

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 23

2. Änderung

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

Fassung vom 22.01.2019
rev. __.__.20__



1 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West trat am 27.12.1967 in Kraft. Die Tektur trat am 24.03.1969 in Kraft.

Es wurde ein Antrag auf Änderung des Bauungsplanes gestellt, um den Neubau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Im Planungs- und Umweltausschuss am 03.05.2018 wurde die Empfehlung für eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 14.06.2018 wurde durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West gefasst.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst die Fl.Nrn. 2435, 2437, 2439, 2435/9, 2436/2, 2436/11, 2436/10, 2436/9, 2436/3, 2436/8, 2436/1, 2435/12 (Teilfläche), 2436, 2436/7, 2436/6, 2436/5, 2436/4 der Gemarkung Friedberg. Diese Änderung ersetzt für den Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 vollständig.

Die Änderungen sollen den Hausbesitzern Erweiterungsmöglichkeiten bieten und eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes ermöglichen.

2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Reine Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO wie im Ursprungsplan beibehalten.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß, sowie eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies bedeutet eine Anpassung des südlichen Baufensters an das nördliche Baufenster. So werden den Hausbesitzern im Süden die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht, wie denen im Norden.

Um die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern und eine zu dichte Bebauung der teilweise verhältnismäßig großen Grundstücke zu verhindern, werden zum einen nur zwei Vollgeschosse und zum anderen nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen.

4 Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter des Gebietes beizubehalten.

Um die Höhe der Bebauung zu regulieren, wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 45 cm über dem Niveau der hausnächsten Straße, gemessen im Mittel, festgesetzt.



5 Garagen und Stellplätze

Um eine geregelte Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erzielen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand von min. 5 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie soll ein einheitliches Straßenbild erzeugen.

6 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erzielen, wird die Dachform als Satteldach und die Dachneigung von 26°–30° bei E+1 oder von 56°–60° bei E+D festgesetzt. Außerdem sind Hausgruppen sowie zusammengebaute Garagen einheitlich zu gestalten.

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

7 Baugelände

Das Baugelände ist der Lechniederung zuzurechnen. Als Baugrund sind Kiesschichten mit Sandeinlagerung bei einer schwachen Humusbedeckung zu erwarten. Es ist mit einem hohen, nach Jahreszeiten wechselnden Grundwasserstand zu rechnen.

8 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der 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. 1 DSchG).

9 Niederschlagswasserversickerung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherren durch geeignete Sachverständige zu prüfen.

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. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v.

Stand: __.__.201

Friedberg, den

Haupt
Baureferent