STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südlichwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

TEIL B:

PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom xx.yy.2018

In der Fassung vom 22.11.2018

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 Bundesnaturschutzgesetztes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetztes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S.82) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung - Teil A vom 22.11.2018.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung - Teil C vom 22.11.2018 beigefügt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung vom 29. November 2017 (BGBl. I S.3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1: 500

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
• Art. 81 der bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F- der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert
• Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert
• Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58), zuletzt letzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
• Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

1.1.1 Zulässig sind
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen,
• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
• Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet

gem. § 1 (6) BauNVO <u>nicht</u> zulässig.

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören . Die Nutzungsmischung muß nicht gleichwertig sein.

1.2.1 Zulässig sind
• Wohngebäude,
• Geschäfts- und Bürogebäude,
• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

und sportliche Zwecke.

1.2.2 In den Urbanen Gebieten sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Im urbanen Gebiet sind im westlichen Kopfgebäude (MU 02.1) nur oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen zulässig. (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.3 Temporärer Geltungsbereich nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten temporären Geltungsbereichs ist eine Wohnnutzung in den Bauteilen WA 01.2 und WA 01.3 und MU 02.4 erst zulässig wenn die Hochbauten MU 02.1, MU 02.2 und MU 02.3 innerhalb des als „urbanes Gebiet“ festgesetzten Bereiches vollständig errichtet sind und ihre abschirmende Wirkung entfalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
- Grundflächenzahl als Obergrenze
- maximale Geschoßfläche als Obergrenze
- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe, in den in der Planzeichnung dargestellten Fällen

3 Dächer

(gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.1 Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebietes auszubilden.

3.2 Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils zulässige Wandhöhe um max. 1,5m überschreiten und sind mit dem 1,5 fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Aussenwänden zurückzuversetzt anzuordnen.

4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 und 21a Abs. 4 BauNVO)

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

4.1.2 Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

4.2.1 Die Gebäudehöhe der Gebäude in Metern ist durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) festgelegt. Die maximale Wandhöhe ist das senkrechte Maß von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Attika. Von dieser Festsetzung kann in einem Toleranzbereich von +/- 0,10 m abgewichen werden.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO + § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2 Von der Abstandsflächenregelung der BayBO darf im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgewichen werden.

5.3 Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:
- untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO

5.4 Balkone dürfen in der dafür festgesetzten Zone maximal 2,5 m über die durch Baugrenze bzw. Baulinie festgesetzte Gebäudeaußenkante vortreten. Die maximale Länge des einzelnen Balkons darf ein Maß von 3,5m nicht überschreiten.

6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude soweit abzusenken, dass ein fachgerechter Bodenaufbau für die befestigten Flächen und die Vegetationsflächen erstellt werden kann. Für Gehölzpflanzungen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m herzustellen, für Wohnungsgärten mindestens 0,60 m.

6.2 Für Grundstücke, für die die Planzeichnung keine Festsetzung hinsichtlich der Lage und Breite von Garagenzufahrten enthält, ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,5 m zulässig.

7. Stellplatzverpflichtung
(gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

7.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze folgende Bestimmungen:
- Bis 50 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- Über 50 m² -100m² Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Über 100 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit

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

8 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen sowie Kinderspielplätze, Punkt 4, Einrichtungen für die private Wert- und Abfallsammlung sowie Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.

9 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Unterteilungen der Verkehrsflächen, beispielsweise in Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün sind, soweit dargestellt, unverbindliche Hinweise.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit Planzeichen spezifizierten Flächen sind Geh-, Fahrt- oder Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.

11 Schutz gegen Schallimmissionen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei Änderungen oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-01: 2016-07, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109-01:2016-07 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Folgende Festsetzungen ergeben sich zu den Lärmpegelbereichen:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
Fassadenfarbe	Lärmpegelbereich	Automatische Be- und Entlüftung bei Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich
rosa	II	nein
grün	III	ja
ocker	IV	ja
lila	V	ja

Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung, wie in der Spalte 3 der Tabelle aufgeführt, zu versehen. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Diese Pufferräume dürfen nicht so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer geeignet sind.

Hinweis: Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche (Spalte 2 der Tabelle) sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich höhere Lärmpegelbereiche ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

Baureihenfolge

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die Riegelbebauung (Gebäude Nr. 1 bis 5 und 12) im urbanen Gebiet zuerst zu errichten. Die Gebäude Nr. 1 bis 5 und 12 müssen vollständig errichtet sein, damit die Gebäude Nr. 6 bis 11 errichtet werden können.

DIN-Normblätter, auf die hier verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig gesichert hinterlegt.

12 Pflanzerhaltung und Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12.1 Grünordnung allgemein

12.1.1 Die Grün- und Freiflächen sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern

zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit diese Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

12.1.2 Die Decken der Unterbauungen (z.B. Tiefgarage) sind um mindestens 60 cm, für den Fall von Großbaumpflanzungen um mindestens 120 cm unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
Für Großbaumpflanzungen sind max. 60 cm hohe Hochbeete zulässig.

12.1.3 Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende festgesetzte Bäume betragen:
- für Bäume 1. Ordnung 20-25 cm Stammumfang
- für Bäume 2. Ordnung 16-18 cm Stammumfang

12.1.4 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen: Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (Bäume in Belagsflächen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Ist die Realisierung des vorgenannten Volumens nicht möglich, ist die Pflanzgrube mit überbaubarem Baumsubstrat auf die angrenzenden Flächen auszuweiten.

12.1.5 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

12.2 Grünordnung im öffentlichen Raum

12.2.1 Die als Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind als öffentliche Straßen- und Platzflächen so zu gestalten, als dass sie über die verkehrlichen Anforderungen hinausgehend auch eine Aufenthaltsfunktion erhalten.

12.2.2 Auf der zentralen Platzfläche an der Stefanstraße sind mindestens 4 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

12.2.3 Auf der zentralen Platzfläche an der Ecke Münchner/Mergenthauer Straße sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten.

12.3 Grünordnung im privaten Raum

12.3.1 Die im Plan festgesetzten privaten Gärten sind mit einheitlich hoch geschnittenen Hecken aus einheitlich einer Strauchart einzufrieden.

12.3.2 Die im Plan festgesetzten, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Bereich des Innenhofs sind mit standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Bäumen zu begrünen. Je angefangenen 200 m² Fläche im Innenhof ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

12.3.3 Im Bereich der Innenhöfe sind nach Art.7 Abs. 2 BayBO unabhängig von vorhandenen oder geplanten Einrichtungen auf öffentlichen Flächen Spieleinrichtungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Fläche von mehr als 100 m2 extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm zu

begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Anlage von flachen Modulen ist ein flächengleicher Anteil des Daches extensiv zu begrünen.

13 Einfriedungen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

13.1 Die im Plan festgesetzten privaten Gärten sind mit einheitlich hoch geschnittenen Hecken aus einheitlich einer Strauchart einzufrieden.

13.2 Der gemeinschaftliche Innenhof ist von Einfriedungen freizuhalten.

ÖRTLICHE SATZUNGEN

1 Werbeanlagen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Es gilt entsprechend die Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg vom 18.04.1994.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom __.__.2018 hat in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom __.__.2018 hat in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis __.__.2018 beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom __.__.201_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.201_ als Satzung be-schlossen.

Stadt Friedberg Siegel

Friedberg, den ……

Erster Bürgermeister, Roland Eichmann

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE

1 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg ist zu beachten.

2 Freiflächengestaltungsplan

Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3 Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Friedberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können..

Dafür kann von Seiten der Stadt Friedberg und des Planungsbüros MORPHO-LOGIC, München, keine Gewähr übernommen werden