

## Bebauungsplan Nr. 13 "Am Stefananger"

(Stand 29.09.2016)

Aktuelle Festsetzungen	geplante Änderungen
1.) Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung vom 16.6.62.	Keine Veränderung
2.) Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.	Zusätzliche Festsetzung: Im Quartier Q 2 sind entsprechend des Eintrages in der Planzeichnung Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Quartieren Q 1, 3 und 4 sind entsprechend des Eintrages in der Planzeichnung nur Einzelhäuser zulässig.
3.) Maß der baulichen Nutzung:	
a) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird auf 400 qm festgelegt.	Fällt weg
b) Alle freistehenden Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen erhalten.	Zusätzlich Festsetzung: Nur eine WE pro Doppelhaushälfte.
c) Die Grundflächenzahl bei E+D (1 Vollgesch. + ausgeb. Dachgesch.) = 0,2 Die Grundflächenzahl bei E+1 (2 Vollgeschosse) beträgt 0,3	Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohnbaugrundstücke in den Quartieren Q 1, 2, und 4 beträgt 0,4. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohnbaugrundstück im Quartier Q 3 beträgt 0,2.
d) Die Geschossflächenzahl bei E+D (1 Vollgesch. + ausgeb. Dachgesch.) = 0,2 Die Geschossflächenzahl bei E+1 (2 Vollgeschosse) beträgt 0,6	GFZ entfällt
e) Keine Festsetzungen	Im Quartier Q 1 sind für die Gebäude zwei Vollgeschosse zulässig. In den Quartieren Q 2, 3 und 4 sind für die Gebäude zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

4.)	<p>Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; sie sind so zu errichten, dass zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5 m verbleibt. Die Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 698/4 darf die Höhe von 2,35 m gemessen von der Straßenoberkante in Verlängerung der Garagensüdwand nicht überschreiten.</p>	<p>Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.</p> <p>Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bestehende Garagen und Stellplätze.</p> <p>Auf den Grundstücken Fl. Nr. 698/4 und 697/1 dürfen die Stellplätze in den dafür vorgesehenen Flächen auf der Westseite nicht überdacht oder als Garage ausgeführt werden.</p> <p>Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bestehende Nebengebäude und Nebenanlagen.</p>
5.)	<p>Die Gebäude mit E+D und E+1 dürfen höchstens 30 cm Kniestockhöhe erhalten, das ist das Maß von Oberkante Decke vom Erdgeschoss bzw. 1. Obergeschoss bis zur Oberkante Fußpfette. Die Dachneigung bei E+D wird auf 56-60° und bei E+1 auf 28-32° festgelegt.</p>	<p>Die maximale Wandhöhe an der Traufseite ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird in Bezug auf das umgebende Gelände an der Hangoberseite festgelegt.</p> <p>Im Quartier Q 1 sind Häuser mit Satteldach oder mit Walmdach mit einer Dachneigung von 28-35° festgelegt.</p> <p>Die Wandhöhe beträgt im Quartier Q 1 max. 6,50 m.</p> <p>In den Quartieren Q 2, 3 und 4 sind Häuser mit Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35-55° festgelegt.</p> <p>Die Wandhöhe beträgt in den Quartieren Q 2, 3 und 4 max. 4 m.</p> <p>In allen Quartieren gilt, dass die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB) an der Hangoberseite nicht mehr als 20 cm über dem mittleren angrenzenden Bestands Gelände liegen darf. Bei Umbauten an Bestandsgebäuden gilt die bestehende OK FFB als Bezugspunkt für die Wandhöhe.</p>

6.)	Dachaufbauten bei E+D mit höchstens 1/3 der Firstlänge und einer größten Höhe von 1,00 m von Brüstung bis Unterkante Dachausbau sind zulässig. Dachaufbauten bei E+1 sind unzulässig.	Für die Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg.
7.)	Die größte Höhe des Erdgeschossfußbodens über bestehendem Gelände wird auf 45 cm festgelegt. Max. Sockelhöhe: 30 cm.	s. 5.)
8.)	Einfriedungen und Hecken:	
a)	Einfriedungen dürfen einschließlich der Sockelhöhe höchstens 1,20 m hoch sein; Sockel dürfen nur eine Höhe von 20 cm erreichen.	Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen maximal 1,20 m hoch sein und müssen als Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun oder Metallstabgitterzaun hergestellt werden. Die Sockelhöhe darf max. 20 cm betragen.
b)	Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können als Holzzäune mit vor den Säulen durchgehenden gehobelten Latten ausgeführt werden oder aus Maschendraht mit hinterpflanzten Hecken, wobei hier rote, blaue oder gelbe Drahtgeflechte unzulässig sind.	Fällt weg
9.)	Der im Plan eingetragene Sichtwinkel Stephananger - Luitpoldstraße ist von Bäumen und Sträuchern über 1 m Höhe freizuhalten.	Keine Veränderung