



B e g r ü n d u n g      u n d      I n f o r m a t i o n s s c h r i f t

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

---

1. Der Rat der Stadt Friedberg beschloß in seiner Sitzung vom 30.09.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das bestehende, bereits in weiten Teilen bebaute Wochenendhausgebiet im Stadtteil Haberskirch.  
Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Flurnummern 115/2 - /15, /17 - /28, 116 (Teilfl.), 116/1 - /30, /32 - /56, /58, 128/2 - /8, /10 - /23, 131 und 131/1 der Gemarkung Haberskirch.

Gleichzeitig wurde beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre zu erlassen. Diese Veränderungssperre ist seit 09.10.1993 in Kraft.

2. Für den Kernbereich des Gebietes existiert bereits ein Bebauungsplan der Gemeinde Stätzling aus dem Jahre 1969, der dieses Gebiet als Wochenendhausgebiet ausweist. Mehrere Änderungen und Erweiterungen des Bebauungsplanes in den folgenden Jahren haben keine Rechtskraft erlangt. Mit Rechtskraft des nun vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan von 1969 außer Kraft.
3. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem 1989 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, der diesen Bereich als Wochenendhausgebiet darstellt. Allein in der Nord-Ost-Ecke wird der Bereich des Flächennutzungsplanes durch eine Teilfläche der Flurnummer 116 der Gemarkung Haberskirch überschritten. Dies ist jedoch im Hinblick auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes für das Entwicklungsgebot ohne Bedeutung.
4. Aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 25.07.1995 wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt, so daß sich neben der Wochenendhausnutzung auch teilweise eine Wohnnutzung entwickeln könnte, die dort zumindest teilweise schon vorhanden ist. Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.
5. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zeitweise Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.

6. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde der bereits bestehenden Bebauung zum großen Teil Rechnung getragen. So wurde die zulässige Grundfläche von bisher 50 qm (Bebauungsplan von 1969) auf nunmehr 100 qm erhöht. Außerdem kann bei Hanggrundstücken das Untergeschoß ein zweites Vollgeschoß bilden.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung des Gebietes wird außerdem je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zugelassen und die offene Bauweise mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

7. Um den ruhenden Verkehr weitestmöglich von den öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten, sind je Wochenendhaus ein Stellplatz und je Wohngebäude 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen.
8. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 qm dient dem Erhalt des Gebietscharakters. Mit der Festsetzung soll eine unkontrollierte und übermäßige Verdichtung des Gebietes durch Grundstücksteilungen verhindert werden. Die festgelegte Mindestgröße von 600 qm ist auch unter dem Gesichtspunkt gestiegener Bodenpreise angemessen, da hier vor allem der Erholungswert des Gebietes sowie die landschaftliche Lage gegen kleinere Parzellierungen sprechen.
9. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude sollen eine landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes gewährleisten. Dies erscheint gerade im Hinblick auf die exponierte Lage des Gebietes von großer Bedeutung.
10. Die Erschließungsanlagen für das Gebiet sind vollständig vorhanden. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Erschließungskosten fallen nicht an. Das Plangebiet soll auf der Nordseite mit einem Fuß- und Radweg an das Kerngebiet von Haberskirch angeschlossen werden.

Derzeit ist im Plangebiet die Löschwasserversorgung nicht vollständig gewährleistet. Notwendig wird deshalb eine Verstärkung der Wasserleitung aus dem Kerngebiet von Haberskirch. Die Leitung soll im Zuge des Baus des o.g. Fuß- und Radweges verlegt werden. Die Kosten hierfür betragen ca. DM 200.000,--.

11. Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821-35189; Fax 0821-35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

12. Die mit dem Pflanzgebot vorgesehenen privaten Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes sollen zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung beitragen. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen schafft einen geordneten Übergang zur freien Landschaft.

Friedberg, den 04.01.1995  
rev. 27.07.1995  
rev. 13.10.1995  
rev. 15.02.1996

*Haupt*

H a u p t  
Baureferent

