

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 23

2. Änderung

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B), Begründung (Teil C)

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 02.07.2019



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 3. 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

Oskar-von-Miller-Straße in Friedberg-West

als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 Oskar-von-Miller-Straße, östlicher Teil, gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung vom 22.01.2019.

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst den Geltungsbereich der 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.

Die 2. Änderung ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Häuserzeile südlich der Oskar-von-Miller-Straße, nicht aber für die südlich des Stichweges, und die Bebauung zwischen der Oskar-von-Miller-Straße und der Fürstenfelder Straße des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Tektur bezüglich der Bebauung östlich der Beethovenstraße bleibt unberührt.

Der Bebauungsplanänderung ist die Begründung vom 22.01.2019 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Änderungsgebiet ist ein Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

3.2 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse errichtet werden. Bei E+D liegt das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss.

3.3 Es dürfen max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude errichtet werden.

4. Bauweise

Im gesamten Bereich gilt die offene Bauweise.

5. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 45 cm über dem Niveau der hausnächsten Straße, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind jedoch so zu errichten, dass zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von min. 5 m verbleibt. Darüber hinaus dürfen Garagen auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, dabei ist ebenfalls ein Abstand von min. 5 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseits gleichen Neigung von 26°–30° bei E+1 oder von 56°–60° bei E+D auszubilden.

7.2 Gestaltung

Hausgruppen sowie zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten (in Kubatur und Material).

8. Einfriedungen

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



9. Abstandsflächen

Es gelten für die Abstandsflächen die Vorschriften der Bayer. Bauordnung.

10. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Prüfung bleibt dem jeweiligen Einzelbauvorhaben vorbehalten.

Aufgrund der vorhandenen Belastung durch die südlich vorhandene Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt ist zu jedem Bauantrag ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, vorzulegen.

Bei der Gebäudeplanung sind die Schlaf- und Ruheräume derart zu orientieren, dass jeweils Lüftungsfenster auf der Nordfassade der Gebäude zur Verfügung stehen.

11. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom __.__.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2019 wurde gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom __.__.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut in der Zeit vom __.__.2019 bis __.__.2019 erneut beteiligt.

Dabei wurde gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom __.__.2019 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Ester Bürgermeister