

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III

## ENTWURF

zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West



## Stadt Friedberg

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung
- Teil B: - Satzung
- Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

M 1:500

Friedberg den 04.05.2017

sq Architekten / Stadtplaner  
mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)

**GRÜNPLANUNG**  
Julia Zimmer  
mail [zimmer.julia@gmx.de](mailto:zimmer.julia@gmx.de)

<b>Abkürzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>PRÄAMBEL</b> .....	<b>4</b>
<b>Vorhabenbezogener B-Plan</b> .....	<b>4</b>
<b>A PLANZEICHNUNG</b> .....	<b>5</b>
1. rechtsgültiger FNP Ausschnitt (ohne Maßstab).....	5
2. PLANZEICHNUNG - M 1:500 im Anhang .....	5
<b>B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen .....	6
2. Flächenbestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	6
<b>FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
B.1 Zulässige Nutzungen .....	6
B.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	7
B.4 Zahl der Wohneinheiten .....	8
B.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer .....	8
B.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	8
B.7 Einfriedungen .....	9
B.8 Immissionsschutz .....	9
B.9 Versorgungsleitungen .....	9
B.10 Inkrafttreten des Bebauungsplanes.....	9
<b>C Begründung vom 04.05.2017</b> .....	<b>10</b>
C.1 Anlass der Planung und Verfahren.....	10
C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches.....	10
C.3 Planungsrechtliche Vorgaben .....	11
C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept .....	11
C.5 Immissionsschutz .....	12
C.6 Grünordnung .....	12
C.7 Hydrogeologie und Geologie.....	12
C.8 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr .....	12
C.9 Ver- und Entsorgung.....	13
C.10 Abfallentsorgung.....	14
C.11 Altlasten .....	14
C.12 Denkmalschutz.....	14
C.13 Auswirkungen.....	14
C.14 Flächenermittlung.....	15
Anlagen:.....	15

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
FN	Flächennutzungsplan
BPlan	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GR	Grundfläche
DN	Dachneigung
ha	Hektar
m	Meter
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
MFH	Mehrfamilienhaus
WH	Wandhöhe = OK FFB Erdgeschoss bis zur Schnittkante zwischen VK traufseitige Außenwand und Oberkante Dachhaut
Attika	Dachabschluss eines Flachdaches
Attikahöhe:	OK FFB Erdgeschoss bis OK Aufkantung/ Aufmauerung am Flachdachrand.
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal

# PRÄAMBEL

## Vorhabenbezogener B-Plan

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §12 Abs. 1 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 20.10.15 (BGBl I S. 1722), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) i.d.Ä. vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/III**

**zum Neubau einer Wohnanlage mit 15 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West**

**als Satzung.**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern sq-Architekten ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 04.05.2017 in der Fassung ....** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2017 beigelegt.

# A PLANZEICHNUNG

## 1. rechtsgültiger FNP Ausschnitt (ohne Maßstab)



## 2. PLANZEICHNUNG - M 1:500 im Anhang

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl IS. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl IS. 1722).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013.
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58), zuletzt geändert am 22.07.2011.
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.08.2015 (GVBl S. 296).

### **2. Flächenbestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/III erfasst folgende Fl. Nr.:

Gesamtfläche: 2444/12 der Gemarkung Friedberg.

## **FESTSETZUNGEN**

### **B.1 Zulässige Nutzungen**

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Dienstleistung
- Büro
- Wohnen

### **B.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es ist eine GRZ von maximal 0,5 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
**nicht mitzurechnen.**

Vollgeschosse:

Für Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Hauptgebäude 1 und 3 (III) Zulässig sind max. drei Vollgeschosse

Hauptgebäude 2 (II) Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse

Die Abstufung der Vollgeschosse ist dem Einschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhendefinition:

Maßgebend ist die traufseitige **Wandhöhe (WH)** – gemessen zwischen der OK FFB **Erdgeschoss** und der Schnittkante zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Bei **FD** entspricht die **Wandhöhe der Attikahöhe (OK Aufkantung)**:

<b>Gebäudeteil 1 (Bestandsgebäude)</b>	max. WH	= 10,50 m
<b>Gebäudeteil 2</b>	max. WH	= 7,40 m
<b>Gebäudeteil 3</b>	max. WH	= 9,00 m

Höhenlage:

Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der neuen Hauptgebäude:  
Bezugspunkt ist jeweils OK FFB **Erdgeschoss**.

OK FFB EG = **+/- 0,00 m = 483,80 m ü. NN**

Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

### **B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Es gilt die offene Bauweise.

Baugrenzen

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es werden ausnahmsweise Balkone als untergeordnete Bauteile:

-mit einer Tiefe von bis zu 2 m auf der Südseite Gebäude 3

außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

Insgesamt darf die Gesamtlänge der Balkone nicht mehr als 1/2 der betreffenden Außenwandlänge überschreiten.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, TG Abfahrt und Tiefgarage

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Garagenzufahrt erfolgt über die Metzstraße. Die Zufahrt darf nur innerhalb der festgelegten Fläche erfolgen. Die Zufahrt ist bindend.

Bei der Planung von Tiefgaragen ist die GaStellV zu beachten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) und einer Zufahrtsrampe mit mehr als 10% Neigung muss eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5% Neigung und von mind. 3m Länge liegen (GaStellV §3 Abs. 2).

**Für Wohnungen gilt im Plangebiet:**

Bis 50m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1 ST/WE

Über 50 m<sup>2</sup> -100m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 ST/WE

Über 100m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 ST/WE

Für nicht dem Wohnen dienende Nutzungen richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach den Richtzahlen der **Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg**.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

**B.4 Zahl der Wohneinheiten**Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten:

Auf dem Grundstück sind max. 16 Wohneinheiten (WE) zulässig.

**B.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer**Dachform und Dachneigung

Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig.

FD max. 5°

**B.6 Grünordnerische Festsetzungen**B.6.1 Grünflächen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung verschiebbar. Die Gesamtzahl ist einzuhalten. Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken im Westen und Süden sind mit mindestens 2 m zu erfüllen. Zur Pflanzung sind Bäume der Artenliste frei wählbar. Der durchwurzelbare Raum muss je Baum mindestens 12m<sup>3</sup> betragen.

Die der privaten Wohnnutzung zugeordneten Grünflächen sind gärtnerischen anzulegen und zu erhalten.

Der ausgewiesene Spielplatz ist gemäß der zu erwartenden Altersgruppen in der Wohnbebauung in ausreichender Größe zu gestalten und auszustatten.

Einfriedungen sind mit Bodenfreiheit und ohne Sockel zu errichten.

B.6.2 Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu errichten ( z.B. Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster).

Zufahrts- und Rangierflächen können asphaltiert werden.

B.6.3 Durchführung

Artenliste Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer pseudoplatanus	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Bergahorn	
Fagus sylvatica	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Rotbuche	
Juglans regia	Esche	
Malus, Prunus, Pyrus	Walnuss	
Pinus sylvestris	Obstbäume Hochstamm in Arten	
Prunus avium	Waldkiefer	
Prunus mahaleb	Vogelkirsche	
Prunus padus	Weichselkirsche	
Quercus robur	Traubenkirsche	
	Stieleiche	

Sorbus in Arten und Sorten  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

Eberesche / Mehlbeere / Speierling  
Winterlinde  
Sommerlinde

## **B.7 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holzzäune, Metallsystemzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel und mit Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Mauern oder massive Sockel über 5 cm an Grundstücksgrenzen sind über die jeweilige Geländeoberkante hinaus im gesamten Baugebiet unzulässig.

## **B.8 Immissionsschutz**

Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind einzuhalten.

Tag 6:00 – 22:00 Uhr: 55 dB (A)

Nacht 22:00-6:00 Uhr: 40 dB (A)

## **B.9 Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **B.10 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## C Begründung vom 04.05.2017

Fassung vom .....

### C.1 Anlass der Planung und Verfahren

Ein Investor beabsichtigt, das Grundstück mit der Fl. Nr. 244/12, welches bisher ein reines Gewerbegrundstück -mit nahezu 100%er Versiegelung- ist, nun größtenteils in eine Wohnbaufläche umzuwandeln.

Die Bestandsgebäude sollen teilweise entfernt und Neubauten mit Wohnungen (16 WE) sowie ein Anteil an Gewerbe (Büro, Dienstleistung und Handel) erhalten bleiben. Die Fläche im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient primär der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Das Bestandsgebäude, welches im EG und 1. OG weiterhin gewerbliche Nutzungen vorsieht, soll um ein Geschoss aufgestockt werden und eine große Penthouse -Wohnung dort realisiert werden. Die weiteren geplanten 15 Wohneinheiten sollen in den beiden Neubauten realisiert werden. Eine neu geplante Tiefgarage mit Zufahrt von der Metzstraße aus, sowie oberirdische Stellplätze für die gewerbliche Nutzung, decken den Bedarf an Stellplätzen.

Um eine organische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt.

#### Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 ff von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

### C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches

Der ca. 2400 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich (Fl.Nr. 244/12) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges im OT Friedberg-West.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt primär über die Metzstraße (TG Abfahrt) und sekundär (oberirdische ST) über den Mittleren Lechfeldweg.

Östlich, westlich und südlich der Fläche grenzen Wohnbauflächen an, die nördliche gegenüberliegende Straßenseite der Metzstraße ist durch Gewerbe gekennzeichnet.

Die Wohnbauflächen der Umgebung sind mehrheitlich geprägt durch Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, im Nordosten schließt jedoch ein Komplex mit Mehrfamilienhäusern an.

Der gesamte Geltungsbereich ist nahezu als eben zu bezeichnen.

### C.3 Planungsrechtliche Vorgaben

#### C.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) / Regionalplan (RP)

Die Stadt Friedberg ist im LEP als Zentraler Ort (Mittelzentrum) im Verdichtungsraum Augsburg, Region 9 gekennzeichnet.

Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme“ angegeben.

**Bis zum Jahr 2025 soll die** Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben.

**Daraus sind folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2013) maßgebend:**

##### 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.

*(B) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.*

Der Regionalplan Region 9 (in Überarbeitung) bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP. Die ökologischen und nachhaltigen Leitlinien sind, mit einer Frist von 3 Jahren einzupflegen.

#### C.3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/ LP)

Die Geltungsbereichsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist diese VE-Planung aus dem FNP entwickelt.

#### C.3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der FINr. 244/12 befindet sich in Privateigentum.

#### C.3.4 Gemengelageverhältnisse

Der Bebauungsplan-Umgriff nordöstlich, östlich, südlich und westlich ist ebenfalls von Wohngebieten (W) geprägt. Lediglich Nordwestlich ist ein GEred dargestellt.

### C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept

#### C.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Nachbarstruktur angemessen und dem FNP entsprechend, werden Nutzungen wie Dienstleistung, Handel, Büroflächen und Wohnen festgesetzt.

Die maximale GRZ von 0,5 ist zwar höher als die Obergrenze für ein Wohngebiet nach BauNVO, jedoch werden die Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes

(wie GE) würde zudem eine GRZ von 0,8 erlauben. Da die gegenwärtige GRZ auf dem Grundstück mit nahezu 100% Versiegelung wesentlich höher ist, stellt die geplante Situation somit eine gravierende Verbesserung zur Bestandssituation dar.

Die Festsetzung von maximal 2-3 Vollgeschossen ist der Nachbarbebauung angemessen. Die Häuser werden in Ihrer Höhendefinition „Wandhöhe FFB Erdgeschoss“ je nach Gebäudeteil differenziert festgeschrieben.

#### C.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellplätze

Die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine dichtere Bebauung um Wohnraum zu schaffen.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen mit Balkonen überschritten werden um funktionale Grundrisse und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Abstandsflächen der BayBO sind ansonsten einzuhalten.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach Größe der WE, entspricht den Bebauungsplänen im Umgriff.

#### C.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

Flachdächer sind aufgrund der bisher vorhandenen Bestandsgebäude zulässig.

##### Höhenlage

Die Festgesetzte Höhe orientiert sich am Bestandsgelände und ist tiefer als das Bestandsgebäude (484,07 bzw. 484,26 m ü NN) um auf die Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.

### C.5 **Immissionsschutz**

Die festgesetzten Immissionsrichtwerte sind auch für Dienstleistungen, Büro und Handel einzuhalten. Dies soll gewährleisten, dass diese Nutzungen sich zukünftig in die umliegenden Wohngebiete einfügen.

### C.6 **Grünordnung**

Siehe Grünordnerische Begründung.

### C.7 **Hydrogeologie und Geologie**

Siehe Grünordnerische Begründung.

Im Zuge der Baueingabe ist ein Bodengutachten bzw. Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner zu erstellen.

### C.8. **Verkehrerschließung / ruhender Verkehr**

#### C.8.1 Fahrender Verkehr

Über die bestehenden Straßen im Umgriff kann der Verkehr abgewickelt werden.

#### C.8.2 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr wird unterirdisch mit 29 ST und oberirdisch mit 13 Stellplätzen realisiert (s. Planung). Insgesamt werden somit 42 ST nachgewiesen.

## C.9 Ver- und Entsorgung

C.9.1 Im, an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

C.9.2 Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt (Schmutzwasserkanal).

C.9.3 Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke Friedberg.

C.9.4 Oberflächenwasser, wild abfließende Wasser, Schichten- / Hangwasser  
Niederschlagswasser

- Unverschmutztes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist vollständig zu versickern. Zur Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner zu erstellen.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
- Die Entwässerungseinrichtungen auf Privatflächen sind so auszulegen, dass es schadlos abgeführt werden und kein Schaden für Dritte entstehen kann.
- Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Regen- oder Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der mittlerweile immer öfter auftretenden Starkniederschläge und des daraus folgenden wild abfließenden Wassers ist prinzipiell das Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor „wild abfließendem Wasser“ sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke oder öffentliche Flächen abgeleitet werden darf. Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg zu genehmigen.
- Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssohle im Schichtenwasserbereich liegt, sollte der Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.
- Die Wasserverhältnisse müssen bei der Realisierung von Bauvorhaben eigenverantwortlich auf dem jeweiligen Grundstück überprüft werden.

C.9.5 Telekom

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen soll die Errichtung Ortsbildstörender Einrichtungen (Masten) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Hierzu gehören auch Telekommunikationslinien. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung aus. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

**C.9.6 Erdgas**

Die Erdgasversorgung kann durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt werden.

**C.10 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aichach-Friedberg.

**C.11 Altlasten**

Im Geltungsbereich ist das Vorhandensein von Altlasten, zum jetzigen Zeitpunkt, seitens der Stadt Friedberg nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leiten wird.

**C.12 Denkmalschutz**

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Friedberg.

**C.13 Auswirkungen**

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine innerörtliche Nachverdichtung. Durch das nördlich gelegene GRed Gebiet und die im Nordosten bestehenden Mehrfamilienhäuser ist die vorgesehene dichtere Bebauung auf dem Grundstück möglich. Eine Aufwertung des Grundstückes wird durch die geplante Bebauung mit Privatgärten im EG, Spielfläche und Baumpflanzungen erreicht.

**C.14 Flächenermittlung**

Baufenster gesamt	ca. 1100 m <sup>2</sup> (46%)
	davon Bestandsgebäude ca. 393m <sup>2</sup>
	davon Neubau ca. 707m <sup>2</sup>
TG – Abfahrt	ca. 90 m <sup>2</sup> (4%)
Grünflächen	ca. 720m <sup>2</sup> (30%)
Verkehrsfläche (Zufahrten, ST, Zugänge)	ca. 490m <sup>2</sup> (20%)
<hr/>	
Geltungsbereich gesamt:	<b>2400 m<sup>2</sup> (100%)</b>

Stadt Friedberg

Friedberg den .....

.....  
Erster Bürgermeister Roland Eichmann

.....  
Siegel

**Anlagen:**

- Planzeichnung M 1:500 vom 04.05.2017
- Grünordnerische Begründung vom 04.05.2017 – Landschaftsarchitektin Zimmer