KLING CONSULT

Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5/II – 1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEWERBEGEBIET DERCHING-WEST (BAUABSCHNITT II) NÖRDLICH DER BAB A8 UND SÜDLICH DES GEWERBEGEBIETES NR. 5 IM STADTTEIL DERCHING ZUR AUSWEISUNG EINES SONDERGEBIETES MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „PFERDESPORTFACHMARKT“

STADT FRIEDBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

PROJEKT-NR. 9755 45

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 20.11.2014, (BGBI. I S. 1748), 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 mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung für das Gewerbegebiet Derching-West (BA II) nördlich der BAB A8 und südlich des Gewerbegebietes Nr. 5 im Stadtteil Derching zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und der Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____, die zusammen mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom _____ und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____ den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bildet.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdesportfachmarkt festgesetzt und dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

1.2 Zulässig ist in dem mit SO bezeichneten Bereich ein Pferdesportfachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m², begrenzt auf Pferdesportbedarf.

1.3 Unter Einhaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche sind maximal 150 m² zentrenrelevante Sortimente zulässig (z. B. Oberkleidung, Schuhe, Bücher, Geschenkartikel u. ä.), sofern diese einen Bezug zum Pferde-/Reitsportmotto aufweisen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet ist durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe von 466 m üNN.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

3.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

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

3.3 Unabhängig von den Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der Bay. Bauordnung anzuwenden.

4 Dächer, Dachgestaltung

4.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

4.2 Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

5 Grünordnung und Naturschutz

5.1 Pflanzlisten

Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß textlicher Festsetzung werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung	
Eiche	Quercus in Arten
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia in Arten
Robinie	Robinia pseudoacacia
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Bäume II. Ordnung	
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer'
Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzenauswahl	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum ‘Schmidt’
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Kletterpflanzen	
Echte Kletterer (ohne Kletterhilfe)	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gerüstkletterer (mit Kletterhilfe)	
Waldrebe	Clematis-Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Brombeere	Rubus fruticosus
Kletterrose	Rosa-Arten

Für nicht durch Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

5.2 Pflanzenqualität und Pflanzdichte

Bäume I. Ordnung:
Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, (Gütebestimmung FLL)

Bäume II. Ordnung:
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm,
(Gütebestimmung FLL)

Sträucher:
Verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand bei Sträuchern:
1 Stück pro m² (Reihen- und Pflanzabstand 1 m)

5.3 Grünordnerische Gestaltung des Baugebietes

Im Baugebiet ist je fünf oberirdische Stellplätze zur Durchgrünung im Bereich dieser Stellplätze ein Baum II. Ordnung gemäß 5.1 und 5.2 zu pflanzen.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß 5.1 und 5.2 zu bepflanzen. Je angefangene 50 m^2 Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen. Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen werden dabei angerechnet.

Die erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen können auch über Dach- und Fassadenbegrünungen nachgewiesen werden. Je m^2 Fläche mit direktem Bodenanschluss sind 10 m^2 Dach- oder Fassadenbegrünung anzulegen.

5.4 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen uns sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. im Bereich von Stellplätzen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.

5.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

5.6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen, für die über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5 – 1. Änderung und Nr. 5/II bereits Baurecht besteht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert erhalten, insofern findet mit dem Bebauungsplan keine Nutzungsintensivierung gegenüber bestehendem Baurecht statt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich infolge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits erfolgt sind oder zulässig waren.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Mindestabstand von einem Meter bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	***Emissionskontingent in dB(A)/m²***		***Bezugsfläche gemäß Planzeichnung***
	Tagzeit	***Nachtzeit***	***[ha]***
SO	*65*	*50*	*0,93*

Für das Baugebiet erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die um den Bezugspunkt definierten und in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	***Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]***	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	***Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)***
Richtungssektor Nordwest	*+ 2*	*+ 1*
Richtungssektor Südost	*+ 4*	*+ 4*

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die schallschutztechnische Ausführung (Dimensionierung) der Außenbauteile von Büro-, Schlaf- und Ruhe- oder sonstigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist aufgrund der starken Vorbelastung mit Lärm (Gewerbe- und Verkehrslärm der Autobahn) der Genehmigungsbehörde bereits zum Baugenehmigungs- bzw. zum Baufreistellungsverfahren vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente – ggf. unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten – ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche heranzuziehen.

8 Grundwasserschutz

8.1 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.

8.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

8.3 Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

8.4 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind, soweit möglich, wasserdurchlässig zu befestigen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen, soweit möglich, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür notwendigen Sickerflächen sind einzuplanen, deren Kontaminationsfreiheit ist nachzuweisen.

8.5 Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

9 Werbeanlagen

9.1 Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahnen) Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.2 Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

9.3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen.

9.4 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

9.5 Im Sondergebiet gilt für alle unabhängig von Gebäuden errichteten Werbeanlagen eine maximale Höhenentwicklung von 25 m, Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe von 466 m ü NN. Die Größe von an solchen gebäudeunabhängig errichteten Werbeanlagen angebrachten Hinweistafeln ist auf maximal 5 m x 5 m begrenzt.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgungsleitungen, sofern es sich nicht um private Hausanschlüsse handelt, sind soweit als möglich in öffentlichen Grundstücken zu verlegen.

10.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Einfriedungen

11.1 Zur Einfriedung des Baugebietes ist ein maximal 2,0 m hoher Zaun als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

11.2 Einfriedungen der privaten Grundstücke müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5/II – 1. Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne mit Grünordnungsplan Nr. 5 – 1. Änderung und Nr. 5/II.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/II – 1. Änderung für das Gewerbegebiet Derching-West (BA II) nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 im Stadtteil Derching zur Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pferdesportfachmarkt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. Juli 2014 hat in der Zeit vom 6. August 2014 bis 8. September 2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. Juli 2014 hat in der Zeit vom 6. August 2014 bis 8. September 2014 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Dezember 2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Dezember 2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg Siegel
Friedberg, den _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Friedberg Siegel
Friedberg, den _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister