

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 80

1. Änderung

für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

Fassung vom 04.04.2019
rev. __.__.20__



1 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg trat am 05.07.2003 in Kraft.

Es wurde ein Antrag auf Änderung des Bauungsplanes gestellt, um den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Im Planungs- und Umweltausschuss am 28.02.2019 wurde die Empfehlung für eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 21.03.2019 wurde durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg gefasst.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung des Plangebietes, die der Innenentwicklung dienen soll. Das Gebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst die Fl.Nrn. 887/5 und 887/2 der Gemarkung Friedberg. Diese Änderung ersetzt für den Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 vollständig.

Die Änderungen sollen dem Bauherren die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebietes geben.

2 Maß der baulichen Nutzung

Um im Geltungsbereich eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, wird für Hauptgebäude eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie die max. Zahl der Vollgeschosse auf drei festgesetzt.

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

Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft Friedberg. Um wirtschaftlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird die maximale Anzahl an Wohneinheiten im Geltungsbereich der 1. Änderung nun auf 12 festgesetzt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

Mit dieser Regelung soll dem zunehmenden Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden. Mit Rücksicht auf anderweitig nicht nutzbare private Grünflächen, deren Überbauung bzw. Versiegelung mit Stellplätzen unzulässig ist, wird die Möglichkeit, nicht überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich anzulegen, offengehalten. Auch kann dies zur Entlastung des ruhenden Verkehrs auf den teilweise engen Straßen beitragen.



4 Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen

Wie auch im Ursprungsplan wird für die 1. Änderung die offene Bauweise festgelegt, um den offenen Charakter der Bebauung in diesem Bereich zu erhalten.

Neben Wand- und Firsthöhen wird die Höhenlage der Gebäude festgelegt, um die Höhenentwicklung unter Kontrolle zu halten.

5 Garagen und Stellplätze

Die Stellplatzrichtlinien, die Festsetzungen für Garagen und Carports sowie die Befestigung der Stellplätze werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan weiterhin beibehalten.

6 Private Grünflächen

In den im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

Die Schutzwürdigkeit der noch untereinander zusammenhängenden Grünflächen im Gebiet ergibt sich aus der Lage der Wohngebäude auf den Grundstücken, welche ein städtebauliches Konzept für die dichte der Bebauung einerseits und den dazugehörigen Grün- und Erholungsflächen andererseits erkennen lässt.

7 Bauliche Gestaltung

Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommenen gestaltungsrelevanten Bestimmungen haben sich in der Vergangenheit bewährt. Bei größtmöglicher gestalterischer Freiheit sind sie geeignet, städtebauliche Fehlentwicklungen des äußeren Erscheinungsbildes, insbesondere entlang von Straßen, entgegenzuwirken oder sie zu verhindern.

8 Abstandsflächen

Die Abweichung von den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung lässt weiterhin einen Belichtungswinkel von 45° zum Bestand zu. Zudem könnte in Richtung Westen bis zur Mitte des Weges fiktiv die volle Abstandsfläche angesetzt werden.

Trotz der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften kann die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch eine hohe Wohnqualität erreicht werden, die mit Hilfe der architektonischen Durchführung und intensiver Durchgrünung geschaffen wird. Belichtung, Belüftung und die Wahrung des sozialen Friedens werden trotz der Abweichung gewahrt.

9 Immissionsschutz

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen direkt nördlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt. Für den ursprünglichen Bebauungsplan hatte die Firma UTP, Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung erstellt („2048.0/2003-RT“ vom 17.01.2003), die eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie teilweise zusätzliche Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV feststellte. Aufgrund dessen wird vom Bauherrn verlangt, im Rahmen der Bauantragstellung ein aktuelles schalltechnisches Gutachten vorzulegen.



10 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 BayDSchG). 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 BayDSchG).

11 Niederschlagswasserversickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherrn 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.

Friedberg, den

Haupt
Baureferent