

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 6

**für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des
Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern**

1. Änderung

TEIL C BEGRÜNDUNG

**Fassung vom 22.01.2018
rev. __.__.20__**



1 Anlass der Planung

Zwischen 1997 und 2000 hat der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut.

Aufgrund eines Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes im nordöstlichen Teil für die Grundstücke Flur-Nrn. 132 und 96/1, wurde die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet östlich der Georgstraße entlang des Alten Postweges und der Steckstraße im Stadtteil Bachern in der Sitzung des Stadtrates vom __.__.____ beschlossen.

Das Grundstück Flur-Nr. 132 war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich größer. Der südliche Teil wurde jedoch abgeteilt (heutige Flur-Nr. 132/2) und einer Bebauung zugeführt (Alter Postweg 11a). Im Rahmen der Änderung soll diese Bebauung eine Baugrenze erhalten.

Nun soll auch der restliche Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 132 einer neuen Bebauung zugeführt werden. Die bestehende Baugrenze orientiert sich einerseits am Bestandsgebäude, das mittlerweile beseitigt wurde, und andererseits an der Grundstücks- und Geländesituation. Das Gelände steigt nach Osten stark an und mündet an der östlichen Grundstücksgrenze im anschließenden Wald. Der Grundstückseigentümer teilt das Grundstück in drei Flächen auf, um diese jeweils zu bebauen. Um die Bebauung realisieren zu können, reichen jedoch die bestehenden Baugrenzen im südlichen Bereich in Ihrer jetzigen Form nicht aus, weshalb die Baugrenze im Änderungsplan neu festgelegt wird.

2 Inhalt der Änderungsplanung

Für die betroffenen Grundstücke werden Baugrenzen festgelegt, die eine sinnvolle Bebauung zulassen. Außerdem werden für die Grundstücke Fl. Nrn. 132, 132/4 und 132/5 zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Höhen für den fertigen Erdgeschossfußboden und eine Firsthöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen verhindern, dass die Gebäude zu groß werden und sich nicht mehr in die Umgebung einfügen. Es werden Grenzen für die Terrassen eingefügt, damit ein zu starkes Hineingraben in den östlichen Hang verhindert wird. Außerdem wird mit diesen Festsetzungen auf die schwierigen Geländeverhältnisse reagiert.

Auf Grund der schwierigen Geländeverhältnisse, insbesondere auf dem südlichen Grundstück wurde das Baugrundgutachten vom 06.06.2018 und die Ergänzung vom 20.11.2018 von der Firma Geologie Veith, Waldweg 13, 91634 Wilburgstetten erstellt. Dieses weist nach, dass bei Ausnutzung des Baufensters weder eine Gefahr des Hangrutsches im Osten noch eine Gefährdung der südlichen Nachbargrundstücke besteht. Zur Sicherung des Grundstückes im Süden wurden mit der Ergänzung vom 20.11.2018 Vorgaben für die Bauausführung des Gebäudes aufgeführt. Diese sind beim Bau des Gebäudes einzuhalten.

3 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

5 Forstliche Belange

An die Baugrundstücke grenzt unmittelbar im Osten Wald an. Die nach Osten zum Wald hin steil ansteigenden Baugrundstücke liegen im Fallbereich der ca. 80-jährigen Kiefernbestockung. Es wird auf die bestehende Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabbrechende Baumteile und dadurch bedingte Schäden hingewiesen. Ebenso wird auf mögliche Schäden an Gebäuden durch abbrechende Bäume und Baumteile hingewiesen. Es ist ein entsprechender Standsicherheitsnachweis zu fordern.

Wegen der Nähe zum Wald wird auch auf die Bestimmungen in Art. 17 Waldgesetz für Bayern bezüglich Feuergefahr hingewiesen.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Auf Grund der starken Hangneigung nach Osten hin, sind die Gebäude vor eindringendem wild abfließendem Wasser zu schützen. Das Niederschlagswasser ist ohne Nachteile für Dritte abzuführen und auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Friedberg, den __.__.20__

Haupt
Baureferent