

M 1:1000



Zelchenerklärung

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Baufeld MD _{B1}	
GH 9,5	o
GR max 300 m²	I+D
GD	2 Wo

Nutzungsschablone für z. B. Baufeld MD_{B1}

I+D maximale Anzahl der Vollgeschosse ist zwei,
wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

- GH 9,5 maximal zulässige Gesamthöhe (GH) in Metern (m)
- o offene Bauweise
- 300 m² maximal zulässige Grundfläche (GR max.)
- GD es sind geneigte Dächer ab 10° zulässig
- 2 Wo maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsflächen



privater Wohnweg



Landwirtschaftlicher Anwandweg



Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Grünflächen



private Grünflächen

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft



Umgrenzung von Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

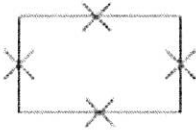
Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Gewächshaus Teilabbau

STADT FRIEDBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSE „AM SCHMIEDGRABEN“ UND WESTLICH DER FRIEDBERGER ACH IM STADTTEIL STÄTZLING

SATZUNG

Fassung vom 06.07.2006

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2123-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), sowie nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes i.d. Fassung de Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. S. 2) folgenden

Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedberg“ und westlich der Ach im Stadtteil Stätzling

als Satzung:

Für den Bebauungsplan Nr. 16 wird die Überleitungsvorschrift für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau für das Verfahren für Bauleitpläne (und Satzungen nach § 34 Abs. 1 und § 35 Abs. 6) entsprechend § 233, § 244 Abs. 2 BauGB angewandt. Der Bebauungsplan Nr. 16 wird nach den bisherigen Vorschriften des BauGB entwickelt, da das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.01.2005 in der Fassung vom 06.07.2006, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Dem Bebauungsplan ist die Begründung und Informationsschrift vom 06.07.2006 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. EIGENSCHAFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die als **MD_A** bezeichneten Bereiche werden als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die als **MD_B** und **MD_C** bezeichneten Bereiche werden als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Dorfgebiet (MD_A, MD_B und MD_C)** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Im MD_A gilt:

2.2.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörenden Wohnungen und Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

2.2.2 Nicht zulässig sind:

- sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

2.3 Im MD_B gilt:

2.3.1 Zulässig sind:

- Sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

2.3.2 Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

2.4 Im MD_C gilt:

2.4.1 Zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

2.4.2 Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die überbaubare Grundfläche (GR_{max}) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass im Baufeld MD_B nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
- 4.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- 4.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5 GESTALTUNG

5.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1.1 Gebäudebreite

Aus städtebaulichen Gründen dürfen Bauhauptkörper für Wohngebäude eine Breite von 11 m (Fertigmaß) nicht überschreiten.

5.2 GESTALTUNG DER DÄCHER

- 5.2.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:
Zulässig sind geneigte Dächer, wobei Krüppel- und Schopfwalme nicht zulässig sind.
Dachneigung: 10° - 45°

5.2.2 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15° aufweisen.

5.2.3 Die Dachendeckung ist mit Ziegeln in dem Farbspektrum rot bis rotbraun zugelassen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.

5.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseits gleichen Dachneigung von 30 Grad oder der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Aneinander gebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

5.2.5 Dachüberstand und Kniestock
Die Höhe des Kniestocks als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von bis zu 40 Grad 50 cm nicht übersteigen. Dabei dürfen Dachüberstände traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.

5.2.6 Die Höhe des Kniestocks als senkrechttes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren darf bei einer Dachneigung von mehr als 40 Grad 70 cm nicht übersteigen. Dabei dürfen Dachüberstände traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 50 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.

5.2.7 Turmartige Gebäudeteile und Anbauten sind unzulässig.

5.2.8 Dachaufbauten

Dachgauben / Zwerggiebel
Grundsätzlich gilt auch im Bereich des Bebauungsplans die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung, die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerggiebel enthält.

Standgiebel (Quergiebel)
Standgiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen. Die Giebelbreite darf die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäude Rand muss mindestens 2,50 m betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Dachneigung bei Standgiebeln muss symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes und von der der Dachgauben höchstens 5 Grad abweichen.

5.2.9 Lichtbänder und Firstverglasungen sind zulässig.

5.3 AUSSENWÄNDE / VERPUTZ / FARBGEBUNG

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzver-schaltete Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Sockelhöhen

Sichtbare Sockel an Gebäuden dürfen max. 30 cm über natürlichem oder in der Baugenehmigung zugelassenem Gelände hergestellt werden und mit der Geländeoberfläche ansteigen oder fallen (parallel oder abgestuft).

