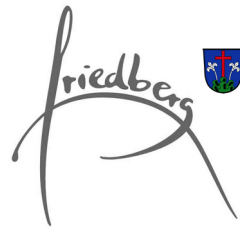


Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94
für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße,
Augsburger Straße und Meringer Straße
in Friedberg-West

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil B –Textteil

B.I Festsetzungen durch Text

B.I.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 94 wird für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburger Straße und Meringer Straße in Friedberg-West aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

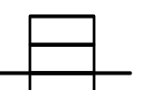
Der Geltungsbereich wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

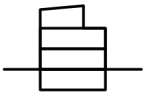
§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich über die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die für die einzelnen Haustypen nach § 5 festgesetzten Wandhöhen (WH) und Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

§ 5 Haustypen

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind im Geltungsbe-
reich folgende Haustypen mit dem jeweils festgesetzten Maß der baulichen Nutzung,
Dachform und -neigung zulässig:

	Haustyp H1	Steildachhaus
	max. Anzahl Voll- geschosse	II
	max. Wandhöhe	4,50 m
	Dachform/ -neigung	Satteldach / DN 40 – 48°
	Haustyp 2	Satteldachhaus
	max. Anzahl Voll- geschosse	II
	max. Wandhöhe	6,50 m
	Dachform/ -neigung	Satteldach / DN max. 30°
	Haustyp 3	Penthouse
	max. Anzahl Voll- geschosse	III (oberstes Geschoss als Penthouse, das auf al- len Seiten gegenüber der darunterliegenden Ge- schossen um min. 2,00 m zurückspringt)
	max. Wandhöhe	WH _{II} 6,50 m / WH _{III} 9,00 m
	Dachform/ -neigung	Flach- oder Pultdach / DN max.12°
	Haustyp 4	Flach- / Pultdachhaus
	max. Anzahl Voll- geschosse	II
	max. Wandhöhe	6,50 m
	Dachform/ -neigung	Flach- oder Pultdach / DN max. 12°

	Haustyp 5	hohes Steildachhaus
	max. Anzahl Voll-geschosse	III
	max. Wandhöhe	7,50 m
	Dachform/-neigung	Satteldach / DN 40 – 48°
	Haustyp 6	Terrassenhaus
	max. Anzahl Voll-geschosse	III (oberstes Geschoss als Terrassengeschoss, mit einer Grundfläche von max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse)
	max. Wandhöhe	WH _{II} 6,50 m / WH _{III} 9,00 m
	Dachform/-neigung	Pult- oder Flachdach / DN max. 12°

§ 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der an das Gebäude angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
- (2) Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche an der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern) darf das für die einzelnen Haustypen gemäß § 5 festgesetzte Maß nicht überschreiten.

§ 7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (3) Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in der ersten Gebäudereihe des Mischgebiets und des allgemeinen Wohngebiets entlang der Augsburgur Straße sowie der ersten Gebäudereihe des Mischgebiets entlang der Meringer Straße sind im Falle eines Umbaus bestehender Gebäude oder eines Neubaus nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile dieser Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 aufweisen.
- (2) Die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Augsburgur Straße bis zur Einmündung Köhlstraße und entlang der Meringer Straße bis zur Einmündung Wielandstraße betragen bis zu Lärmpegelbereich V nach Tabelle 7 der DIN 4109:2016-07 $R'_{w, res} = 45$ dB.
- (3) Die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Augsburgur Straße östlich der Köhlstraße und der Meringer Straße südlich der Wielandstraße betragen bis zu Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109:2016-07 $R'_{w, res} = 40$ dB.
- (4) In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

§ 9 Grünordnung

- (1) Private Grünflächen
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
 - (2) Öffentliche Grünflächen
Straßenbäume auf öffentlichem Grund sind entsprechend der Pflanzenliste auszuwählen. Die Baumstandorte sind auf die örtlichen Gegebenheiten, Grundstückseinfahrten, Leitungsverlauf und Straßeneinmündungen abzustimmen.
 - (3) Pflanzliste
Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich und für private Flächen mit Pflanzgebot sind einheimische Arten aus der nachfolgenden Liste auszuwählen.
1. Straßenbäume/ Bäume im öffentlichen Grün
Mindestpflanzqualität viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 cm bis 25 cm

Auswahl

Prunus padus 'Tiefurt'
Quercus robur

Traubenkirsche 'Tiefurt'
Stieleiche

Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn 'Cleveland'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'

2. Bäume in Privatgärten und Baum- und Strauchhecken

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Obstbaum	Hochstamm

Drei- bis fünfhühige Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea "Mas"	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter	

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

§ 10 Stellplätze

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:
 - bis 50 m² Wohnfläche: mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit
 - über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche: mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
 - über 100 m² Wohnfläche: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit
- (2) Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.

B.II Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom..... bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt:

Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

B.III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Denkmalschutz

- 1.1 Der Geltungsbereich wird berührt durch den Verlauf einer Straße der römischen Kaiserzeit (BD 240670). Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Bereich dieses amtlich kartierten Bodendenkmals unterliegt der Erlaubnispflicht nach Art. 7 BayDSchG.
- 1.2 Im Übrigen unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 1.3 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.

2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 2.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 2.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.4 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten.
- 2.5 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-5682-01 von Möhler+Partner, Augsburg vom 26.02.2018 ist zu beachten.

4. Erneuerbare Energien

- 4.1 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.