

# Stadt Friedberg



**Bebauungsplan Nr. 46/II**

## **2. Änderung**

**für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich  
der Lechhauser Straße in Friedberg-West**

**Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B), Begründung (Teil C)**

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom .....**

**Fassung vom 19.07.2018  
rev. \_\_.\_\_.20\_\_**



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II**

#### **für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West**

als Satzung:

##### **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in Friedberg-West gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung vom 19.07.2018.

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/II umfasst den Geltungsbereich der Fl.Nrn. 1942/92, 1942/95, 1942/109, 1942/97, 1942/98, 1942/99, 1942/96, 1942/78, 1942/108, 1942, 1942/107, 1942/106, 1942/105, 1942/104, 1942/103, 1942/102, 1942/101, 1942/100, 1942/112, 1942/113, 1942/114, 1942/81, 1942/79, 1942/83, 1942/84, 1942/85, 1942/86, 1942/82, 1942/87, 1942/80, 1942/111, 1942/88, 1942/91, 1942/89, 1942/115, 1942/90, 1942/45 der Gemarkung Friedberg.

Die 2. Änderung ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für das MI 2a, MI 2b und WA 1 des Bebauungsplanes Nr. 46/II und der 1. Textlichen Änderung.

Der Bebauungsplanänderung ist die Begründung vom 19.07.2018 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

##### **2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Das im Bebauungsplan dargestellte Änderungsgebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan Nr. 46/II, 2. Änderung**

für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in

Friedberg-West

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 19.07.2018

2.2 In den ausgewiesenen Wohngebieten (WA 1, WA 4, WA 4a, WA 4b) sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Nebenanlagen für sportliche Zwecke, soweit sie bauliche Anlagen im Sinne der BayBO sind.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Für den Teilbereich WA 1, WA 4, WA 4a und WA 4b des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß, sowie eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

3.2 Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

**3.3 Zahl der Vollgeschosse**

Für die Teilbereiche WA 1 und WA 4, WA 4a und WA 4b sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

**4. Bauweise**

Im gesamten Bereich gilt die offene Bauweise. Im Teilbereich WA 1 und WA 4, WA 4a und WA 4b sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

**5. Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Oberkante) darf 35 cm über dem Niveau der hausnächsten Straße, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

**6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO****6.1 Stellplatzrichtlinien**

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:

bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1 Stellplatz/WE
über 50 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze/WE
über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2 Stellplätze/WE

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.



6.2 Befestigte Flächen, insbesondere PKW-Stellplätze und Zufahrten, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

6.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen mit einer max. Bruttofläche von 14 m<sup>2</sup> außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

## 7. Bauliche Gestaltung

### 7.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseits gleichen Neigung von 30 – 45 (WA 1) oder von 30 – 38 (WA 4, WA 4a und WA 4b) entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung auszubilden.

### 7.2 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks, als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht übersteigen.

### 7.3 Außenwände/Verputz/Farbgebung

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen;

Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich.

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

### 7.3 Sockelhöhen

Sichtbare Sockel an Gebäuden dürfen max. 35 cm über natürlichem oder in der Baugenehmigung zugelassenem Gelände hergestellt werden und mit der Geländeoberfläche ansteigen oder fallen (parallel oder abgestuft).

## 8. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm nicht überschreiten.

## 9. Immissionsschutz

9.1 Für die, den gewerblichen Nutzungen zugewandten Nordwestfassaden der Gebäude in WA 4a und WA 4b sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.


**STADT FRIEDBERG**
**Bebauungsplan Nr. 46/II, 2. Änderung**

für das Gebiet südlich der Josef-Wassermann-Straße und westlich der Lechhauser Straße in

Friedberg-West

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 19.07.2018

9.2 Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen der Gebäude in WA 4a sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Orientierung von Fenstern schutzbedürftiger Räume der Gebäude in WA 4a und WA 4b nach DIN 4109 (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) auf die lärmabgewandten Seiten (nicht Nordwestseite)
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.

Der Nachweis nach DIN 4109 muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 13.02.2018 - 6253.0 / 2018 - FB dargestellt.

**10. Abstandsflächen**

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

**11. Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann  
Ester Bürgermeister