

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92

„Für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt und westlich der Afrastraße in Friedberg“

Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht

Fassung vom 29.09.2016

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Teil B Satzungstext

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 am 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 (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 92
„Für das Gebiet südlich der Bahnlinie Augsburg -Ingolstadt und westlich der
Afrastraße in Friedberg“

als Satzung:

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2016, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 92/I wird durch den Bebauungsplan Nr. 92 überlagert und ist damit so lange der Bebauungsplan Nr. 92 Rechtskraft behält, nicht mehr anwendbar.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Temporärer Geltungsbereich nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten temporären Geltungsbereichs ist eine Wohnnutzung in den WA 3-, WA 4-, WA 5- und WA 6-Gebiete gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Hochbauten innerhalb der WA 1/1a - und WA 2- Gebiete im Rohbau vollständig errichtet sind und ihre abschirmende Wirkung damit vorliegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max.

WA 1/1a	0,35
WA 2	0,35
WA 3	0,35
WA 4	0,35
WA 5	0,4
WA 6	0,35

Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO. Darüber hinaus darf in den WA 1-, WA 2-, WA 3- und WA 5-Gebieten ausnahmsweise die zulässige Grundfläche bis zu 0,7 für Gemeinschaftsgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen betragen, vorausgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig ausgeführt und Garagendächer extensiv begrünt werden.

Die maximalen Wandhöhen und Firsthöhen der Hauptgebäude betragen:

	Wandhöhe in m	Firsthöhe in m ü NN
WA 1/1a	8,75 -12,50	499,25
WA 2	8,75 - 9,25	496,00
WA 3	9,25	496,00
WA 4	6,50	493,75
WA 5	9,25	496,00
WA 6	6,50	493,75

Im WA 1 / 1a und WA 2 gelten 8,75 m Wandhöhe entlang der Bahntrasse und der Afrastraße als Mindestmaß.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut.

Im WA 1 / 1a gelten 4 Vollgeschosse als Höchstmaß.

Als max. Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe gelten im gesamten Gebiet **484,75 m ü NN**.

Bei der Ausführung eines doppelten Pultdaches gelten die jeweils festgesetzten maximalen First- und Wandhöhen.

Für einfache Pultdächer gilt in den WA 1/ 1a-, WA 2-, WA 3- und WA 5-Gebieten die zulässige Firsthöhe als Obergrenze, vorausgesetzt die hohe Wand wird für das oberste Geschoss um mind. 2,0 m zurückversetzt.

Im WA 4 und WA 6 darf bei Pultdächern die zulässige Wandhöhe bei der hohen Wand um 1,75 m überschritten werden.

Bei der Errichtung von Flachdächern kann die zulässige Wandhöhe um 0,5 m überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Zulässig sind folgende Bauweisen:

	Bauweise
WA 1/ 1a	Einzelhaus
WA 2	Einzelhaus

WA 3	Einzelhaus
WA 4	Einzelhaus
WA 5	Einzelhaus und Hausgruppen
WA 6	Einzelhaus und Doppelhaus

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichende Bauweise

Nach § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO wird für das WA 1a eine Mindestlänge der Gebäude von 50 m und eine Maximallänge von 60 m sowie für das WA 2 eine Mindestlänge von 27 m festgesetzt.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Hauptgebäude fest.

Garagen und Tiefgaragen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen) erlaubt. Die Zufahrten zu Tiefgaragen dürfen die angegebenen Umgrenzungen zur jeweiligen Erschließungsstraße hin überschreiten.

Der Bebauungsplan setzt mit der Planzeichnung Flächen für Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung von Lärmeinwirkungen mittels baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen fest. Innerhalb dieser Flächen bzw. hinter der in der Planzeichnung abgebildeten schwarzen "Zackenlinie" sind bauliche Maßnahmen für diesen Zweck **auch außerhalb der Baugrenzen zulässig**.

