



Einbeziehungssatzung für das Gebiet am nördlichen Stadtrand westlich der Wulfertshauser Straße in Friedberg

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende

Satzung:

§ 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ ausgearbeiteten Planzeichnung vom 04.05.2015 festgelegt, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die Satzung zur Bebauung bildet.

Der Satzung ist die Begründung 24.11.2015 beigefügt.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit nicht in § 3 dieser Satzung abweichende Regelungen getroffen sind. Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

1. Je Wohngebäude beträgt die Mindestgröße für ein Wohnbaugrundstück 1.400 m².
2. Zulässig sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
3. Die Höhe des Kniestocks als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren darf 100 cm nicht übersteigen.
4. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude wird für Bauhauptkörper eine Gebäudebreite von max. 13 m und eine Gebäudelänge von max. 18 m festgesetzt.
5. Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
6. Die Dächer sind als Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von 40-52° auszuführen.
7. Zur südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist mit baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 5 m einhalten.
8. Für Wohnbauvorhaben die einen geringeren Abstand als 45 m zum befestigten Fahrbahnrand der Wulfertshauser Straße besitzen gilt:
 - Die Schlaf- und Ruheräume sind zur straßenlärmbewandten Fassade zu orientieren.
 - Im Bauantragsverfahren ist eine schalltechnische Untersuchung sowie ein baulicher Schallschutznachweis bzgl. des Straßenlärms vorzulegen.
9. Ortsrandeingrünung (G1)
Bei baulichen Veränderungen im Bereich der bestehenden Bebauung ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Ortsrandeingrünung herzustellen. Bei einer Entfernung des Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze ist der Grünstreifen auf 8 m zu erweitern. Dieser ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dieser ist mit mindestens 9 Bäume 1. Wuchsklasse Hochstamm 3xv, STU 14-16 cm zu pflanzen. Mindestens 30 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als Wiesenfläche zu entwickeln und zu pflegen.
Ausnahmsweise kann ein geringerer Grünstreifen von 6m zugelassen werden, sofern bauliche Anforderungen dies rechtfertigen, die verlorengehende Grünfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen wird und die Untere Naturschutzbehörde der Ausnahme zustimmt.
10. Ökologische Ausgleichsfläche (G2)
Die erforderliche ökologische Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 560 m² wird durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich Fl. Nr. 1058 Gemarkung

Friedberg nachgewiesen.

Der vorhandene Gehölzbestand und die Baumreihen sind dauerhaft als Ortsrandeingrünung zu erhalten. Es sind mindestens 5 Obstbäume oder 5 heimischen, standortgerechten Bäumen (jeweils Hochstamm 3x v STU 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche außerhalb geschlossener Gehölzbereiche ist als extensive Wiesenfläche zu erhalten und zu pflegen.

11. Die Einfriedungen zum Außenbereich nach Norden und Westen sind als Holzzäune in Form von senkrechten Lattenzäunen, als Maschendrahtzäune oder als Metallstabgitter-Zäune von maximal 1,20 m Höhe zulässig.
12. Die gesicherte Erschließung (Zufahrt, Wasser, Kanal) ist im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg,

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister