Teil A Satzungstext

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, (BGBI. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetztes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung vom XXXX. Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden mit dieser Änderungssatzung ersetzt.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom … beigefügt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von ~~0,15~~ **0,23** als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens ~~0,2~~ ~~0,25~~ **0,33** überschritten werden.

Im Geltungsbereich ist maximal **1 Vollgeschoß** zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 90. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Grundstückgröße

Das jeweilige Grundstück muss eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen.

4. Zahl der Wohneinheiten

Je Wohnhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden darf **70** cm über dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

Stellplatzrichtlinien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen oder nachzuweisen:

bis	50 m² Wohnfläche	1	Stellplatz / WE
über	50 m² bis 100 m² Wohnfläche	1,5	Stellplätze / WE
über	100 m² Wohnfläche	2	Stellplätze /WE

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

Nicht überdachte Stellplätze sowie eine Garage dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dabei sind zusammengebaute Garagen (z.B. Doppelgaragen) wie eine zu behandeln.

Die Flächen der Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Grundfläche je Garage darf ~~35~~ ~~42~~ **50** m² nicht überschreiten.
Zusammengebaute Garagen (z.B. Doppelgaragen) werden wie eine behandelt.

Garagen dürfen nicht unterkellert werden.

7. Nebengebäude

Nebengebäude **im Sinne des § 14 BauNVO** sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die Grundfläche der einzelnen Nebengebäude darf **insgesamt** 30 m² nicht überschreiten.

Bereits rechtmäßig vorhandene Nebengebäude dürfen weiterhin bestehen bleiben.

Ausnahmsweise darf ein Nebengebäude von maximal 30 m² außerhalb der Baugrenze errichtet werden und einer Hauptnutzung dienen, sofern mit dieser die maximale Grundfläche des Bauhauptkörpers nicht überschritten wird.

8. Bauliche Gestaltung

8.1. Aus städtebaulichen Gründen dürfen Bauhauptkörper eine Länge von ~~**12,0 m**~~ **14 m** und eine Breite von ~~**10,0 m**~~ **12 m** (Fertigmaß) nicht überschreiten. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudemaße kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn an ein bereits bestehendes Gebäude angebaut und eine Gesamtgrundfläche (Grundfläche von bestehendem Gebäude und Anbau) von ~~**120 m²**~~ **168 m²** nicht überschritten wird. In diesem Fall dürfen auch die Baugrenzen überschritten werden.

8.2. Zwischen einzelnen Nebengebäuden sowie zwischen Nebengebäuden, Garagen und Wohnhäusern ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dieser Bereich darf lediglich überdacht werden. Garagen dürfen ausnahmsweise an Wohnhäuser angebaut oder baulich mit ihnen verbunden werden, sofern die Garagen mit Flachdach errichtet werden.

8.3. Dachform und Dachneigung
Die Dächer **der Wohnhäuser** sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 45 Grad bis 52 Grad auszubilden: Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von bis zu 30 Grad zulässig.

8.4. Dachüberstand
Dachüberstände sind symmetrisch aufzuführen und dürfen traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.

8.5 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes, als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf bei allen Gebäuden 50 cm nicht übersteigen.
Abweichend davon darf die Höhe des Kniestockes für nicht an das Hauptgebäude angebaute und außerhalb der Baugrenze gelegene Garagen und Nebengebäude nur maximal 30 cm betragen.

8.6 Dachaufbauten sind nur auf Bauhauptkörpern, nicht jedoch auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Dachaufbauten müssen mit ihrem obersten Konstruktionsteil (First, Dachaustritt bei Schlepp-/Pultdachgauben) mindestens 50 cm tiefer als der First des zugehörigen Hauptdaches bleiben.

Zulässig sind Schleppgauben, Satteldachgauben und Dreiecksgauben.

Die Vorderansicht von Einzelgauben darf 2,0 m² nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Außenmaße (Fertigmaße). Bei Satteldachgauben werden die Giebeldreiecke nicht mitgerechnet.

Die Höhe der Gauben an der Vorderseite vom Dachaustritt bis zum Schnittpunkt Außenkante Seitenwand mit Oberkante Gaubendachfläche darf 1,50 m, die Firsthöhe bzw. der Scheitelpunkt 1,80 m nicht überschreiten.

Die Länge von Einzel- bzw. Mehrfachgauben darf ein Außenmaß (Fertigmaß) von 2,50 m, die Summe der Gaubenlängen je zuzuordnender Dachfläche ein Drittel der Traufläng e nicht überschreiten.

Gauben sind von der Gebäudeaußenwand horizontal mindestens 50 cm zurückzusetzen; der Abstand zum Ortgang darf 2,0 m, der Abstand von Gauben untereinander die einfache Gaubenbreite nicht unterschreiten.

Bei Satteldachgauben darf deren Dachneigung nicht steiler als die Neigung der zugehörigen Hauptdachfläche sein.

Gegengiebel als vorderseitig mit der Außenwand des darunter liegenden Geschoßes fluchtende Dachaufbauten sind zulässig. Die Giebelbreite darf 1/5 der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 3 Meter betragen.

8.7 Standgiebel (Quergiebel)

Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen.

Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 3,0 m betragen.

Die Firsthöhe muss mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Dachneigung bei Quergiebeln muss symmetrisch ein und ist entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

8.8 Sichtbare Pfetten am Ortgang sind nicht zulässig.

8.9 Außenwände / Verputz / Farbgebung
Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

8.10 Einfriedungen
Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäume **oder Metallstabgitterzäune** mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.
Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m **(inkl. Sockel)** ~~**bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm**~~ nicht überschreiten.

9 Abgrabungen

Abgrabungen sind nur ausnahmsweise an einer Gebäudeseite zulässig. Die Abgrabungen dürfen samt Böschung oder Stützwand insgesamt das Maß der halben Hauslänge nicht überschreiten.

10 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Je angefangene XXX m2 ist ein Baum oder XX Sträucher aus der folgenden Auswahlliste zu. Zusätzliche bodendeckende Begrünung ist möglich

Bäume

Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Feldahorn	-	Acer camprestre
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	-	Acer plantanoides

sowie Obstgehölze aller Art.

Sträucher

Hasel	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna od. oxycanta
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Heckenkirsche	-	Lincera xylosteum
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare

Mindestpflanzgröße und Pflanzdichte:

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 / m²

Die Eingrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan, der dem jeweiligen Einzelantrag beizufügen ist, darzustellen.

11 Abstandflächen

Es gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrslärm

12.1.1 Grundrissorientierung:

Es ist durch Grundrissorientierung bei Neubauten bzw. Umbauten von Gebäuden sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.
Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln. Die Anlage 3.2 bzw. Anlage 3.3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair

GmbH, Altomünster vom 26.02.2018 mit der Auftragsnummer 6096.0 / 2017 - FB geben entsprechende Anhaltspunkte.

12.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

12.1.3 Nachweis nach DIN 4109:1989-11 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 5.5 der DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.

12.2 Gewerbelärm, ohne Berücksichtigung eines Lästigkeitszuschlages

12.2.1 Grundrissorientierung:
Es ist durch Grundrissorientierung bei Neubauten bzw. Umbauten von bestehenden Gebäuden sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA- Gebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten sind.

Die entsprechenden zur Orientierung geeigneten Fassadenseiten sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zu ermitteln. Die Anlagen 2.2 und 2.3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.02.2018 mit der Auftragsnummer 6096.0/ 2017- FB

geben entsprechende Anhaltspunkte.

13 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind entsprechend den Richtlinien für Ausführung von Straßen (RAS-Teil Erschließung) von Sichthindernissen aller Art über eine Höhe von 0,80 m – 2,50 m freizuhalten.

14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Da die Erschließung (Wasserver- und Entsorgung) über den Moorweg erfolgt, muss sich jeder Bauherr des Affinger Weges und des Heidesweges die Leitungsrechte über das an seinem und am Moorweg anliegende Grundstück sichern. Dies betrifft derzeit insbesondere noch folgende Grundstücke mit einem unbebauten Baufenster Fl-Nr. 608/2, 607/20, 611/1, 607/36, 612, 607/40, 607/4, 607/49, 607/32, Gemarkung Derching.

Stadt Friedberg
Friedberg, den xxxx Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister