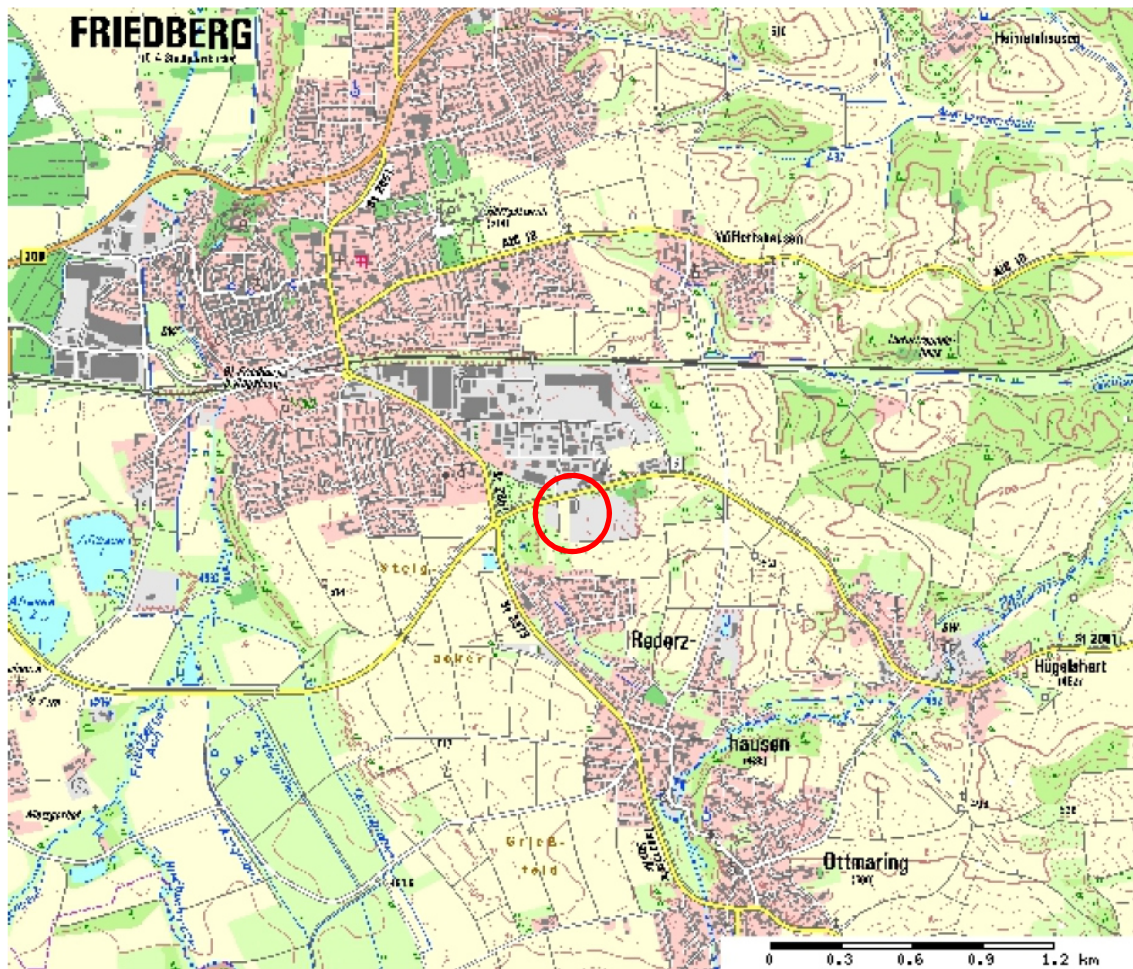


STADT FRIEDBERG

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.3

zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“
und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 12.01.2015

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Abstandsflächen	4
5. Bauweise	4
6. Stellplätze	5
7. Niederschlagswasser	5
8. Immissionsschutz	5
9. Grünordnung	6
(1) Anteil der Grünflächen	6
(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2)	6
(3) Private Grünfläche (G1)	6
(4) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)	7
10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
11. Zaunanlagen	7
12. Gestaltungsfestsetzungen	7
13. Inkrafttreten	8

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2014, (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay-BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg

als

Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.01.2016, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 12.01.2016 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1:1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ergibt sich aus der vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.10.2015, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 754/1, 757 und 756 (Tf), 758 (Tf) Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von 2,7 ha.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird gemäß (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes festgesetzt.

