

# Stadt Friedberg



„Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen“

Entwurf

in der Fassung vom 25.01.2018

## Inhalt

- A) Planzeichnung
- B) Satzung
- C) Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung:	
Verena Höhberger, Landschaftsarchitektin, Dipl.-Ing. (FH) Radegundisstraße 18 86316 Friedberg	Telefon/Fax: 0821.7849983 E-Mail: info@freiraumplanungen.info Web: www.freiraumplanungen.info

## B) Satzungstext

### Satzung der Stadt Friedberg für den „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen“

#### Präambel:

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 Satzung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1271, 1272/1, 1274, 1279, (TF, Unterzeller Straße), 1281, 1281/55, 1281/54, 1281/1, 1272, 1271, Gemarkung Wulfertshausen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,46 ha auf. Die genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

#### Bestandteile der Satzung:

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 25.01.2018. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

#### §1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### §2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 2.2 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	GRZ	GFZ	Anzahl max. Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.
WA 1	0,3	0,6	III (II +D)	6,50 m
WA 2	0,3	0,6	II (I+D)	4,00 m
WA 3 + WA 4	0,3	0,6	II	6,50 m
WA 3 + WA 4 (Alternative)	0,3	0,6	I + D	4,00 m

#### Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse, I+D, maximal zwei Geschosse wobei das Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Als Maß für die Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe gilt bis zur OK First.

### §3 Bauweise/ Stellung der Gebäude

3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO).

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### §4 Überbaubare Grundstücksflächen /Abstandsflächen

4.1 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

4.2 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO

### §5 Zahl der Wohneinheiten

5.1 Die Zahl der Wohneinheiten ist nach Gebietsteil wie folgt geregelt:

Gebietsteil	Anzahl max. Wohneinheiten
WA 1	9
WA 2	2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 3	2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 3 (Alternative)	2 WE je EH / 1 WE je DHH
WA 4	6 WE

Erklärung:

WE = Wohneinheiten

EH = Einfamilienwohnhaus

DHH = Doppelhaushälfte

### §6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

6.1 Garagen und Nebengebäude und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Für Garagen und Nebengebäude gelten insbesondere auch die Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 BayBO.

6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### §7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

7.1 Für die Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen zur Dachneigung und Dachform getroffen:

Gebietsteil	Dachneigung und -form
WA 1 + WA 4	35° - 45° als SD
WA 2	35° - 48° als SD
WA 3	20° - 35° als SD
WA 3 (Alternative)	35° - 48° als SD

Erklärungen:

SD = Satteldach

- 7.2 Für die Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg.  
Für untergeordnete Bauteile (Vordach, Eingangsbereiche, Wintergarten, Terrassenüberdachungen) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 7.3 Farben für die Dachdeckung:  
Als Dacheindeckungsmaterial sind nichtengobierte Ziegeleindeckungen in der Farbgebung rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu verwenden. Ausgenommen sind Dachflächen von Wintergärten. Alternativ sind Sonnenkollektorflächen als Dacheindeckung zulässig. Diese dürfen bis max. zum First geführt werden.
- 7.4 Fassaden:  
Für die Fassaden der Gebäude sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen zulässig. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grelle oder leuchtende Farben sind unzulässig.
- 7.5 Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind unterirdisch zu verlegen.

