

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12

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

TEIL C BEGRÜNDUNG

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

**Fassung vom 28.02.2019
rev. __.__.20__**

1 Anlass und Inhalt der Planung

Anlass der Planung ist die Erweiterung des Wohngebietes im Westen des Stadtteils Rinnenthal, um neuen Wohnraum zu schaffen. Im Zuge dieser Erweiterung wird der Standortwechsel des Kindergartens realisiert, der sich zurzeit noch neben dem Feuerwehrhaus im Osten des Stadtteils befindet. Der bestehende Kindergarten ist zu klein und entspricht nicht mehr den aktuellen Standards. Für einen Anbau ist am aktuellen Standort nicht der nötige Platz vorhanden. Deshalb hat die Stadt Friedberg beschlossen, ein neues Kinderhaus an anderer Stelle zu errichten.

Der ca. 3.155 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die Fl.Nrn. 123 (Teilfläche) und 124 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal. Das Plangebiet ist nach Süden hin leicht ansteigend. Der Bebauungsplan soll den Bau eines Kinderhauses und eines Doppelhauses ermöglichen.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Rinnenthal südöstlich der Sportanlagen des BC Rinnenthal. Im Nordosten und Osten schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an, im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche.



2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht wünschenswert für die Lage am Ortsrand eines Stadtteils mit Dorfcharakter sind. Des Weiteren wird das Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren wurde in erster Linie dafür entwickelt, neues Wohnbauland (und die zugehörigen sozialen Einrichtungen) zu schaffen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind somit in einem 13 b-Verfahren nicht gewünscht.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stellen einen Grundzug der Planung dar.

3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen sowie die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Wand- und Firsthöhe sollen eine der Umgebung angepassten Entwicklung der Bebauung gewährleisten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen einen Grundzug der Planung dar.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Als Bauweise wird, wie auch im angrenzenden Bebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Vorgaben zur Einhaltung der Abstandsflächen sollen die geregelte Bebauung des Plangebietes gewährleisten.

Das Baufenster im WA 1 wurde großzügig gefasst, da eine möglichst große Flexibilität bei der Planung des Kinderhauses und die Möglichkeit einer späteren Erweiterung gegeben sein sollen. Auch im WA 2 wurde das Baufenster größer als die zulässige Grundfläche festgelegt, um den Bauwerbern eine gewisse Planungsfreiheit zu ermöglichen. Dadurch entstehen keine Nachteile für die Planungsziele.

Die Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen stellen einen Grundzug der Planung dar.

5 Garagen und Stellplätze

Um eine geregelte Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erzielen, dürfen diese nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel soll die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf privatem Grund gewährleisten, um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu begrenzen.

Die Nebenanlagen können gem. § 14 BauNVO errichtet werden. Zusätzlich ist Art. 6 Abs. 9 BayBO zu beachten.

6 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist auf eine festgesetzt. Eine Doppelhaushälfte ist hierbei als ein Gebäude anzusehen.

7 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung des Gebietes zu erzielen, wurden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zu den Einfriedungen weitestgehend den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung angepasst. Aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind massive oder massiv wirkende Zäune wie z.B. Gabionen, Bretterwände oder durchwebte Stabgitterzäune.

Auch die Vorgabe der Firstrichtung in der Planzeichnung ist der Absicht geschuldet, die neue Bebauung dem Bestand in der Umgebung anzupassen.

8 Grünordnung

Die Festsetzungen für die privaten Grünflächen wie Pflanzgebote für Bäume und Vorgaben für die Ortsrandeingrünung dienen der Minimierung des baulichen Eingriffs und der Bereicherung des Landschaftsbildes.

9 Immissionen

Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (6552.0/2018-RK) erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine Nachteile für die Sportanlage des BV Rinnenthal entstehen. Es sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu treffen. Die Immissionen der Sportanlage sind hinzunehmen. Des Weiteren sind auch die Immissionen der landwirtschaftlichen Nutzung hinzunehmen.

10 Baugelände

Um die Qualität des Baugeländes festzustellen, sollte ein Baugrundgutachten erstellt werden. Anhand der Ergebnisse können die Gründung der Gebäude und die Art der Versickerung festgelegt werden.

11 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke mit Wasser (Adelburggruppe) und Strom (LEW) ist gesichert. Die Erschließung durch einen Kanal der Stadt Friedberg muss im Zuge der Bebauung erfolgen. Bisher liegt der Mischwasserkanal in der Griesbachstraße nur bis zur Ecke Gartenstraße. Die Kosten für die Erschließung werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

12 Verkehr

In drei Kurvenbereichen der Griesbachstraße ist die Begegnung zwischen PKW und großem LKW bzw. PKW und Müllfahrzeug nicht möglich, die Begegnung kann aber vor oder nach den Kurvenbereichen stattfinden. Die durch die geplante Maßnahme zusätzlich erzeugten Verkehre haben keinen Einfluss auf diese Problembereiche der Griesbachstraße.

13 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 DSchG). 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 DSchG).

14 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.

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