

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 28.02.2019

**Fassung vom 28.02.2019
rev. __.__.20__**



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. 28.02.2019

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-B), 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 28.02.2019.

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 28.02.2019 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. 28.02.2019

- 2.2 In den ausgewiesenen Wohngebieten (WA 1, WA 4, WA 4a) 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 die Teilbereiche WA 1, WA 4 und WA 4a des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß, sowie eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

- 3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den unter §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 50% überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

- 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 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Für den Teilbereich WA 4a sind 2 Vollgeschosse zu errichten.

4. Bauweise

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

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1 Die Baugrenze darf mit dem Erker, wie in der Abbildung 1 und 2 dargestellt und vermaßt überschritten werden.

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. 28.02.2019

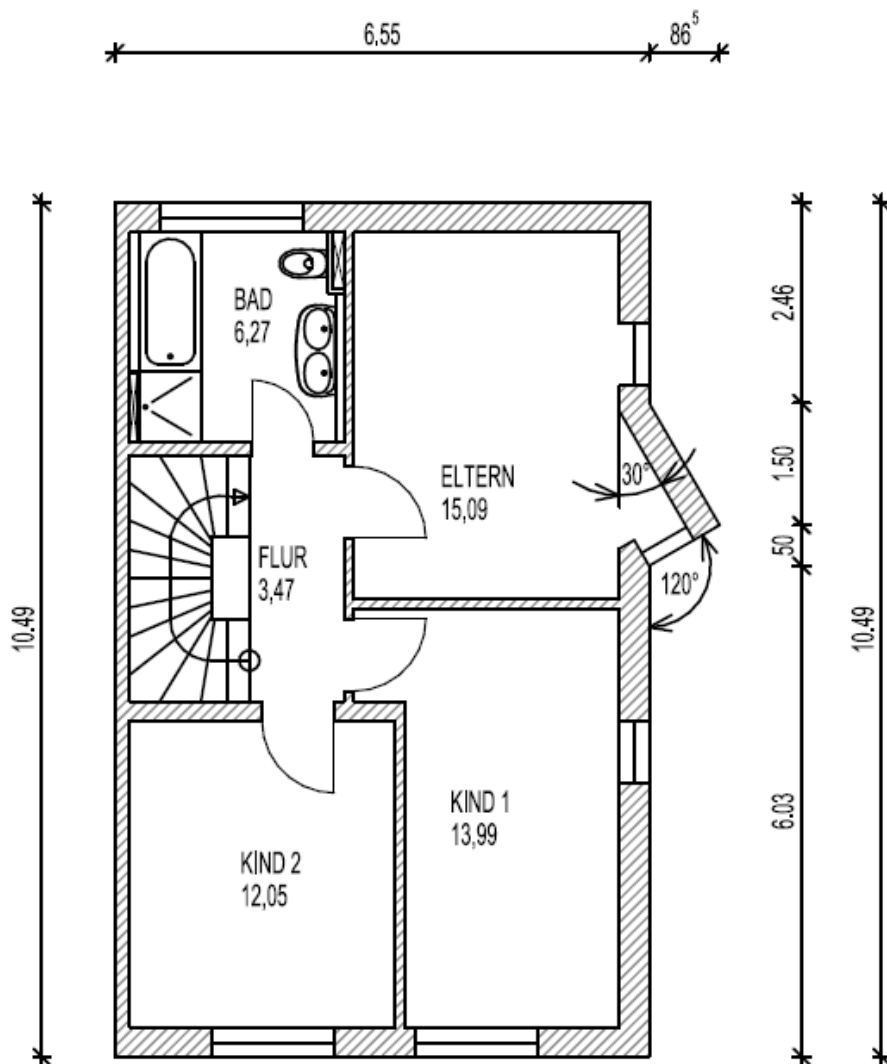


Abbildung 1: Erker 1. OG

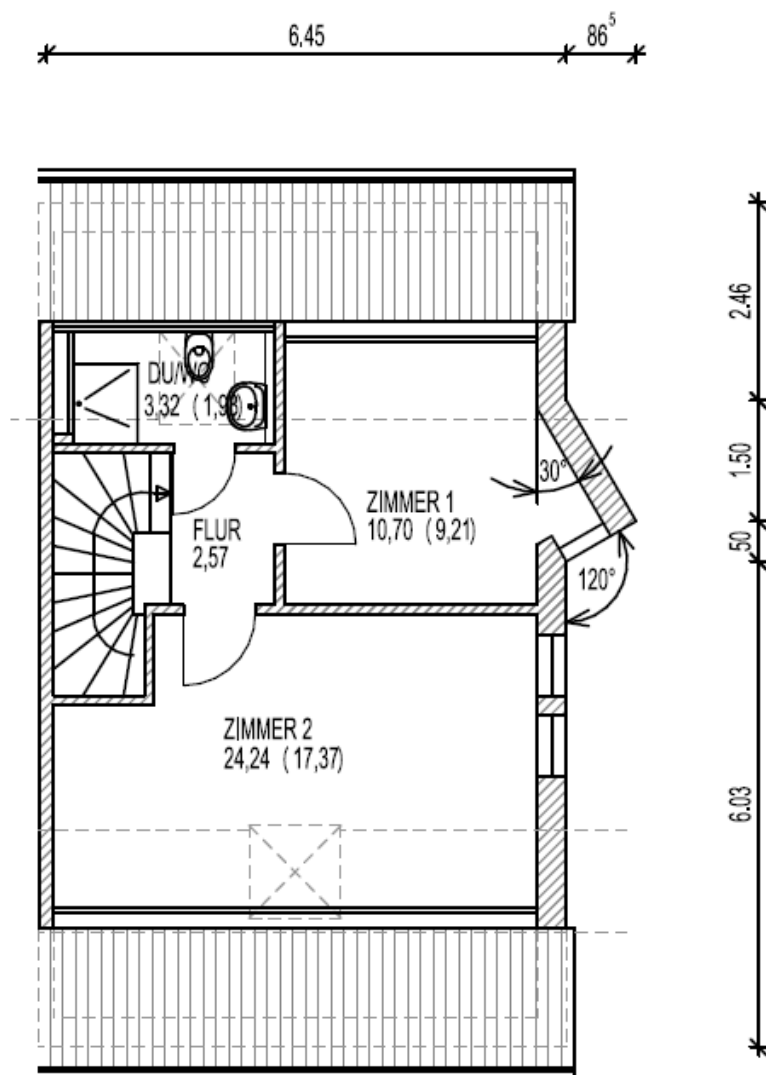


Abbildung 2: Erker OG

6. Höhenlage baulicher Anlagen

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

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

7.1 Stellplatzrichtlinien

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

**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. 28.02.2019

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

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

Im Übrigen gilt die jeweils rechtskräftige Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg.

7.2 Es ist ein Stellplatz vor der Garage zulässig, wenn ein Stauraum von 8 m vor der Garage vorhanden ist.

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

7.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen mit einer max. Bruttofläche von 14 m² außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

8. Bauliche Gestaltung

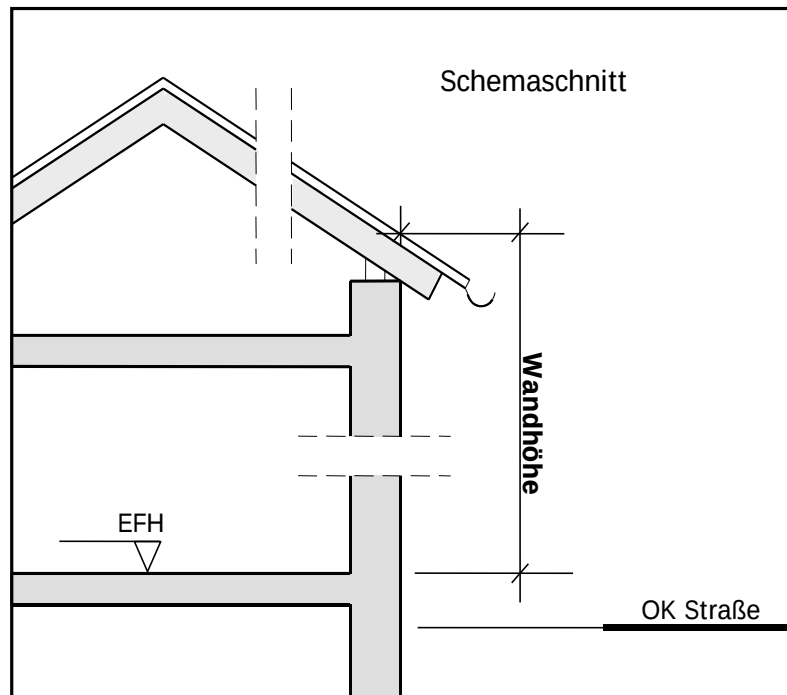
8.1 Dachform und Dachneigung

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

Garten- und Tonnenhäuschen dürfen auch mit einem Flach- oder Pultdach errichtet werden.

8.2 Wandhöhe

Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.



8.3 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.

8.4 Außenwände/Verputz/Farbgebung

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

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

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

8.4 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).

9. Einfriedungen

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

**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. 28.02.2019

10. Immissionsschutz

10.1 Für die, den gewerblichen Nutzungen zugewandten Nordwestfassaden der Plangebäude PG 1 bis PG 5 (WA 4a) 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.

10.2 Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen der Plangebäude PG 1 bis PG 5 (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 Plangebäude PG 1 bis PG 5 (WA 4a) nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) auf die lärmabgewandten Seiten (nicht Nordwestseite).
- Fenster auf lärmzugewandten Fassaden (Nordwest- und Giebelfassaden) müssen in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) festverglast ausgeführt werden.
- 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 4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 24.10.2018 - 6253.2 / 2018 - FB dargestellt.

11. Abstandsflächen

11.1 Es gelten für die Abstandsflächen die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

11.2 Die Abstandsflächen der unter Ziffer 5.1 genannten Erker des Bebauungsplanes dürfen sich überschneiden und am westlichen Gebäude von den Abstandsflächen abweichen.

12. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Ester Bürgermeister