



# Stadt Friedberg

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

## **2. Änderung**

### **Teil C: Begründung**

Stand: 15.12.2016

## **1 Anlass der Planung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 „Am Stefananger“ (zwischen Luitpoldstraße und Stefankirche) in Friedberg wurde 1967 aufgestellt, damit dort ein Wohngebiet entstehen kann. Seither wurde eine Tektur durchgeführt.

Die bestehende Bebauung im Geltungsbereich stammt entsprechend aus den 60er bis 70er Jahren und besteht in erster Linie aus Einfamilienhäusern, aber es sind auch Zweifamilienhäuser und ein Doppelhaus vorhanden. Da die Baugrenzen eher knapp gehalten wurden und die Grundstücke eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> haben mussten, ist die Bebauung nicht sehr dicht. Außerdem wurde die Bebauung durch niedrige Grundflächen- und Geschossflächenzahlen begrenzt, die allerdings nicht überall eingehalten werden. Auch weitere Festsetzungen wie Kniestock oder Dachneigung werden von der Bestandsbebauung oft nicht eingehalten.

Aus diesen Gründen und wegen Anfragen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den bisher unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen wurde am 23.01.2014 vom Stadtrat der Stadt Friedberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Stefananger“ (zwischen Luitpoldstraße und Stefankirche) zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, die Festsetzungen zu lockern und neue Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Das neue Konzept sieht vor, die Festsetzungen im Bereich der Grundflächenzahl anzupassen. Eine Vorgabe von Höhen für den fertigen Erdgeschossfußboden und Wandhöhen kombiniert mit einer vorgegebenen Dachneigung macht die Festsetzung einer Geschossflächenzahl überflüssig. Hierbei werden Dachneigung und Wandhöhen dem Bestand angepasst festgesetzt. Außerdem werden die bestehenden Baugrenzen z.T. weiter gefasst und es werden neue Baugrenzen für die Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke in den Plan aufgenommen.

Des Weiteren wird das Grundstück Fl.Nr. 699 als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer“ in den Plan aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird in vier Quartiere aufgeteilt. Die Abgrenzung der Quartiere ist der Planzeichnung zu entnehmen. In den Quartieren sind zum Teil unterschiedliche Bauweisen, Maße der baulichen Nutzung, Wandhöhen und Dachneigungen festgesetzt.

Da es sich bei der nun vorgenommenen 2. Änderung des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup>.

## **2 Inhalt der Änderungsplanung**

### Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem bisherigen Bebauungsplan wird das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung erfolgt hier nicht.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Nur für Quartier Q 3 wird die GRZ aufgrund des großen Grundstückes auf 0,2 festgesetzt, um die Größe des Gebäudes im Falle eines Neubaus zu begrenzen. Des Weiteren werden zwei Vollgeschosse

als Höchstgrenze festgelegt, wobei in den Quartieren Q 2, 3 und 4 das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Um die Höhenentwicklung auf das bestehende Maß zu beschränken, werden maximale Wandhöhen und eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens kombiniert mit einer vorgegebenen Dachneigung festgesetzt. Die festgesetzten Maße orientieren sich am Bestand.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Im gesamten Gebiet sind Einzelhäuser zulässig, im Quartier Q 2 zusätzlich auch Doppelhäuser. Es sind nicht überall Doppelhäuser zulässig, weil entweder die Größe der Grundstücke oder die Erschließungsmöglichkeit dem entgegensteht.

Im Bereich der Nebenanlagen wird nur eine besondere Festsetzung gemacht. 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. Diese Festsetzung ist darin begründet, dass die Sichtachse aus Richtung der Altstadt auf die Stefankirche von Bebauung freigehalten werden soll.

#### Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften auf eine Wohneinheit begrenzt. So soll einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt werden.

#### Dachform und Dachneigung

Gemäß dem Bestand werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt, auch die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich am Bestand.

Um eine möglichst einheitliche Regelung im Bereich der Dachaufbauten für das ganze Stadtgebiet zu schaffen, hat die Stadt Friedberg eine Dachgaubensatzung aufgestellt. Diese Satzung gilt auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg.

#### Einfriedungen

Die Festsetzungen für die Einfriedungen sind an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angelehnt und dabei etwas lockerer gefasst.

### **3 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

An der Erschließungssituation ergeben sich für den Bestand keine Änderungen. Wenn allerdings die nun möglich gewordene Bebauung in der zweiten Reihe auf den beiden Grundstücken im Südwesten des Geltungsbereiches realisiert wird, muss hier eine entsprechende Erschließung über Privatgrund gesichert vorliegen.

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



Abfließendes nicht verschmutztes 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 \_\_.\_\_.20\_\_

Haupt  
Baureferent