KLING CONSULT

Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de

2. Änderung und nördlicher Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn 8 im Stadtteil Derching

Stadt Friedberg

Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

Projekt-Nr. 10347 05

Inhaltsverzeichnis

1 Art der baulichen Nutzung 3

2 Maß der baulichen Nutzung 4

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 4

4 Dächer, Dachgestaltung 4

5 Grünordnung und Naturschutz 5

5.1 Pflanzlisten 5
1.1.1.1 5
5.2 Pflanzenqualität und Pflanzdichte 6
5.3 Grünordnerische Gestaltung im Gewerbegebiet 6
5.4 Grünordnerische Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 6
5.5 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen uns sonstigen Bepflanzungen 7
5.6 Pflegemaßnahmen 7
5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 7

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 7

7 Immissionsschutz 8

8 Grundwasserschutz 9

9 Werbeanlagen 9

10 Ver- und Entsorgung 9

11 Einfriedungen 10

12 Änderung bestehender Bebauungspläne 10

13 Inkrafttreten 10

14 Verfasser 10

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan

2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn 8 im Stadtteil Derching

als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg und der Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ……. die zusammen mit der Zeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom ……. den Bebauungsplan bildet.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit GE 1 – 3 bezeichneten Bereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in den mit GE 1 – 3 bezeichneten Bereichen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Feuerbestattungsanlagen (Krematorien),
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind in den mit GE bezeichneten Bereichen:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Gewerbegebiet ist durch die Festsetzung einer Gebäudeoberkante begrenzt, Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe von 466 m ü. NN. Im GE 1 und GE 2 ist auf maximal 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante um bis zu 100 % zulässig. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudeoberkante ist durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu 3 m zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO anzuwenden.

4 Dächer, Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 35° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

5 Grünordnung und Naturschutz

5.1 Pflanzlisten

Für vorgeschriebene Neupflanzungen gemäß Planzeichnung und textlicher Festsetzung werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung	
Eiche	Quercus in Arten
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia in Arten
Robinie	Robinia pseudoacacia
Sandbirke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Bäume II. Ordnung	
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer'
Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Kletterpflanzen	
Echte Kletterer (ohne Kletterhilfe)	
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Gerüstkletterer (mit Kletterhilfe)	
Waldrebe	Clematis-Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Brombeere	Rubus fruticosus
Kletterrose	Rosa-Arten

Für nicht durch Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

5.2 Pflanzenqualität und Pflanzdichte

Bäume I. Ordnung:
Hochstämme 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20 – 25 cm, bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Bäume II. Ordnung:
Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm,
bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL)

Sträucher:
Verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm

Pflanzdichte/Pflanzabstand bei Sträuchern:
1 Stück pro m² (Reihen- und Pflanzabstand 1 m)

5.3 Grünordnerische Gestaltung im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet ist je fünf oberirdische Stellplätze zur Durchgrünung im Bereich dieser Stellplätze ein Baum II. Ordnung gemäß 5.1 und 5.2 zu pflanzen.

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Von den als Grünfläche anzulegenden privaten Grundstücksflächen sind 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß 5.1 und 5.2 zu bepflanzen. Je angefangene 50 m^2 Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen.

Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen entsprechend Abs. 1 werden dabei angerechnet.

Die erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen können auch über Dach- und Fassadenbegrünungen nachgewiesen werden. Je m^2 erforderliche Grünfläche sind 3 m^2 Dach- oder Fassadenbegrünung anzulegen.

5.4 Grünordnerische Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Flächenanteil von insgesamt 20 % verteilt mit mehreren zusammenhängenden Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste mit der festgesetzten Pflanzenqualität und –dichte zu verwenden. Zusätzlich sind Bäume I. und II. Ordnung gemäß Pflanzliste in der festgesetzten Pflanzenqualität zu pflanzen. Lage und Anzahl der Bäume ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Freiflächen außerhalb der Gehölzbestände sind in der gemäß Planzeichnung vorgegebenen Abgrenzung als extensive Wiese zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Im Bereich entlang des Siebenbrünnelgrabens ist aus Gründen des Artenschutzes als Ansaatmischung autochthones Saatgut mit einem hohen Anteil an Sanguisorba officinalis (Wiesenknopf) zu verwenden (z. B. Feuchtwiesenmischung 11a, Rieger-Hofmann GmbH).

5.5 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen uns sonstigen Bepflanzungen

Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Zum Fahrbahn- bzw. Parkstreifenrand von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Freihalten des Standraumes von Leitungen gewährleistet sein.

Innerhalb des Schutzstreifens der Gas- Hochdruckleitung sind Pflanzmaßnahmen nur in Abstimmung mit der bayernets GmbH zulässig.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Bäume und Sträucher mit einer Endwuchshöhe > 2 m sind in einem Abstand von 4 m zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

5.6 Pflegemaßnahmen

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

5.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die neu überplanten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 – 1. Änderung sind infolge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der notwendige Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.

Den im Plangebiet neu zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden deshalb Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Für 80.424 m² neu überbaubarer privater GE-Flächen und Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 67.340 m².

Konkrete Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Mindestabstand von einem Meter bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

7 Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	***Emissionskontingent in dB(A)/m²***		***Bezugsfläche gemäß Planzeichnung***
	Tagzeit	***Nachtzeit***	***[ha]***
GE			

Konkrete Werte folgen im weiteren Verfahren.

Für die Bauflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die um den Bezugspunkt definierten und im Lageplan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	***Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²]***	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	***Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)***
Richtungssektor Nordwest		
Richtungssektor Südost		

Konkrete Werte folgen im weiteren Verfahren.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die schallschutztechnische Ausführung (Dimensionierung) der Außenbauteile von Büro-, Schlaf- und Ruhe- oder sonstigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist aufgrund der starken Vorbelastung mit Lärm (Gewerbe- und Verkehrslärm der Autobahn) der Genehmigungsbehörde bereits zum Baugenehmigungs- bzw. zum Baufreistellungsverfahren vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente – ggf. unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten – ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

8 Grundwasserschutz

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen/Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Sickerflächen sind in den Straßenbegleitgrünflächen einzuplanen.

Im Hinblick auf den Umgang mit verschmutztem Niederschlagswasser sind Verkehrsflächen sowie Lager- und Umschlagflächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, analog den Vorgaben in der VAwS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) bzw. des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) auszubilden sowie ausreichend zu überdachen und an die städtische Kanalisation anzuschließen.

Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind soweit möglich, wasserdurchlässig zu befestigen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Stellplätzen einschließlich der Fahrgassen, soweit möglich, über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen. Die hierfür notwendigen Sickerflächen sind einzuplanen, deren Kontaminationsfreiheit ist nachzuweisen.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

9 Werbeanlagen

Blinkende und bewegliche (ausgenommen Werbefahnen) Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachabschluss der Gebäude hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

10 Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen, sofern es sich nicht um private Hausanschlüsse handelt, sind soweit als möglich in dem öffentlichen Verkehr dienenden Grundstücken zu verlegen.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

11 Einfriedungen

Zur Einfriedung der gewerblichen Grundstücke ist ein maximal 2,0 m hoher Zaun als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun zulässig.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

12 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5 – 1. Änderung für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn 8 im Stadtteil Derching, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

14 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 14. Dezember 2017

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Friedberg, den .....

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister