

Die Stadt Friedberg erläßt aufgrund des § 2 und des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 727.08.1997 (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-2020-2-2-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Baureferat Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom November 1994 in der Fassung vom Mai 1996, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die revidierte Begründung und Informationsschrift vom 15.02.1996 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. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die überbaubare Grundfläche je Gebäude beträgt maximal 100 m². Anzurechnen sind hierauf überdachte Terrassen (Freisitze) und Wintergärten.
- 1.2. Für das Planungsgebiet sind maximal 2 Vollgeschoß zulässig, wobei das 2. Vollgeschoß im Untergeschoß liegen muss.

2. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens (Oberkante) der Wochenendhäuser darf 20 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände, gemessen an der Hangseite, nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Je Wochenendhaus ist ein Stellplatz herzustellen bzw. nachzuweisen. je Wohngebäude sind zwei Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.
- 5.2. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

6. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestmaß für die Größe der Grundstücke werden 600 m² festgesetzt.

7. Bauliche Gestaltung

- 7.1. **Dachform und Dachneigung**
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 30 Grad auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.
- 7.2. **Dachüberstand**
Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen die Hauptgebäudeflucht, waagrecht gemessen, nicht mehr als 1,0 m überragen.
- 7.3. **Kniestock**
Die Höhe des Kniestocks, als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht übersteigen (siehe hierzu erläuternde Darstellung unter "Zeichenerklärung für die Hinweise").
- 7.4. **Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Gauben und Gegengiebel) sind nicht zulässig.
- 7.5. **Quergiebel**
Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen.
Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 50 cm betragen.
Die Firsthöhe muss mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
Die Traufe ist höhengleich mit der Traufe des Hauptgebäudes herzustellen.
Die Dachneigung bei Quergiebeln muss symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des

Hauptgebäudes höchstens 5 Grad abweichen.

7.6. **Außenwände**

Für Außenwände sind naturbelassene gebeizte Holzverkleidungen vorzusehen. Zulässig sind auch verputzte, gestrichene Mauerflächen sowie Gebäude in Holblockbauweise.

8. Einfriedungen

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 ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm nicht überschreiten.

9. Private Grünflächen mit Pflanzgebot / Grünordnung

Die lt. Planzeichnung mit einem Pflanzgebot verbundenen privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen. Zusätzliche, bodendeckende Begrünung ist möglich. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten. Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen.

| | | |
|----------------|---|---------------------|
| Spitzahorn | - | Acer platanoides |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Schwarzerle | - | Alnus glutinosa |
| Silberweide | - | Salix alba |
| Knackweide | - | Salix fragilis |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |

sowie Obstgehölze aller Art

Sträucher

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Hartriegel | - | Cornus mas |
| Bluthartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Hasel | - | Corylus avellana |

| | | |
|------------------|---|--------------------|
| Hundsrose | - | Rosa canina |
| Woll. Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Holunder | - | Sambucus nigra |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Mandelweide | - | Salix triandra |
| Korbweide | - | Salix viminalis |
| Wasserschneeball | - | Viburnum opulus |
| Grauweide | - | Salix cinerea |

Hecken

In den privaten Grünflächen sind geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung unzulässig.

Mindestpflanzgröße und Pflanzdichte:

| | | |
|-----------|---|--|
| Bäume | - | Heister 200 – 250 cm Höhe |
| Sträucher | - | Strauch 80 – 100 cm Höhe |
| Bäume | | 1 Baum / lfd. 6,0 m Grundstückslänge (Hochstamm 18 – 20 cm Stammumfang) |
| Sträucher | | 1 Strauch / m ² |

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Im Übrigen sind auch bestehende zusammenhängende Gehölzstrukturen, auch außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, zu erhalten.

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

11. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Friedberg, den 16.09.1996
Stadt Friedberg

Siegel

Albert Kling
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.1995 bis 19.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.1996 den Bebauungsplan 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 21.09.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan 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.

Friedberg, den 23.09.1996
Stadt Friedberg

Siegel

Albert Kling
Erster Bürgermeister