## §8 Grünordnung

- 8.1 Oberbodensicherung  
Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleppen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und mit Gründungspflanzen anzusäen.
- 8.2 Private Grundstücke  
Bei privaten Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken südlich der Unterzeller Straße ist je Grundstück ein Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen. Auf den Grundstücken nördlich der Unterzeller Straße sind die Parkplätze straßenbegleitend mit mindestens zwei Laubbäumen der Pflanzenliste je sechs Stellplätze zu bepflanzen, die Garagen mit mindestens vier Laubbäumen der Pflanzenliste.
- 8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb des Geltungsbereichs wird im östlichen Randbereich sowie auf einer Teilfläche am Südrand öffentliche Grünfläche als Ortsrandbegrünung und Puffer gegenüber den benachbarten Landwirtschaftsflächen festgesetzt. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Ein Grünstreifen im östlichen Bereich ist als extensive Wiese zu begrünen und dient als Pflegeweg für die Gehölzpflege. Diese Gehölzpflanzung dient auch als teilweise Ersatzpflanzung für im Geltungsbereich durchzuführende Heckenrodungen. (Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Punkt 6.2)
- 8.4 Schutz zu erhaltender Einzelbäume und Hecken  
Zu erhaltende Einzelbäume und Hecken sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgelegt. Diese Bereiche sind nach § 9 (1) Nr 25b BauGB zu erhalten und auch während der Bauphase vor Verletzungen und Beschädigungen zu schützen. Dieser Schutz erfolgt nach DIN 18920, danach sind Wurzelbereiche im Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m mit festem Zaun (Höhe mind. 1,80 m) zu schützen. Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Materiallagerung dürfen in diesem Bereich nicht erfolgen.
- 8.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
- 8.5.1 Durchführung der Pflanzung  
Die festgesetzten Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung des Hauptgebäudes fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände von 2 m für Bäume sind zu beachten. Zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind 4 m Grenzabstand für Bäume einzuhalten. Der Standort der im Plan festgelegten Einzelbäume kann bei Bedarf geringfügig verschoben werden.

## 8.5.2 Raumbedarf pro Baum

Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens eine Fläche von 12 qm aufweisen und 1,5 m tief sein.

## 8.5.3 Pflanzenliste

Laubbäume auf privaten Grundstücken

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär 3 - 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

- |   |                  |
|---|------------------|
| • Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"   | Rotdorn          |
| • Crataegus lavalley "Carrierei"        | Apfel-Dorn       |
| • Malus in Sorten z. B. „Prof.Sprenger“ | Zierapfel        |
| • Prunus in Sorten z.B. „Accolade“      | Zierkirsche      |
| • Sorbus aucuparia „Fastigiata          | Säulen-Eberesche |
| • Obstbäume (Hochstamm)                 | nach Wahl        |

Festgesetzte Straßenbäume an der Untertzeller Straße

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| • Crataegus lavalley "Carrierei" | Apfel-Dorn |
|----------------------------------|------------|

Pflanzenliste für Ortsrandeingrünung

Zu pflanzen sind gebietsheimische Gehölze

Hochstämme: Mindestqualität 3 x v, mDb, Stammumfang 16-18 cm

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| • Acer campestre   | Feldahorn     |
| • Carpinus betulus | Hainbuche     |
| • Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche     |

Heister: Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Malus sylvestris | Wildapfel |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher: Pflanzraster 1,2 x 1,2 Meter, Mindestqualität verpflanzte Sträucher, min. 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| • Cornus sanguinea   | Hartriegel          |
| • Corylus avellana   | Hasel               |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen      |
| • Ligustrum vulgare  | Liguster            |
| • Prunus spinosa     | Schlehe             |
| • Rosa canina        | Hundsrose           |
| • Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

### §9 Einfriedungen/ Freiflächen/ Oberflächenwasser

9.1 Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum hin, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen, bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem Gelände zulässig. Hecken sind von dieser Einschränkung ausgenommen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Mauern über eine Höhe von 0,40 m über dem Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser- und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen.

9.2 Aufschüttungen bis max. 0,5 m und Abgrabungen bis max. 0,5 m sind zum Angleichen der Gebäude zulässig (wie z. B. für Terrassen). Die natürlichen Geländehöhen (vorgefundene Bestandshöhen) an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen. Höhenversätze an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

§10 Inkrafttreten

Der „Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 für das Gebiet nördlich und südlich der Unterzeller Straße im Stadtteil Wulfertshausen“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018, tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg, den

---

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

## Hinweise und Empfehlungen

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat der Bauherr selbst zu sorgen, z. B. durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller. Die Keller der im Plangebiet errichteten Gebäude sollen, soweit erforderlich, mit einer wasserundurchlässigen Stahlbetonkonstruktion, der sogenannten „Weißen Wanne“, ausgeführt werden.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Denkmalpflege

