

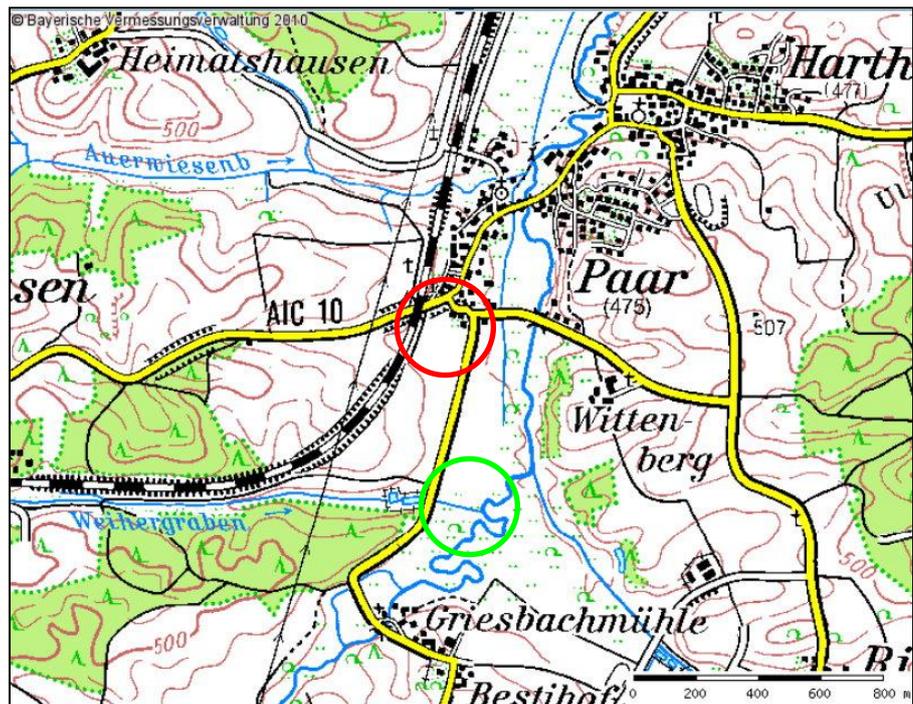


Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 Paar der Stadt Friedberg für das Gebiet östlich der Bahnstrecke Hochzoll – Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges im Stadtteil Paar.

Teil B **Textliche Festsetzungen**

Stand: 10.05.2012
ergänzt: 19.09.2013



Bebauungsplanung:
Baureferat Friedberg
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Grünordnungsplanung:
Dipl. Ing. Angelika Lai
LandschaftsArchitektin BDLA
Am Schneidacker 34
86316 Friedberg

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

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 4 für das Gebiet östlich der Bahnstrecke Hochzoll – Ingolstadt und westlich des Griesmühlweges im Stadtteil Paar

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Baureferat Friedberg in Zusammenarbeit mit der Landschaftsarchitektin Angelika Lai aus Stätzing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.09.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan sind die Begründung vom 19.09.2013 sowie der Umweltbericht vom 19.09.2013 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.

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig. Ebenso sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohnbaugrundstücke beträgt 0,3.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Wohnbaugrundstücke beträgt 0,6.
- 2.2 Im Bereich des Bebauungsplans sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
- 2.3 Die Wandhöhe, definiert als Abstand zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußboden (OKF EG) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Dachhaut und Außenkante Putz der Außenwand, darf den Wert von 3,60 m nicht überschreiten.

3. Bauweise und Grundstück

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser und auf extra gekennzeichneten Grundstücken Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.3 Auf jedem Grundstück dürfen bauliche Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO bis zu einer Größe von 9 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 4.4 Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung (BayBO).

5. Zahl der Wohnungen

Je freistehendem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

6. 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 öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

7. Garagen und Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung ist einzuhalten.
Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0 m eingehalten werden.

8. Bauliche Gestaltung

8.1 Gebäudeform, Gebäudebreite, Gebäudelänge

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind profiligleich und in ähnlicher Gestaltung zu errichten.

Zur Angleichung - aus städtebaulichen Gründen - an die prägende Bebauung der Umgebung darf die Breite von Bauhauptkörpern (Giebelseite) im gesamten Geltungsbereich ein Rohbaumaß von 12,0 m nicht übersteigen. Über die Hauptgebäudeflucht vorspringende Anbauten (z.B. Standgiebel) bleiben dabei unberücksichtigt. Die Gebäudelänge der freistehenden Einzelhäuser und der Doppelhäuser muss immer mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

8.2 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Bauhauptkörper müssen als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 35° und 48° ausgeführt werden:

Die Dächer erdgeschossiger Wintergärten dürfen auch als Pultdach mit einer Neigung von maximal 20° ausgebildet werden.

