

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET NÖRDL. DER UNTERZELLER STRASSE ZWISCHEN ZIRBENWEG UND EBERESCHENWEG, STADTTTEIL HABERSKIRCH NR. 2 NEU



Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Private Grünfläche
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinien
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Bestehender Baumbestand ist zu erhalten
- Bestehende sonstige Bepflanzung ist zu erhalten

B) Für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Trafostation
- Sichtwinkel

DER PLANFERTIGER:
BAUREFERAT
A. Kling
HAUPT
(BAUREFERENT)

FRIEDBERG, NOVEMBER 1994 HO.
GEA. MÄRZ 1995 HO.
REV. JULI 1995 HO.
REV. OKTOBER 1995 HO.
REV. FEBRUAR 1996 HO.
REV. MÄRZ 1996 HO.
REV. MAI 1996 HO.



Die Stadt Friedberg erläßt aufgrund des § 2 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) sowie des Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - (BayRS-2020-1-1-1) folgenden

Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschweg im Stadtteil Haberskirch

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Baureferat Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom November 1994 in der Fassung vom Mai 1996, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die revidierte Begründung und Informationschrift vom 15.02.1996 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die überbaubare Grundfläche je Gebäude beträgt maximal 100 m². Anzurechnen sind hierauf überdachte Terrassen (Freisitze) und Wintergärten.
- 1.2 Für das Planungsgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgeschos im Untergeschos liegen muß.

2. Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschosfußbodens (Oberkante) der Wochenendhäuser darf 20 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände, gemessen an der Hangseite, nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Je Wochenendhaus ist ein Stellplatz herzustellen bzw. nachzuweisen. Je Wohngebäude sind zwei Stellplätze herzustellen bzw. nachzuweisen.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

6. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestmaß für die Größe der Grundstücke werden 600 m² festgesetzt.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 **Dachform und Dachneigung**
Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 30 Grad auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.

7.2 Dachüberstand

Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen die Hauptgebüdeflucht, waagrecht gemessen, nicht mehr als 1,0 m überragen.

7.3 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks, als senkrecht Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht übersteigen (siehe hierzu erläuternde Darstellung unter "Zeichenerklärung für die Hinweise").

7.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben und Gegengiebel) sind nicht zulässig.

7.5 Quergiebel

Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vordprung muß mindestens 25 cm betragen.
Der Abstand zum Gebäuderand muß mindestens 50 cm betragen.
Die Firsthöhe muß mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebüdes liegen.
Die Traufe ist höhenleich mit der Traufe des Hauptgebüdes herzustellen.
Die Dachneigung bei Quergiebeln muß symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebüdes höchstens 5 Grad abweichen.

7.6 Außenwände

Für Außenwände sind naturbelassene geheizte Holzverkleidungen vorzusehen. Zulässig sind auch verputzte, gestrichene Mauerflächen sowie Gebäude in Holzblockbauweise.

8. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzaune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.
Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm nicht überschreiten.

9. Private Grünflächen mit Pflanzgebot / Grünordnung

Die lt. Planzeichnung mit einem Pflanzgebot verbundenen privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern entsprechend nachfolgender Auswahlhilfe zu bepflanzen. Zusätzliche, bodendeckende Begrünung ist möglich. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten. Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen.

Bäume	
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre
Winterlinde	- Tilia cordata
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Esche	- Fraxinus excelsior
Hainbuche	- Carpinus betulus
Schwarzerie	- Alnus glutinosa
Silberweide	- Salix alba
Krackweide	- Salix fragilis
Traubenerle	- Fraxinus ssp.

sowie Obstgehölze aller Art

Sträucher

Hartrieel	- Cornus mas
Bluthartrieel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Hundsrose	- Rosa canina
Woll-Schneeball	- Viburnum lantana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Holunder	- Sambucus nigra
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Parfendulchen	- Eucunymus europaeus
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Mandelweide	- Salix triandra
Korbweide	- Salix viminalis
Wasserschneeball	- Viburnum opulus
Grauweide	- Salix cinerea

Hecken

In den privaten Grünflächen sind geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung unzulässig.

Mindestpflanzgröße und Pflanzliste:

Bäume	- Heister 200 - 250 cm Höhe
Sträucher	- Strauch 80 - 100 cm Höhe
Bäume:	1 Baum / lfd. 6,0 m Grundstückslänge (Hochstamm 18 - 20 cm Stammumfang)
Sträucher:	1 Strauch / m ²

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Im Übrigen sind auch bestehende zusammenhängende Gehölzstrukturen, auch außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, zu erhalten.

10. Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze für PKW, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasenseine).

11. Abstandsflächen

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

12. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Friedberg, den 16.09.1996

Stadt Friedberg

A. Kling

Albert Kling

Erster Bürgermeister

Siegel



Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.12.1995 bis 19.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Alchach-Friedberg wurde ordnungsgemäß nach § 11 Abs. 1 und 3 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.09.1996 gemäß § 12 BauGB ordentlich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Friedberg, den 23.09.1996

Stadt Friedberg

A. Kling

Albert Kling

Erster Bürgermeister

Siegel



Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschweg im Stadtteil Haberskirch