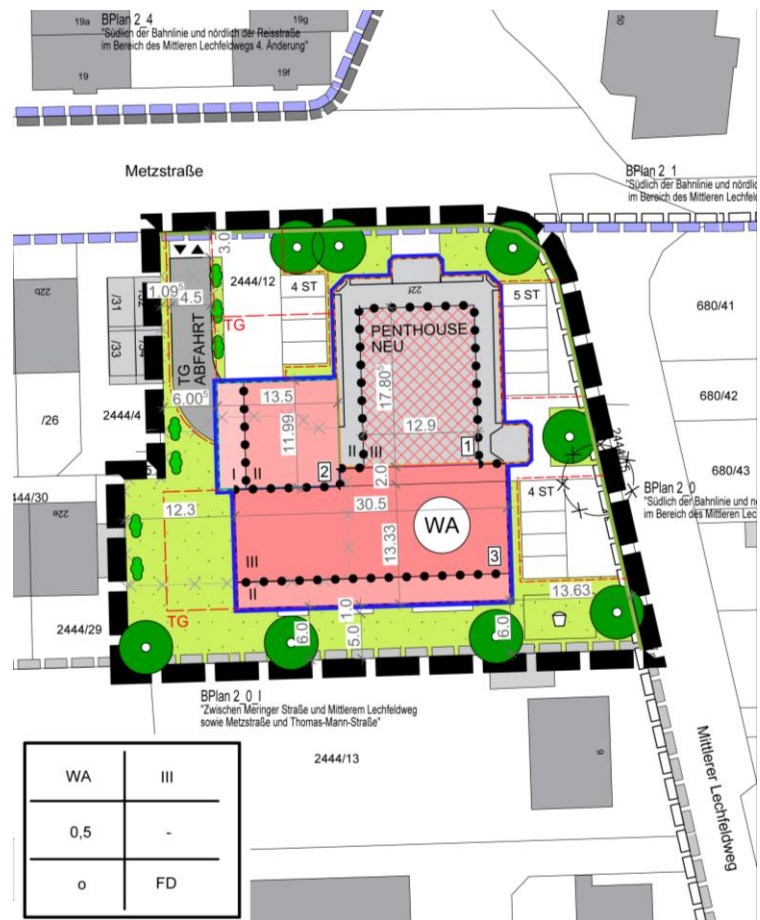
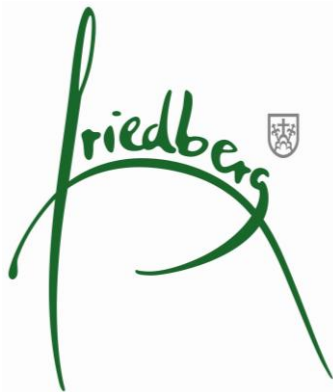


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/III

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 25.09.2018

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

GRÜNPLANUNG
Julia Zimmer
mail zimmer.julia@gmx.de



Inhaltsverzeichnis:

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 Art der baulichen Nutzung	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	11
B.10 Inkrafttreten des Bebauungsplanes	11
C Begründung	12
C.1 Anlass der Planung und Verfahren	12
C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches	12
C.3 Planungsrechtliche Vorgaben	13
C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept	14
C.5 Immissionsschutz	14
C.6 Grünordnung	16
C.7 Hydrogeologie und Geologie	16
C.8 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr	16
C.9 Ver- und Entsorgung	17
C.10 Abfallentsorgung	18
C.11 Altlasten	18
C.12 Kampfmittel	19
C.13 Denkmalschutz	19
C.14 Auswirkungen	19
C.15 Flächenermittlung	19
Anlagen:	20



Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
BlmSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze
FNp	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 der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (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

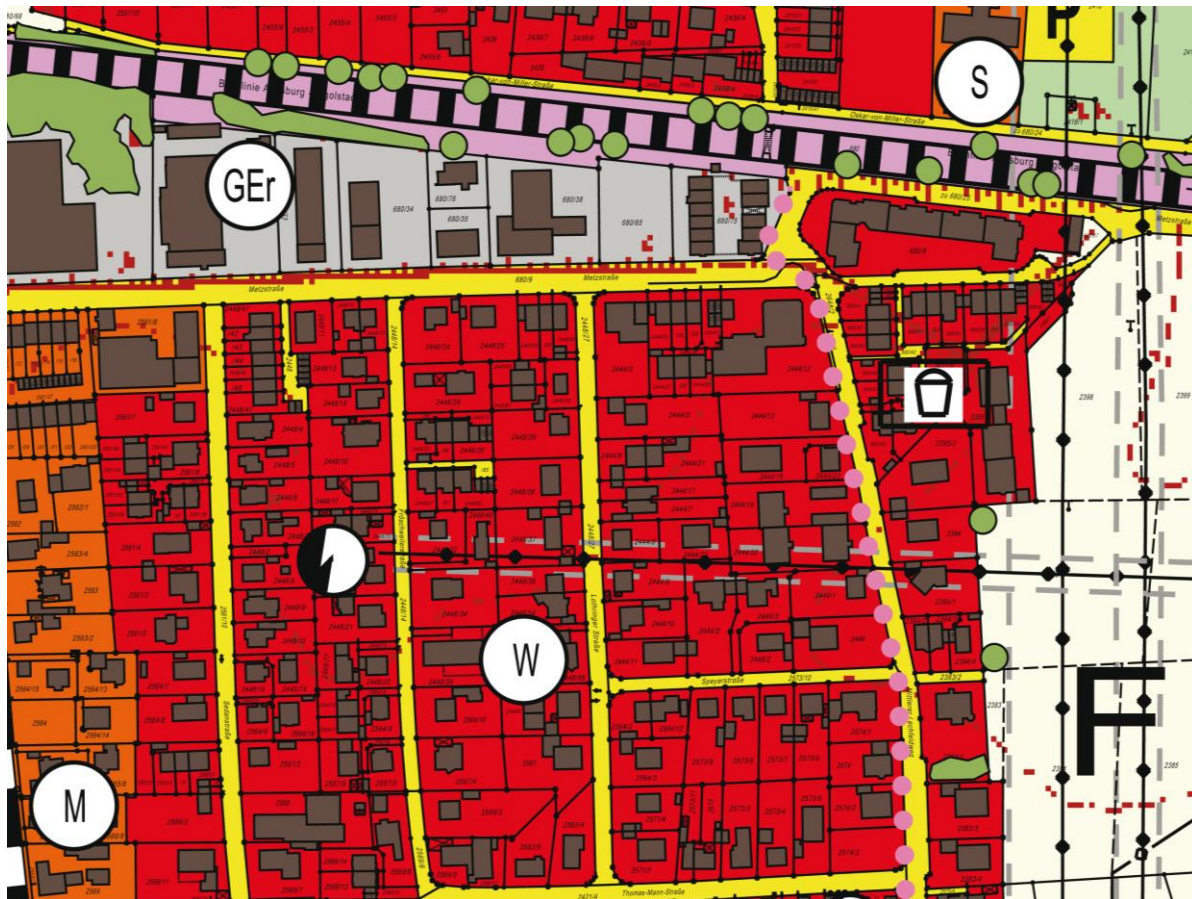
als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Architekten und Stadtplanern sq- Architekten ausgearbeitete **Bebauungsplanzeichnung vom 04.05.2017 in der Fassung 25.09.2018** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2017 in der Fassung 25.09.2018 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 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 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

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,
mitzurechnen (§19 Abs. 4 BauNVO).



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.

Ausnahmsweise werden Balkone auf der Südseite des Gebäude 3 als untergeordnete Bauteile außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen, wenn diese:

- nicht mehr als 1 m vor diese Außenwand vortreten
- Insgesamt nicht mehr als ein Halb der Breite der betreffenden Außenwand in Anspruch nehmen.

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 Wohneinheiten

Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten:

Es sind maximal 13 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig.

B.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

Dachform und Dachneigung

Bei allen Gebäuden sind nur Flachdächer zulässig.

FD max. 5°

B.6 Grünordnerische Festsetzungen

B.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 (siehe B 6.3) frei wählbar. Der durchwurzelbare Raum muss je Baum mindestens 12m³ betragen.

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

Der in der Planzeichnung dargestellte Spielplatz ist gemäß Art. 7 BayBO zu errichten.

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 platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus, Prunus, Pyrus	Obstbäume Hochstamm in Arten
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche / Mehlbeere / Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	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

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, zu den Lärmpegelbereichen (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07) und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten.

Die Lage der nachfolgenden Baufelder ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer LA18-258-G01-01 vom 13.09.2018, Seite 29 zu entnehmen:

IO 01-01

Etage	Fassade	LPB	Schlaf- und Kinderzimmer
0.EG	N	III	Fenster an Ost-, Süd-, oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
1.OG	N	III	Fenster an Ost-, Süd-, oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IO 01-02

Etage	Fassade	LPB	Schlaf- und Kinderzimmer
1.OG	W	II	Fenster an Nord-, Ost-, oder Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IO 02-01

Etage	Fassade	LPB	Schlaf- und Kinderzimmer
2.OG	O	III	Fenster an Nord-, oder Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	W	II	Fenster an Nord-, oder Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IO 03-01

Etage	Fassade	LPB	Schlaf- und Kinderzimmer
0.EG	N	III	Fenster an Ost-, Süd-, oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
1.OG	N	III	Fenster an Ost-, Süd-, oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IO 03-02

Etage	Fassade	LPB	Schlaf- und Kinderzimmer
2.OG	N	III	Fenster an Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	O	II	Fenster an Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	W		

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis: Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Friedberg während der Öffnungszeiten (Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 9 Uhr bis 12 Uhr, zusätzlich am Donnerstag von 16 Uhr bis 18 Uhr) im Baureferat der Stadt Friedberg, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.



