

Die Stadt Friedberg erläßt aufgrund des § 2 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie des Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - (BayRS-2020-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 83 für das Gebiet nördlich der Maria-Alber-Straße, östlich der Stadtgrenze Augsburg, südlich der Peter-Rosegger-Straße und westlich der Burgvogtstraße in Friedberg-West"

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Stadtbauamt Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04. Februar 1991 in der Fassung vom Juli 1995, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die revidierte Begründung und Informationsschrift vom 06.03.1995 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 90.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß, sowie eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,65 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 bezeichneten Anlagen nicht, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosßfläche mitzurechnen.

2.3 Für das Planungsgebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Die festgesetzte Höchstzahl für die Geschosßflächenzahl (GFZ) darf durch Wintergärten und Balkonüberdachungen überschritten werden, wenn diese eine Tiefe von 3 m und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind einzuhalten.

3. Bauweise

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichen sind auch Hausgruppen zulässig.

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude und Gebäudegruppen mit einer Länge von mehr als 50 m bis zu der innerhalb der Baugrenzen möglichen Ausdehnung zulässig.

4. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (Oberkante) bei Haupt- und Nebengebäuden darf 30 cm über dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

6.1 Stellplatzrichtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:

bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz /WE
über 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze/WE
über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze/WE

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.

6.2 Garagen und freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen an seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen und auf den (5 m breiten) Vorgartenflächen entlang einem öffentlicher Verkehrsflächen. Carports sind mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach (bis 15°) zu versehen. Ihre Konstruktion hat transparent in Holz oder Stahl zu erfolgen. Bis zu 2 nicht überdachte Stellplätze sind auf den Vorgartenflächen zulässig, wenn diese zur Straße hin durch eine Hecke abgeschirmt, mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen und über die Hauptgrundstückszufahrt angefahren werden können.

Überdachungen des Stauraums vor Garagen sind zulässig, wenn der Stauraum vor den Garagen mind. 5 m beträgt.

Als maximale Maße von Überdachungen des Stauraumes werden eine Länge von 6,0 m, eine Breite von 5,0 m und eine Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Die Konstruktion hat transparent in Stahl oder Holz zu erfolgen. Überdachungen des Stauraumes haben die Dachform der Garage zu übernehmen.

Überdachungen des Stauraumes sind abweichend von den Regelungen der BayBO ohne Grenzabstand zulässig, wenn sie zusammen mit der Grenzgarage eine Gesamtnutzfläche von 80 m², eine Länge von 14 m und an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschreiten.

Für Garagen und Carports verbleibt es bei den Regelungen der BayBO.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseits gleichen Neigung von maximal 50° auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden und Verbindungsbauten sind auch Flachdächer, bei angebauten Wintergärten auch Pultdächer zulässig.

7.2 Zur städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild wird für Bauhauptkörper eine Gebäudebreite von max. 11 m festgelegt.

7.3 Dachüberstand
Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortsgängen beträgt max. 25 cm.

- 7.4 Kniestock
Die Höhe des Kniestocks, als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht übersteigen (siehe hierzu erläuternde Darstellung unter "Zeichenerklärung für die Hinweise").
- 7.5 Die Errichtung von Gauben ist ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Die Fläche der Vorderansicht von Einzelgauben darf bei Dächern bis 35° Neigung 1,50 m², bei Dächern über 35° Neigung 2,0 m² nicht überschreiten. Giebeldreiecke und Bogensegmentflächen werden nicht mitgerechnet. Maßgeblich sind die Außenmaße (Fertigmaße). Bei Dreiecks- und Fledermausgauben ist Satz 2 nicht anzuwenden. Bei Satteldachgauben darf deren Dachneigung nicht steiler sein als die Neigung der zugehörigen Hauptdachfläche.
- 7.6 Die Höhe der Gauben an der Vorderseite vom Dachaustritt bis zum Schnittpunkt Außenkante Seitenwand mit Oberkante Gaubendachfläche darf 1,50 m, die Firsthöhe bzw. der Scheitelpunkt 1,80 m nicht überschreiten.
- 7.7 Die Länge von Einzel- bzw. Mehrfachgauben darf ein Außenmaß (Fertigmaß) von 2,50 m, die Summe der Gaubenlängen je zuzuordnender Dachfläche ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 7.8 Gauben sind von der Gebäudeaußenwand horizontal mindestens 50 cm zurückzusetzen, der Abstand zum Ortgang darf 2,50 m, der Abstand von Gauben untereinander das zweifache der Gaubenbreite nicht unterschreiten.
- 7.9 Dachaufbauten müssen mit ihrem obersten Konstruktionsteil (First, Dachaustritt bei Schlepp-/Pultdachgauben) mindestens 50 cm tiefer als der First des zugehörigen Hauptdaches bleiben.
- 7.10 Gegengiebel als vorderseitig mit der Außenwand des darunterliegenden Geschosses fluchtende Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit mind. 45° Neigung zulässig. Die Giebelbreite darf 1/5 der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäuderand muß mindestens 3 Meter betragen.
- 7.11 Standgiebel (Quergiebel)
Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muß mindestens 25 cm betragen.

Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Traufe ist höhengleich mit der Traufe des Hauptgebäudes herzustellen.

Die Dachneigung bei Quergiebeln muß symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes höchstens 5 Grad abweichen.
- 7.12 Außenwände/Verputz/Farbgebung
Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

- 7.13 Sockelhöhen
Sichtbare Sockel an Gebäuden dürfen max. 30 cm über natürlichem oder in der Baugenehmigung zugelassenem Gelände hergestellt werden und mit der Geländeoberfläche ansteigen oder fallen (parallel oder abgestuft).

8. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.

Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm nicht überschreiten.

9. Private Grünflächen

In den als zu erhaltende private Grünflächen dargestellten Grundstücksteilen sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Zulässigerweise auf vorbezeichneten Flächen errichtete bauliche Anlagen können erhalten, jedoch nicht erweitert und nicht vergrößert werden.

10. Befestigte Flächen, insbesondere PKW-Stellplätze und Zufahrten, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

11. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

12. Für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten im Falle von Abbruch und Neuerrichtung, Teilabbruch mit Neuerrichtung sowie wesentlichen Änderungen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt.
13. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 29.09.1995

A. Kling

Albert Kling
Erster Bürgermeister

Siegel

