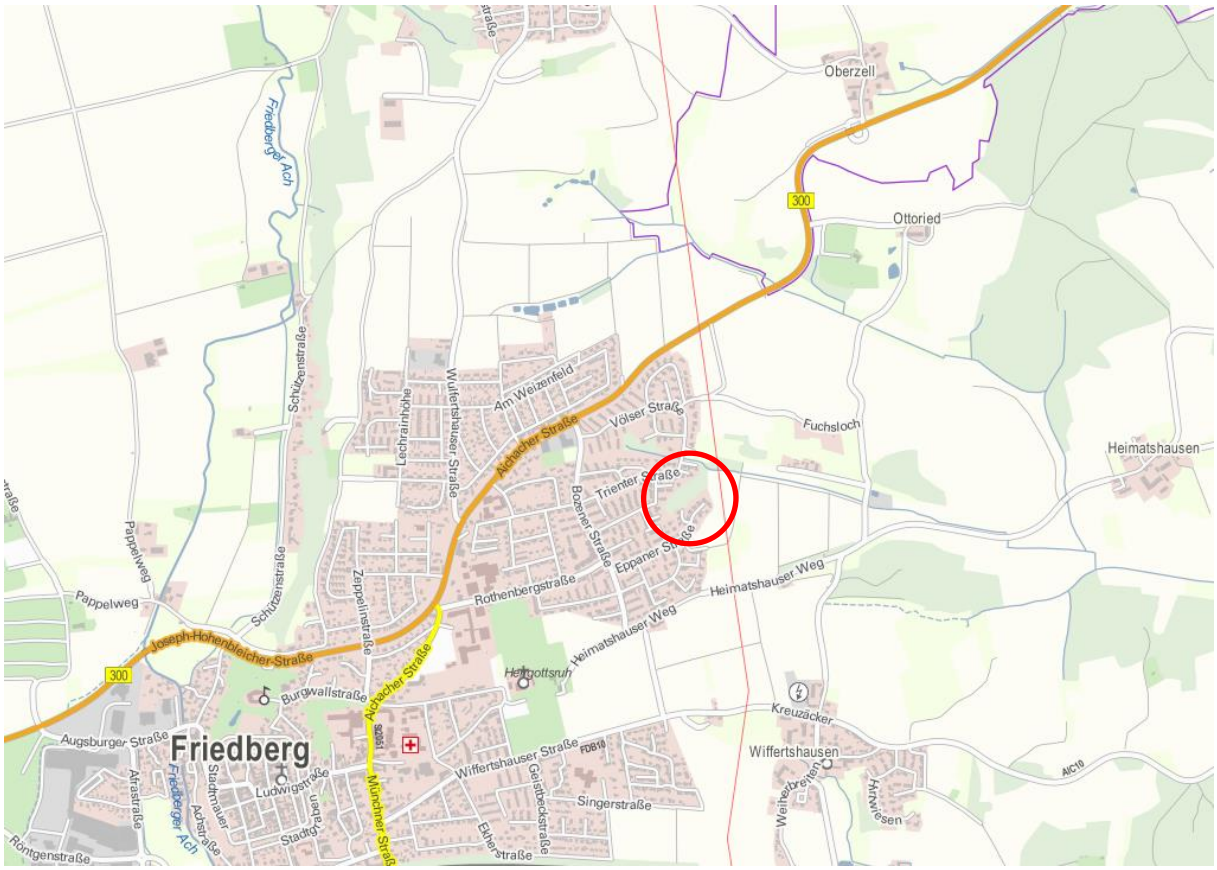
STADT FRIEDBERG

II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 II-B) für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Fläche zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 09.11.2016

TEIL B FESTSETZUNGEN

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhalt

1. Allgemeine Vorschriften 4
1.1 Bestandteile 4
1.2 Geltungsbereich 4

2. Textliche Festsetzungen 4
2.1 Art der baulichen Nutzung 4
2.2 Maß der baulichen Nutzung 4
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 5
2.4 Anzahl der Wohneinheiten 5
2.5 Bauliche Gestaltung 5
2.6 Stellplätze 6
2.7 Einfriedung 6
2.8 Entwässerung 6
2.9 Grünordnung 6
2.10 Ökologische Ausgleichsfläche 7

3. Hinweise 8
3.1 Abwasserbeseitigung 8
3.2 Denkmalschutz 8
3.3 Altlasten 8
3.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft 8

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg ändert 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 durch Gesetz vom 20.10.2015, (BGBI. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-l), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetztes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

den

Bebauungsplan Nr. 48 II-B) für das Gebiet „Am Rothenberg“
(Fläche zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 09.11.2016, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht beides in der Fassung vom 09.11.2016.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er hat eine Größe von 0,94 ha. Im Änderungsbereich gelten ausschließlich folgende Festsetzungen.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 180 m² je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um das doppelte überschritten werden.

2.2.2 Geschoßfläche

Die zulässige Geschossfläche (GR) beträgt 360 m² je Grundstück.

2.2.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe darf talseitig maximal 7,50m betragen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe darf durch Geländer zur Ausbildung von Dachterrassen um 1,20 m überschritten werden. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Geländer sind blickdurchlässig auszubilden.

2.2.4 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die Höhe des oberen Abschlusses der Wand wird in der Planzeichnung in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe dient als Bezugspunkt für die Wandhöhe.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Die Flächen für Nebenanlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Nebengebäude und Carports sind außerhalb des Baufensters nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Bei der Errichtung der Anlagen ist sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit der Feuerwehraufstellflächen gewährleistet wird.

2.3.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

2.5 Bauliche Gestaltung

2.5.1 Dachform

Es dürfen auf Hauptgebäuden nur Flachdächer errichtet werden.

2.5.2 Geländeveränderungen / Stützmauern

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Geländeveränderungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen dürfen Geländeveränderungen und Stützmauern maximal eine Höhe von 1,50 m erreichen.

2.5.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Carports dürfen ohne Stauraum direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig, Tiefgaragen können errichtet werden.

2.7 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2.8 Entwässerung

Zur Regenwasserrückhaltung ist pro Grundstück mindestens eine Rückhaltezisterne mit mindestens 3 m³ Volumen zu errichten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Gehölzbestände

Die zu entwickelnden Gehölzbestände sind mit 60 % Sträuchern 30 % Heistern und 10 10 % Bäumen mindestens 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.
Die Strauchpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen.

2.9.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten. Es ist mindestens die Anzahl der im Plan dargestellten Bäume zu pflanzen. Von Standort der Bäume kann abgewichen werden.

2.9.3 Private Grünflächen

Pro Baugrundstück ist ein Baum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die vorhandene Mulde ist als Feuchtfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Funktion des Wasserabflusses ist zu erhalten.
Die Überbauung der Mulde durch einen Steg zur Herstellung der Fußwegeverbindung ist zulässig.

2.9.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Bauantrags oder des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Geländeveränderungen / - abstützungen, sowie die Flächenversiegelungen nachweist.

2.10 Ökologische Ausgleichsfläche

2.10.1 Zuordnung des ökologischen Ausgleichs außerhalb des Geltungsbereiches

Dem durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden die ökologische Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Festsetzung wird nach Festlegung der Lage der Ausgleichsflächen entsprechend ergänzt.

Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer des Eingriffs zu erhalten.
Die Umsetzung der Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen.

3. Hinweise

3.1 Abwasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

3.2 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art 8 Abs. 2 DSchG: 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail:fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädlich Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B: künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

3.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutz-

ten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrübenernte und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.