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

#### *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 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.*

#### *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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.*

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### Landwirtschaftliche Emissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmemissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2013) – und im Regionalplan der Region Augsburg 9 (2007) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

###### 3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

##### 3.1.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

B V 1.2 (Z) Besondere Eignung von Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum Augsburg

B V 1.5 (Z) möglichst Flächensparende Bauweise im Oberzentrum Augsburg und den Mittelzentren  
Vorrangige Nutzung von Baulücken und Verdichtungspotentialen

Wulfertshausen ist Teil des Mittelzentrums Friedberg im Verdichtungsraum des Umlandbereiches des Oberzentrums Augsburg. Wulfertshausen wird stark von der überregionalen Entwicklungsachse Augsburg – Friedberg – Aichach beeinflusst. Es liegt ein Ausschlussgebiet für Windenergienutzung vor. Schutzflächendarstellungen sind weiter nicht betroffen. Die Flächenausweisung findet im Verdichtungsraum statt und es werden die Voraussetzungen für eine Bebauung für mindestens 25 WE/ha geschaffen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Friedberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist hierin als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 4. Lage und Bestand

#### 4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Ortsausgang von Wulfertshausen. Derzeit befindet sich noch eine Hofstelle im Osten, die die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Grünland bzw. Ackerflächen nutzt. Am südlichen Hang befindet sich eine dichte Baumhecke. Desgleichen ist der östliche Ortsrand und die Hofstelle eingegrünt. Gemäß Art. 16 BayNatschG zu erhaltende Heckenstrukturen sind hier die Hecken entlang der nördlichen (Wulfertshausener Bach) und der südlichen Gebietsgrenze, sowie der Nord-Süd verlaufende Heckenstreifen und die Eingrünung südlich der Hofstelle. Darüber hinaus gibt es im Bereich der Ortsausfahrt mehrere erhaltenswerte Linden.

#### Relief:

Für das Plangebiet ist eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst worden, deren Ergebnis in der Planzeichnung mit Höhenlinien integriert ist. Das Gelände steigt von Nord nach Süd im Osten von 504 m bis auf 520 m üNN. Im Westen werden Höhen von 506 bis 514 m üNN in selber Richtung überstrichen.

#### Bodenverhältnisse:

Es liegen sandige bzw. carbonatische Lehmuntergründe der oberen Süßwassermolasse vor. Lehme ragen als Zunge von Osten in den nördlichen Gebietsteil. Als Böden werden Braunerden erwartet. Vor allem in Senkenbereichen ist mit fluvialen Sedimentschüttungen (Sekundärsedimente Talfüllungen / kolluvialer Lößlehm) zu rechnen. Allemeins haben die Böden eine gute Zustandstufe und einen mittleren Wässerungsgrad.

## 4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

## 5. Planung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Untezeller Straße erschlossen. Eine Ringstraße führt durch das Plangebiet.

Im 2 km südlich gelegenen Friedberg verläuft die B 300, in ca. 5 km Entfernung besteht eine Auffahrt auf die A 8. Die überregionale Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist gut. Über den Augsburger Verkehrsverbund (AVV) ist Wulfertshausen mit den Regionalbuslinien 211 und 213 und ferner auch weitere Linien und die Regionalzüge der Linie 11 und die Tram Nr. 6 am Bahnhof in Friedberg (ca. 3 km entfernt) angebunden.

#### 5.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Genauere Angaben werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

Bei der Behandlung des Regen-Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege in wassergebundener Decke – versickerungsfähig – auszubilden.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Die neuen Bauflächen dienen der Deckung des Bedarfes für Wohnnutzung.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die o.g. städtebaulichen Werte bestimmt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dies soll eine Bebauung ermöglichen, die eine höhere Einwohnerdichte erlaubt als bei einzeln stehenden Häusern. Diese Wohnbauform findet auch bereits weiter südlich außerhalb des Gebietes Anwendung und soll daher nicht gänzlich ausgeschlossen sein.