In den WA 1-, WA 2-, WA 3- und WA 5-Gebieten ist die Abstandsregelung der BayBO nicht anzuwenden. Für die Gebiete WA 4 und WA 6 gilt die Abstandsregelung der BayBO.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Doppelhaushälfte und Reihenhaus innerhalb von Hausgruppen auf jeweils eine begrenzt.

Im WA 4 gelten pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten als Obergrenze.

2.5 Gestaltung der Gebäude

Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, außer auf Flachdächern. Auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt, diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

Dächer

Als zulässige Dachform wird für die Hauptgebäude ein Satteldach, Pultdach oder Flachdach festgesetzt.

Die Dacheindeckung ist in den Farben rot bis rotbraun oder schwarz/anthrazit auszugestalten. Alternativ sind auch nichtglänzende Blechdeckungen zulässig. Grellfarbige Dacheindeckungen sowie glänzende oder glasierte Dachziegel oder Materialien sind nicht zulässig.

Zur Errichtung von Dachgauben oder vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg) in der aktuellen Fassung.

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 3,0 m. Für Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von max. 5° zulässig. Abwei-

chend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist die mittlere Wandhöhe von Garagen auf die tatsächlich errichtete Fertig-Fußbodenhöhe der Hauptgebäude - abzüglich 0,5 m - zu beziehen.

2.6 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, den öffentlichen Grünflächen und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Massive Mauern bzw. undurchsichtige Einfriedungen sind hier nicht gestattet.

2.7 Stellplätze und private Zufahrten

Für die Bauflächen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung. Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, der auch nicht eingefriedet werden darf.

2.8 Fläche für die Versorgung

Im zentralen Bereich des neuen Baugebietes wird am Rand der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Versorgung festgesetzt. Sie dient der Versorgung der Wohngebäude mit Wärme und / oder als Standort für eine Trafostation.

2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Grundrissorientierung

An den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.08.2016 - 4775.4 / 2016 - FB in der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 - Berechnung mit 50 km/h (bzw. Anlage 4.1 und Anlage 4.2 für die Berechnung mit 30 km/h) dargestellt.

2.9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume ausnahmsweise über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

2.9.3 Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz

An den Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum

Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 9.1 (Afrastraße 50km/h) (bzw. Anlage 9.2 für Afrastraße 30 km/h) der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.08.2016 - 4775.4 / 2016 - FB dargestellt.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Friedberg, Marienplatz 5, 86316 Friedberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

2.9.4 Tiefgaragenzufahrten

Tiefgaragenauf- und -abfahrten sind vollständig einzuhausen, die Wände der Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden. Die Tiefgaragentore sind auf Tiefgaragenebene einzubauen und gegen die Weiterleitung von Körperschall zu isolieren. Zum Öffnen und Schließen der Tore sind automatische Schließeinrichtungen (z. B. Fernsteuerungen) einzusetzen. Vorgesehene Regenrinnen sind lärmarm auszuführen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Zentrum des Baugebietes liegenden Freiflächen werden als öffentliche Grünflächen - mit der Zweckbestimmung Baumanger bzw. Spielplatz - festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist im Anschluss an die Versorgungsfläche auch ein Trafostandort zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie zulässig.

3.2 Baumpflanzungen

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 20 % der Gesamtfläche sind mit Gehölzen aus nachfolgender Artenliste zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume sind zusätzlich zu realisieren.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Die Anlage von Fußwegen bzw. Pflegewegen ist in wasserdurchlässiger Form zulässig.

Die Herstellung von Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist zulässig. Die im Süden verlaufende 20 kV-Freileitung einschl. 9 m breiten Schutzstreifen ist zu berücksichtigen, bzw. Anpflanzungen im Schutzbereich der Leitung sind mit der LEW abzustimmen.

3.4 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einem Umfang von 7.845 m² wird auf den Flurstücken 1736/2 der Gmkg. Rohrbach (1.577 m²) und 1222 Gmkg. Rederzhausen (6.268 m²) festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg und befinden sich im städtischen Ökokonto. Die Ermittlung der Ausgleichsfläche, die Berücksichtigung des anrechenbaren Faktors und die bisher aufgelaufene Verzinsung sowie Ziele und Maßnahmen sind Umweltbericht erläutert.

3.5 Private Grundstücke

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 350 m² Baugrundstück ist ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind dabei anzurechnen.

Die im Süden verlaufende 20 kV-Freileitung einschl. 9 m breiten Schutzstreifen ist zu berücksichtigen, bzw. Anpflanzungen im Schutzbereich der Leitung sind mit der LEW abzustimmen

3.6 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

Bäume im öffentlichen Straßenraum

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste geeignete Arten und Sorten verwendet werden.

Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten, wenn durch die Pflanzung die wirtschaftliche Bestimmung des Nachbargrundstücks durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird. Bei Obstgehölzen ist ein Abstand von 2 m ausreichend.

3.7 Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm
B. 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche auch in Sorten
Fraxinus	Eschen in geeigneten Arten und Sorten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde (und geeignete Sorten)
Tilia x intermedia	Holländische Linde (und geeignete Sorten)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (und geeignete Sorten)
Obstgehölze als Hochstamm	

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstgehölze	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Bereensträucher	

4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5 Hinweise

5.1 Ver- und Entsorgung

Erschlossen werden die künftigen Wohnbauflächen über die Afrastraße und die Metzstraße. Die Versorgung des Gebietes mit Strom, ggf. Gas und Wasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Afrastraße. Der Anschluss des Planungsgebietes an das bestehende Kanalnetz in der Afrastraße ist sichergestellt.

5.2 Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Die Herstellung von Mulden ist in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. auf den Baugrundstücken zulässig.

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 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" 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 Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

5.3 Grundwasser

Im Bebauungsplan werden die Grundwassergleichen abgebildet. Demnach liegt der mittlere Grundwasserstand etwa 1,5 m unter der Geländeoberfläche. Bei Hochwasserereignissen kann der GW-Spiegel ggf. bis zur Geländeoberkante ansteigen.

Durch die Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt. Hierzu wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Infolge Tiefgaragen und Keller wird ein Aufstau bzw. Absenken des Grundwassers um wenige Zentimeter prognostiziert. Nachteilige Folgen für Dritte sind nicht zu erwarten. Das Gutachten liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei.

Es wird empfohlen, bei der Gebäudegründung das hoch anstehende Grundwasser verstärkt zu berücksichtigen. Werden Tiefgaragen errichtet, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Offenlegen von Grundwasser bzw. ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg, Abt. Wasserrecht rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Werden für Gebäude Keller oder Tiefgaragen vorgesehen, sollten diese wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) ausgebildet und gegen Auftrieb gesichert werden. Kommen Öltanks zum Einsatz, sind diese ebenfalls gegen Auftrieb zu sichern.

5.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung bzw. Abholung an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) der Fall sein. Zu diesen Emissionen zählen auch das Befüllen der Fahrsilos und die Futterentnahme.

5.6 Regenerative Energien / Klimaschutz

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

Maßnahmen zum Klimaschutz können hiermit getroffen werden. Handlungen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund des Standortes nicht zu veranlassen. Die Ertüchtigung des Flutmuldensystems in der südlichen Friedberger Au kann bei Hochwasserereignissen Oberflächenwasser geordnet nach Norden ableiten.

5.7 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).

Im Gebiet selbst sind keine Bodendenkmäler bekannt. Weiter westlich werden Hügelgräber aus der Hallstattzeit vermutet. Durch die Nähe von Bodendenkmälern ist für Bodeneingriffe jeder Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen im Gebiet findet bei Eingriffen in den Boden eine archäologische Begleitung statt.

5.8 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 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

6 Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.