Innerhalb der **Fläche 1** sind folgende Nutzungen zulässig:

Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt- und Lagerräumen, Materiallagerflächen und-gebäude, Silos sowie die gärtnerische Nutzung von Flächen

Innerhalb der **Fläche 2** sind folgende Nutzungen zulässig:

Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt- und Lagerräumen, Materiallagerflächen und-gebäude sowie die gärtnerische Nutzung von Flächen

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen muss mindestens 0,25 H, mindestens 3 m betragen.

5. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise für Gebäude mit einer Länge von über 50 m festgesetzt.

6. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind mit Rasenfugenpflaster oder wassergebundenen Decke herzustellen.

7. Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Drainasphalt, Drainpflaster, wassergebundene Decke). Ausgenommen sind Flächen auf denen verschmutztes Oberflächenwasser anfällt.

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Flächenbezeichnung	Flächengröße	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche TF-1	15.202,9 m ²	60 dB(A)	49 dB(A)
Teilfläche TF-2	7.543,5 m ²	59 dB(A)	48 dB(A)

Hinweis: Die L_{EK} -Werte sind in die betreffende Fläche des Bebauungsplans einzutragen bzw. im Satzungstext zu beschreiben. Für die Fläche TF-1 lautet z.B. der Eintrag: Emissionskontingent (kurz L_{EK}) tagsüber/nachts 60 dB(A) / 49 dB(A).

Für die kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Sektorwinkel [Grad]		Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	29,3	95,2	11	11
B	95,2	146,8	1	1
C	146,8	269,7	0	0
D	269,7	29,3	6	6

Hinweis: Die Richtungssektoren, der Bezugspunkt (sowie die Immissionsorte sind in die Bebauungsplanzeichnung zu übernehmen. Sektorenwinkel von Norden im Uhrzeigersinn

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren markiert folgende Gauß-Krüger-Koordinate X: 4425803,22, Y: 5357018,41

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

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

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

9. Grünordnung

(1) Anteil der Grünflächen

Mindestens 20 % des Geltungsbereiches sind als Grünfläche zu gestalten.

(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2)

Mindestens 60 % der Fläche sind durch heimische Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste zu bepflanzen. Es ist pro 1,5 m² ein Strauch und pro 200 m² mindestens ein Baum zu verwenden. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Pflanzung ist ein 2m breiter Wiesenstreifen anzulegen. Die restliche Flächen (< 40 %) ist mit einer Wiesenkräutermischung mit 50 % Kräuter und 50 % Gräsern (z. B. Blumenwiese (1) Rieger & Hoffmann) einzusäen. Naturnah gestaltete Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sind zugelassen.

(3) Private Grünfläche (G1)

90% der Fläche sind als Wiese anzulegen und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Gehölzliste zu bepflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume kann in geringem Umfang abgewichen werden. Es sind Hochstämme aus der Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm zu verwenden. Zur Ansaat der Wiese ist kräuterreiches Saatgut (50 % Kräuter, 50 % Gräser, z.B. Mager- und Sandrasen (5)“ Rieger und Hoffmann) zu verwenden.

(4) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)

Bäume: Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm	Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer campestre (Feld-Ahorn) Betula pendula (Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Pinus sylvestris (Kiefer) Quercus robur (Stiel-Eiche)	Cornus mas (Kornelkirsche) Crataegus monogyna (Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Rainweide) Rosa ssp. (Strauch-Rosen) Salix ssp (Weiden in Arten) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) zu verwenden.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 8.170 m². Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 994 (Tf) Gemarkung Rerderhausen, Stadt Friedberg mit einer Größe von 7.710 m² zugeordnet. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über die Verzinsung ausgeglichen.

11. Zaunanlagen

Zäune bis zu einer Höhe von 2,2 m sind zulässig. Zaunanlagen sind ohne Sockelmauern oder Kantensteine herzustellen. Der Zaun muss eine Bodenfreiheit von mindestens 5 cm aufweisen. Die Toranlage im Ein- / Ausfahrtsbereich zur Staatsstraßen einem Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

12. Gestaltungsfestsetzungen

Es sind keine reflektierenden Dachflächen zulässig.

13. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister