

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

zur Errichtung eines P+M-Platzes für das Gebiet südlich des bestehenden Gewerbegebietes Nr. 4 an den Industriestraßen, nördlich der Neuen Bergstraße und westlich der Äußeren Industriestraße im Stadtteil Derching

Planzeichnung, Satzung, Begründung und Umweltbericht

Fassung vom 08.03.2018

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

Teil B Satzungstext

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017, (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), dem § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden einfachen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

zur Errichtung eines P+M-Platzes für das Gebiet südlich des bestehenden Gewerbegebietes Nr. 4 an den Industriestraßen, nördlich der Neuen Bergstraße und westlich der Äußeren Industriestraße im Stadtteil Derching

als Satzung:

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Dipl. Ing. Hans Brugger
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach
Tel. (0 82 51) 87 68-0, Fax (0 82 51) 87 68-88,
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 08.03.2018, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,77 ha.

2 Festsetzungen

2.1 öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche für den ruhenden Verkehr wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB – in der geltenden Fassung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung **öffentlicher Park- und Mitfahrerparkplatz** festgesetzt. Die Ausführung der Stellplätze muss in wasserdurchlässiger Form, die Befestigung der Zufahrt und die innere Erschließung kann mit Asphalt erfolgen.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind mit Gehölzen der 1. Pflanzklasse der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich. Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind zu begrünen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzfläche) und zu pflegen.

3.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mindestens 20 % der Fläche sind mit autochthonen Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Zusätzlich sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Ziergehölze sind hier nicht zulässig.

Die verbleibende Restfläche ist extensiv als Grünland zu pflegen.

In der Fläche ist die breitflächige Versickerung oder Muldenversickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Die Flächen dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

3.3 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einem Umfang von 6.351 m² wird auf dem Flurstück 1222 Gmkg. Rederzhausen festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Friedberg und werden im städtischen Ökokonto geführt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche, die Berücksichtigung des anrechenbaren Faktors und die bisher aufgelaufene Verzinsung sowie Ziele und Maßnahmen sind Umweltbericht erläutert.

3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Parkplatzflächen bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

3.5 Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm
B. 100-150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche auch in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche (in geeigneten Sorten)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde (und geeigneten Sorten)
Tilia x intermedia	Holländische Linde (und geeigneten Sorten)

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus	Esche in Arten und Sorten
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Obstgehölze	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum

Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Bereensträucher	

4 HINWEISE

4.1 Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Schalltechnische Untersuchung des Büros Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur vom 29.09.2016 mit der Auftrags-Nr. 5750.0/2016-JB angefertigt.

Die Beurteilung der vom P+M-Parkplatz emittierten Geräusche erfolgt nach der 16. BImSchV und der RLS-90. Als Ergebnis lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV dabei tags um mindestens 16,1 dB(A) und nachts um mindestens 10,6 dB(A) unterschritten werden.

4.2 Niederschlagswasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Die Herstellung von Mulden ist in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. innerhalb der Verkehrsgrünflächen zulässig.

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 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" 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 Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Hinweis:

Für Pkw-Stellplätze mit einem Verkehrsaufkommen von 300 Kfz/24h (P+M Derching: 140 Parkplätze) sieht die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) gem. Anlage 1 zur Versickerung eine bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm vor.

Die Mindestgröße der Versickerungsfläche oder Versickerungsmulde darf nicht kleiner als 1/15 der angeschlossenen befestigten Fläche sein oder es finden wasserdurchlässige Flächenbeläge zur Behandlung von Niederschlagswasser, die vom Deutschen Institut für Bautechnik zugelassen sind, Verwendung.

4.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 Bay. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.4 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen

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 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

5 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.