

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III

ENTWURF

zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West



Stadt Friedberg

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung
- Teil B: - Satzung
- Teil C: - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

M 1:500

Friedberg den 04.05.2017
i. d. F. vom 08.03.2018

sq Architekten / Stadtplaner
mail info@architekt-quarg.de

GRÜNPLANUNG
Julia Zimmer
mail zimmer.julia@gmx.de

Abkürzungen	3
PRÄAMBEL	4
Vorhabenbezogener B-Plan	4
A PLANZEICHNUNG	5
1. rechtsgültiger FNP Ausschnitt (ohne Maßstab).....	5
2. PLANZEICHNUNG - M 1:500 im Anhang	5
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen	6
2. Flächenbestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
FESTSETZUNGEN	6
B.1 Zulässige Nutzungen	6
B.2 Maß der baulichen Nutzung	6
B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	7
B.4 Zahl der Wohneinheiten	8
B.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer	8
B.6 Grünordnerische Festsetzungen	8
B.7 Einfriedungen	9
B.8 Immissionsschutz	9
B.9 Versorgungsleitungen	9
B.10 Inkrafttreten des Bebauungsplanes.....	9
C Begründung vom 04.05.2017	10
C.1 Anlass der Planung und Verfahren.....	10
C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches.....	10
C.3 Planungsrechtliche Vorgaben	11
C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept	12
C.5 Immissionsschutz	12
C.6 Grünordnung	12
C.7 Hydrogeologie und Geologie.....	12
C.8 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr	13
C.9 Ver- und Entsorgung.....	13
C.10 Abfallentsorgung.....	14
C.11 Altlasten	15
C.12 Denkmalschutz.....	15
C.13 Auswirkungen.....	15
C.14 Flächenermittlung.....	15
Anlagen:.....	16

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
FN	Flächennutzungsplan
BPlan	Bebauungsplan
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
GR	Grundfläche
DN	Dachneigung
ha	Hektar
m	Meter
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
MFH	Mehrfamilienhaus
WH	Wandhöhe = OK FFB Erdgeschoss bis zur Schnittkante zwischen VK traufseitige Außenwand und Oberkante Dachhaut
Attika	Dachabschluss eines Flachdaches
Attikahöhe:	OK FFB Erdgeschoss bis OK Aufkantung/ Aufmauerung am Flachdachrand.
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
Bek.	Bekanntmachung
max.	maximal

PRÄAMBEL

Vorhabenbezogener B-Plan

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2, 2a, 8 bis 10 im Rahmen des §12 Abs. 1 i. V. m. §13a des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert am 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S.588) i.d.Ä. vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), des Art. 23 der Gemeindeordnung –GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82) folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/III

zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern sq- Architekten ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 04.05.2017 in der Fassung 08.03.2018** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2017 in der Fassung 08.03.2018 beigelegt.

A PLANZEICHNUNG

1. rechtsgültiger FNP Ausschnitt (ohne Maßstab)



2. PLANZEICHNUNG - M 1:500 im Anhang

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634).
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588), zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 375).

2. Flächenbestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/III erfasst folgende Fl. Nr.:

Gesamtfläche: 2444/12 der Gemarkung Friedberg.

FESTSETZUNGEN

B.1 Zulässige Nutzungen

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- freie Berufe
- Büro
- Wohnen

B.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine GRZ von maximal 0,5 zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
nicht mitzurechnen.

Vollgeschosse:

Für Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

Hauptgebäude 1 und 3 (III) Zulässig sind max. drei Vollgeschosse

Hauptgebäude 2 (II) Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse

Die Abstufung der Vollgeschosse ist dem Einschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

Höhendefinition:

Maßgebend ist die traufseitige **Wandhöhe (WH)** – gemessen zwischen der OK FFB **Erdgeschoss** und der Schnittkante zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Bei **FD** entspricht die **Wandhöhe der Attikahöhe (OK Aufkantung)**:

Gebäudeteil 1 (Bestandsgebäude)	max. WH	= 10,50 m
Gebäudeteil 2	max. WH	= 7,40 m
Gebäudeteil 3	max. WH	= 9,00 m

Höhenlage:

Zulässige Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der neuen Hauptgebäude:
Bezugspunkt ist jeweils OK FFB **Erdgeschoss**.

OK FFB EG = **+/- 0,00 m = 483,80 m ü. NN**

Eine tiefere Einstellung der Gebäude ist zulässig.

B.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es gilt die offene Bauweise.

Baugrenzen

Bauhauptkörper sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Es werden ausnahmsweise Balkone als untergeordnete Bauteile:

-mit einer Tiefe von bis zu 1 m auf der Südseite Gebäude 3

außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

Insgesamt darf die Gesamtlänge der Balkone nicht mehr als 1/2 der betreffenden Außenwandlänge überschreiten.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, TG Abfahrt und Tiefgarage

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Eine Tiefgarage ist zulässig. Die Garagenzufahrt erfolgt über die Metzstraße. Die Zufahrt darf nur innerhalb der festgelegten Fläche erfolgen. Die Zufahrt ist bindend.

Bei der Planung von Tiefgaragen ist die GaStellV zu beachten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) und einer Zufahrtsrampe mit mehr als 10% Neigung muss eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5% Neigung und von mind. 3m Länge liegen (GaStellV §3 Abs. 2).

Für Wohnungen gilt im Plangebiet:

Bis 50m² Wohnfläche mind. 1 ST/WE

Über 50 m² -100m² Wohnfläche mind. 1,5 ST/WE

Über 100m² Wohnfläche mind. 2 ST/WE

Für nicht dem Wohnen dienende Nutzungen richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach den Richtzahlen der **Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg**.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der BayBO.

B.4 Zahl der WohneinheitenBeschränkung der Anzahl von Wohneinheiten:

Auf dem Grundstück sind max. 13 Wohneinheiten (WE) zulässig.

B.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und DächerDachform und Dachneigung

Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig.

FD max. 5°

B.6 Grünordnerische FestsetzungenB.6.1 Grünflächen

Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind im Zuge der konkreten Ausführungsplanung verschiebbar. Die Gesamtzahl ist einzuhalten. Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken im Westen und Süden sind mit mindestens 2 m zu erfüllen. Zur Pflanzung sind Bäume der Artenliste frei wählbar. Der durchwurzelbare Raum muss je Baum mindestens 12m³ betragen.

Die der privaten Wohnnutzung zugeordneten Grünflächen sind gärtnerischen anzulegen und zu erhalten.

Der ausgewiesene Spielplatz ist gemäß der zu erwartenden Altersgruppe in der Wohnbebauung in ausreichender Größe zu gestalten und auszustatten.

Einfriedungen sind mit Bodenfreiheit und ohne Sockel zu errichten.

B.6.2 Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu errichten (z.B. Kiesbelag, Schotterrassen, Rasenpflaster).

Zufahrts- und Rangierflächen können asphaltiert werden.

B.6.3 Durchführung

Artenliste Bäume – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer pseudoplatanus	Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Bergahorn	
Fagus sylvatica	Hainbuche	
Fraxinus excelsior	Rotbuche	
Juglans regia	Esche	
Malus, Prunus, Pyrus	Walnuss	
Pinus sylvestris	Obstbäume Hochstamm in Arten	
Prunus avium	Waldkiefer	
Prunus mahaleb	Vogelkirsche	
Prunus padus	Weichselkirsche	
Quercus robur	Traubenkirsche	
	Stieleiche	

Sorbus in Arten und Sorten
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Eberesche / Mehlbeere / Speierling
Winterlinde
Sommerlinde

B.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune, Metallsystemzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel und mit Bodenabstand von mindestens 10 cm zu errichten.

Mauern oder massive Sockel über 5 cm an Grundstücksgrenzen sind über die jeweilige Geländeoberkante hinaus im gesamten Baugebiet unzulässig.

B.8 Immissionsschutz

Es sind die folgenden Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm einzuhalten:

Tag 6:00 – 22:00 Uhr: 55 dB (A)

Nacht 22:00-6:00 Uhr: 40 dB (A)

B.9 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B.10 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C Begründung vom 04.05.2017

Fassung vom 08.03.2018

C.1 Anlass der Planung und Verfahren

Ein Investor beabsichtigt, das Grundstück mit der Fl. Nr. 2444/12, welches bisher ein reines Gewerbegrundstück -mit nahezu 100%er Versiegelung- ist, nun größtenteils in eine Wohnbaufläche umzuwandeln.

