

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29

**für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des
Steirer Berges in Friedberg**

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

Fassung vom 06.10.2015

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

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

TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, des § 10 Baugesetzbuch – 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 Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden einfachen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29 für das Gebiet östlich der Afrastraße und südlich und westlich des Steirer Berges in Friedberg

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 2047/3 Gemarkung Friedberg, gilt die von

brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88

E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.10.2015, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den einfachen Bebauungsplan bildet.

2 FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als **private Grünfläche** festgesetzt.

Die nachfolgenden baulichen Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig:

Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert die Lage der temporär nutzbaren Gebäude.

Die GRZ von 0,35 bildet die Obergrenze der Nutzung mit baulichen Anlagen. § 19 Abs. 4 Satz 2 kommt zur Anwendung.

Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt max. 6,5 m in Bezug zur Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden.

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden wird auf eine Mindesthöhe von -0,15 m zur Afrastraße festgesetzt, gemessen vom Zufahrtsbereich zum Grundstück an der östlichen Straßenbegrenzung der Afrastraße.

Folgenutzung

Nach Ablauf der 10-Jahresfrist ist ausschließlich die Nutzung als private Grünfläche - mit untergeordneten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen - zulässig.

3 GRÜNORDNUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen naturnahen Gehölzstrukturen werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Fichten und Hybrid-Pappeln können entnommen und durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Bis 17,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze sind Wohncontainer parallel zur Afrastraße so aufzustellen, dass Fenster von Wohn- und Schlafbereichen nicht zur Afrastraße zeigen. Die Planzeichnung weist mit der Umgrenzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Lärmproblematik hin.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist folgendes zu beachten:

- Die Grundrissplanung der Container ist so zu gestalten, dass der überwiegende Anteil der Zimmer ein Fenster mit Außenpegeln von nachts unter 49 dB(A) aufweist.
- Zimmer, für welche dies nicht erreicht wird, sind mit von den Fenstern unabhängigen Lüftungsanlagen auszustatten.
- Die Ermittlung der Außenpegel an der endgültigen Planung sowie der Nachweis zum gebäudlichen Schallschutz gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ist zur Baugenehmigung vorzulegen.

5 HINWEISE

5.1 Ver- und Entsorgung

Erschlossen werden die temporären Bauflächen über die Afrastraße.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Der Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Kanalnetz in der Afrastraße ist sichergestellt.

5.2 Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

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

5.1 Hochwasserschutz

Während des historischen Pfingsthochwassers 1999 war der Bereich um den Ach-Flutgraben überschwemmt. Zwischenzeitlich wurden Hochwasserschutzmaßnahmen an der Oberen Paar sowie ein Flutmuldensystem in Friedberg eingeleitet und umgesetzt. Für den Hochwasserschutz von Friedberg sind neben dem realisierten Hochwasserrückhaltebecken an der Putzmühle auch das noch in Planung befindliche Hochwasserrückhaltebecken bei Merching notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 29 berücksichtigt diesen Sachverhalt, indem die herzustellenden Hochbauten höhenteknisch so zu errichten sind, dass die Höhe der Wohnebenen lediglich 0,15 m unter dem Straßenniveau der Afrastraße zu liegen kommt. Das Gelände liegt im Osten bis zu 0,85 m tiefer als die Afrastraße, womit der Erdgeschossfußboden dort um mind. 0,70 m aus dem Erdboden gehoben wird. Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Stadt Friedberg für den Fall eines schweren Hochwasserereignisses wäre lediglich mit einer deutlich niedrigeren Einstauhöhe zu rechnen. Das festgesetzte Höhenmaß reicht daher aus um die Hochwassergefahr zu bannen.

5.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung bzw. Abholung an der Afrastraße bereitzustellen.

5.3 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. Weiter westlich werden Hügelgräber aus der Hallstattzeit vermutet. Durch die Nähe von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.4 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

6 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGS-PLANES

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.

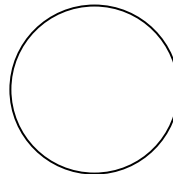
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß
§ 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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