



Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

3. textliche Änderung

TEIL B BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24.11.2015
rev. 21.04.2016

1 Anlass der Planung

Die Stadt Friedberg hat den ursprünglichen Bebauungsplan für das Gebiet „Dickelsmoor“ aufgestellt, um eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung der damaligen Splittersiedlung zu gewährleisten. Dazu haben auch bereits zwei weitere Änderungen des Bebauungsplanes beigetragen.

Die stetige bauliche Entwicklung führte nun dazu, dass einige der damaligen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind oder auch durch vorhandene Bebauung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Um diesbezüglich klare, eindeutig bestimmte Festsetzungen zu treffen erfolgt nunmehr eine 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die insgesamt zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

2 Inhalt der Änderungsplanung

Art der baulichen Nutzung

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter ist von kleinsiedlungstypischen Anlagen und Wohnen geprägt, weshalb die ausgeschlossene Nutzung im Gebiet einen Störfaktor bilden würden. Entsprechende Anlagen sind aktuell auch nicht genehmigt vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungsarten.

Nicht störende Gewerbebetriebe an sich können im Plangebiet durchaus ausnahmsweise zugelassen werden, da eine solche Nutzungen mit dem Charakter des Gebiets verträglich sind. Gleiches gilt für die allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben.

Die Gebietsverträglichkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben gilt jedoch nicht für derartige Nutzungen in Nebenanlagen. Nach der bestehenden Plankonzeption des Bebauungsplans soll der kleinparzellige Charakter des Kleinsiedlungsgebiets erhalten bleiben. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan u.a. eine relativ niedrige Grundflächenzahl fest und lässt auch keine hohen Baumassen zu. Würden gewerbliche Nutzungen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Nebenanlagen zugelassen, könnte der Umfang einer Hauptnutzung ausgeweitet werden. Dies widerspräche der Planungsintention und unterliefe die entsprechenden Festsetzungen, auch in den bisher gültigen Satzungen.

Um bereits angestoßene und zukünftige städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, ist somit eine Klarstellung der Festsetzungen dahingehend und auch nur insoweit erforderlich, dass nicht störende Gewerbebetriebe in Nebenanlagen unzulässig sind. Um Unklarheiten vorzubeugen, erfolgt zudem ergänzend eine nichtabschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen in Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,15 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach der Änderung bis zu einer GRZ von 0,25 statt bisher 0,2 überschritten werden. Damit wird einer größeren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke Rechnung getragen, die insbesondere auch aufgrund längerer Zufahrten teilweise erforderlich ist.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit begrenzt. Darüber hinaus gehende verdichtete Nutzungen würden den Kleinsiedlungscharakter stören.

Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers darf die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden zukünftige bis zu 70 cm über dem Straßenniveau liegen.

Abgrabungen

Da die Maße der baulichen Anlagen auf für ein Kleinsiedlungsgebiet prägende Größen festgesetzt sind, wurde in der Vergangenheit mehrfach versucht zusätzliche Flächen im Kellergeschoss durch umfangreiche Abgrabungen zu akquirieren. Dies entspricht nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird klar definiert welche Möglichkeiten für Abgrabungen bestehen.

Garagen und Nebengebäude

Die Größe der zulässigen Garagen wird auf 42 m² angehoben. Garagen dürfen jedoch nicht unterkellert werden.

Außerdem wurde klarstellend aufgenommen, dass Garagen, Nebengebäude und Wohnhäuser nicht aneinandergesetzt werden dürfen, da dies ansonsten die zulässigen Einzelgrößen überschreiten würde. Der Charakter eines Kleinsiedlungsgebiets ist gerade geprägt davon, dass zwar mehrere bauliche Anlagen entstehen können, diese jedoch einzeln stehen. Lediglich Garagen dürfen ausnahmsweise an Wohnhäuser angebaut werden, sofern es sich um Flachdachgaragen handelt.

Die nicht abschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen in Nebengebäuden wurde klarstellend ergänzt. Wegen der Diskussion der zulässigen Nutzungen im Gebiet (s.o. zur Art der baulichen Nutzung) und dem Ergebnis, dass in Dickelsmoor nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben grundsätzlich als gebietsverträglich betrachtet werden können, soll mit der Ergänzung der Festsetzungen deutlich gemacht werden, dass derartige Nutzungen aber nicht in Nebengebäuden stattfinden dürfen. Dies entspricht zwar bereits den bisher bestehenden Festsetzungen, soll aber die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen deutlich machen.

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

An der Erschließungssituation ergeben sich keine Änderungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg ist durch die vorhandenen Versorgungssysteme gesichert.

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.

4 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).

5 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.

Friedberg, den 21.04.2016

Haupt
Baureferent