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

5.4 GARAGEN

5.4.1 Garagen und Stellplätze

Stellplatzrichtlinien

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

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

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Stauräume vor Garagen zählen bis zur vorgeschriebenen Mindestdiefe von 5 m nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzrichtlinien.

Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

5.4.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

5.4.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6 HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf maximal 0,40 m über folgenden Höhen, m über NN liegen, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes:

MD _A	471,50 m ü. NN
MD _B	471,60 m ü. NN
MD _C	471,60 m ü. NN

6.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt: Gesamthöhen (GH)

GH für Wohngebäude	max. 9,50 m
GH für Betriebsgebäude	max. 15,00 m

Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

6.3 Nicht zulässig sind Kellergeschosse

7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit der gleichen Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

8 GELÄNDEGESTALTUNG

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Geländeveränderungen zur Herstellung der unter Punkt 6.1 genannten Geländehöhen sind zulässig. Diese sind in den Planunterlagen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Abgrabungen sind nur im Bereich der im Plan dargestellten östlichen Grünfläche zulässig.

9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Friedberg (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

9.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFreiV) zu beachten. Ist die NWFFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

9.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 MASSNAHMEN VOR BAUBEGINN

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

10.4 PFLANZLISTE

Bäume 1. Wuchsklasse	Hochstämme StU 18-20
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sandbirke	Betula Pendula
Feldulme	Ulmus minor

Bäume 2. Wuchsklasse einzelstehend als Hochstämme StU 14-16 cm in Hecke als Heister Höhe 200-250):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Traubenkirsche	Prunus padus
Salix alba	Silber-Weide
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hagebutte	Rosa canina
Wildrosen in Sorten	
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

10.5 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden Teilflächen der Fl. Nr. 607/5, 608/6, 608/5 herangezogen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 16 zugeordneten Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und umfassen eine Fläche von 1.289 m². (Bilanzierung der Ökotothflächen siehe Begründung)

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen
Abmagerung vorhandener intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Umwandlung in eine naturnahe bachbegleitende Vegetationszone mit Landschaftsangepasster Auengeholzstruktur, z.B. Koptweiden.
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind auf der naturnahen bachbegleitenden Vegetationszone pro 100 m² Fläche Grünfläche je ein einheimischer Laubbaum l. Ordnung oder zwei einheimische Laubbäume 2. Ordnung und 6 einheimische Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

10.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv, STU 16-18 cm. Arten wie: s. Pflanzliste

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

10.7 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aufenthaltsbereiche in den Freiflächen sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

11 KABELVERLEGUNGEN

Sämtliche Verlegearbeiten für Stromversorgung, Telefon sowie Kabelfernsehen sind im Plangebiet unterirdisch auszuführen.

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 07.07.2006

Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Stadt Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Stadt Friedberg die Gegenstände freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „ländl. üblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

IMMISSIONEN DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Schmiedgraben, Stadt Friedberg, OT Stätzling der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-132-G01.doc vom 02.11.2004 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

Bei gewerblichen Bauten müssen in den Genehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen vorgelegt werden, welche in der Summe mit den bestehenden Betrieben – die Einhaltung der innerhalb eines Dorfgbietes zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) an Wohnbauplätzen nachweisen

BAULICHE NUTZUNG

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

WASSERRECHT

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen am Gewässer wasserrechtlich planfeststellungspflichtig sind. Ein Rechtsanspruch auf Umgestaltung des Gewässers kann direkt aus dem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden.

STAATL. ABFALLRECHT

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE:

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2006 bis 19.05.2006 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 06.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.07.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich 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.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 17.07.2006

Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

STADT FRIEDBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSE „AM SCHMIEDGRABEN“ UND WESTLICH DER FRIEDBERGER ACH IM STADTTEIL STÄTZLING

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 06.07.2006

1 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan erstreckt sich im Nord Westen von Stätzling, zwischen und westlich der Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ im Westen und der Ach im Osten. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 13.028 m², davon sind 1.289 m² Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und fällt marginal zur Ach hin. Das Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ angeschlossen.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

2 REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Die Stadt Friedberg gehört zum Verdichtungsraum Augsburg und zum Stadt-Umland-Bereich Augsburg.

Im Mittelzentrum Friedberg soll auf die Stärkung der gewerblich-industriellen Struktur und der Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden. Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel soll angestrebt werden.

Der Stadt Friedberg eine Mittelpunktfunktion zugeordnet.

Die Wohnfunktion der Stadt- und Ortskerne insbesondere in der Stadt soll erhalten und verbessert werden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Der Bebauungsplan Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedgraben“ und westlich der Friedberger Ach ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als MD (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO darstellt, entwickelt.

4. VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtrat der Stadt Friedberg beschloss in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Nachdem bereits in den 90er Jahren der Versuch unternommen wurde im nördlichen Bereich des Schmiedgrabens Wohnbebauung zu ermöglichen, wird nun versucht mit einer geringeren Bebauung, insbesondere die Errichtung einer Schreinerei sowie einiger weniger Wohnhäuser zu ermöglichen.

Nach der Anerkennung des Planungsentwurfs in der Bauausschusssitzung am 27.01.2005, erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 02.03. bis 08.04.2005. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Bauausschuss am 29.06.2005 beraten.

Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss am 30.03.2006 erfolgte die öffentliche Auslegung vom 18.04. bis 19.05.2006. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 06.07.2006 beraten. In dieser Sitzung erfolgte auch der Satzungsbeschluss.

5 ANLASS DER PLANUNG / GEBIETSCHARAKTER

Der Anlass für die Ausweisung eines Dorfgbietes ist die Absicht zur Errichtung weiterer Wohngebäude sowie die Errichtung eines Betriebsgebäudes für eine Schreinerei. Nachdem westlich der beabsichtigten Schreinerei ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzt, ist der Gebietscharakter eines Dorfgbietes nach § 5 BauNVO erfüllt.

Das Gebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung den Bewohnern des Gebiets dienender Handwerksbetriebe.

Bei der Festsetzung des Gebietscharakters wurde zwischen **MD_A**, **MD_B** und **MD_C** unterschieden.

Der als **MD_A** bezeichnete Bereich wird als **einfacher Bebauungsplan** im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die bereits bestehende Bebauung in Form einer landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstelle mit Wohnen, für die es derzeit keinen konkreten ersichtlichen Regelungsbedarf ergibt.

Der als **MD_B** bezeichnete Bereich wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die zu bebauenden und bebauten Flächen mit dem Schwerpunkt Wohnen, für die ein Regelungsbedarf besteht; dieser wird entsprechend erläutert.

Der als **MD_C** bezeichnete Bereich wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich umfasst die zu bebauenden Flächen mit dem Schwerpunkt sonstige Gewerbebetriebe, für die ein Regelungsbedarf besteht; dieser wird entsprechend erläutert.

6. ZIELE

Der Standort Stätzling verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird dem bestehenden Bedarf in räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Die Ortsstruktur wird sinnvoll ergänzt und ein neuer endgültiger Ortsrand ausgebildet. Die im Flächennutzungsplan weiträumigere nördlich anschließende Dorfgbietsdarstellung ist entsprechend zu reduzieren und dem Bebauungsplan anzupassen.

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Stätzling soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch Flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).
- Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grund-

- Versorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dörfern hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden (LEP B VI 1, 1. Absatz).

Der Stadtteil Stätzling verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist sowohl von der Größe, als auch von der Lage nicht geeignet, die vorgesehene Planung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden.

7 PLANUNGSKONZEPT

Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Dorfgbiet** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in die Bereiche **MD_A**, **MD_B** und **MD_C** gegliedert.

Für den Bereich **MD_A**, der hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung mit dem dazugehörigen Wohnen dient, wurden sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen, und Vergnügungssstätten ausgeschlossen.

Für den Bereich **MD_B**, in dem hauptsächlich sonstige Wohngebäude zulässig sein sollen, wurden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbegebiete und Vergnügungssstätten ausgeschlossen.

Für den Bereich **MD_C**, der dem geplanten Gewerbebetrieb dienen soll, wurden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige Gewerbegebiete und Vergnügungssstätten ausgeschlossen.

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsorten ausgeschlossen.

Für den Bereich MD_c wird sonstiges Wohnen ausgeschlossen, da für dieses Baufeld das Betriebsgebäude der Schreinerei vorgesehen ist. Eine Wohnnutzung würde hier sowohl bzgl. der Schreinerei als auch gegenüber dem landwirtschaftlichen Anwesen Konflikte erzeugen, die nicht lösbar sind.

