

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 8

**für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich
der Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)**

3. Änderung und Erweiterung

Textliche Festsetzungen

(Planungsstand: 06.10.2015)

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I), des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

**Bebauungsplane Nr. 8
für das Gewerbegebiet nordöstlich der Lechhauser Straße und südlich
der Stadtgrenze in Friedberg (Businesspark)
3. Änderung und Erweiterung**

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und von brugger_landschaftsarchitekten_stadtplaner_ökologen, Aichach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.10.2015, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan bildet. Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 06.10.2015 sowie der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

ÄNDERUNGS- UND ERWEITERUNGSBEREICH

Parallel zur AIC 25 neu verläuft entlang des Businessparks ein etwa 30 m breiter Grünstreifen, der auf halber Höhe des Businessparks nach Norden abknickt und ab dort noch eine Breite von etwa 15 m aufweist.

Die 3. Änderung und Erweiterung führt die Grünstruktur parallel zur Straße fort und ordnet die zwischen künftigen Grünflächen und vorhandener gewerblicher Nutzung verbleibenden Flächen dem Businesspark für gewerbliche Zwecke zu.

Die bisherigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Tiefe von 15 m verbreitern sich am nordöstlichen Rand des Businessparks auf 30 m.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Zulässig sind in den mit **GE 12 und GE 13** bezeichneten Planungsbereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.3 Unzulässig sind in den mit **GE 12 und GE 13** bezeichneten Planungsbereichen:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.4 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

Folgende Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden in dem mit **GE 12 und GE 13** bezeichneten Planungsbereich nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung

Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal: 0,8
- Höhe baulicher Anlagen maximal: 14,00 m*, bezogen auf die nächstgelegene Erschließungsstraße.

* Im Bereich der Schutzzone der 110-kV-Leitung der LEW gilt beidseits der Leitungsachse in einem Abstand von 25 m eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen.

3 Bauweise / Baugrenzen / Abstandsflächen

- 3.1 Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau-NVO. Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4 Bauliche Gestaltung

- 4.1 Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden.
- 4.2 Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.
- 4.3 Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.
- 4.4 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Fassaden sind grundsätzlich mit gedeckten Farben auszuführen. Eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde ist erforderlich.
- 4.6 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht zulässig.

5 Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 5.2 Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun festgesetzt.

6 Immissionen und Emissionen

6.1 Schallschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind durch gewerbliche Nutzungen nur solche Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet:

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-)Fläche	Fläche [m ²]	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m ²]	
			Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
"Business-Park"	GE 12	6.494	59	44
	GE 13	1.431	59	44

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente L_{IK} errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilflächen.

Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o. g. Emissionskontingente erforderlich.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten inkl. ggf. Zusatzkontingente ergebenden Immissionskontingente.

6.2 Luftverunreinigende Emissionen

1. Kamine zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen und Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Kaminöffnungen, die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Wohn- und Bürogebäude im Umkreis von 50 m um den Kamin um 5 m überragen.

2. Eine Ausnahme von Nr. 1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Nr. 1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden könnte.

Die Stadt Friedberg stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.

Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude um 5 m überragen.

Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerhöhung unter den in Nr. 3 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadenersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht. Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerhöhung vorzunehmen.

3. Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des 50 m-Radius um den Kamin Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Nr. 1 zu erhöhen.

Hinweis:

Im Fall von Nr. 2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen.

7 Grünflächen

7.1 Gehölzarten und -qualitäten

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind vorrangig im Planungsgebiet zu verwenden.

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm

3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm bzw.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär

3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Obstgehölze, verschiedene Arten und Sorten (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm)	

Heister

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3 - 4 Triebe

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Wald-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Wald-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

7.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 25 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Gehölzgruppen der Arten aus den Listen unter 7.1 zu bepflanzen.

Je angefangene 250 m² der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse einzubringen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

Fuß- und Radwege sowie eine Anbindung des Flurstücks 1906/2 westlich des Geltungsbereiches, sind innerhalb dieser Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; bei Erfordernis sind die Wege mit Bitumendecke zu versehen.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung bzw. Grabenmulden zur Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zulässig.

7.2.2 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 6.595 m² erforderlich. Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist in der Eingriffsregelung im Umweltbericht erläutert.

Der Ausgleich wird durch die städtische Ökokontofläche auf dem Flurstück 1319/6 Gmkg. Rederzhausen zur Verfügung gestellt.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen für die gewerblich genutzten Grundstücke

7.3.1 Bepflanzung, Dachbegrünung

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon mindestens 50%, also mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen gemäß Nr. 7.1 zu bepflanzen.

Die Mindestbreite einer Pflanzfläche beträgt 4 m, die Mindestgröße darf 50 m² nicht unterschreiten.

Je angefangener 50 m² Pflanzfläche ist ein Baum der 1. oder sind zwei der 2. Wuchsklasse einzubringen. Der Anteil von zusätzlich verwendeten Ziergehölzen, die in der Auflistung unter Nr. 7.1 nicht aufgeführt sind, darf 20 % nicht überschreiten.

Mindestens 5% der privaten Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen, wobei ebenfalls eine Mindestbreite von 4 m und eine Mindestgröße von 50 m² nicht unterschritten werden dürfen.

Wenn aus zwingenden betrieblichen Gründen die noch fehlenden 5% privater Grünfläche, die nicht mit Gehölzen zu bestocken sind, ganz oder zum Teil nicht zur Verfügung gestellt werden können, dann ist ersatzweise auch die Ausführung von Dachflächen- oder Fassadenbegrünungen zulässig.

Je m² Fläche mit direktem Bodenanschluss sind ersatzweise entweder 10 m² Dachflächen- oder 16 m² Fassadenbegrünung auszuführen, wobei die Fassadenbegrünung nur 20% der nicht zur Verfügung stehenden Fläche mit direktem Bodenkontakt ersetzen darf.

Im Fall von Fassadenbegrünungen wird von einer bewachsbaren Fläche von 4 x 4 m (Höhe x Breite) je Pflanzstandort von 0,5 x 4 m Größe (2 m²) ausgegangen.

7.3.2 Stellplätze

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

Zusätzlich zu der in Nr. 9.1 geforderten Bepflanzung sind private Stellplätze mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 5 Stellplätze ist dabei mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Um den Baum herum ist eine Fläche von mindestens 2 x 2 m so zu gestalten, dass sie nicht befahren werden kann.

Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind bereits in der Genehmigungsplanung nachzuweisen, ermittelt auf der Grundlage der jeweils gültigen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf.

7.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

7.4.1 Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Betriebsaufnahme auf dem Grundstück fertig zu stellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.4.2 Standraum von Gehölzen

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

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung muss, bei einer Mindestbreite von 0,5 m, mindestens 2 m² groß sein.

7.4.3 Pflanzbarkeit von Gehölzen

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

8 Hinweise

8.1 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.

8.2 Niederschlagswasserversickerung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK- M 153 zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswasser ist auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern möglich.

8.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind analog den Vorgaben in der VAWs (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

8.3 Grundwasser

Im Planungsgebiet ist von hohen Grundwasserständen auszugehen. Es wird empfohlen auf Keller zu verzichten bzw. Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude sowie ggf. Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

8.4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Aufgefundene 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. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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.

9 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

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

Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Fassung vom 11.07.2003.