Für Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attikadächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude auf dem gleichen Grundstück müssen die gleiche Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

8.3 Turmartige Gebäudeteile sind unzulässig.

8.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen traufseitig gemessen ab Außenkante Außenwand nicht mehr als 40 cm (ohne Dachrinne) die Hauptgebäudeflucht überragen.

Der Dachüberstand an Ortsgängen beträgt maximal 25 cm.

8.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten auf Nebengebäuden oder Garagen oder auf Stand- oder Quergiebeln von Haupt- oder Nebengebäuden sind nicht zulässig.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit und die Gestaltung von Dachgauben auf den Hauptgebäuden nach der "Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg".

8.6 Standgiebel

Standgiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen. Die Giebelbreite darf ein Drittel der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 2,50 m betragen. Die Firsthöhe muss mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Dachneigung muss symmetrisch sein und der des Hauptgebäudes entsprechen.

8.7 Quergiebel

Die Dachneigung bei Quergiebeln muss symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes höchstens 5° abweichen, muss aber die gleiche Dachneigung wie eventuelle

Dachgauben besitzen. Die Firsthöhe muss mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

8.8 Außenwände / Verputz / Farbgebung

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

8.9 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der öffentlichen Grünflächen sind als Holzzäune in Form von senkrechten Lattenzäunen, als Maschendrahtzäune oder als Metallstabgitter-Zäune von maximal 1.20 m Höhe zulässig.

9. Geländeeingriffe

Das bestehende Geländeniveau darf entlang der Grundstücksgrenzen nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen (z. B. für Terrassen) sind jeweils bis 0,35 m über das bestehende Gelände zulässig.

10. Immissionsschutz

Wohngebäude 1, 7 und 8

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord-, Süd- bzw. Westfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Ostfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Für die Wohngebäude ist mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzulegen.

Wohngebäude 2, 3, 4 und 9

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nord- bzw. Westfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Süd- bzw. Ostfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Für das Wohngebäude 2 ist mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – vorzulegen.

Wohngebäude 5

Es ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Nordfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an der Süd-, West- bzw. Ostfassade erforderlich, bzw. es ist eine aktive Belüftung einzubauen.

Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren).

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

11. Grünordnung

11.1 Private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken sind die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzenliste 10.5 b) zu pflanzen. Auf den Doppelhausgrundstücken ist je Doppelhaushälfte 1 Laubbaum der gleichen Pflanzenliste 10.5 b) zu pflanzen.

11.2 Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßenbäume der nachfolgenden Pflanzenliste 10.5 c) zu pflanzen. Die Beetflächen sind gärtnerisch anzulegen.

11.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ortsrandeingrünung und Puffer gegenüber der Bahnstrecke festgesetzt. Mindestens 20 % der Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 10.5 d) zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen.

11.4 Pflanzmaßnahmen

a) Durchführung der Pflanzung auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände von 2 m für Bäume sind zu beachten.

b) Laubbäume auf privaten Grundstücken (Auswahl)

Mindestqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	chinesische Wildbirne
Obstbäume Hochstamm	nach Wahl

c) Festgesetztes Verkehrsbegleitgrün

Hochstamm 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm
Pyrus calleryana „Chanticleer“ chinesische Wildbirne

Je Baum ist ein Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von mind. 6 m³ nachzuweisen (LxBxT:2,0m x 2,0m x 1,5m). Die Baumscheiben sollen unversiegelt, wasser- und luftdurchlässig sein.

d) Pflanzliste für die öffentliche Grünfläche im Osten / Ortsrandeingrünung

Die Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 20 m zur Bahnstrecke einhalten.

Bäume - Mindestqualität

1/3 als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

2/3 als Heister 2 x verpflanzt, 150 – 175 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Die Feldgehölze sind mit 10 % Heistern der obigen Liste und folgenden Sträuchern zu pflanzen. Pflanzabstand min. 1,00 m x 1,00 m, Reihenabstand 1,50 m.

Sträucher – Mindestqualität :

2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Kriechrose

11.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Nähe der Griesbachmühle auf Flur-Nr. 1082, Gemarkung Paar. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.

Entwicklungskonzept für die Ausgleichsfläche

Entlang des Entwässerungsgrabens an der Nordgrenze sind drei linsenförmige Grabenaufweitungen herzustellen, um wechselfeuchte Kleinstrukturen zu schaffen. Entlang des Grabens und diesen Aufweitungen sind Hochstauden anzusäen. Die übrige Fläche ist als Feuchtwiese mit zertifiziertem Regio-Saatgut anzusäen. Die Saatgutmischung soll aus 50 % Kräutern bestehen mit mindestens 7 % Anteil an Großem Wiesenkopf (*Sanguisorba officinalis*).

Die jährlichen Pflegemaßnahmen werden in der Begründung näher erläutert.

12. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.