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 25.09.2018

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 Büroflächen 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 Büroflächen für freie Berufe (nach §13 BauNVO) 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.

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 BauGB wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

C.2 Lage im Raum und Beschreibung des Planbereiches

Der 2423 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 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 GEr dargestellt.

C.4 Ziele der Planung und Planungskonzept

C.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Nachbarstruktur angemessen und dem FNP entsprechend, wird die Art der baulichen Nutzung als WA festgesetzt.

In Abhängigkeit der Bestandsbebauung (über 50%ige Überbauung), deren Nutzung/ Umbau und maßvolle Erweiterung angestrebt ist, erscheint eine Festsetzung der GRZ von 0,5 städtebaulich angemessen (§ 17 Abs.2 Satz 1 BauNVO). Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % durch Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 überschritten werden. Folglich darf die GRZ 0,75 betragen. Diese Vorgabe wird mit 0,72 laut Berechnungen des Architekten Meese eingehalten. Ermittelt wurden die Hauptgebäude inkl. TG, Stellplätze und Zufahrten.

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.

C.4.4 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

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Augsburg - Friedberg.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA18-258-G01-01" mit dem Datum 13.09.2018 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Aus städtebaulichen Gründen sowie auf Grund der Entfernungen der Hauptlärmquellen (Bahnstrecke Augsburg - Friedberg) werden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht.

Rund um das Plangebiet ist die Geschwindigkeit auf den Anliegerstraßen bereits auf 30 km/h begrenzt.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) werden eingehalten.

Die Orientierungswerte werden an allen Fassaden überschritten.

Bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2016-07. "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

Die neuere DIN 4109-01:2018-01 fordert einen geringeren Schallschutz wie die ältere DIN 4109-01:2016-07. Daher ist der Nachweis der Einhaltung der Mindestanforderungen an die Außenbauteile nach der DIN 4109-01:2016-07 zu führen.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmpegelbereiche, schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) usw.) festgesetzt.

Bewertung des vorhandenen Gewerbelärms

Das bestehende Gewerbe nordwestlich des Plangebietes muss bereits Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft einhalten. Daher wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm eingehalten werden.

Lärmemissionen durch Parken und Fahrverkehr auf dem Plangebiet (Gewerbelärm)

Diese Lärmbelastung ist nach den Vorgaben der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 zu ermitteln und zu bewerten.

Es zeigt sich, dass an den umliegenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist Metzstraße und den Mittleren Lechfeldweg geplant.

Da ein bestehendes Wohngebiet neu überplant wird, ist mit keinen zusätzlichen bzw. veränderten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr zu rechnen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

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 27 ST und oberirdisch mit 13 Stellplätzen realisiert (s. Planung Architekt Meese). Insgesamt werden somit 40 ST errichtet. Nachzuweisen sind für Wohnen und Büroflächen 39 Stellplätze.

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 in der Metzstraße entsorgt (Schmutzwasserkanal DN 250). Der Revisionsschacht DN 1000 befindet sich auf dem Grundstück.

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 nach Planung Architekt Meese vollständig mittels Sickerschacht auf dem Grundstück zu versickern.

- Hinweise:

- 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.
- 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 Grundwasserbereich 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.
- Hinweise:
 - 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.
- 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 Kampfmittel

Nach Recherche (Sichtung von Luftbildaufnahmen, des damals unbebauten Gebietes) der Stadt Friedberg ist davon auszugehen, dass keine Blindgänger in diesem Gebiet vorhanden sind, jedoch kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist bereits bebaut und nahezu komplett versiegelt, folglich war der damalige Bauherr für die Gefährdung durch Kampfmittel bei der Baumaßnahme in der Verantwortung.

C.13 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.14 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.15 Flächenermittlung

Baufenster gesamt	ca.	1017 m ² (42%)
	davon Bestandsgebäude	ca. 411m ²
	davon Neubau	ca. 606m ²
TG – Abfahrt	ca.	88 m ² (4%)
Grünflächen	ca.	852 m ² (35%)



STADT FRIEDBERG

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

Textliche Festsetzungen in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 25.09.2018

20

Verkehrsfläche (Zufahrten, ST, Zugänge) ca. 466 m² (19%)

Geltungsbereich gesamt: **2423 m² (100%)**

Stadt Friedberg

Friedberg den

.....
Erster Bürgermeister Roland Eichmann

.....
Siegel

Anlagen:

- Planzeichnung M 1:500 vom 04.05.2017; i.d.F. 25.09.2017
- Grünordnerische Begründung vom 04.05.2017 i.d.F. 08.03.2017
– Landschaftsarchitektin Zimmer