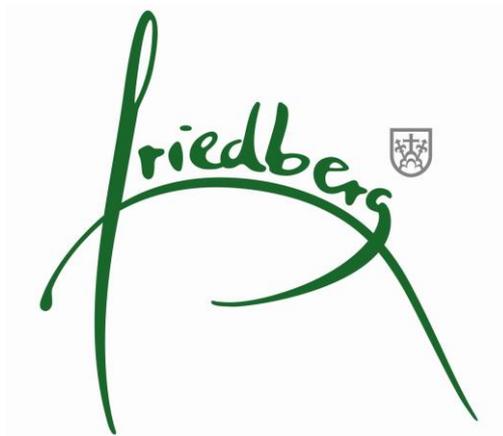


Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“
1. Änderung

- ENTWURF -



vom 19.06.2018

Inhalt

A Planzeichnung

B Satzung

C Begründung

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Präambel

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung 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), folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Am Hochbergfeld“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 23.05.2018, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ bildet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ geändert und in dem Umgriff der vorliegenden 1. Änderung aufgehoben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ verliert für den Geltungsbereich der 1. Änderung vollumfänglich seine Gültigkeit. Er wird in diesem Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ ersetzt.

2. Art der baulichen Nutzung

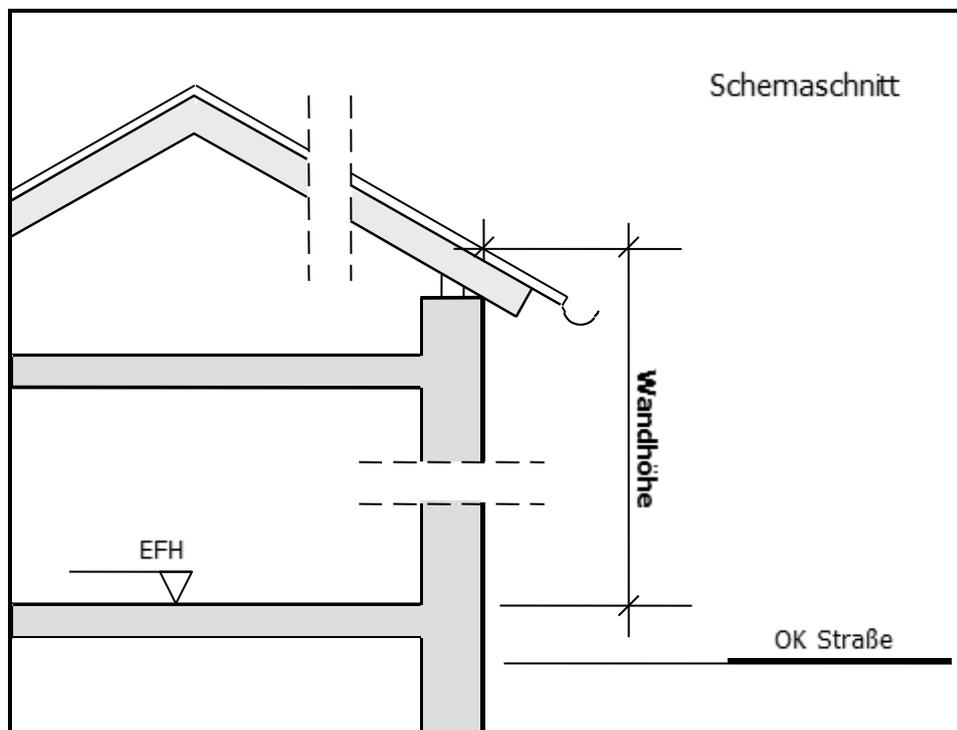
2.1 Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

- 2.2** Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1** Die Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl darf bei Hauptgebäuden höchstens den in der Planzeichnung festgesetzten Wert erreichen.

- 3.2** Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EFH) bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.



- 3.3** Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1** Im Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauN-VO.
- 4.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.3** Es sind Einzelhäuser zulässig.

5. Zahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 6.1** Pro Wohnungseinheit ist mindestens 1 Garage/Carport und 1 Stellplatz zu errichten. Der Stauraum zählt hierbei nicht als Stellplatz. Bei Einliegerwohnungen unter 50 m² Wohnfläche ist lediglich 1 Stellplatz, bei einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 100 m² 1,5 Stellplätze zu errichten.
- 6.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.3** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² sowie Stellplätze können auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.
- 6.4** Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.
- 6.5** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnis-

se zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

7. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

8. Höhenlagen

Für die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFH) der Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) als Bezugspunkt. Diese Höhen dürfen um maximal 0,30 m überschritten werden. Für Garagen und Nebenanlagen sind diese Höhenangaben nicht maßgebend.

9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet ist für die Wohnhäuser die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker, etc.) dürfen die Dachneigungen der Hauptgebäude unterschritten werden.

9.2 Dacheindeckung

Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen bzw. bei Dachneigungen bis 15° auch beschichtete Metalleindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farb-

gebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

9.3 Dachaufbauten

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten richtet sich nach der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig. Diese Anlagen sind in Gruppen zusammenzufassen.

9.4 Außenwände

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.

10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

10.1 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

10.2 Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Breite entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) auf mindestens 50 % der festgesetzten Fläche eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) und c) zu entwickeln. Schnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.

10.3 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 10.1 und 10.2 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

- a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
- | | |
|---------------|---------------------|
| *Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| *Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| *Winter-Linde | Tilia cordata |
- *für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Birke | Betula pendula |
| *Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- *Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- d) Geschnittene Hecken
- | | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme oder Stammbüsche,
3 - 4-mal verpflanzt
Stammumfang (STU) 12 - 14 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag
versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare

Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

11. Immissionsschutz

Im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) in Baufeld 2 gekennzeichneten südlichen Baugrenze sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzulässig. Die Belüftung der Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) sind im Konfliktbereich über ein Fenster an der lärmabgewandten Ost- und Westfassade sicher zu stellen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55/40 db(A) tags/nachts (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums nach der 18 BImSchV) nicht überschritten wird.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über bzw. unter dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Stützwände sind im Bereich der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeniveau zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützwänden auf dem Baugrundstück muss zwischen einzelnen Stützwänden ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Zwischen den einzelnen Wohngrundstücken ist mit Stützwänden ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, wobei die Stützwände in diesem Fall mit Gehölzen gemäß Artenliste 10.3 c) oder d) vorzupflanzen sind.

13. Sonstige textliche Festsetzungen

- 13.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Änderungsgebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 13.2** Bei der Anbringung von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung.

14. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Hochbergfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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 gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

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

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais-Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

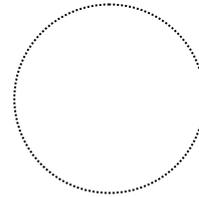
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Friedberg, _____

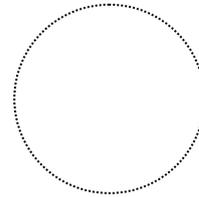
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Siegel