



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **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**

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                               | 3         |
| 1.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                               | 4         |
| 1.3      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen                                                                                            | 4         |
| 1.4      | Dächer, Dachgestaltung                                                                                                                                  | 4         |
| 1.5      | Grünordnung                                                                                                                                             | 5         |
| 1.5.1    | Pflanzlisten                                                                                                                                            | 5         |
| 1.5.2    | Pflanzenqualität und Pflanzdichte                                                                                                                       | 6         |
| 1.5.3    | Grünordnerische Gestaltung im Gewerbegebiet                                                                                                             | 6         |
| 1.5.4    | Grünordnerische Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                | 7         |
| 1.5.5    | Sicherstellung des Standraumes von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen                                                                                   | 7         |
| 1.5.6    | Pflegemaßnahmen                                                                                                                                         | 7         |
| 1.6      | Spezieller Artenschutz                                                                                                                                  | 8         |
| 1.6.1    | Konfliktvermeidende Maßnahmen:                                                                                                                          | 8         |
| 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                                                                                                                         | 9         |
| 1.7.1    | Naturschutzfachlicher Ausgleich in Kombination mit artenschutzrechtlichem Ausgleich im Gemeindegebiet Friedberg, Flur-Nrn. 598 und 525 Gmk. Derching    | 9         |
| 1.8      | Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen                                                                                                                   | 10        |
| 1.9      | Immissionsschutz                                                                                                                                        | 10        |
| 1.9.1    | Richtungsabhängige Zusatzkontingente                                                                                                                    | 11        |
| 1.9.2    | Richtungsabhängige Zusatzkontingente gem. bestehendem Bebauungsplan mit grünordnungsplan Nr. 5 - 1. Änderung                                            | 11        |
| 1.9.3    | Nachweiserbringung Einhaltung Emissionskontingent und Zusatz-Emissionskontingent                                                                        | 12        |
| 1.10     | Grundwasserschutz                                                                                                                                       | 12        |
| 1.11     | Werbeanlagen                                                                                                                                            | 13        |
| 1.12     | Ver- und Entsorgung                                                                                                                                     | 13        |
| 1.13     | Einfriedungen                                                                                                                                           | 14        |
| 1.14     | Änderung bestehender Bebauungspläne                                                                                                                     | 14        |
| <b>2</b> | <b>Textliche Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>                                                                                   | <b>14</b> |
| 2.1      | Brandschutz                                                                                                                                             | 14        |
| 2.2      | Bodendenkmale                                                                                                                                           | 14        |
| 2.3      | Immissionsschutz                                                                                                                                        | 15        |
| 2.3.1    | Gewerbelärm                                                                                                                                             | 15        |
| 2.3.2    | Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen                                                                                                     | 15        |
| 2.4      | Objektschutzmaßnahmen                                                                                                                                   | 15        |
| 2.5      | Versorgungstrassen                                                                                                                                      | 15        |
| <b>3</b> | <b>Inkrafttreten</b>                                                                                                                                    | <b>15</b> |
| <b>4</b> | <b>Verfasser</b>                                                                                                                                        | <b>16</b> |

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 – 7 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 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind in den mit GEb 1a, GEb 1b sowie GEb 4 – 7 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 – 7 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:

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

| Pflanzenauswahl |            |
|-----------------|------------|
| Kletter-Rose    | 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 Landschaftsrassen 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung oder sind zwei Bäume II. Ordnung einzubringen.

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

Die erforderlichen Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen können auch über Dach- und Fassadenbegrünungen nachgewiesen werden. Je m<sup>2</sup> erforderliche Grünfläche sind 3 m<sup>2</sup> 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 –dicke 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 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> 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 Zusammenhang 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 72.886 m<sup>2</sup> neu überbaubarer privater GE-Flächen und Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 58.309 m<sup>2</sup> (5,8 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 m<sup>2</sup>.  
Für die als Bereich A2 bezeichnete Fläche besteht ein Ausgleichspotential von 19.725 m<sup>2</sup>.

## 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 <sup>2</sup> ] |
|--------|-----------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
|        | Tagzeit                           | Nachtzeit |                                                    |
| GEb 1a | 65                                | 49        | 28.089                                             |
| GEb 1b | 65                                | 49        | 18.209                                             |
| GEb 4  | 63                                | 48        | 18.643                                             |
| GEb 5  | 63                                | 48        | 14.813                                             |
| GEb 6  | 62                                | 47        | 17.636                                             |
| GEb 7  | 62                                | 47        | 19.048                                             |

### 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 <sup>2</sup> ] |
|--------|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
|        | Tagzeit                                                             | Nachtzeit |                                                    |
| GEb 4  | 4/6/3/6/-                                                           | 4/6/3/6/- | 18.643                                             |
| GEb 5  | 4/6/3/6/-                                                           | 4/6/3/6/- | 14.813                                             |
| GEb 6  | 4/6/3/6/-                                                           | 4/6/3/6/- | 17.636                                             |
| GEb 7  | 4/6/3/6/-                                                           | 4/6/3/6/- | 19.048                                             |

Der Bezugspunkt  $BP_{\text{zus}}$  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 Emissi-

onskontingenten 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 <sup>2</sup> ] |
|--------|--------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
|        | Tagzeit                                                            | Nachtzeit |                                                    |
| GEb 1a | 3/6                                                                | 2/5       | 28.089                                             |
| GEb 1b | 3/6                                                                | 2/5       | 18.209                                             |

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. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen. 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 ge-

sammeltem 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 bleigedachte 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 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.

### **2.2 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.

## **2.3 Immissionsschutz**

### **2.3.1 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  $L_{EK, \text{zus}}$  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.

### **2.3.2 Emissionen von landwirtschaftlich genutzten Flächen**

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

## **2.4 Objektschutzmaßnahmen**

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

## **2.5 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, 15. November 2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

*Stadt Friedberg, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*