



# Stadt Friedberg

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

**2. Änderung**

**Teil B: Textliche Festsetzungen in der Fassung  
des Satzungsbeschlusses vom 25.01.2018**

Stand: 25.01.2018



Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet „Am Stefananger“ zwischen Luitpold- straße und Stefankirche in Friedberg**

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung vom 25.01.2018.  
Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden mit dieser Änderungssatzung ersetzt.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 25.01.2018 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, Q 3 und Q 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, Q 3 und Q 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.

In den Quartieren **Q 1 und 2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

In den Quartieren **Q 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. 669/1, 673/, 698/4 und 697/1 sind in den dafür vorgesehenen Flächen ausschließlich nichtüberdachte Stellplätze zulässig.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> 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, Q 3 und Q 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.

Zwischen den Gebäuden auf den Grundstücken Flur-Nrn. 669/6 und 669/8 dürfen nichtüberdachte Stellplätze ohne Stauraum vor der Garage errichtet werden.

### **§ 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.

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

### **§ 8 Immissionsschutz**

Für die Häuser entlang der Luitpoldstraße und auf dem Grundstück Flur-Nr. 698/4 der Gemarkung Friedberg gilt:

Zum Genehmigungsverfahren ist jeweils ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzulegen, welcher -entsprechend der summierten Verkehrslärmpegel von Luitpoldstraße und Bahnlinie Augsburg- Ingolstadt- die Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Wände, Fenster, Rollladenkästen, Türen) des Gebäudes dimensioniert.

Schlaf- und Ruheräume dürfen kein Fenster zu Lüftungszwecken auf der Nordfassade aufweisen. Nach Osten oder Westen sind diese nur zulässig, wenn der Schallschutznachweis zu einem diesbezüglich positiven Ergebnis kommt.

### **§ 9 Grünordnung**

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.



**§ 10 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Friedberg, den \_\_.\_\_.20\_\_

Siegel

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

## Hinweise

### 1. Denkmalpflege

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7631-0563: Mittelalterliche Vorgängerbauten der Kirche St. Stephan, frühneuzeitlicher Pest- und Leprosenfriedhof.
- D-7-7631-0084: Römische Villa Suburbana, Reihengräber und Siedlung des Frühmittelalters, Brandgräber der Urnenfelderzeit.
- D-7-7631-0388: Siedlung der römischen Kaiserzeit, des Mittelalters.
- D-7-7631-0081: Reihengräber des Frühmittelalters.

Die genaue Ausdehnung des ehem. Leprosenfriedhofs ist nicht bekannt. Zudem muss aufgrund der Nähe (ca. 70 m) zu weiteren Bodendenkmälern, insbesondere der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters (D-7-7631-081, -7-7631-0084 und D-7-7631-0388) bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. So könnten u. a. die nördlich und südwestlich des Plangebietes lokalisierten, frühmittelalterlichen Gräber Teile eines zusammengehörigen großen Reihengräberfeldes sein. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG.

### 2. 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.

### 3. Bahnlinie

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherren im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe ist deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) einzuholen.

### 4. Müllentsorgung

Die Bewohner von Hinterliegergrundstücken müssen ihre Hausmüllgefäße an die öffentliche Straße stellen, da diese Grundstücke nicht vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können.



### **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