Diese angeführten Nutzungen werden nicht zugelassen, weil sie dem siedlungsstrukturellen Charakter des Dorfgeländes am nördlichen Ortsrand von Stätzling nicht entsprechen, sowie sowohl bezüglich der Erschließung als auch bezüglich der Nutzungsfunktion das vorhandene Quartier beeinträchtigen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Dem Wunsch der bereits vorhandenen Bewohner als auch der zukünftigen Bewohner entsprechend, werden im Baugebiet Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Dies entspricht auch der ortsplannerischen und kommunalen Zielsetzung am nördlichen Ortsrand von Stätzling keine verdichtete Bauweise zuzulassen.

Die zugelassene maximale bauliche Dichte I + D, max. II Vollgeschosse, orientiert sich im Wesentlichen an der südlich angrenzenden Bebauung des Umfeldes.

Bauweise, Grenzabstände

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wurde die offene Bauweise gewählt.

Um dennoch Doppelhäuser zu ermöglichen, sind bei Einigkeit der Eigentümer Grenzbebauungen an einer Firstseite zulässig.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten für ein Einzelhaus und von maximal einer Wohneinheit für eine Doppelhaushälfte gewährleisten, dass das Ziel einer lockeren Besiedlung am Ortsrand auch erreicht wird.

Baulinien, Baugrenzen

Baulinien erscheinen aus städtebaulicher Sicht im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig. Nachdem größtenteils bedingt durch die Süd-West-Orientierung Baulinien städtebaulich nicht vonnöten waren wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen versehen. Damit ist dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität gegeben.

8 BEBAUUNG

8.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Dachform der Gebäude wurde so festgesetzt, dass einerseits ein Gestaltrahmen vorgegeben wird, der eine gewisse Homogenität der Dachlandschaften garantiert, andererseits noch ausreichen Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bürger lässt.

Zugelassen werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 45°.

Um eine einheitliche und homogene Dachlandschaft zu erhalten wurden die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgebel in der „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ enthalten sind um Festsetzungen von so genannten Stand- bzw. Quergiebeln ergänzt.

Ein Garant für die gestalterische Homogenität der Dachlandschaften ist die Festsetzung, dass die Dachindeckung nur mit Ziegeln in dem Farbspektrum rot bis rotbraun erfolgen darf.

Um eine homogene Ortsstruktur zu erhalten wurde festgesetzt dass Bauhaupkörper für Wohngebäude eine Breite von 11 m (Fertigmaß) nicht überschreiten dürfen. Damit soll erreicht werden, dass eine ortsplannerisch akzeptable Proportion der Wohnhaupbaukörper zu gewährleisten ist.

Eine stark abweichende Höhenentwicklung der Gebäude wird zudem durch die Festsetzung der maximalen Gesamthöhen ausgeschlossen.

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt, müssen sich jedoch im Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen befinden. Eine Ausweitung von baulichen Anlagen auf alle Teile des Grundstückes kann so vermieden werden.

Abgesehen von diesen Festsetzungen sollen dem Gestaltungswillen der Bauherrn keine weiteren Vorschriften gemacht werden. Die Stadt Friedberg behält sich das Recht vor, das Gesamtbild des Wohngebietes zu schützen, indem extreme Ausreißer in Farbe und Material untersagt werden.

Die Bauherrn sollen dazu animiert werden, kompakter und energetisch günstiger zu bauen und die Möglichkeit des Zusammenbaus von Haupt- oder Nebengebäuden zu nutzen. Sollten zwei benachbarte Bauherrn übereinkommen, gemeinsam ein Doppelhaus zu erstellen, wird dies von der Stadt Friedberg begrüßt, da eine solche Wohnform aus wirtschaftlichen, energetischen und aus Platzgründen eine sinnvolle Alternative darstellt.

Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen und der Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.

9 GRÜNDUNG

9.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände liegt auf der Niederterrasse des Lechtales am westlichen Rand der Leite. Die Flächen werden zur Zeit intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Der bestehende Ortsrand und seine landschaftliche Einbindung sind wenig überzeugend.