Die Bestandsgebäude sollen teilweise entfernt und Neubauten mit Wohnungen (13 WE) sowie ein Anteil an Gewerbe (Büro, Dienstleistung und Handel) erhalten bleiben. Die Fläche im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient primär der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Das Bestandsgebäude, welches im EG und 1. OG weiterhin gewerbliche Nutzungen vorsieht, soll um ein Geschoss aufgestockt werden und eine große Penthouse -Wohnung dort realisiert werden. Die weiteren geplanten 12 Wohneinheiten sollen in den beiden Neubauten realisiert werden. Eine neu geplante Tiefgarage mit Zufahrt von der Metzstraße aus, sowie oberirdische Stellplätze für die gewerbliche Nutzung, decken den Bedarf an Stellplätzen.

Nach Bürgerbeteiligungen im Zuge des Verfahrens, wird der südliche Neubaukörper um 7,5 m (ursprünglich 38m lang) auf nun 30,5m Länge im Westen gekürzt. Ebenfalls werden die Balkone auf max. 1m Tiefe außerhalb der Baugrenze festgesetzt. Somit wird den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Der VE-Plan wird infolgedessen nochmals ausgelegt.

Um eine organische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt.

Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt wird dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 ff von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches

Der ca. 2400 m² große Geltungsbereich (Fl.Nr. 2444/12) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges im OT Friedberg-West.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt primär über die Metzstraße (TG Abfahrt) und sekundär (oberirdische ST) über den Mittleren Lechfeldweg.

Östlich, westlich und südlich der Fläche grenzen Wohnbauflächen an, die nördliche gegenüberliegende Straßenseite der Metzstraße ist durch Gewerbe gekennzeichnet.

Die Wohnbauflächen der Umgebung sind mehrheitlich geprägt durch Einfamilienhäuser

und Reihenhäuser, im Nordosten schließt jedoch ein Komplex mit Mehrfamilienhäusern an.

Der gesamte Geltungsbereich ist nahezu als eben zu bezeichnen.

C.3 Planungsrechtliche Vorgaben

C.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) / Regionalplan (RP)

Die Stadt Friedberg ist im LEP als Zentraler Ort (Mittelzentrum) im Verdichtungsraum Augsburg, Region 9 gekennzeichnet.

Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme“ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen“ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten“ bleiben.

Daraus sind folgende Grundsätze, Ziele und Begründungen zur Siedlungsstruktur aus dem LEP (2013) maßgebend:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

(B) Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Der Regionalplan Region 9 (in Überarbeitung) bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP. Die ökologischen und nachhaltigen Leitlinien sind, mit einer Frist von 3 Jahren einzupflegen.

C.3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/ LP)

Die Geltungsbereichsfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist diese VE-Planung aus dem FNP entwickelt.

C.3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der FINr. 2444/12 befindet sich in Privateigentum.

C.3.4 Gemengelageverhältnisse

Der Bebauungsplan-Umgriff nordöstlich, östlich, südlich und westlich ist ebenfalls von Wohngebieten (W) geprägt. Lediglich Nordwestlich ist ein GRed dargestellt.

C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept

C.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht explizit festgesetzt. Der Nachbarstruktur angemessen und dem FNP entsprechend, werden Nutzungen wie freie Berufe, Büroflächen und Wohnen festgesetzt.

Die maximale GRZ von 0,5 ist zwar höher als die Obergrenze für ein Wohngebiet nach BauNVO, jedoch werden die Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die gegenwärtige Nutzung des Grundstückes (wie GE) würde zudem eine GRZ von 0,8 erlauben. Da die gegenwärtige GRZ auf dem Grundstück mit nahezu 100% Versiegelung wesentlich höher ist, stellt die geplante Situation somit eine gravierende Verbesserung zur Bestandssituation dar.

Die Festsetzung von maximal 2-3 Vollgeschossen ist der Nachbarbebauung angemessen. Die Häuser werden in Ihrer Höhendefinition „Wandhöhe FFB Erdgeschoss“ je nach Gebäudeteil differenziert festgeschrieben.

C.4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Stellplätze

Die offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ermöglicht eine dichtere Bebauung um Wohnraum zu schaffen.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen mit Balkonen überschritten werden um funktionale Grundrisse und Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Dies gilt auch für die Balkone außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel für Wohnungen nach Größe der WE, entspricht den Bebauungsplänen im Umgriff.

C.4.3 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

Flachdächer sind aufgrund der bisher vorhandenen Bestandsgebäude zulässig.

Höhenlage

Die Festgesetzte Höhe orientiert sich am Bestandsgelände und ist tiefer als das Bestandsgebäude (484,07 bzw. 484,26 m ü NN) um auf die Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen.

C.5 Immissionsschutz

Die festgesetzten Immissionsrichtwerte sind einzuhalten. Dies soll gewährleisten, dass diese Nutzungen sich zukünftig in die umliegenden Wohngebiete einfügen.

C.6 Grünordnung

Siehe Grünordnerische Begründung.

C.7 Hydrogeologie und Geologie

Siehe Grünordnerische Begründung.

Im Zuge der Baueingabe ist ein Bodengutachten bzw. Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner zu erstellen.

C.8. Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

C.8.1 Fahrender Verkehr

Über die bestehenden Straßen im Umgriff kann der Verkehr abgewickelt werden.

C.8.2 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr wird unterirdisch mit 29 ST und oberirdisch mit 13 Stellplätzen realisiert (s. Planung). Insgesamt werden somit 42 ST nachgewiesen.

C.9 Ver- und Entsorgung

C.9.1 Im, an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

C.9.2 Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt (Schmutzwasserkanal).

C.9.3 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH.

C.9.4 Oberflächenwasser, wild abfließende Wasser, Schichten- / Hangwasser

Niederschlagswasser

- Unverschmutztes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist vollständig zu versickern. Zur Baueingabe ist ein Entwässerungskonzept durch einen Fachplaner zu erstellen.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
- Die Entwässerungseinrichtungen auf Privatflächen sind so auszulegen, dass es schadlos abgeführt werden und kein Schaden für Dritte entstehen kann.
- Schichtenwässer sind schadlos abzuleiten. Einleitungen in den Regen- oder Schmutzwasser-Kanal sind nicht erlaubt.
- Infolge der mittlerweile immer öfter auftretenden Starkniederschläge und des daraus folgenden wild abfließenden Wassers ist prinzipiell das Hanggelände gegen Hangwasser zu sichern. Entsprechende Wasserauffanggräben oder Drainagen sind bei der Realisierung der Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.
- Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor „wild abfließendem Wasser“ sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke oder öffentliche Flächen abgeleitet werden darf. Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das Landratsamt Aichach-Friedberg zu genehmigen.
- Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssohle im Schichtenwasserbereich liegt, sollte der Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.
- Die Wasserverhältnisse müssen bei der Realisierung von Bauvorhaben eigenverantwortlich auf dem jeweiligen Grundstück überprüft werden.

C.9.5 Grundwasser

- Das WWA Donauwörth hat über die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich keine genauen Beobachtungsergebnisse, es weist jedoch auf einen möglichen höchsten Grundwasserstand bis ca. 481 m ü. NN hin. Durch eine Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.
- Durch das Bauvorhaben (insbesondere Tiefgarage) wird wahrscheinlich auf das Grundwasser eingewirkt (Aufstau, Umleitung, Absenkung), wodurch nachteilige Folgen für Dritte entstehen können. Das WWA Donauwörth schlägt vor, ein hydrogeologisches Gutachten (Aufstauberechnung mit Auswertung der Betroffenheit Dritte) in Auftrag zu geben, welches die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
- Ebenso sollten bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.
- Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

C.9.6 Löschwasserversorgung

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches. e.v. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtl. Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle Löschwasserteiche gemäß DIN 14220, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Kommandant und Kreisbrandrat müssen diesem Bau zustimmen.

C.9.7 Telekom

Mit der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen soll die Errichtung Ortsbildstörender Einrichtungen (Masten) ausgeschlossen und eine hohe Qualität des Ortsbildes sichergestellt werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Hierzu gehören auch Telekommunikationslinien. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und die Bepflanzung aus. Die unterirdische Leitungsführung ist im Sinne einer geordneten und ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Gebietes erforderlich.

C.9.8 Erdgas

Die Erdgasversorgung kann durch die Stadtwerke Augsburg sichergestellt werden.

C.10 **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aichach-Friedberg.