Auf Grund des bewegten Reliefs werden für die Bauplätze Höchstwerte für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFB EG) festgelegt. Hierdurch wird erreicht, dass Wohngebiet sich besser ins Ortsbild einfügt und die Häuserkulisse ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Die Maße für die Wandhöhe nach Satzung (WH) werden hierbei auf diese Höhe (OKFFB EG) bezogen und nicht auf das natürliche Gelände. (*Hinweis:* Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden auf das natürliche Gelände bezogen. Dies ist bei der Eingabeplanung zu beachten.)

### 5.4 Garagen und Stellplätze

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg (Stellplatz- und Garagensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### 5.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 2,5 ha gliedert sich folgendermaßen auf. (Näherungen, eine detailliertere Aufstellung folgt zum Entwurf):

3013 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

3306 m<sup>2</sup> Ortsrandeingrünung (Osten und Norden)

401 m<sup>2</sup> weitere öffentliche Grünflächen

566 m<sup>2</sup> Spielplatz

1,7 ha Bauflächen Wohngebiet, GRZ 0,3, davon 992 m<sup>2</sup> private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen

## 6. Grünordnung

### 6.1 Natürliche Grundlagen / Grünkonzept

#### Hecken

Das Gebiet wird geprägt von Hecken in den Randbereichen:

Im Norden wird es begrenzt vom Unterzeller Bach, die feuchten Uferbereiche sind bewachsen mit standortgerechtem Baum- und Strauchbewuchs, optisch besonders prägend sind einige große Weiden in diesem Bereich.

Im östlichen Bereich befindet sich eine bis zu 15 Meter breite Hecke, deren Alter auf ca. 30 Jahre geschätzt wird. Dem Anschein nach sollten die dort befindliche Hofstelle sowie der ursprüngliche Ortsrand eingegrünt werden. Die Hecke ist aufgebaut aus standortgerechten Gehölzen wie *Acer campestre* (Feldahorn), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), *Salix* (Weide), *Quercus robur* (Eiche), *Viburnum lantana* (Schneeball) et al. Sowohl in Hinblick auf ihre optische Wirkung als Ortsrandeingrünung als auch in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt befindet sie sich in einem ausgesprochen guten und vitalen Zustand.

Auch der südliche Randbereich wird von Gehölzen geprägt, wobei nur Teilbereiche tatsächlich im Geltungsbereich wachsen.

Darüber hinaus sind im Gebiet noch einige kleinere Heckenstrukturen vorhanden.

#### Einzelbäume

Im Bereich des östlichen Ortseinganges stehen beidseitig der Unterzeller Straße erhaltenswerte ca. 30 jährige Linden.

#### Freie Flächen

Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün- und Ackerland bewirtschaftet.

### 6.2 Bestandsschutz, rechtliche Grundlagen

Das Bayerische Naturschutzgesetz stellt bestimmte Landschaftsbestandteile unter besonderen Schutz. So besagt Art. 16 (1):

*Es ist verboten, in der freien Landschaft*

*1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder –gebüsche einschließlich Ufergehölze oder- gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise zu beeinträchtigen.*

*2. Höhlen ..... sowie Tümpel und Kleingewässer zu beseitigen oder erheblich zu beeinträchtigen.*

Sämtliche im Gebiet befindlichen Hecken sowie der Unterzeller Bach fallen unter diesen Schutzstatus. Nach Art 23 (3) BayNatSchG können auf Antrag Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

### 6.3 Umsetzung der rechtlichen Vorgaben im Planungsgebiet, Ersatzpflanzung

Die nördlichen Heckenbereiche entlang des Unterzeller Bachs können unangetastet als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Die Hecke im südlichen Randbereich wird den privaten Grundstücken zugeschlagen und als zu erhalten festgesetzt. Hier wird auch ein teilweiser Umbau der vorhandenen Strukturen stattfinden.

