



Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

3. textliche Änderung

TEIL B BEGRÜNDUNG

Fassung vom 24.11.2015
rev. 14.05.2019

1 Anlass der Planung

Die Stadt Friedberg hat den ursprünglichen Bebauungsplan für das Gebiet „Dickelsmoor“ aufgestellt, um eine städtebauliche maßvolle und geordnete Entwicklung der damaligen Splittersiedlung zu gewährleisten. Dazu haben auch bereits zwei weitere Änderungen des Bebauungsplanes beigetragen.

Die stetige bauliche Entwicklung führte nun dazu, dass einige der damaligen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind oder auch durch vorhandene Bebauung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Um diesbezüglich klare, eindeutig bestimmte Festsetzungen zu treffen erfolgt nunmehr eine 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Zudem hat sich der Gebietscharakter immer weiter von einem Kleinsiedlungsgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gewandelt.

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die insgesamt zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

2 Inhalt der Änderungsplanung

Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe werden als nicht zulässig festgesetzt. Der Gebietscharakter wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, hat jedoch seine Wurzeln in einem Kleinsiedlungsgebiet und ist von kleinsiedlungstypischen Anlagen und Wohnen geprägt, weshalb die ausgeschlossenen Nutzungen im Gebiet einen Störfaktor bilden würden. Entsprechende Anlagen sind aktuell auch nicht genehmigt vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungsarten.

Nicht störende Gewerbebetriebe an sich können im Plangebiet durchaus ausnahmsweise zugelassen werden, da eine solche Nutzungen mit dem Charakter des Gebiets verträglich sind. Gleiches gilt für die allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben.

Die Gebietsverträglichkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben gilt jedoch nicht für derartige Nutzungen in Nebenanlagen. Nach der bestehenden Plankonzeption des Bebauungsplans soll der kleinparzellige Charakter des Kleinsiedlungsgebiets auch weiterhin im allgemeinen Wohngebiet erhalten bleiben.

Ausnahmsweise können nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe in dem Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zugelassen werden sofern die maximale Grundflächenzahl des Hauptgebäudes von 168 m² dadurch nicht überschritten wird.

Unter anderem aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan u.a. eine relativ niedrige Grundflächenzahl fest und lässt auch keine hohen Baumassen zu. Würden gewerbliche Nutzungen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in Nebenanlagen zugelassen, könnte der Umfang einer Hauptnutzung ausgeweitet werden. Dies widerspräche der Planungsintention und unterliefe die entsprechenden Festsetzungen, auch in den bisher gültigen Satzungen.

Um bereits angestoßene und zukünftige städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, ist somit eine Klarstellung der Festsetzungen dahingehend und auch nur insoweit erforderlich, dass nicht störende Gewerbebetriebe in Nebenanlagen unzulässig sind. Um Unklarheiten vorzubeugen, erfolgt zudem ergänzend eine nichtabschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen in Nebenanlagen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **0,15 0,23** festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nach der Änderung bis zu einer GRZ von **0,25 0,33** statt bisher 0,2 überschritten werden. Damit wird einer größeren Ausnutzung der einzelnen Grundstücke Rechnung getragen, die insbesondere auch aufgrund längerer Zufahrten teilweise erforderlich ist.

Eine weiter Nachverdichtung ist auf Grund der Erschließungssituation nicht möglich. Die öffentlichen Leitungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich ausschließlich im Moorweg. Eine Erweiterung des öffentlichen Leitungsnetzes beider Einrichtungen in den Affinger Weg und den Heideweg sind aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Es werden bereits jetzt alle vorhandenen Gebäude und geplante Bauvorhaben über den Moorweg erschlossen. Hierzu müssen die erforderlichen Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.

Derzeit weisen die vorhandenen Straßen in Dickelsmoor eine Breite zwischen 4 m und 5 m zum Teil ohne Seitenstreifen auf. Folglich ist der Begegnungsverkehr nur bedingt möglich. Des Weiteren sind im Gebiet keine Fußwege und Stellplätze auf öffentlichem Grund vorhanden. Die Anforderungen für Feuerwehraufstellflächen sind derzeit nicht eingehalten und können auf Grund der Bestandssituation nicht eingehalten werden. Der Straßenunterbau ist einerseits auf den moorigen Boden abgestimmt, würde aber den heutigen Anforderungen bei einer Erneuerung nicht mehr entsprechen. Zudem sind die Sichtverhältnisse an Einmündungen zum Teil eingeschränkt. Auch aus diesen Gründen ist eine übermäßige Nachverdichtung nicht möglich, sondern lediglich eine maßvolle Nachverdichtung.

Grundstücksgröße

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um das den Charakter des Gebietes zu erhalten. Des Weiteren kann auf Grund der schmalen vorhandenen Straße und der Erschließung nicht mehr Baurecht eingeräumt werden.

Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine Wohneinheit begrenzt. Darüber hinaus ist eine weitere Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig. Eine Einliegerwohnung definiert sich wie folgt: „Als Einliegerwohnung wird eine zusätzliche Wohnung in einem Wohnhaus bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Somit darf diese max. 50 m² betragen. In dieser müssen alle Räumlichkeiten enthalten sein, welche die Führung eines selbstständigen Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit, Badezimmer (WC, Dusche/Badewanne).

Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers darf die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden zukünftige bis zu 70 cm über dem Straßenniveau liegen.

Abgrabungen

Da die Maße der baulichen Anlagen auf für ein Kleinsiedlungsgebiet prägende Größen festgesetzt worden waren, wurde in der Vergangenheit mehrfach versucht zusätzliche

Flächen im Kellergeschoss durch umfangreiche Abgrabungen zu akquirieren. Dies entspricht auch bei einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Aus diesem Grund wird klar definiert welche Möglichkeiten für Abgrabungen bestehen.

Garagen und Nebengebäude

Die Größe der zulässigen Garagen wird auf 42 50 m² angehoben. Garagen dürfen jedoch nicht unterkellert werden.

Außerdem wurde klarstellend aufgenommen, dass Garagen, Nebengebäude und Wohnhäuser nicht aneinandergelagert werden dürfen, da dies ansonsten die zulässigen Einzelgrößen überschreiten würde. Der Charakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch das vorher bestehende Kleinsiedlungsgebiets weiterhin geprägt davon, dass zwar mehrere bauliche Anlagen entstehen können, diese jedoch einzeln stehen. Lediglich Garagen dürfen ausnahmsweise an Wohnhäuser angebaut werden, sofern es sich um Flachdachgaragen handelt.

Die nicht abschließende Aufzählung der zulässigen Nutzungen in Nebengebäuden wurde klarstellend ergänzt. Wegen der Diskussion der zulässigen Nutzungen im Gebiet (s.o. zur Art der baulichen Nutzung) und dem Ergebnis, dass in Dickelsmoor nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben grundsätzlich als gebietsverträglich betrachtet werden können, soll mit der Ergänzung der Festsetzungen deutlich gemacht werden, dass derartige Nutzungen nur ausnahmsweise in Nebengebäuden stattfinden dürfen. Dies entspricht zwar bereits den bisher bestehenden Festsetzungen, soll aber die Zulässigkeit der verschiedenen Nutzungen deutlich machen.

3 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 26.02.2018 mit der Auftrags-Nr. 6096.0 / 2017 - FB angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung des Verkehrslärms können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Für die Beurteilung des Gewerbelärms dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Straßenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die Berechnungen zur Gewerbelärmsituation aus den umliegenden Gewerbe- und Indust-

rieflächen, dem Verkehrsübungsplatz des ADAC sowie des Verkehrslandeplatzes Augsburg ergab zur Tagzeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, weshalb zur Reduzierung bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Hinweis:

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Friedberg, Marienplatz 7, 86316 Friedberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

An der Erschließungssituation ergeben sich keine Änderungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg ist durch die vorhandenen Versorgungssysteme gesichert. Diese liegen allesamt im Moorweg. Somit ist bei der Teilung von Grundstücken darauf zu achten, dass entsprechende Dienstbarkeiten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bestellt werden.

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008), das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

5 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).



6 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.

Friedberg, den 21.04.2016

Haupt
Baureferent