C.11 Altlasten

Im Geltungsbereich ist das Vorhandensein von Altlasten, zum jetzigen Zeitpunkt, seitens der Stadt Friedberg nicht bekannt.

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

C.12 Denkmalschutz

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde oder dem 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 genehmigt.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Friedberg.

C.13 Auswirkungen

Es handelt sich bei dem Grundstück um eine innerörtliche Nachverdichtung. Durch das nördlich gelegene reduzierte GE-Gebiet und die im Nordosten bestehenden Mehrfamilienhäuser ist die vorgesehene dichtere Bebauung auf dem Grundstück möglich. Eine Aufwertung des Grundstückes wird durch die geplante Bebauung mit Privatgärten im EG, Spielfläche und Baumpflanzungen erreicht.

C.14 Flächenermittlung

Baufenster gesamt	ca. 999 m ² (41%)
	davon Bestandsgebäude ca. 393m ²
	davon Neubau ca. 606m ²
TG – Abfahrt	ca. 90 m ² (4%)
Grünflächen	ca. 839 m ² (35%)
Verkehrsfläche (Zufahrten, ST, Zugänge)	ca. 490m ² (20%)

Geltungsbereich gesamt: **2418 m² (100%)**

Stadt Friedberg

Friedberg den

.....
Erster Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:500 vom 04.05.2017; i.d.F. 08.03.2017
- Grünordnerische Begründung vom 04.05.2017 i.d.F. 08.03.2017
– Landschaftsarchitektin Zimmer

Grünordnerische Begründung

Friedberg, den 04.05.2017

Fassung vom 08.03.2018

im Rahmen der Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 / III

zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Bestandsanalyse

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Böden
- 1.3 Grund- und Oberflächenwasser
- 1.4 Landschaftsbild / Ortsbild
- 1.5 Lokales Klima
- 1.6 Derzeitige Nutzung
- 1.7 Gehölzbestand
- 1.8 Übergeordnete Planungen
- 1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

2. Konfliktanalyse

- 2.1 Eingriffsbewertung
- 2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff
- 2.3 Flächenbilanz

3. Grünkonzept

- 3.1 Vermeidung von Eingriffen
- 3.2 Minimierung von Eingriffen
- 3.3 Ausgleich von Eingriffen

0. Vorbemerkungen

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB sowie einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Gemäß diesem Gesetz kann im vorliegenden Fall die Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden und auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Voraussetzung dafür ist, dass maximal 20.000 m² als Gebäude-Grundfläche zugelassen werden. Dies ist beim vorliegenden Geltungsbereich von ca. 2.400 m² der Fall. Außerdem ist die Beeinträchtigung der Schutzgüter auszuschließen. Daher sind anstehenden Umweltbelange weiterhin zu berücksichtigen.

In der vorliegenden grünordnerischen Begründung werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden aufgezeigt.

1. Bestandsanalyse

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in Friedberg-West, an der Ecke Metzstraße - Mittlerer Lechfeldweg.

Es liegt im Naturraum 047 „Lech-Wertach-Ebenen“ bzw. 047 A „Lechtal“, der sich durch postglaziale Talböden sowie die eiszeitlich abgelagerten Hoch und Niederterrassenschotter auszeichnet.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über insgesamt ca. 2.400m² Fläche in ebener Lage.

1.2 Böden

Die ursprüngliche Bodenqualität im Planungsgebiet hat sich als humusreiche Pararendzina auf Schotter / Schluffkies dargestellt, ist jedoch aufgrund der nahezu vollkommenen Überbauung und Versiegelung komplett anthropogen überprägt und verändert.

1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen und ausgewiesenen wassersensiblen Bereichen.

Aussagen zu Grundwasserbeeinflussung und Sickerfähigkeit liegen nicht vor und sind im Zuge der Eingabepassung durch einen Fachplaner zu prüfen und in einem Entwässerungskonzept zu konkretisieren. Aufgrund der anstehenden Lech-Schotterebene ist jedoch eine gute Sickerfähigkeit der Böden zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser / Dachwasser sollte daher möglichst versickert werden.

1.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Die Baufläche liegt innerorts und ist allseitig von Bebauung bzw. Straßen umschlossen. Eine Fernwirkung kann aufgrund der ebenen Lage und der umgebenden Baukörper ausgeschlossen werden.