Da der östliche Ortsrand weiter nach Osten verschoben wird, kann die bis zu 15 Meter breite Nord-Süd Hecke nicht erhalten bleiben. Für die Rodung dieses Bereichs sowie der kleineren Heckenstrukturen ist eine Ausnahmegenehmigung nach Art 23 (3) BayNatSchG zu beantragen und eine Ersatzpflanzung zu erbringen. Bestandteil des Genehmigungsantrages ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (asp) im Bereich der zu rodenden Hecken. Die Heckenrodung darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen (Art 16 (1) Nr. 1 BayNatSchG). Die Pflanzung der Ersatzhecken muss zudem vor der Rodung erfolgen.

#### Flächenbilanz

Gerodet werden insgesamt geschützte Hecken auf einer Fläche von 2.624 m<sup>2</sup>. Nach Art. 16 (1) BayNatSchG sowie Art 23 (3) BayNatSchG ist die Rodung nur mit Ausnahmegenehmigung und Ersatzpflanzung möglich. Da

eine Neupflanzung über einen längeren Zeitraum nicht die ökologische Wertigkeit einer eingewachsenen Hecke aufweist, ist die Ersatzpflanzung mit dem Faktor 1,5 zu ermitteln.

Ein Teil der dafür nötigen Pflanzung können dabei mit der Neupflanzung einer östlichen Ortsrandbegrünung innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden, die weitere Ersatzpflanzung kann zum Teil auf einer Fläche ca. 600 m nördlich des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 1371 erfolgen.

#### 6.4 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen / Grünordnerische Ziele

Mit dem Erhalt und dem Ausbau der Pflanzung entlang der Unterzeller Straße soll ein fließender Übergang von der freien Landschaft in den Ortsbereich geschaffen werden, besonders betont auch durch die zu erhaltenden Linden im Ortseingangsbereich beidseitig der Straße.

Die gebietsprägenden Hecken können zwar nicht erhalten werden, durch die Heckenneupflanzung im Osten kann jedoch mittelfristig der von Hecken geprägte Charakter des Bereichs zumindest annähernd wieder hergestellt werden und vor allem auch die Ortsrandbegrünung wieder hergestellt werden.

Die Festsetzungen in den privaten Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsgestaltung beitragen. Durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen der Wuchsklasse 2 soll eine dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Zwischen dem hangaufwärts gelegenen Siedlungsteil südlich des Geltungsbereiches und der Bebauung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird die bestehende Baumreihe zum Erhalt festgesetzt. Dieser Gehölzstreifen dient der Ortsdurchgrünung und sorgt dafür, dass die Bebauung am oberen Hangteil auch in Zukunft nicht so stark in die Landschaft wirkt. Der kleinräumige klimatische Einfluss der Bäume kommt hierbei Bestands- wie Neubaubereichen zu Gute.

#### 6.5 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

*(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)*

Da das Baugebiet auf Grundlage von § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, entwickelt wird, entfallen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### 7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

#### 7.1 Immissionsschutz

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen.

#### 7.2 Lage zu Gewässern

Hangabwärts liegt im Norden des Plangebiets der Wulfertshauer Bach in einem Wiesengraben. Begleitend ist hier eine Baumhecke sichtbar.

#### 7.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach- Friedberg, Sachgebiet 60, tel. 08251/ 92-160 unverzüglich anzuzeigen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 8. Technische Infrastruktur

### 8.1 Straßen

Die privaten Verkehrsflächen sind soweit möglich mit wassergebundener Decke auszuführen.

Die Erschließung erfolgt über die Unterzeller Straße und die ringförmige Planstraße. Die Ortseinfahrt im Osten soll mittels einer Tropfenförmigen Verkehrsinsel für die ankommenden Fahrzeuge zur Reduzierung der Geschwindigkeit und damit zur besseren Verkehrssicherheit an der ortseinfahrt eingerichtet werden.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Stadt. Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Das Plangebiet wird an die Abwasserleitung mit Anschluss an die Kläranlage Friedberg angeschlossen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten.

### 8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der LEW.

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

### 8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion zu veranlassen.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufteilung der Grundstücke wird vertraglich geregelt.

## 10. Kartengrundlage

Es wurde die von der Stadt Friedberg zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

### Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Friedberg,

---

Thomas Haag,  
Stadtplaner

---

Roland Eichmann,  
Erster Bürgermeister