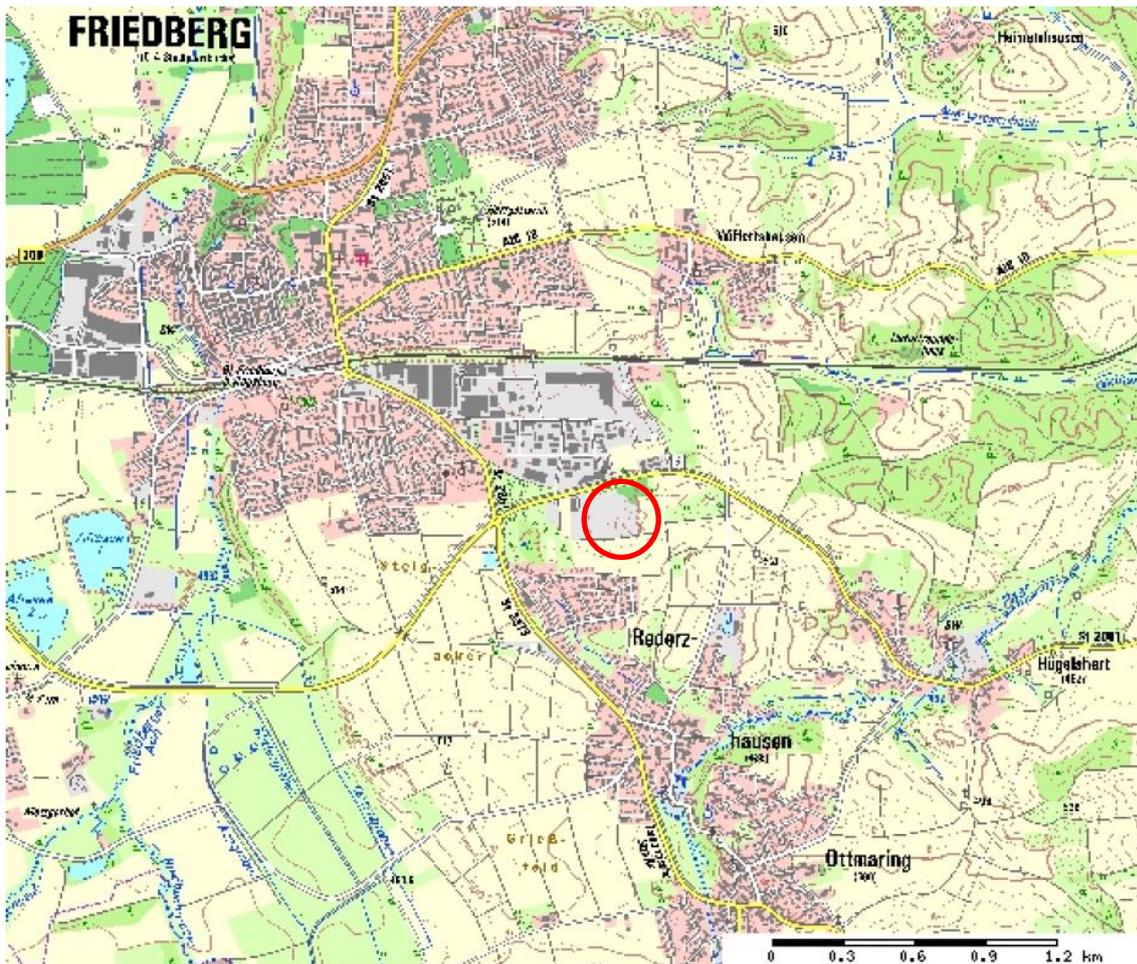


STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Freizeitsportgelände „Lueg ins Land“



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 19.06.2019

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

VORABZUG

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2.1 Fläche für Gemeinbedarf – Wertstoffhof / Baubetriebshof	4
2.2 Sondergebietsfläche – Freizeitsport	5
3. Maß der baulichen Nutzung	6
3.1 Grundfläche	6
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Abstandsflächen	6
3.4 Höhe der baulichen Anlagen	6
4. Geländeänderungen	7
5. Einfriedung	7
6. Verkehrsflächen	8
7. Grünordnung	8
7.1 Sondergebietsflächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
7.3 Öffentliche Grünfläche	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.4 Baumpflanzungen	9
7.5 Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)	9
8. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
9. Inkrafttreten	11
10. Verfahrensvermerke	11

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

den

qualifizierten Bebauungsplan Nr. „Freizeitsportgelände Lueg ins Land“

als

Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Geltungsbereich

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 19.06.2019, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung in der Fassung vom 19.06.2019.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 6,2 ha.

