmigen.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssohle im Schichtenwasserbereich liegt, sollte der Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.
- Die Wasserverhältnisse müssen bei der Realisierung von Bauvorhaben eigenverantwortlich auf dem jeweiligen Grundstück überprüft werden.
- Die bestehenden Leitungen (Drainagen, Quellwasserleitung ...) sind zu erhalten.
- Entlang des östlich des Baugebietes verlaufenden Regenwasserkanals besteht ein grundbuchrechtlich gesichertes Anbauverbot von 3 m Breite, das von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

10. Abfallentsorgung

Anwohner, deren Grundstück vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen Ihre Abfallbehälter und gegebenenfalls Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren öffentlichen Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

11. Altlasten

Im Geltungsbereich ist das Vorhandensein von Altlasten, zum jetzigen Zeitpunkt, seitens der Stadt Friedberg nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leiten wird.

12. Denkmalschutz

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Friedberg.

13. Auswirkungen

Da es sich bei dem Geltungsbereich um eine innerörtliche Hanglage handelt, ist diese vorgesehene verdichtete Bebauung denkbar. Prinzipiell haben der Hochwasserschutz und die Unantastbarkeit des Grundwassers höchste Präferenz, sodass die Prüfung der unterirdischen Bauteile in der Verantwortung jedes Bauwerbers liegt.

14. Flächenermittlung

Wohnbaufläche	3976 m ² (87%)
davon Fläche zum Anpflanzen	1189 m ² (30% der Wohnbaufläche, 26% der Gesamtfläche)
Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, öffentlicher Gehweg	591 m ² (13%)
Geltungsbereich gesamt:	4567 m² (100%)

Stadt Friedberg

Friedberg den

.....
Erster Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:500
- Bestandserhebung Gehölze vom 11.03.2014 – Landschaftsarchitektin Zimmer