9.2 KONFLIKTE DER GRÜNDUNG

Die vorgesehene Bebauung stellt aufgrund der nachfolgend genannten Auswirkungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar:

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Zunahme von Versiegelung durch Bebauung und Befestigung
- Verminderung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Landschaftsbildes

9.3 ZIELE DER GRÜNDUNG

Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung des Bodens

Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- Erhalt von Oberflächengewässern
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsrande zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

- Grünstreifen mit zu pflanzenden Baumreihen und Einzelbäumen entlang der Straßen
- Wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze und der inneren Erschließung
- Begrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

9.4 AUSGLEICHSFÄCHEN

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

- a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung
intensiv genutztes Grünland bzw. Ackerflächen - Kategorie I
- b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung
MD_B 1, 3, 4
- Baufelder: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ca. 0,3) - Typ B 1
- MD_A, Landw. Anwesen
- Baufelder: mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ca. 0,4) - Typ A 1
- c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes
- Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist
- für das Baufeld MD_B 1,3,4 Typ B 1 mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 - 0,5
 - für das Baufeld MD_A 2, Landw. Anwesen, Typ A 1 mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 zu berechnen

Aufgrund der festgesetzten gründerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Dorfgebiet (Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen, gründerische Festsetzungen für private Flächen) ist ein Kompensationsfaktor unterhalb des Mittelwertes anzusetzen. Baufelder mit festgesetzten max. überbaubaren Grundflächen:

- MD_B 1 $607 \text{ m}^2 \times 0,3 = 182 \text{ m}^2$
- MD_C $740 \text{ m}^2 \times 0,4 = 296 \text{ m}^2$
- MD_B 3 $1604 \text{ m}^2 \times 0,3 = 481 \text{ m}^2$
- MD_B 4 $689 \text{ m}^2 \times 0,3 = 207 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung 1166 m²

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Heranziehung von Teilflächen in der Flächengröße von 1.289 m² im Osten zur Ach Fl. Nr. 608/5, 607/5, 607/3 Gemarkung Stätzling erfüllt.

Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt; in Achnähe wird ein bachbegleitender Ufervegetationsstreifen aufgebaut. Im Übergang zu den privaten Freiflächen wird zur Ach hin eine auenartige Landschaftsangepasste Auengehölzstruktur (beispielsweise Kopfweiden) entwickelt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Wasser- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Stadtteiles Stätzling sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Niederschlagswasserversickerung

Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Erschließungsflächen etc. ist zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind hierbei v.a. Flachbettversickerungen wie Rigolen oder Muldenversickerung bzw. breitflächige Versickerung über die Oberflächen vorzuziehen, um ausreichend Abstand zum anstehenden Grundwasser einhalten zu können. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen

der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWwFreiV) zu beachten. Ist die NWwFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Handlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwasserrechtlichen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schädlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht ausgeschlossen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW. Die Trasse ist in der Bebauungsplanzeichnung mit den Schutzstreifen dargestellt. Die Unterbauhöhen im Schutzbereich sind beschränkt, da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leitersseiten bzw. Anlagen gefordert werden.

Baugesuche, Anpflanzungen oder Veränderungen des Geländeniveaus sind mit den LEW abzustimmen.

Die Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

Gasversorgung

Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit können die Grundstücke mit Erdgas versorgt werden. Es liegen im Schmiedgraben bis zur Hausnummer 4a sowie in der Wiesenstraße bis zur Hausnummer 8 ausreichend dimensionierte Erdgasstreckenleitungen.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs. 5 Satz 3 der Abfallwirtschaftsordnung des Landkreises Alach-Friedberg).

11. GEWÄSSER, HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Oberirdische Gewässer

Der Bereich des Bauleitplanes grenzt im Osten an die Friedberger Ach, ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Stadt Friedberg unterhalten wird.

Die Gewässerunterhaltung umfasst nach Art. 42 BayWG u.a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften, sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Nach § 28 WHG ist dabei den Belangen des Naturhaushalts Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wurde auf die Ziele des Gewässerentwicklungsplanes für die Friedberger Ach abgestimmt.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den hohen bis sehr hohen Grundwasserstand hingewiesen. Insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen an der Friedberger Ach und eventuell ausgetretenem Wasser aus der aufgesattelten Friedberger Ach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth sind im Zusammenhang mit dem so genannten Pfingsthochwasser 1999 Überflutungen von Kellern im südlichen Umfeld des geplanten Baugebietes aufgetreten.

Um mögliche Risiken von hohen Grundwasserständen für die Bebauung zu minimieren werden in der Satzung Keller nicht zugelassen.

