

**2. Änderung und nördlicher
Erweiterung des Bebauungs-
plans Nr. 5**

**für das Gewerbegebiet
Derching-West nördlich der
Anschlussstelle an die
Bundesautobahn A8 im
Stadtteil Derching**

Stadt Friedberg

**Textliche Festsetzungen
Entwurf**

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	5
1.4	Dächer, Dachgestaltung	5
1.5	Grünordnung	6
1.5.1	Pflanzlisten	6
1.5.2	Pflanzenqualität und Pflanzdichte	7
1.5.3	Grünordnerische Gestaltung im Gewerbegebiet	7
1.5.4	Grünordnerische Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
1.5.5	Sicherstellung des Standraumes von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	8
1.5.6	Pflegemaßnahmen	8
1.6	Spezieller Artenschutz	8
1.6.1	Konfliktvermeidende Maßnahmen:	9
1.6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG – CEF-Maßnahmen).	9
1.7	Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
1.7.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich in Kombination mit artenschutzrechtlichem Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nrn. 598 und 525 Gmk. Derching	10
1.7.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nr. 1222 Gmk. Rederzhausen (Teilfläche)	11
1.8	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
1.9	Immissionsschutz	11
1.9.1	Richtungsabhängige Zusatzkontingente	12
1.9.2	Richtungsabhängige Zusatzkontingente gem. bestehendem Bebauungsplan mit grünordnungsplan Nr. 5 - 1. Änderung	13
1.9.3	Nachweiserbringung Einhaltung Emissionskontingent und Zusatz-Emissionskontingent	13
1.10	Grundwasserschutz	13
1.11	Werbeanlagen	14
1.12	Ver- und Entsorgung	14
1.13	Einfriedungen	14
1.14	Änderung bestehender Bebauungspläne	15
2	Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen	15
2.1	Spezieller Artenschutz	15
2.1.1	Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nr. 1222 Gmk. Rederzhausen (Teilfläche)	15
2.2	Brandschutz	15
2.3	Bodendenkmale	16
2.4	Immissionsschutz	16
2.4.1	Gewerbelärm	16
2.4.2	Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen	16
2.5	Objektschutzmaßnahmen	16
2.6	Versorgungstrassen	17

3	Inkrafttreten	17
4	Verfasser	17

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 A8 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 Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GEb bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als „Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemission“ festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in den mit GEb 1a, GEb 1b sowie GEb 4 – 8 bezeichneten Bereichen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe von max. 200 m².

Unzulässig sind in den mit GEb 1a, GEb 1b sowie GEb 4 – 8 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,
- Selbstständige Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind in den mit GEB 1a, GEB 1b sowie GEB 4 – 8 bezeichneten Bereichen:

- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 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 GEB 1a und GEB 1b 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Grünordnung

1.5.1 Pflanzlisten

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

Pflanzenauswahl	
Bäume I. Ordnung Eiche Gemeine Esche Linde Robinie Sand-Birke Spitz-Ahorn	Quercus in Arten Fraxinus excelsior Tilia in Arten Robinia pseudoacacia Betula pendula Acer platanoides
Bäume II. Ordnung Chinesische Wild-Birne Feld-Ahorn Vogelbeere Hain-Buche	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ Acer campestre Sorbus aucuparia Carpinus betulus
Sträucher Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuss Weißdorn Gemeines Pfaffenhütchen Rainweide Gewöhnliche Heckenkirsche Trauben-Kirsche Schlehe Echter Kreuzdorn Alpen-Johannisbeere Hunds-Rose Sal-Weide	Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus padus Prunus spinosa Rhamnus catharticus Ribes alpinum ‚Schmidt‘ Rosa canina Salix caprea
Kletterpflanzen Echte Kletterer (ohne Kletterhilfe) Efeu Wilder Wein Kletterhortensie Gerüstkletterer (mit Kletterhilfe) Waldrebe Knöterich Pfeifenwinde Brombeere Kletter-Rose	Hedera helix Parthenocissus tricuspidata Hydrangea petiolaris Clematis-Arten Polygonum aubertii Aristolochia durior Rubus fruticosus Rosa-Arten

1.5.2 Pflanzenqualität und Pflanzdichte

Bei allen Pflanzmaßnahmen soll auf Nadelgehölze und gärtnerische Ziergehölze verzichtet werden. Es ist bei allen Pflanz- und Ansaatflächen standortheimisches autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Da es sich bei den Pflanz- und Ansaatflächen um Maßnahmen zur Begrünung in der freien Landschaft handelt, soll standortheimisches, autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, um eine Florenverfälschung in der freien Landschaft zu vermeiden. Die Herkunftsgebiete werden mit dem Forstlichen Saat- und Pflanzgutgesetz geregelt. Das Pflanzmaterial muss nach den allgemein anerkannten Regeln der "Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern w.V." erzeugt und zertifiziert sein. Auch bei der Ansaat von Landschaftsrasen ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet zu verwenden oder es sind besondere Begrünungsverfahren (bspw. Mulchsaat mit samenreichen Heu von geeigneten Flächen im Landkreis) anzuwenden.

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)

1.5.3 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 m² 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 m² erforderliche Grünfläche sind 3 m² Dach- oder Fassadenbegrünung anzulegen.

1.5.4 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).

1.5.5 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen und 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.

1.5.6 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.

1.6 Spezieller Artenschutz

Es sind Artenschutzmaßnahmen wie folgt und wie in der Planzeichnung festgesetzt durchzuführen:

1.6.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- **V 1:** Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 – Erhalt/Schaffung eines extensiv genutzten Pufferstreifens zwischen Gewerbegebiet und Siebenbrünnelgraben zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings:

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Zweischürige Mahd im Frühjahr (Mitte – Ende Mai) und im Herbst, nicht vor Anfang September, besser ab Mitte September (Ende der Blütephase des Großen Wiesenknopfes) zur Pflege der Magergräser und Unterbindung der Verbuschung
- Bewirtschaftungsruhe Anfang Juni – Ende August
- Mahd nur abschnittsweise
- nur kleinflächige Gehölzanpflanzungen
- Sicherung der Mahd durch Pflegeverträge
- Keine Düngung, keinen Einsatz schwerer Maschinen auf den Pflegeflächen
- Monitoring der Maßnahmenumsetzung (mind. 5 Jahre lang) mit Risikomanagement (Maßnahmenpool, falls jetzige Maßnahmen nicht greifen)
- **V 2:** Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 – Baufeldfreimachung und Baufeldvorbereitung im Winter

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Baufeldfreimachung und Baufeldvorbereitung im Winter außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (d. h. zwischen 1. Oktober bis 1. März) vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Bodenbrüter einen potenziellen Nistplatz finden können (Grünland-, Offenlandflächen, Feuchtmulden). Beginn der Bauarbeiten im Winter, um eine Brut im Frühjahr zu verhindern. CEF 1 ist dabei zu beachten.
- Wenn Bauarbeiten im Winter nicht beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen (z. B. regelmäßige flächendeckende Begehungen des Geländes, regelmäßige Mulchmahd (1x/Woche), Aufstellen von Sichthindernissen oder Aufstellen wirksamer Vogelscheuchen (Stoffbahnen, heliumgefüllte Luftballons etc.)) in Absprache mit der UNB.
- Wenn Bauarbeiten ab 1. März noch nicht bekannt waren, dennoch im Sommerhalbjahr beginnen sollen, sind vor Durchführung der o. g. Vergrämuungsmaßnahmen die Flächen nach Brutvögeln abzusuchen (durch Fachleute, deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist). Wenn keine Brutvögel auf der Fläche vorhanden sind, können die o. g. Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden oder sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Wenn Brutvögel vorhanden sind, ist bis deren Brutende abzuwarten.

1.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 42 Abs. 5 BNatSchG – CEF-Maßnahmen).

- **CEF 1:** Nutzungsextensivierung auf Landwirtschaftsflächen mit Aufwertung/Neuschaffung von Nahrungs- und Bruthabitaten für Bodenbrüter (Anlage von „Kiebitzseigen“, Feuchtmulden, Brachflächen, Extensivgrünland) im räumlichen Zu-

sammenhang mit dem Lebensraum der Friedberger Au vor Umsetzung von Baumaßnahmen im Plangebiet.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Mindestfläche insgesamt 5 ha, am besten zusammenhängend; falls nicht zusammenhängend, dann Mindestfläche je CEF-Areal von 1,5 ha bei einer Mindestbreite von 50 m,
- Schutz der Flächen vor freilaufenden Hunden/Prädatoren,
- Erstellung landschaftspflegerischer Ausführungsplan in enger Abstimmung mit der UNB,
- Monitoring der Maßnahmenumsetzung (mind. 5 Jahre lang) für beide Zielarten (Kiebitz und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) mit Riskikomanagement (Maßnahmenpool zur weiteren Attraktivitätssteigerung der CEF-Fläche, falls jetzige Maßnahmen nicht greifen)

1.7 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die neu überplanten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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 79.081 m² neu überbaubarer privater GE-Flächen und Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 63.265 m² (6,3 ha).

1.7.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich in Kombination mit artenschutzrechtlichem Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nrn. 598 und 525 Gmk. Derching

Auf den als Bereich A1 und A 2 bezeichneten Flächen sind als artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von 6,0 ha folgende Entwicklungsmaßnahmen umzusetzen:

- Umwandlung der Maisäcker in **extensiv bewirtschaftete, blütenreiche, niederwüchsige Wiesen** (Einsaat mit autochthonem Saatgut mit Belassen von offenen Bodenstellen) oder Entwicklung einer **Brachfläche** alternativ zur Extensivwiese mit blütenreicher Zwischenfruchteinsaat im August. Ende Juli bis Anfang August, Bearbeitung der Brache mit Federzahnegge zur Reduzierung der aufkommenden Segetalvegetation
- Bei Anlage einer Extensivwiese: Grünlandmahd erst ab Anfang oder Ende Juni in Abstimmung mit UNB (witterungsabhängig), kein Walzen des Grünlandes nach dem 15. März, ggf. extensive Beweidung außerhalb der Brutzeit möglich
- generell kein Einsatz von Düngemitteln, Bioziden, etc.
- **Anlage von „Kiebitzseigen“**: flache, wechselfeuchte Kleingewässer (Wiesen-Mulden, Böschungsneigung flacher als 1:10 angelegt), Größe ca. 0,5 ha, fließender Übergang zwischen Ufer und Wiese (mähfähig), Entfernen aufkommender Gehölze

- und abgestorbener Pflanzen im Wasser (im Herbst); Pufferstreifen von mindestens 10 m Extensivgrünland um die Seigen, Erhalt der Flachwasserbereiche bis Anfang Juli (notfalls Abdichten des Untergrundes)
- **Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen** von Anfang März bis Ende Juni (auch Bewirtschaftungsruhe). Da die gesamte Region der Friedberger Au von Fußgängern, oft mit freilaufenden Hunden, begangen wird und als Prädatorenschutz, ist die Fläche auf Flur-Nr. 525 mit Elektrozaun zu umzäunen (vgl. hierzu auch Erfahrungsbericht, LfU (2015) „35 Jahre Wiesenbrüterschutz (...), S. 104 ff.). Der Elektrozaun ist während der gesamten Brutzeit regelmäßig zu warten. Das kleine Feldgehölze am Westrand ist vorsichtig in Teilbereichen im Winter auf Stock zu setzen.
 - Erstellung **landschaftspflegerischer Ausführungsplan** in enger Abstimmung mit UNB
 - mindestens 5-jähriges **Monitoring mit Risikomanagement** in Abstimmung mit der UNB; Das Risikomanagement dient dazu, bei festgestelltem geringen Erfolg der Maßnahmen, weitere Optimierungsmaßnahmen festzulegen und zeitnah durchzuführen (z. B. Mosaikbewirtschaftung, Verbesserung der Seigen, Beweidung außerhalb der Brutzeiten oder auch Ausnahmegenehmigung bei RvS)
 - Baubeginn erst möglich nach Fertigstellung der CEF-Maßnahme und Abnahme der Maßnahme durch die UNB

Für die als Bereich A1 bezeichnete Fläche besteht ein Ausgleichspotential von 40.040 m².
Für die als Bereich A2 bezeichnete Fläche besteht ein Ausgleichspotential von 19.725 m².

1.7.2 **Naturschutzfachlicher Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nr. 1222 Gmk. Rederzhausen (Teilfläche)**

Das Grundstück Flur-Nr. 1222 Gmk. Rederzhausen mit einer Gesamtgröße von 63.003 m² zählt zum Ökokonto der Stadt Friedberg. Die noch nicht anderen Eingriffen zugeordnete Teilfläche von 3.522 m² kann für das gegenständliche Verfahren angerechnet werden. Auf der als Bereich A3 bezeichneten Fläche sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 0,3 ha bereits umgesetzt. Die Fläche (A3) wird vom Ökokonto der Stadt Friedberg abgebucht und dem Bebauungsplan „2. Änderung und nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gewerbegebiet Derching-West nördlich der Anschlussstelle an die Bundesautobahn A8 im Stadtteil Derching“ zugeordnet (Ausgleichspotenzial 3.434 m²):

1.8 **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.

1.9 **Immissionsschutz**

Im Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen (GEb) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemission die nachfolgend angegebenen

Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb 1a	65	49	26.216
GEb 1b	65	49	16.948
GEb 4	62	47	20.499
GEb 5	62	47	15.975
GEb 6	61	46	12.950
GEb 7	61	46	13.144
GEb 8	60	45	17.735

1.9.1 Richtungsabhängige Zusatzkontingente

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A, B, C, D und E sind für die GE-Flächen zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingenten die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig (vgl. Planzeichnung):

Gebiet	Emissionskontingent $L_{EK, \text{zus}}$ [dB] in Sektoren A/B/C/D/E		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb 4	4/7/4/7/-	4/7/4/7/-	20.499
GEb 5	4/7/4/7/-	4/7/4/7/-	15.975
GEb 6	4/7/4/7/-	4/7/4/7/-	12.950
GEb 7	4/7/4/7/-	4/7/4/7/-	13.144
GEb 8	4/7/4/7/-	4/7/4/7/-	17.735

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren A bis E hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4422181,97 / Y = 5365300,15.

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: 315° bis 340°
- Richtungssektor B: von 340° bis 99°
- Richtungssektor C: von 99° bis 112°
- Richtungssektor D: von 112° bis 270°
- Richtungssektor E: von 270° bis 315°

1.9.2 Richtungsabhängige Zusatzkontingente gem. bestehendem Bebauungsplan mit grünordnungsplan Nr. 5 - 1. Änderung

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren Nordwest und Südost sind für die GE-Flächen zusätzlich zu den in vorstehender Tabelle angegebenen Emissionskontingenten die in folgender Tabelle angegebenen Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug zulässig (vgl. Planzeichnung):

Gebiet	Emissionskontingent $L_{EK, zus}$ [dB] in Sektoren Nordwest/Südost		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEb 1a	3/6	2/5	26.216
GEb 1b	3/6	2/5	16.948

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren Nordwest und Südost hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4422181,94422195,967 / Y = 5364000,22.

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung und wie folgt definiert:

- Richtungssektor Nordwest: 238° bis 0°
- Richtungssektor Südost: von 97° bis 161°

1.9.3 Nachweiserbringung Einhaltung Emissionskontingent und Zusatz-Emissionskontingent

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug in Richtungssektoren A, B, C, D und E. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente einschließlich der Zusatz-Emissionskontingente mit Richtungsbezug, 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.

1.10 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 bleigedekte Dächer oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig.

1.11 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.

Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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 A8 im Stadtteil Derching, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches liegt, geändert und insoweit aufgehoben.

2 Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Spezieller Artenschutz

2.1.1 Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nr. 1222 Gmk. Rederzhausen (Teilfläche)

Die mit A3 bezeichnete Fläche kann zusätzlich zu den beiden Flächen A1 und A2 mit nachfolgenden Pflegehinweisen als Nahrungs-(ggf. auch Bruthabitat) für Bodenbrüter aufgewertet werden, da sie als Teilfläche einer größeren Extensivwiese (Ökokontofläche) in ein Gesamtausgleichskonzept eingebettet ist:

- Anlage von „Kiebitzseigen“: flache, wechselfeuchte Kleingewässer (Wiesen-Mulden, Böschungsneigung flacher als 1:10 angelegt), fließender Übergang zwischen Ufer und Wiese (mähfähig), Entfernen aufkommender Gehölze und abgestorbener Pflanzen im Wasser (im Herbst); Pufferstreifen von mindestens 10 m Extensivgrünland um die Seigen, Erhalt der Flachwasserbereiche bis Anfang Juli (notfalls Abdichten des Untergrundes)

2.2 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8 – 5, Stand 08.2000 bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. 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 dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Der Bedarf sollte anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, insbesondere der Abschnitt II3 Nr. 32 – Brandschutz – sind zu berücksichtigen.

2.3 Bodendenkmale

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Gewerbelärm

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb 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} inkl. Zusatz-Emissionskontingenten mit Richtungsbezug $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (Auftragsnummer „6165.2/2018-FB“, Ingenieurbüros Kottermair vom 29.06.2018) zu entnehmen.

Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Bauamt der Stadt Friedberg (Marienplatz 7, 86316 Friedberg) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2.4.2 Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

2.5 Objektschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind durch die Bauherren geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzunehmen.

2.6 Versorgungstrassen

Alle Maßnahmen, die den Bestand der Gashochdruckleitung Anwalting-Kissing (AK 13/1300) der Firma bayernets GmbH am Ostrand des Plangebietes gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, sind zu unterlassen.

3 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.

4 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 26. Juli 2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert

Stadt Friedberg, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister