



Stadt Friedberg

**Bebauungsplan Nr. 13 „Am Stefananger“
(zwischen Luitpoldstraße und Stefankirche) in
Friedberg**

2. Änderung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stand: 15.12.2016



Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Stefananger“

(zwischen Luitpoldstraße und Stefankirche) in Friedberg

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung vom 15.12.2016. Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden mit dieser Änderungssatzung ersetzt.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 15.12.2016 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 Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1 : 1000

Teil B: Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Quartieren **Q 1, 2, und 4** beträgt 0,4.
Die Grundflächenzahl (GRZ) im Quartier **Q 3** beträgt 0,2.
- b) 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.
- c) Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB) an der Hangoberseite darf nicht mehr als 20 cm über dem mittleren angrenzenden Bestandsgelände liegen.
Bei Umbauten an Bestandsgebäuden gilt die bestehende OK FFB als Bezugspunkt für die Wandhöhe.
- d) Die Wandhöhe beträgt im Quartier **Q 1** max. 6,50 m.
Die Wandhöhe beträgt in den Quartieren **Q 2, 3 und 4** max. 4 m.
Die maximale Wandhöhe an der Traufseite ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK FFB) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Im Quartier **Q 2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In den Quartieren **Q 1, 3 und 4** sind nur Einzelhäuser zulässig.

Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bestehende Garagen und Stellplätze.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 698/4 und 697/1 sind in den dafür vorgesehenen Flächen auf der Westseite ausschließlich nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bestehende Nebenanlagen.

Es gelten die Abstandsflächen der Bayer. Bauordnung.

§ 4 Zahl der Wohneinheiten

Alle freistehenden Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen erhalten. Doppelhaushälften dürfen nur eine Wohneinheit erhalten.



§ 5 Dachform und Dachneigung

Im Quartier **Q 1** sind Häuser mit Satteldach oder mit Walmdach mit einer Dachneigung von 28°-35° festgelegt.

In den Quartieren **Q 2, 3 und 4** sind Häuser mit Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35°-55° festgelegt.

Die Dachfirste der Hauptdächer sind in Ost-West-Richtung auszubilden.

Für die Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg.

§ 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen einschließlich der Sockelhöhe maximal 1,20 m hoch sein und müssen als Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun oder Metallstabgitterzaun hergestellt werden. Die Sockelhöhe darf max. 20 cm betragen.

§ 8 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Friedberg, den __.__.20__

Siegel

.....
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.20__ bis __.__.20__ öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom __.__.20__ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.20__ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den __.__.20__

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister