Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5

für das Gebiet nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelshart

Planzeichnung (Teil A), Satzungstext (Teil B), Begründung (Teil C)

Fassung vom 18.06.2015

brugger landschaftsarchitekten stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

TEIL B SATZUNGSTEXT

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 (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), dem § 14 des Bundes-Naturschutzgesetztes BNatSchG (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5
für das Gebiet nordöstlich der Greinerstraße im Stadtteil Hügelshart

als Satzung:

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches (Fl-Nr. 1501/8 TF, Gmkg. Ottmaring) gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 18.06.2015, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

2 FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit **WA** bezeichnete Bereich wird als **allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen gilt die **Grundflächenzahl** von 0,35 als Obergrenze.

Die zulässige Grundfläche darf auf bis zu 0,6 für Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist, dass Zufahrten und Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig ausgeführt oder Garagendächer extensiv begrünt werden.

Die maximale **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt 4,5 m.

Die maximale **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt 9,5 m.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Als max. **Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe** wird jeweils die Höhe der Erschließungsstraße um 0,5 m erhöht festgesetzt. Sie wird gemessen von der Mitte der Gebäude senkrecht zur Erschließungsstraße. Liegen zwei Erschließungsstraßen an, ist die Traufseite maßgebend.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gemäß der Nutzungsabgrenzung der Planzeichnung sind im WA 1 Einzelhäuser und im WA 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhaushälften müssen höhen- und profilgleich errichtet werden.

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzt die Lage der Gebäude fest.

Garagen sind außerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung für Garagen) nicht erlaubt.

Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt die Bay. Bauordnung.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Als Dachformen bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Hauptgebäude sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Auf Garagen mit Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt, diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

Zur Errichtung von Dachgauben oder vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg) in der aktuellen Fassung.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m. Für Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude auf dem gleichen Grundstück müssen die gleiche Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

Einhausungen für Wärmepumpen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m möglich.

2.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Doppelhaushälfte auf eine und pro Einzelhaus auf zwei begrenzt.

2.6 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.

2.7 Stellplätze und private Zufahrten

Für die Bauflächen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung. Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, der auch nicht eingefriedet werden darf. Stellplätze sind im Gegensatz zu Garagen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen zulässig.

2.8 Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Rasen-, Stauden oder Gehölzflächen anzulegen.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Baumpflanzungen

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse entsprechend der Pflanzliste in Ziffer 3.5 zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

3.2 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden 5.364 m² als Ausgleichsflächen festgesetzt. Ziel auf der Fläche ist die Entwicklung einer naturnah aufgebauten Hecke auf ca. 1.000 m² und von Magerrasen auf 4.300 m².

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Begründung erläutert.

3.3 Private Grundstücke

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Baugrundstück ist entsprechend der Pflanzliste in Ziffer 3.5 ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen. Ist die Grundstücksfläche größer als 400 m² gilt die doppelte Anzahl.

3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Bäume im öffentlichen Straßenraum

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.

3.5 Gehölzarten und -qualitäten

(1) Bäume 1. Pflanzklasse
Mindestqualität: 3 x v., STU 14-16 cm bzw. Solitär H. 250/300 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Obstgehölze als Hochstamm	

(2) Heister

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm	
Acer campestre		Feld-Ahorn
Betula pendula		Sand-Birke
Carpinus betulus		Hainbuche
Fagus sylvatica		Rot-Buche
Malus sylvestris		Holz-Apfel
Prunus avium		Vogel-Kirsche
Quercus robur		Stiel-Eiche
Obstgehölze als Hochstamm		

(3) Sträucher	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm	
Cornus sanguinea		Hartriegel
Cornus mas		Kornelkirsche
Corylus avellana		Hasel
Cydonia oblonga		Quitte
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica		Mispel
Prunus spinosa		Schlehe
Rosa glauca		Hecht-Rose
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Salix triandra		Mandel-Weide
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball
Viburnum opulus		Gewöhnlicher Schneeball
Beerensträucher		

Innerhalb der Ausgleichsfläche darf für die Gehölzpflanzungen ausschließlich autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

4 HINWEISE

4.1 Ver- und Entsorgung

Erschlossen werden die künftigen Wohnbauflächen über die Greinerstraße. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Der Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Kanalnetz in der Greinerstraße ist sichergestellt.

Für das benachbarte Wohngebiet liegt eine zentrale Wärmeversorgung vor. Die Anlage zur Wärmeversorgung ist auf die dortige Bebauung ausgelegt. Eine komplette Mitversorgung der neuen Bauflächen durch die bestehende Wärmeanlage scheidet damit aus.

Konzeptionell ist der Bebauungsplan auf die Errichtung von Energie-Effizienzhäuser Plus ausgelegt. Dies bedeutet, dass die Häuser den eigenen Energiebedarf selbst produzieren können und keine fossilen Energieträger vor Ort zum Einsatz kommen.

4.2 Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten oder über technische Einrichtungen zu versickern.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fas-

sung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008), das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

4.3 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung bzw. Abholung auf der dafür vorgesehenen Sammelstelle bereitzustellen.

4.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) der Fall sein. Zu diesen Emissionen zählen auch das Befüllen der Fahrsilos und die Futterentnahme. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben diese landwirtschaftlichen Emissionen entschädigungslos hinzunehmen.

4.5 Regenerative Energien / Klimaschutz

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen.

4.6 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der 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.

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 gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Im Gebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Vielmehr ist von veränderten Bodenstrukturen durch Auffüllungen auszugehen.

4.7 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Im Gebiet sind Veränderungen des Bodenaufbaus bekannt. Gemäß einem Altlastengutachten aus dem Jahr 1998 handelt es sich hier um Auffüllungen mit natürlichen Bodenbestandteilen sowie Ziegel- und Asphaltreste bis in eine Tiefe von 2,7 m.

Eine Altlast oder schädliche Bodenveränderungen mit evtl. weiterem Untersuchungsbedarf oder gar Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr bestehen nach Angaben von Chrystal-Geotechnik (1998) und UTP (2003) aber nicht. Es liegen keine einschlägigen Richtwertüberschreitungen vor. Die durchgeführten Erkundungen decken aber nur einen Teilbereich der ehem. Gewerbefläche ab.

Im Baugrundgutachten (März 2015) für das jetzige Wohnbauvorhaben wurde zusätzliche Beprobungen durchgeführt. Die Erkenntnisse aus den punktuellen Bohrungen zeigen, dass die vorgenommenen Auffüllungen im Gebiet nach dem *Laga-Merkblatt* bzw. *Eckpunktepapier Gruben und Brüche* Z0-Material entspricht.

Eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 liegt gem. den Gutachten nicht vor. Das Gesamtgrundstück wurde amtlicherseits aus dem Altlastenkataster entlassen. Auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

4.8 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Umfang von 5.364 m² befindet sich in Privateigentum und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg und der Stadt Friedberg, für die Entwicklung von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern.

Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss die dauerhafte Funktion der Fläche für den Ausgleichszweck gesichert sein.

5 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

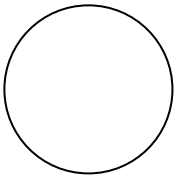
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Friedberg, den.....



Siegel

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister