

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 51/V

Entwurf

für das Gebiet
südlich der Kellenstraße, westlich der Karl-Lindner-Straße und östlich des
Mezgerwäldchen in Friedberg“



Stadt Friedberg

Friedberg den 11. Dezember 2014

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

PRÄAMBEL B-PLAN

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 am 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgende

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 / V

für das Gebiet südlich der Keltenstraße, westl. der Karl-Lindner-Straße und östlich des Mezgerwäldchen in Friedberg
als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern **ARGE 02** Fußner-Kühne / Schwab-Quarg Architekten und Stadtplaner ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung des rechtsgültigen BPlanes Nr. 51 / V vom 12.07.2012 in der Fassung vom 21.11.2013** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Begründung vom 11.12.2014 beigelegt.

A PLANZEICHNUNG

Die Bebauungsplanzeichnung des rechtsgültigen BPlanes Nr. 51 / V für das Gebiet

„südlich der Keltenstraße, westlich der Karl-Lindner-Straße und östlich des Mezgerwäldchen in Friedberg“ vom 12.07.2012 in der Fassung vom 21.11.2013 **ist weiterhin gültig.**

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

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).

2. Flächenbestandteile des Qualifizierten Bebauungsplanes

Die vereinfachte 1. Änderung des Qualifizierten Bebauungsplan 51/V erfasst folgende Fl. Nrn.:

Gesamtflächen:

727/27;727/26; 727/25;727/24;727/23; 727/22; 727/21;727/20; 727/19; 727/18; 727/17; 727/16; 727/15; 727/14; 727/13; 727/12; 727/11; 727/10; 727/9; 727/8; 727/7; 727/6; 727/5; 727/4; 727/3; 727/2; 721/1; 727; 727/28; 727/29; 727/30; 727/31;727/32; 727/33; 727/34; 727/35; 727/36; 727/37; 727/38; 727/39; 727/40; 727/41; 727/42; 727/43; 727/44; 727/45; 727/46; 727/47; 727/48; 727/49; 727/50; 727/51; 2316/7; 2316/6; 2316/4 der Gemarkung Friedberg.

Teilflächen:

721/ 1 und 726/71 der Gemarkung Friedberg.

Der Bebauungsplan überplant im Bereich einer Teilflächen der Fl. Nrn. 721/1 und 726/71 der Gemarkung Friedberg den Bebauungsplan Nr. 51/IV.



Ausschnitt Flurnummern BPlan 51/ V 1. Änderung

B Festsetzungen

Weiterhin Gültigkeit haben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/ V vom 21. November 2013, bis auf folgende Änderungen:

B.3 Bauformen und Höhenbezüge der Gebäude

B.3.1 Höhenbezüge

B.3.1.1 Hausgruppen (H/RH), Atriumhäuser (H/AH), Doppelhäuser (DH) und Einzelhäuser (EH)

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

Für die jeweiligen Gebäude gelten folgende Referenzhöhen:

Hausgruppen mit den Reihenhäusern (RH 1-4)	515,30 m NN
Hausgruppen mit den Reihenhäusern (RH 5-8)	515,30 m NN
Hausgruppe mit den Reihenhäusern (RH 9+10)	514,30 m NN
Hausgruppe mit den Reihenhäusern (RH 11-12)	514,80 m NN
Hausgruppen mit den Reihenhäusern (RH A1)	514,70 m NN
mit den Reihenhäusern (RH B1+2)	514,85 m NN
mit den Reihenhäusern (RH C1)	514,40 m NN
mit den Reihenhäusern (RH C2)	514,20 m NN

Einzelhaus (EH 1)	515,30 m NN
Einzelhaus (EH 2)	514,90 m NN
Einzelhaus (EH 3)	513,10 m NN
Einzelhaus (EH 4)	510,90 m NN
Einzelhaus (EH 5)	510,70 m NN
Einzelhaus (EH 6)	511,00 m NN
Einzelhaus (EH 7)	511,70 m NN
Einzelhaus (EH 8)	513,40 m NN

Atriumhaus (AH 1)	513,80 m NN
Atriumhaus (AH 2)	513,60 m NN
Atriumhaus (AH 3)	513,40 m NN

Doppelhaus (DH 1 - West)	513,30 m NN
Doppelhaus (DH 1 – Ost)	513,60 m NN
Doppelhaus (DH 2)	513,90 m NN
Doppelhaus (DH 3)	514,00 m NN

B.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

B.6.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Ausnahme:

Die Parzellen AH 1-3 mit Atriumhäusern sind in dem, im Plan dargestellten Bereich, mit einem rechteckigen oder quadratischen Lichthof der Kantenlängen zwischen 3,0 – 4,0 m durchgehend über alle Geschosse zu versehen. Die Dachfläche im Bereich des Lichthofes darf, unter Brandschutzaufgaben, verglast werden.

B.6.3 Abstandsflächen

Für die Gebäude der Flächen A, B, C, AH 1-3, RH 1-12 und EH 8 gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO nicht.

Für die weiteren Flächen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO einzuhalten.

B.12 Inkrafttreten der 1.Änderung Bebauungsplanes

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg

Friedberg den

.....
1. Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel

C.6 Energetik und Nachhaltigkeit

C.6.1 Städtebauliche Konfiguration

C.6.1.2 Begründung zu den Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des Punktes C.6.1.1 ist eine exakte Baukörperfestsetzung in Lage und Dimension sowie in der Höhe zwingend zu fordern. Mit den **Baulinien** werden einerseits die Baurhythmen und exakte Abstände zum nördlichen Nachbarn gewährleistet. Mit eng gefassten **Baugrenzen** wird andererseits ein Ausweiten der Baukörper im Bereich der Bauverdichtungen unterbunden. Hierbei ist aber ein Zurücknehmen der Gebäude möglich und erlaubt individuelle Gestaltungen ohne den Verschattungsabstand zu schmälern. Prinzipiell ist darauf zu achten, dass zumindest die **Verschattung Dritter** zu unterbinden ist. (Rechtliche Sicherung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

Bauweise:

Brandrechtliche, unterbaurechtliche (Tiefgaragen) und dienstbarkeitsliche Regelungen im Rahmen der jeweiligen Gesetzgebungen in den neuesten Fassungen sind hierbei einzuhalten.

Abstandsflächen:

Die Regelungen zu den Abstandsflächen können nach BayBo Art. 6 (5) ³ durch eine städtebauliche Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 von den Sätzen 1 und 2 abweichen, jedoch darf die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 51/V im Zuge mehrerer Bürgerbeteiligungen und unter Einbeziehung diverser Fachplaner, das Konzept der Einhaltung der unbehinderten Besonnung der Gebäude verfolgt, sind eng gefasste Baufenster zur Wahrung der Abstände zwischen den Gebäuden vorgegeben. Daher ist gesichert, dass eine ausreichende Belichtung bzw. Belüftung der Baukörper besteht. Demnach kann von den Vorschriften der Bay Bo Art 6 Satz1 und 2 abgewichen werden.

Abstandsflächen nach BayBO sind auf den Flächen A, B, C, AH 1 -3, RH 1-12 und EH8 nicht nachzuweisen. Die Grenzabstände werden durch die Baufenster definiert.

C.7 Technische Festlegungen

C.7.5 Vermessung

Das gesamte Quartier wurde Höhenvermessen. Für alle Gebäude im Geltungsbereich wurden Referenzpunkte pro Gebäude festgelegt um eine exakte Höheneinstellung zu erhalten. Mit jeweils 15 cm (mit OK FFB Erdgeschoss) über dem Höhenreferenzpunkt werden die jeweiligen Gebäude so positioniert, dass sie sich an die Topographie anlehnen und weitestgehend höher als das Bestandsgelände eingestellt sind. In dieser 1. Änderung wurden zudem noch die Höheneinstellungen hinsichtlich der nun vorliegenden Straßenplanung überprüft und ggf. angepasst um einen ausgewogenen Höhenunterschied zwischen Straße und Gelände im Baufenster bzw. festgesetzter NN Quote zu erhalten. Dies betrifft vor allem die Einzelhäuser die nun mit ca. 10% Gefälle den Weg von der Straße zum Haus überbrücken können.

Der Planung liegt ein digitaler Katasterplan zu Grunde. Der Katasterplan der Planzeichnung bezieht sich auf die Flurnummern, die vor dem Beginn der Umsetzung der Maßnahme existierten. Der Bebauungsplanumgriff wurde mittlerweile neu vermessen und, dem Bebauungsplan entsprechend, parzelliert sowie mit neuen Flurnummern versehen. Der Geltungsbereich bleibt in seiner Lage unverändert. Siehe hierzu Punkt C. 2.1.

Stadt Friedberg

.....
1. Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel