



Stadt Friedberg

**Bebauungsplan Nr. 13 „Am Stefananger“
für das Gebiet zwischen Luitpoldstraße und Stefan-
kirche in Friedberg**

2. Änderung

**Teil C: Begründung
in der Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 25.01.2018**

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 m² 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. Auf dem großen Grundstück Fl.Nr. 685 wird kein zusätzliches Baufenster eingefügt, weil keine geeignete Erschließung möglich ist. 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 m².

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 1 und 2 zusätzlich auch Doppelhäuser. Es sind nicht überall Doppelhäuser zulässig, weil entweder die Größe bzw. der Zuschnitt der Grundstücke oder die Erschließungsmöglichkeit dem entgegensteht.

Im Bereich der Nebenanlagen und Stellplätze wird in zwei Kategorien unterschieden. Zum einen gibt es eine Signatur für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen, deren Anordnung sich zum Großteil an den Bestandsgaragen und –nebengebäuden orientiert. Zum anderen eine Signatur für nichtüberdachte Stellplätze. Diese wird z.B. auf den Grundstücken Fl. Nr. 698/4 und 697/1 verwendet, weil die Sichtachse aus Richtung der Altstadt auf die Stefankirche von Bebauung freigehalten werden soll. Auf Grundstück Fl.Nr. 673/1 soll die Einsicht in den Einmündungsbereich der Straße nicht durch Hochbauten behindert werden

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.

Zum Schutz der Privatsphäre dürfen entlang der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer" vollständig geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden.

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. Es muss eine Fahrbahnbreite von mind. 3 Metern,



im Kurvenbereich von mind. 5 Metern für das Durchkommen von Feuerwehrfahrzeugen sichergestellt werden.

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. Für die neu geschaffenen Grundstücke im Südwesten sowie die Grundstücke östlich der Straße Am Stefananger bestehen noch erhöhte Erschließungsaufwände. Der Abwasserkanal verläuft derzeit jedoch von Osten kommend lediglich bis vor Hausnummer 21 und muss bei einer seitlichen Erschließung für die Hausnummer 21 nach Westen verlängert werden um dort auf der Westseite das zukünftige rückwärtige Gebäude zu erschließen. Die Kosten hierzu sind von den Eigentümern des Grundstücks Flur-Nr. 669/6 zu tragen. In der Straße Am Stefananger im Osten ist kein Kanal vorhanden, sodass die östlich befindlichen Grundstücke mit einem neuen Anschluss auszustatten sind. Hierzu wird eine Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und den Stadtwerken Friedberg geschlossen.

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 Immissionsschutz

Im Rahmen verschiedener Bauvorhaben entlang der Luitpoldstraße fanden Verkehrslärmuntersuchungen statt. Es ist absehbar, dass an den Gebäuden entlang der Luitpoldstraße die Richtwerte für ein reines Wohngebiet gemäß DIN 18005 tagsüber/nachts von 50/40 dB(A) sowie (die Schädlichkeits-) Grenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) überschritten werden können. Aufgrund dieser Überschreitungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Orientierungen der schutzwürdigen Räume, Schallschutzwände bzw. -vorbauten, Außenbauteile mit entsprechend hohen Schalldämm-Maßen) zu ergreifen.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen.

Friedberg, den 25.01.2018

Haupt
Baureferent