Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

3. Änderung

Satzungstext (Teil A), Begründung (Teil B)

Fassung vom 24.11.2015

TEIL A SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

3. textliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Planzeichnungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der 1. und 2. Änderung.
Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden mit dieser Änderungssatzung ersetzt.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 24.11.2015 beigefügt.

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

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Tankstellen sowie nicht störende Gewerbebetriebe nach § 2 Abs. 3 Nrn. 3 und 4 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,15** als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens **0,25** überschritten werden.

Im Geltungsbereich ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 90. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Zahl der Wohneinheiten

Je Wohnhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden darf 70 cm über dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

Stellplatzrichtlinien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen oder nachzuweisen:

bis	50 m² Wohnfläche	1	Stellplatz / WE
über	50 m² bis 100 m² Wohnfläche	1,5	Stellplätze / WE
über	100 m² Wohnfläche	2	Stellplätze /WE

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

Nicht überdachte Stellplätze sowie eine Garage dürfen auch außerhalb der Baugrenzen er-

richtet werden. Dabei sind zusammengebaute Garagen (z.B. Doppelgaragen) wie eine zu behandeln.

Die Flächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Grundfläche je Garage darf 42 m² nicht überschreiten. Zusammengebaute Garagen (z.B. Doppelgaragen) werden wie eine behandelt.

Garagen dürfen nicht unterkellert werden.

7. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundfläche eines einzelnen Nebengebäudes darf 30 m² nicht überschreiten.

8. Bauliche Gestaltung

8.1. Aus städtebaulichen Gründen dürfen Bauhauptkörper eine Länge von 12,0 m und eine Breite von 10,0 m (Fertigmaß) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudemaße kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn an ein bereits bestehendes Gebäude angebaut und eine Gesamtgrundfläche (Grundfläche von bestehendem Gebäude und Anbau) von 120 m² nicht überschritten wird. In diesem Fall dürfen auch die Baugrenzen überschritten werden.

8.2. Zwischen einzelnen Nebengebäuden sowie zwischen Nebengebäuden, Garagen und Wohnhäusern ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dieser Bereich darf lediglich überdacht werden.
Garagen dürfen ausnahmsweise an Wohnhäuser angebaut oder baulich mit ihnen verbunden werden, sofern die Garagen mit Flachdach errichtet werden.

8.3. Dachform und Dachneigung
Die Dächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 45 Grad bis 52 Grad auszubilden: Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von bis zu 30 Grad zulässig.

8.4. Dachüberstand
Dachüberstände sind symmetrisch aufzuführen und dürfen traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.

8.5. Kniestock
Die Höhe des Kniestockes, als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf bei allen Gebäuden 50 cm nicht übersteigen.
Abweichend davon darf die Höhe des Kniestockes für nicht an das Hauptgebäude angebaute und außerhalb der Baugrenze gelegene Garagen und Nebengebäude nur maximal 30 cm betragen.

8.6. Dachaufbauten sind nur auf Bauhauptkörpern, nicht jedoch auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Dachaufbauten müssen mit ihrem obersten Konstruktionsteil (First, Dachaustritt bei Schlepp-/Pultdachgauben) mindestens 50 cm tiefer als der First des zugehörigen Hauptdaches bleiben.

Zulässig sind Schleppgauben, Satteldachgauben und Dreiecksgauben.

Die Vorderansicht von Einzelgauben darf 2,0 m² nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Außenmaße (Fertigmaße). Bei Satteldachgauben werden die Giebeldreiecke nicht mitgerechnet.

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.

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.

Gauben sind von der Gebäudeaußenwand horizontal mindestens 50 cm zurückzusetzen; der Abstand zum Ortgang darf 2,0 m, der Abstand von Gauben untereinander die einfache Gaubenbreite nicht unterschreiten.

Bei Satteldachgauben darf deren Dachneigung nicht steiler als die Neigung der zugehörigen Hauptdachfläche sein.

Gegengiebel als vorderseitig mit der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes fluchtende Dachaufbauten sind zulässig. Die Giebelbreite darf 1/5 der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 3 Meter betragen.

8.7. Standgiebel (Quergiebel)
Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen.

Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 3,0 m betragen.

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

Die Dachneigung bei Quergiebeln muss symmetrisch ein und ist entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

8.8. Sichtbare Pfetten am Ortgang sind nicht zulässig.

8.9. 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.

8.10. Einfriedungen
Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäume oder Metallstabgitterzäune 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. Abgrabungen

Abgrabungen sind nur ausnahmsweise an einer Gebäudeseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen samt Böschung oder Stützwand insgesamt das Maß der halben Hauslänge nicht überschreiten.

10. Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Die lt. Planzeichnung mit einem Pflanzgebot verbundenen privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen/Sträuchern entsprechend nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen. Zusätzliche bodendeckende Begrünung ist möglich

Bäume

Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Feldahorn	-	Acer camprestre
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	-	Acer plantanoides

sowie Obstgehölze aller Art.

Sträucher

Hasel	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna od. oxycanta
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Heckenkirsche	-	Lincera xylosteum
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare

Mindestpflanzgröße und Pflanzdichte:

Bäume	-	Heister 200 – 250 cm Höhe
Sträucher	-	Strauch 80 – 100 cm Höhe

Bäume:	1 Baum / lfd. 6,0 m Grundstückslänge (Hochstamm 18 – 20 cm Stammumfang)
Sträucher:	1 Strauch / m²

11. Abstandflächen

Es gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

12. Immissionsschutz

12.1. Die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen von Neubauten oder bei Umbauten bestehender Gebäude sind zu den verkehrslärmabgewandten Fassadenseiten (Norden und Osten) der Bundesautobahn BAB 8 zu orientieren.

12.2. Die Fenster der Wohnräume von Neubauten und die Fenster von bestehenden Gebäuden sind als Schallschutzfenster gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Als relevante Außenpegel sind hier die Berechnungen des Schallgutachtens der Firma DEMKO Umweltschutz GmbH vom 06.05.1994 zugrunde zu legen.

13. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind entsprechend den Richtlinien für Ausführung von Straßen (RAS-Teil Erschließung) von Sichthindernissen aller Art über eine Höhe von 0,80 m – 2,50 m freizuhalten.

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den xxxx Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

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