Weiter wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen, bzw. auf Öllagerstätten ganz zu verzichten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Hochwasser

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Durch die höher liegende, aufgesattelte Friedberger Ach kann es bei Eisgefahr bzw. bei Verkläuerungen im Flussschlauch zum Austritt von Hochwasser kommen und zu Überflutungen des zu bebauenden Bereichs führen. Da die in diesem Fall ausgetretenen Wassermengen wegen der Höhenlage der Friedberger Ach nicht mehr zurückfließen können, wurde dafür Sorge getragen, dass diese Wassermengen ohne negative Beeinträchtigung für Dritte in Richtung Norden, d.h. in die nicht bebauten Bereiche, abgeführt wird.

Das Baugebiet bildet zwischen der Friedberger Ach und der Straße "Am Schmiedgraben" eine natürliche Senke, die auf das Höhenniveau der Flächen entlang der Straße „Am Schmiedgraben“ angehoben wird. Der Verlust der Funktion dieser natürlichen Senke wird durch eine Geländegestaltung der Ausgleichsfläche wieder kompensiert. Die Ausgleichsfläche wird als Senke fallend nach Norden ausgebildet.

Damit wird verhindert, dass die Bebauung überschwemmungsgefährdet ist und es wird ausgeschlossen, dass es zu einem Rückstau südlich des Baugebietes kommen kann.

Der Verlust der Funktion der natürlichen Senke wird durch die Ausbildung der Ausgleichsfläche mit den teilweisen privaten Grünflächen als Senke ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahme sichert der städtebauliche Vertrag mit den Eigentümern.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsgebietes als Dorfgebiet die- se Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung zu dem Plangebiet von der Fa. Bekon, Bezeich- nung LA04-132-G01.doc, vom 02.11.2004 erstellt (s. Anlage).

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon vom 02.11.2004 wurde zwischenzeitlich entsprechend des Bebauungsplanentwurfes – Stand öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt wurde und liegt als Anlage Gutachten LA04-132-G02, vom 06.6.2006 bei. In dem Ergänzungsgutachten wird aufgezeigt, dass die reduzierten Immissionsrichtwerte an al- len relevanten Immissionspunkten eingehalten werden können.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aufzeigt, werden die reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immis- sionsrichtwerten der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vom 26.08.1998 überein.

Eine Einschränkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe wird durch die Festsetzung eines Dorfgbietes und die Gliederung im MDa 2 nicht eintreten. Hierdurch ist sichergestellt, dass keine schützenswerten Wohnnutzungen näher an den Betrieb heranrücken, wie bereits vorhandene. Gleichzeitig ist durch diese Gliederung sowie die Einbeziehung des landwirt- schaftlichen Betriebes gesichert, dass das Gebiet sich auch als Dorfgebiet mit der hierfür ty- pischen Durchmischung unterschiedlichster Nutzungsformen entwickeln wird.

13. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchzuführen (§ 3 a UVPG).

Vor Einleitung des Verfahrens wurde geprüft, ob im Bebauungsplanverfahren eine Umwelt- verträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durchzuführen ist. Dies ist unter Berücksichtigung der allenfalls hier einschlägigen Regelung in Ziff. 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG von der Größe der Bauflächen abhängig. Hier ist für die Errichtung von einer Bebauung mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm ein allgemeines Vorprüfungsverfahren des Einzelfalls gem. § 3 c) Abs. 1 UVPG vorgesehen. Dabei sind alle als Dorfgebiet festgesetzten Bereiche mit einzubeziehen. Allerdings sind nur die Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO für die Ermittlung des Schwellenwerts heranzuziehen ist. Es ergibt sich hiernach folgende Berechnung:

Fläche des Dorfgbietes gem. Begründung des Bebauungsplans: 13.028 m²

Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO entspricht
Grundstücksfläche x GRZ = 13.028 x 0,4 = 5.211,2 m²

Damit liegt die ausgewiesene Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm im Sin- ne von Ziffer 18.5 der Anlage 1 zu § 3 UVPG.

