

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 28.02.2019
rev. __.__.20__**



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9, 10 und 13 b 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 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO.

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 m² und eine Geschossfläche (GF) von max. 1650 m² festgesetzt.

Für das WA 2 werden eine Grundfläche (GR) von max. 309 m² und eine Geschossfläche (GF) von max. 618 m² festgesetzt.



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: 28.02.2019

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.

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.

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

- Bis 50 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- Über 50 m² -100m² Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Über 100 m² 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 (private Grünfläche) anzulegen und zu erhalten. Pro m² des Grünstreifens ist ein Strauch gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Auf dem übrigen Grundstück ist je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Baum entsprechend der 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.

10.3 Für die privaten Grünflächen des Geltungsbereiches gilt folgende Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm,
Breite 60-100 cm, bei Verwendung als Hochstamm, 3 x ver-
pflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus i. S.	Kirschen in Sorten
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Obstgehölze, verschiedene Arten und Sorten
(Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm)

Heister

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150-175 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher

Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, 3 - 4 Triebe

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Frangula alnus	Faulbaum
Ribes i. S.	Johannisbeere in Sorten
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**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: 28.02.2019

11 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.

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Ester Bürgermeister