1.5 Lokales Klima

Die Baufläche ist zur Zeit nahezu vollflächig versiegelt und weist daher ein unausgeglichenes Lokalklima mit starker Aufheizung und hohem Wasserabfluss auf. Lediglich die umgebende Wohnbebauung mit Gärten kann hier ausgleichend und temperaturmildernd einwirken. Aufgrund der Ecklage des Grundstückes an zwei Wohnstraßen kann davon ausgegangen werden, dass der Luftaustausch gewährleistet ist.

1.6 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird zur Zeit als Gewerbeeinheit mit umfangreichen Fahr- und Parkplatzflächen genutzt und ist bis auf einen randlichen Baumstandort vollständig versiegelt.

1.7 Gehölzbestand

Am Rand des Planungsgebietes, im direkten Übergang zum Gehweg, steht ein Feldahorn (*Acer campestre*, 3-stämmig, Kronendurchmesser 8m). Dieser wird im Zuge der Bauarbeiten nicht zu halten sein. Ersatz auf dem Baugrundstück ist vorzusehen.

1.8 Übergeordnete Planungen

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Augsburg stellt für den Planungsbereich keine speziellen schützenswerte Strukturen dar. Auch in der darin enthaltenen Artenschutzkartierung sind im Planungsbereich keine Hinweise auf geschützte Arten dargestellt. Kartierte Biotope kommen im nahen Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Der zur Zeit gültige **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** weist den Planungsbereich als Wohngebiet in direkter Grenzlage zu Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen aus. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

1.9 Bestehende Beeinträchtigungen

Die derzeitige gewerbliche Nutzung ist nicht mehr aktiv. Durch die nahezu vollflächige Versiegelung sind Wasser- und Bodenhaushalt auf der ganzen Fläche anthropogen verändert. Der bestehende Baum ist auf einen geringen Standort eingeschränkt und dauerhaft nicht entwicklungsfähig.

2. Konfliktanalyse

2.1 Eingriffsbewertung

Die durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden folgendermaßen bewertet:

Art des Eingriffs	Folge des Eingriffs	Bewertung
Überbauung von Flächen durch Gebäude, Zufahrten oder Platzflächen	Niederschlagswasser kann hier nicht versickern	Insgesamt werden durch die Baumaßnahme Versiegelungen zurückgebaut und Boden wieder geöffnet. Dies trägt zu einer Verbesserung des Ist-

		Zustandes bei. Dennoch ist die Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser anzustreben.
Lärm- und Schadstoffimmissionen	Es entsteht aufgrund von zusätzlichen Wohnungen und einer Gewerbenutzung mit Kundenverkehr zusätzlicher Erschließungsverkehr für die Anwohner.	Die Grenzwerte für Immissionen sind entsprechend der Gebietseinstufung aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten.
Einfluss auf das Landschaftsbild / Ortsbild	Die geplante Baumaßnahme sieht geringere Versiegelung als im Bestand vor. Entlang der Südgrenze entsteht eine Durchgrünung mit Privatgärten. Die PKW-Stellplätze werden mit Einzelbäumen überstellt.	Eine Fernwirkung ist aufgrund der Lage im Bestand auszuschließen. Durch die Entsiegelung von Teilflächen und teilweise Durchgrünung ergibt sich eine Verbesserung der optischen Situation und des Ortsbildes.

2.2 Nullvariante – Entwicklung ohne Eingriff

Ohne Umsetzung der Baumaßnahme würde die Fläche weiterhin komplett versiegelt und gewerblich genutzt.

Es würden keine Grünstrukturen entstehen.

2.3 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand in m ²	% - Anteil	Planung in m ²	% - Anteil	Differenz
Überbaute Bereiche	2.400 m²	100%	1.630 m²	68%	- 770 m²
Gebäude + TG-Zufahrt	860 m ²	36 %	1.090 m ²	45,0 %	+ 230 m ²
Asphalt- und Pflasterflächen	1.540 m ²	64 %	540 m ²	23,0 %	- 1.000m ²
Grünflächen	0 m²	0%	770 m²	32 %	+770 m²
Flächige Grünbereiche (Gärten, Spielplatz)	0	0 %	770 m ²	32 %	+ 770m ²
Summe	2.400 m²	100 %	2.400 m²	100 %	+/- 0

3. Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (§15) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

3.1 Vermeidung von Eingriffen

Durch die Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohn- und Gewerbenutzung wird die Baufläche sowohl nachverdichtet als auch teilentsiegelt. Die tatsächlich nutzbare Grundfläche auf dem Grundstück steigt. Die Überbauung von noch unversiegelten Flächen wird in diesem Bauvorhaben vermieden und gleichzeitig überbauter Boden wieder geöffnet.

3.2 Minimierung von Eingriffen

Boden:

Flächen, für den ruhenden Verkehr oder Fahrverkehr werden den tatsächlichen Erfordernissen angepasst. Darüber hinaus vorhandene Bereiche wieder als offener Boden / Vegetationsfläche angelegt.

Wasser:

Oberflächenwasser und Dachwasser ist zu versickern. Dazu ist im Zuge der Eingabeplanung von einem Fachplaner ein Entwässerungskonzept zu erstellen.

Landschaftsbild / Ortsbild:

Der Baukörper wird durch flächiges Grün sowie Baumstandorte im Bereich der PKW-Stellplätze in das Ortsbild eingebunden.

Klima:

Die offene Bauweise zur Durchlüftung bleibt beibehalten. Gleichzeitig werden im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche Grünstrukturen geschaffen.

3.3 Ausgleich von Eingriffen

Naturschutzrechtlich ist im vorliegenden Bauvorhaben kein Ausgleich erforderlich. Der zu entfernende Bestandsbaum wird durch umfangreiche Pflanzgebote bei weitem ersetzt. Für Flora und Fauna entstehen neue Lebensräume. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild / Ortsbild stellt die Baumaßnahme aufgrund der Teilentsiegelung ebenfalls eine Verbesserung der momentanen Situation dar.

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Neubau: Wohnnutzung
- Bestandsgebäude: Gewerbe/Büro mit Aufstockung Penthouse: Wohnnutzung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,50 Grundflächenzahl, z.B. 0,50
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3
- WH Wandhöhe s. Text

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- MFH nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- FD Flachdach

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt TG

5. GRÜNFLÄCHEN

- private Grünflächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Baum anzupflanzen
- Baum zu entfernen
- Sträucher anzupflanzen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2/III
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 2_0 "Südlich der Bahnlinie und nördlich der Reisstraße im Bereich des Mittleren Lechfeldwegs"
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 2_1 "Südlich der Bahnlinie und nördlich der Reisstraße im Bereich des Mittleren Lechfeldwegs 1. Änderung"
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 2_4 "Südlich der Bahnlinie und nördlich der Reisstraße im Bereich des Mittleren Lechfeldwegs 4. Änderung"
- Geltungsbereich des Bebauungsplans 2_0_I "Zwischen Meringer Straße und Mittlerem Lechfeldweg sowie Metzstraße und Thomas-Mann-Straße"
- ST Stellplatz
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Tiefgaragen

B) HINWEISE

- Maßangabe in Metern
- Flurnummer z.B. 2444/12
- bestehende Flurgrenzen
- Abbruch Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude / Nebenanlagen
- Grundstücksgröße, z.B. 2418m²
- Gebäudeteil 1
- Gebäudeteil 2
- Gebäudeteil 3

VERFAHRENSVERMERKE

- A) Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom 08.12.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/III - zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West- im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs.3 BauGB).
- B) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Halbsatz und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 2. Halbsatz und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- C) Die Stadt Friedberg hat mit dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/III gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

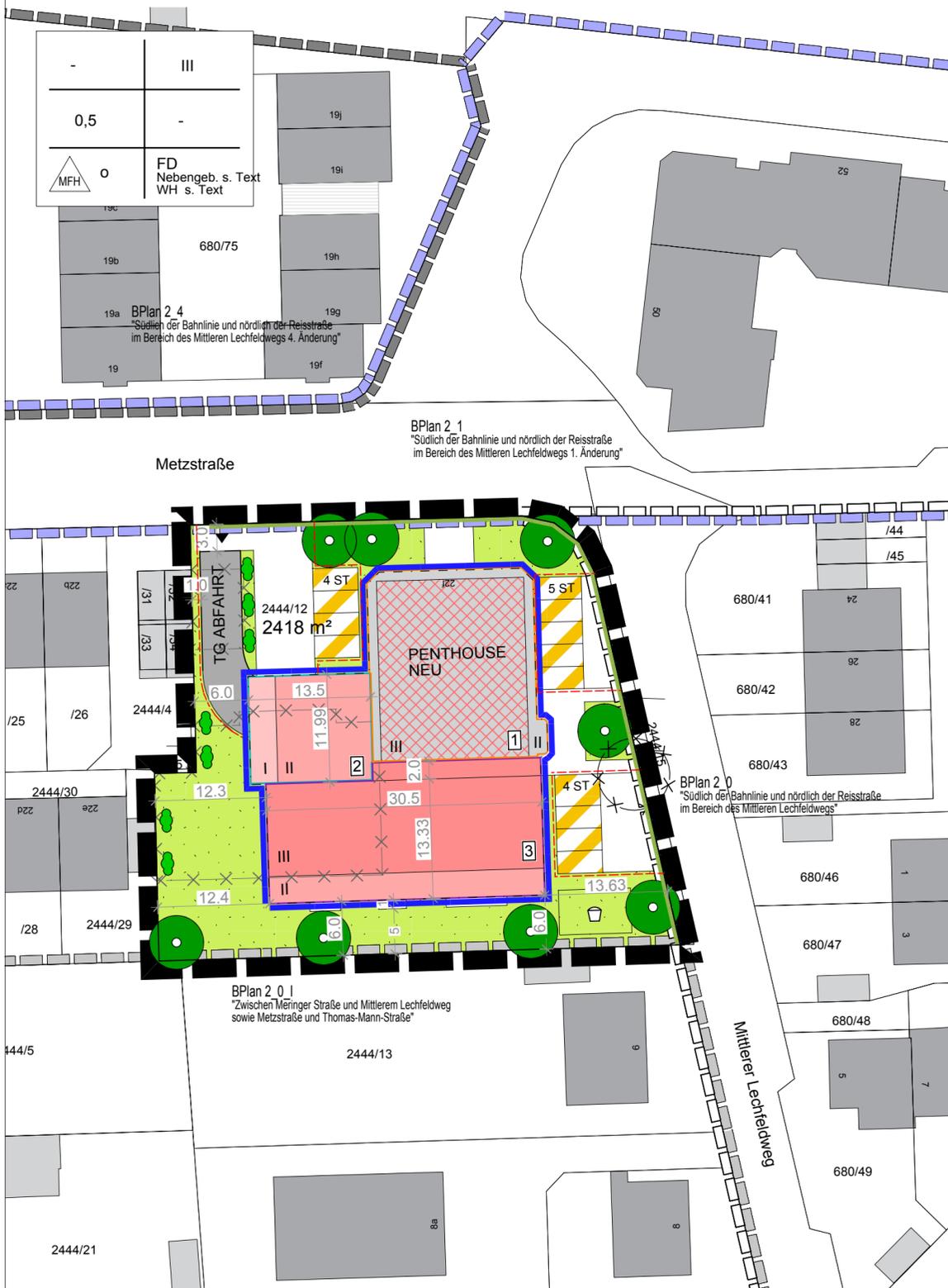
Stadt Friedberg
Friedberg, den _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

- D) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/III - zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss und einer Penthouse-Wohnung südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West- ist damit in Kraft getreten.

Stadt Friedberg
Friedberg, den _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



-ENTWURF-
**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN Nr. 2/III**
zum Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen und Tiefgarage
sowie Umbau eines Geschäftshauses mit Büros im Erd- und Obergeschoss
und einer Penthouse-Wohnung
südlich der Metzstraße und westlich des Mittleren Lechfeldweges in Friedberg-West
Stadt Friedberg



BEMERKUNGEN:
Dieser Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung, Satzung
und Begründung und hat nur mit allen Bestandteilen Rechtskraft

Friedberg, den 04.05.2017
i.d.F. 08.03.2018

M 1:500

SQ ARCHITEKTEN
Schöneckstraße 4
86163 Augsburg
T 0821-58 55 28
F 0821-58 52 32
info@architekt-quarg.de

Grünplanung
Dipl. Ing. Julia Zimmer
Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
T 0821-15999077
F 0821-15999079
zimmer.julia@gmx.de