Dieses Ergebnis bezieht den vorhandenen Bestand mit in die Berechnung der Grundfläche ein und liegt somit auf der sicheren Seite, da das UVPG nämlich vorsieht, dass zwar grund- sätzlich nach § 3 b) Abs. 3 UVPG bei Erweiterungen bestehender Anlagen, die bislang nicht

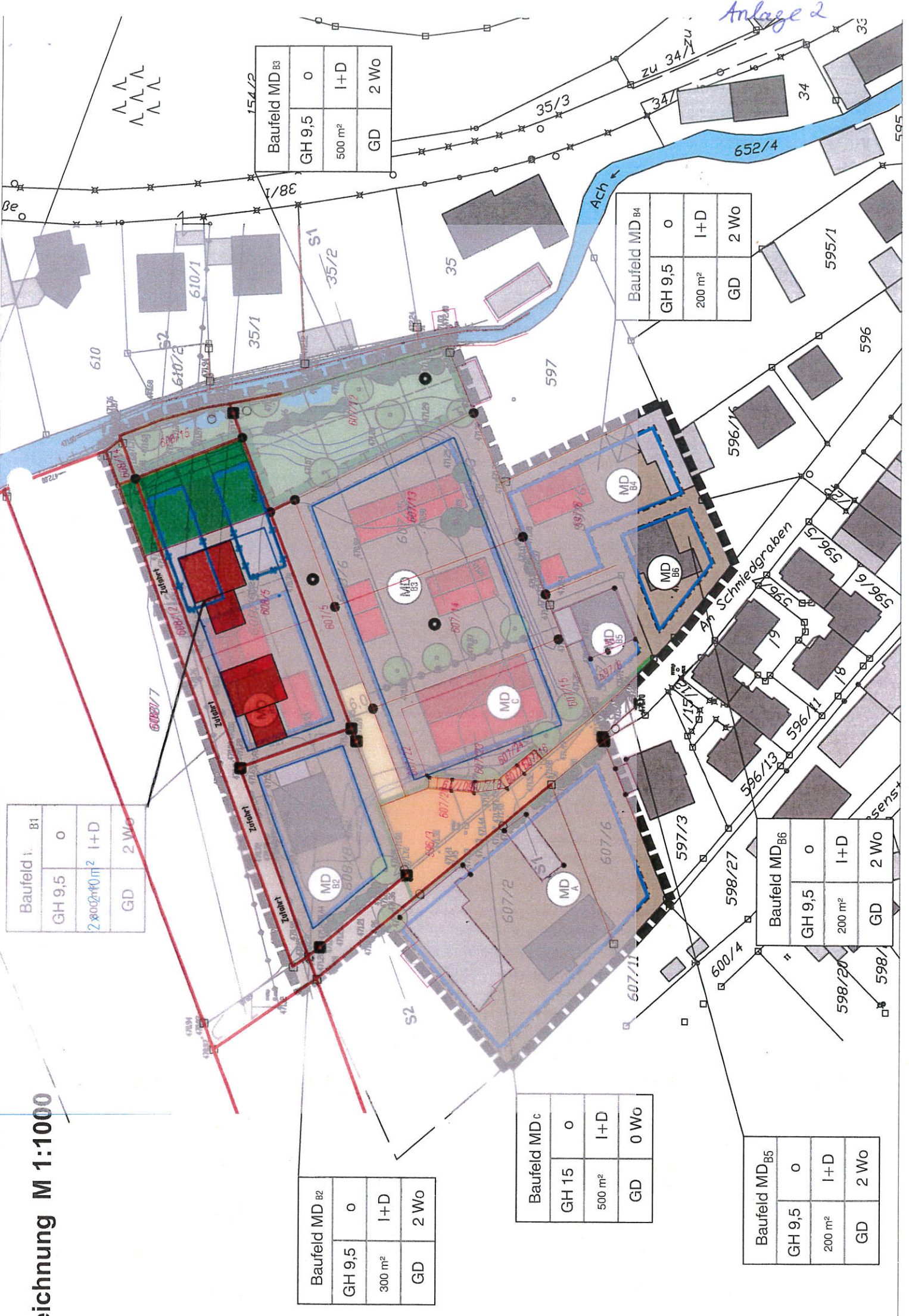
einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterlagen für die Erweiterung eine Umweltverträglich- keitsprüfung durchzuführen, wenn in der Summe von Erweiterung und Bestand erstmalig der Schwellenwert überschritten wird.

14. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (ein- schließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeut- sam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.

zeichnung M 1:1000





Erstellt von: Bebauungsplan Nr. 16, Antrag auf Änderung
02.05.2019
Maßstab 1:1000

Maßstab 1:1000



Maßstab 1:1000

Bebauungsplan Nr. 16, Antrag auf Änderung

02.05.2019

Erstellt von:

