

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 23

2. Änderung

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02.07.2019



1 Anlass und Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 23 Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West trat am 27.12.1967 in Kraft. Die Tektur trat am 24.03.1969 in Kraft.

Es wurde ein Antrag auf Änderung des Bauungsplanes gestellt, um den Neubau eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Im Planungs- und Umweltausschuss am 03.05.2018 wurde die Empfehlung für eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und am 14.06.2018 wurde durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West gefasst. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung des Plangebietes, die der Innenentwicklung dienen soll. Das Gebiet erfüllt die Anforderungen des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst die Fl.Nrn. 2435, 2437, 2439, 2435/9, 2436/2, 2436/11, 2436/10, 2436/9, 2436/3, 2436/8, 2436/1, 2435/12 (Teilfläche), 2436, 2436/7, 2436/6, 2436/5, 2436/4 der Gemarkung Friedberg. Diese Änderung ersetzt für den Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 vollständig.

Die Änderungen sollen den Hausbesitzern Erweiterungsmöglichkeiten bieten und eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebietes ermöglichen.

2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das Reine Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO wie im Ursprungsplan beibehalten.

3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß, sowie eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dies bedeutet eine Anpassung des südlichen Baufensters an das nördliche Baufenster, auch in den Bereichen Dachform, Dachneigung und Lage des zweiten Vollgeschosses. So werden den Hausbesitzern im Süden die gleichen Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht, wie denen im Norden.

Um die Entstehung von größeren Mehrfamilienhäusern und eine zu dichte Bebauung der teilweise verhältnismäßig großen Grundstücke zu verhindern, werden zum einen nur zwei Vollgeschosse und zum anderen nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist eine neue Festsetzung, die das Ziel der maßvollen Nachverdichtung zusätzlich unterstützt.

4 Bauweise und Höhenlage baulicher Anlagen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter des Gebietes beizubehalten.

Um die Höhe der Bebauung zu regulieren, wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf max. 45 cm über dem Niveau der haus nächsten Straße, gemessen im Mittel, festgesetzt.



5 Garagen und Stellplätze

Um eine geregelte Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erzielen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand von min. 5 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie soll ein einheitliches Straßenbild erzeugen und die Erhaltung der Freiflächen vor den Gebäuden garantieren.

6 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erzielen, wird die Dachform als Satteldach und die Dachneigung von 26°–30° bei E+1 oder von 56°–60° bei E+D festgesetzt. Außerdem sind Hausgruppen sowie zusammengebaute Garagen einheitlich zu gestalten, d.h. gleiche First- und Wandhöhen und gleiche Materialwahl für die Fassaden. Abweichungen beispielsweise in Form von Erkern o.ä. sind zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 20 cm nicht überschreiten.

7 Immissionsschutz

Im Laufe des Verfahrens wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

8 Baugelände und Grundwasser

Das Baugelände ist der Lechniederung zuzurechnen. Als Baugrund sind Kiesschichten mit Sandeinlagerung bei einer schwachen Humusbedeckung zu erwarten.

Es ist mit einem hohen, nach Jahreszeiten wechselnden Grundwasserstand zu rechnen. Bei Tiefgaragen oder Kellern kann davon ausgegangen werden, dass Grundwasser aufgeschlossen wird. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

9 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 BayDSchG). 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. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

10 Niederschlagswasserversickerung:

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherren durch geeignete Sachverständige zu prüfen.



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

Begründung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 02.07.2019

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 wird hingewiesen.

Friedberg, den

Haupt
Baureferent