

Die Stadt Friedberg erläßt aufgrund des § 2 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie des Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - (BayRS-2020-1-1-I) folgende

1. Änderung mit Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 49 für das Wochenendhausgebiet am Baggersee östlich der Lechhauser Straße in Friedberg

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Baureferat Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom November 1995 in der Fassung vom 24. Juli 1996, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die revidierte Begründung und Informationsschrift vom 24.07.1996 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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet". Zulässig sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundfläche je Wochenendhaus beträgt maximal 50 m². Die Dachgrundfläche darf 80 qm nicht überschreiten (Dachgrundfläche = Projektion der Dachfläche auf die Horizontale).

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (Oberkante) der Wochenendhäuser darf 45 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

4. Stellplätze

- 4.1 Je Wochenendhaus ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2 Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

5. Unterkellerung

Eine Unterkellerung ist bis zu einer Geschoßfläche von 50 m² zulässig. Alle sichtbaren Keller- und Fundamentsockel sind grundsätzlich zu bepflanzen.

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1 Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20° bis höchstens 30° auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.
- 6.2 Wandhöhe
Die maximale Wandhöhe der Gebäude bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf 3,0 m festgelegt.
- 6.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben und Gegengiebel) und Quergiebel sind nicht zulässig.
- 6.4 Sichtbare Pfetten am Ortgang sind nicht zulässig, ausgenommen bei Gebäuden in Holzbauweise.
- 6.5 Außenwände
Für Außenwände sind naturbelassene gebeizte Holzverkleidungen in den Farbtönen mittel- bis dunkelbraun und schwarz vorzusehen. Zulässig sind auch verputzte, gestrichene Mauerflächen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,60 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und ein 1,20 m an seitlichen Grundstücksgrenzen bei einer Sockelhöhe von jeweils max. 5 cm nicht überschreiten.

7.2 Die Wochenendgrundstücke dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Wasserfläche hin (höchster Wasserstand) eingefriedet werden. Die seitlichen Einfriedungen dürfen nur höchstens bis auf 3,0 m zur Wasserfläche (höchster Wasserstand) vorgezogen werden.

7.3 Ortsfeste bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind nicht zulässig.

8. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in der festgesetzten privaten Grünfläche, bis zu einer Größe von max. 12 qm zulässig. Ihre Grundfläche wird auf die Grundfläche in Ziff. 2 nicht angerechnet.

Das Abstellen von Wohnwagen aller Art im Wochenendhausgebiet ist nicht zulässig.

9. Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze für PKW, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

10. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

11. Die natürlichen Geländeformationen sind weitgehend beizubehalten. Änderungen im Bereich der Gebäudesockel sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Terrassierungen sind nur mit Hilfe von Böschungen möglich.

12. Anlagen am Gewässer, z. B. Stege, dürfen nur aus Material hergestellt werden, das die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst.

13. Immissionsschutz

Die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen müssen auf die nördlich oder nordöstliche Fassadenseite orientiert werden.

14. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 24.10.1996



Albert Kling
Erster Bürgermeister

Siegel



Der Änderungsentwurf wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.1996 bis 02.02.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.08.1996 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Aichach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.10.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplanänderung 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 28.10.1996



Albert Kling
Erster Bürgermeister

Siegel

