

# Stadt Friedberg



## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12**

**für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal  
und südlich der Griesbachstraße**

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

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom .....**

**Fassung vom 02.07.2019**



## TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 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) folgenden

### **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12**

#### **für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße**

als Satzung:

#### **1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung vom \_\_\_\_\_.2019.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst den Geltungsbereich der Fl.Nrn. 123 (Teilfläche) und 124 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom \_\_\_\_\_.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 Gebiet ist im Osten ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO und im Westen eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.1 Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)**

Für das WA 1 werden eine Grundfläche (GR) von max. 825 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von max. 1650 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das WA 2 werden für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von max. 310 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von max. 620 m<sup>2</sup> bzw. für eine Doppelhaushälfte eine GR von max. 155 m<sup>2</sup> und eine GF von max. 310 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### **3.2 Vollgeschosse**

Es dürfen im WA 1 und WA 2 max. 2 Vollgeschosse errichtet werden. Wobei im WA1 das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegen muss.

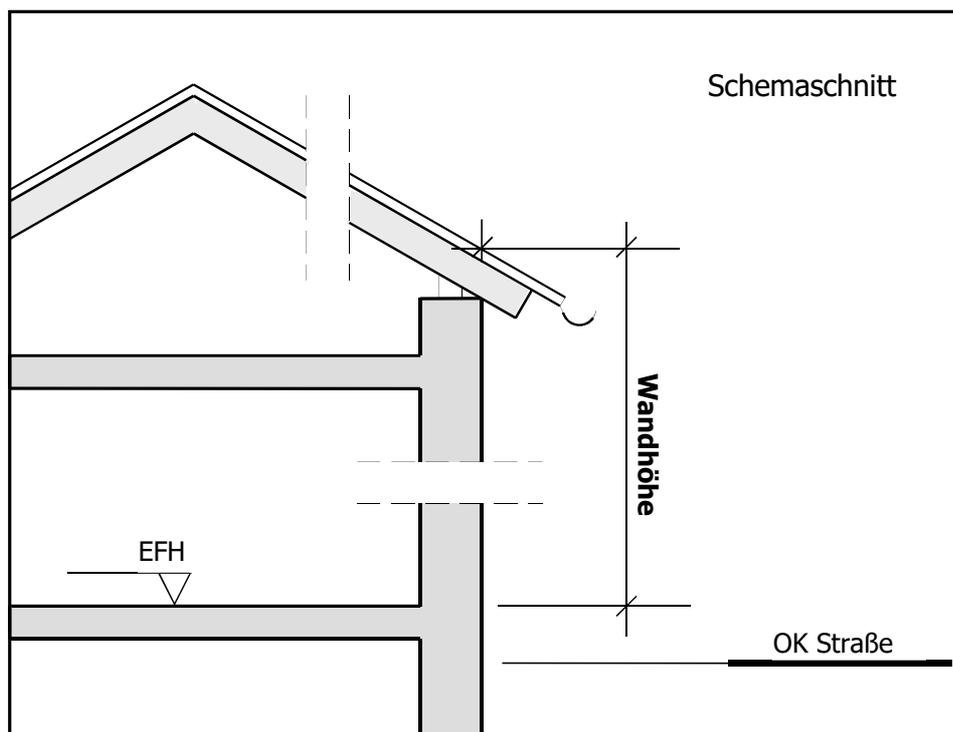
### 3.3 Wandhöhe und Firsthöhe

Die max. Wandhöhe beträgt 6 m.

Die max. Firsthöhe beträgt 10 m.

Die Höhen werden jeweils von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss gemessen.

Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.



## 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

4.1 Im gesamten Bereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.  
Die Flächen für Nebenanlagen sind ebenfalls in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.3 Es gelten für die Abstandsflächen die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

## 5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Lage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

## 6 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

6.1 Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen errichtet werden.



## STADT FRIEDBERG

### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstr.

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 02.07.2019

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze folgende Bestimmungen:

- Bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- Über 50 m<sup>2</sup> -100m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit

Darüber hinaus gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg.

6.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen dem 3 m breiten Grünstreifen im Süden des Plangebietes (s. 10.). Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten.

## 7 Anzahl der Wohneinheiten

Es dürfen zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden.

## 8 Bauliche Gestaltung

### 8.1 Dachform

Auf Hauptgebäuden dürfen nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung errichtet werden.

Darüber hinaus dürfen im WA 1 auch Pultdächer errichtet werden.

### 8.2 Dachgauben

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg.

### 8.3 Gestaltung

Photovoltaik-Anlagen sind bündig mit der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche zu errichten.

## 9 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind als Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder andere, nicht massive, Zäune auszuführen, die hinterpflanzt werden dürfen. Des Weiteren gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

## 10 Grünordnung

10.1 Im Süden des Plangebietes ist gem. der Planzeichnung (Teil A) ein 3 m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) anzulegen und zu erhalten. Pro m<sup>2</sup> des Grünstreifens ist ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

10.2 Mit Bäumen über 2 m Wuchshöhe ist, entsprechend Art. 48 AGBGB, ein Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten.



## 11 Private Baugrundstücke / Gemeinbedarfsfläche

### 11.1 Gärtnerische Anlage und Pflege

Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 350 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen.

### 11.2 Baumpflanzungen

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zusätzlich zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

### 11.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden des Plangebietes ist gem. der Planzeichnung (Teil A) ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Als Pflanzraster gilt ein Strauch pro 2 m<sup>2</sup>.

### 11.4 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einem Umfang von 1.343 m<sup>2</sup> wird auf dem Flurstück 1222 Gmkg. Rederzhausen festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Friedberg und wird im städtischen Ökokonto geführt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche, die Berücksichtigung des anrechenbaren Faktors und die bisher aufgelaufene Verzinsung sowie Ziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

### 11.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

#### Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm betragen.

#### Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

#### Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Stein- und Kernobst.


**STADT FRIEDBERG**
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12**

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstr.

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 02.07.2019

## 11.6 Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

- | (1) Bäume                   | Planzklasse  |
|-----------------------------|--|
| Mindestqualität:            | 3 x v., STU 14-16 cm, bzw. Sol. H. 200-250 cm/, B. 60-100 cm |
| Acer campestre              | Feld-Ahorn in Sorten   |
| Acer platanoides            | Spitz-Ahorn  |
| Acer pseudoplatanus         | Berg-Ahorn   |
| Carpinus betulus            | Hainbuche auch in Sorten                                     |
| Fraxinus excelsior          | Eschen in geeigneten Arten und Sorten                        |
| Prunus avium                | Vogel-Kirsche  |
| Quercus robur               | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata               | Winter-Linde (und geeignete Sorten)                          |
| Tilia platyphyllos          | Sommer-Linde (und geeignete Sorten)                          |
| Obstgehölze als Hochstamm   |  |
|                             |  |
| (2) Heister                 |  |
| Mindestqualität:            | Heister, 2 x v., 150 - 175 cm                                |
| Acer campestre              | Feld-Ahorn   |
| Carpinus betulus            | Hainbuche  |
| Fagus sylvatica             | Rot-Buche  |
| Fraxinus excelsior          | Esche  |
| Malus sylvestris            | Holz-Apfel   |
| Pinus sylvestris            | Wald-Kiefer  |
| Prunus avium                | Vogel-Kirsche  |
| Quercus robur               | Stiel-Eiche  |
| Sorbus aucuparia            | Vogelbeere   |
| Ulmus in geeigneten Sorten  |  |
| Obstgehölze als Hochstamm   |  |
|                             |  |
| (3) Sträucher               |  |
| Mindestqualität:            | Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm                              |
| Amelanchier ovalis          | gewöhnliche Felsenbirne                                      |
| Cornus mas                  | Kornelkirsche  |
| Cornus sanguinea            | Hartriegel   |
| Corylus avellana            | Hasel  |
| Cydonia oblonga             | Quitte   |
| Euonymus europaeus          | Pfaffenhütchen   |
| Frangula alnus              | Faulbaum   |
| Ligustrum vulgare           | Liguster   |
| Ligustrum vulgare „Lodense“ | Zwerg-Liguster   |
| Lonicera xylosteum          | Gemeine Heckenkirsche  |
| Ribes alpinum               | Alpen-Johannesbeere  |
| Salix caprea                | Sal-Weide  |


**STADT FRIEDBERG**
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12**

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstr.

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 02.07.2019

Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

**12 Schallschutzmaßnahmen**

Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Immissionen, die von der bestehenden Sportanlage im Norden des Plangebietes ausgehen, sind hinzunehmen.

Bei der Errichtung eines Kindergartens im WA 1, das eine unterschiedliche Nutzung zum WA 2 aufweist, sollen mit der Errichtung einer Sichtschutz- bzw. Lärmschutzwand die Lärmimmissionen in Höhe des Erdgeschosses reduziert werden.

**13 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann  
Ester Bürgermeister