2. Fläche für Gemeinbedarf – Wertstoffhof / Baubetriebshof

Der in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Wertstoffhofes bzw. zur Erweiterung des Baubetriebshofes festgesetzt.

Die Fläche dient der zum Betrieb notwendigen Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie der Erschließung des Wertstoffhofes und des westlich angrenzenden städtischen Baubetriebshof.

Innerhalb der Fläche sind zulässig:

- Betriebsgebäude mit Aufenthaltsräumen, Lager und Geräteraum
- Flächen mit Grundwasserabdichtung für die Sammlung von Problemabfällen
- Freiaufstellung sowie Überdachung von Wertstoffsammelbehältern und Lagermaterial
- Fläche für die Aufstellung der erforderlichen Press- und sonstigen Container

Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

3. Grünflächen

Die in der Planzeichnung (Teil A) als Grünflächen gekennzeichneten Bereiche werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünflächen mit nachfolgender Zweckbestimmung festgesetzt.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind zulässig:

- Gebäude mit Aufenthalts- und Schulungsräumen, Umkleieräumen, Sanitäreinrichtungen und Materialräume
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der jeweiligen Zweckbestimmung deutlich zuzuordnen sind

Innerhalb der Grünflächen sind nicht zulässig:

- Gebäude, die der Wohnnutzung dienen.
- Gebäude und Einbauten mit grellen Farben oder spiegelnden Oberflächen
- Dauerhafte Werbevorrichtungen

3.1 Private Grünfläche G1- Bogenschützen

Die Flächen dienen der Ausübung der Sportart „Bogenschießen“.

Innerhalb der Grünflächen sind zudem zulässig:

- Zieleinrichtungen mit je maximal 12m² Wandfläche und
- Maximal 30 Einbauten die eindeutig der Sportart zuzuordnen sind, mit je maximal 9m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 5m über dem Gelände. Die Einbauten sind räumlich auf der Fläche zu verteilen. Zwischen den Einbauten ist ein Mindestabstand von 10m einzuhalten.

3.2 Private Grünfläche G2 – Dirtbike

Die Fläche dient der Ausübung der Sportart „Dirtbike“.

Innerhalb der Grünflächen sind zudem zulässig:

- Maximal 5 Einbauten aus Holz, die eindeutig der Sportart zuzuordnen sind, als Wand- oder Belagsfläche von bis zu 9m²

3.3 Private Grünfläche G3- Hundesport

Die Fläche dient der Ausübung der Sportart „Hundesport“.

Innerhalb der Grünflächen sind zudem zulässig:

- Maximal 20 Einbauten, die eindeutig der Sportart zuzuordnen sind von bis zu 3m Höhe und bis zu 12m² Wandfläche

3.4 Öffentliche Grünfläche G4

Innerhalb der Fläche sind zulässig:

- Grünfläche mit Fuß- und Pfliegewegen
- Sitzbänke, Feuerstellen und Spielgeräte

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen in der Nutzungsschablone festgesetzt.

4.1 Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) ist in der Planzeichnung (Teil A) innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Zusätzlich zur vorgenannten Überschreitung ist innerhalb der Grünfläche G1 „Bogensützen“ eine Überdachung mit ausschließlich offenen Wänden mit einer maximalen Höhe von 3m über dem Gelände zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche (GR_{NEB}) ist in der Planzeichnung innerhalb der Nutzungsschablone festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Vollversiegelte Flächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang vor den Abstandsflächenvorschriften.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Wandhöhe und Firsthöhe für Gebäude wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

Als Wandhöhe wird das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand definiert.

Als Firsthöhe wird das Maß von der Geländeoberfläche bis zum First (Hochpunkt des Daches) definiert.

5. Geländeänderungen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Ausschlussflächen sind Abgrabungen nicht zulässig.

Grünfläche G1 „Bogenschützen“

Das geplante Geländeniveau darf durch Aufschüttungen maximal um 5m und durch Abgrabungen maximal um 2,0 m verändert werden.

Grünfläche G2 „Dirtbike“

Das geplante Geländeniveau darf durch Aufschüttungen maximal um 7m und durch Abgrabungen maximal um 3 m verändert werden.

Grünfläche G3 „Hundesport“

Das geplante Geländeniveau darf durch Aufschüttungen maximal um 1m und durch Abgrabungen maximal um 1 m verändert werden.

Öffentliche Grünfläche G4 und Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“

Das geplante Geländeniveau darf durch Aufschüttungen maximal um 5m und durch Abgrabungen maximal um 2,0 m verändert werden.

Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof

Das bestehende Geländeniveau darf durch Aufschüttungen maximal um 2m und durch Abgrabungen maximal um 0 m verändert werden.

6. Einfriedung

Zur Einzäunung der Grundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune zulässig. Auf Zaunsockel ist zu verzichten.

Grünfläche G1 „Bogenschützen“

Es sind Zäune zulässig, deren Oberkante maximal 1,60m über dem Gelände liegt. Geradlinige Zaunabschnitte ab einer Länge von 40m sind durch Vor- oder Rücksprünge in einer Mindestdiefe von 4m und einer Mindestlänge von 10m zu gliedern. Der Bodenstand der Einzäunung muss mindestens 15cm betragen. Es sind mindestens drei Wilddurchlässe offen zu halten.

Grünfläche G2 „Dirtbike“

Die Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig.

Grünfläche G3 „Hundesport“

Entlang der nördlichen Grenze sind Zäune zulässig, deren Oberkante maximal 1,80m über dem Gelände liegt.

Entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze sind Zäune zulässig, deren Oberkante maximal 1,60m über dem Gelände liegt.

Der Bodenstand der Einzäunung muss mindestens 5cm betragen.

Es sind mindestens zwei Wilddurchlässe offen zu halten.

Öffentliche Grünfläche G4 und Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“

Die Einzäunung der Flächen ist nicht zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof

Zur Einzäunung sind Zäune zulässig, deren Oberkante maximal 2,20m über dem Gelände liegt.

7. Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Maximal 5% der Grünflächen dürfen als wassergebundene Wegeflächen angelegt werden.

8. Grünordnung

8.1 Grünflächen

Die Grünflächen müssen zu folgenden Anteilen an ihrer Gesamtfläche als extensive Wiesenfläche entwickelt und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste bepflanzt werden.

Es ist ausschließlich autochthones Saat-/Pflanzgut zulässig.

Neophyten, insbesondere Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Japan- und Sachalin-Knöterich (*Fallopia japonica*, *F. sachalinensis*) und Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) sind vor der Blüte zu beseitigen um eine Ausbreitung zu verhindern.

Fläche	Extensive Wiesenfläche	Bäume und Sträucher	Wassergebundene Wegeflächen
G1 Bogenschützen	30%-50%	45-65% Strauch- und Baumflächen	Max. 5%
G2 Dirtbike	-	2 St. Bäume	Max. 5%
G3 Hundesport	20%	3 St. Bäume	Max. 5%
G4 Öffentliche Grünfläche	60-80%	20-40% Strauch- und Baumflächen	Max. 5%

8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mindestens 60% der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit heimischen Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen.

Innerhalb der Fläche ist mindestens die Anzahl der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bäume zu pflanzen.

Die restliche Flächen (< 40 %) ist mit einer Wiesenkräutermischung mit 50 % Kräuter und 50 % Gräsern (z. B. Blumenwiese (1) Rieger & Hoffmann) einzusäen.

Anlagen für die Versickerung bzw. zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind zulässig. Von der Lage kann abgewichen werden.

Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

8.3 Baumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann abgewichen werden. Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) zu verwenden.

8.4 Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)

Bäume: Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 16-18 cm	Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Betula pendula (Birke)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Frangula alnus
Pinus sylvestris (Kiefer)	Ligustrum vulgare (Rainweide)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa
Weitere Heimische Gehölze	Rosa ssp. (Strauch-Rosen)
	Salix ssp (Weiden in Arten)
	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Wasserschneeball)
	Weitere heimische Sträucher

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Vorhaben stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen oder unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Ausgangszustand für die Eingriffs- / Ausgleichsermittlung stellt der genehmigte Rekultivierungsplan der Bauschuttdeponie dar.

10. Flächenstatistik

Flächen	[m²]	[%]
Geltungsbereich		
Fläche für Gemeinbedarf Wertstoffhof / Baubetriebshof	4.675 m²	7,6
Grünflächen	51.159 m²	82,8
<i>G1 - Bogenschützen</i>	28.885 m ²	
<i>G2 - Dirtbike</i>	2.150 m ²	
<i>G3 - Hundesport</i>	3.487 m ²	
<i>G4 – Öffentliche Grünflächen</i>	16.637 m ²	
Verkehrsflächen	5.950 m²	9,6
Geltungsbereich	61.784 m²	100

11. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

.....
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

12. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Friedberg ... hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Stadt Friedberg, den ...

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt ... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt
Stadt Friedberg, den ...

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Friedberg, den ...

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister