

# 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 02.07.2019**

## 1 Anlass und Inhalt der Planung

Anlass der Planung ist der Standortwechsel des Kindergartens an den westlichen Ortsrand des Stadtteils Rinnenthal. 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. Im Zuge dieser Planung wird auch der Bau eines Wohnhauses ermöglicht.

Der ca. 3.155 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst die Fl.Nrn. 123 (Teilfläche) und 124 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal. Das Plangelände 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 im östlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Bereich wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten im Sinne von § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht wünschenswert für die Lage am Ortsrand eines Stadtteils mit Dorfcharakter sind.

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**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung der Gemeinbedarfsfläche und der Wohnbaufläche bezweckt. Dazu tragen die vorgeschriebenen Baumpflanzungen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße sowie die in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorte mit bei.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand definieren den Siedlungsabschluss, bilden zusammen mit den vorgelagerten Frei- bzw. Gartenflächen den Siedlungsrand aus und fügen mit den Baumpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke das Gesamtareal in die Umgebung ein.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;

bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;

Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die durch die bauliche Entwicklung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch insgesamt 1.343 m<sup>2</sup> extensive Wiese auf dem Flurstück 1222 Gmkg. Rederzhausen kompensiert. Die Gesamtfläche mit ca. 7 ha ist Teil des Schwerpunktgebietes für Naturschutz in der südlichen Friedberger Au und wird seit 2005 durch extensive Bewirtschaftung für das städtische Ökokonto vorgehalten.

## **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 haben die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe (auch Fahrsilos) hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6:00 Uhr morgens – ist hinzunehmen. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Zuckerrüben-, Getreideernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Die Stadt Friedberg hat außerdem vom Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH eine Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für die beiden Baugrundstücke in Rinnenthal (Berichtsnummer K1208-19153) anfertigen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass von den bestehenden Fahrsilos weder eine Gefahr für die menschlichen Gesundheit noch eine Belästigung für die Allgemeinheit zu erwarten ist.

## **10 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.

## **11 Verkehr**

Das Ingenieurbüro gevas humberg & partner hat eine Verkehrsuntersuchung (vom 10.05.2019) für die Griesbachstraße erstellt, um die verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus in der Griesbachstraße und an den umliegenden Knotenpunkten abschätzen zu können. Dazu wurden Verkehrserhebungen durchgeführt, um die Bestandssituation zu erfassen. Mithilfe einer Verkehrsprognose wurden die zu erwartenden Neuverkehre sowohl für einen Kindergarten mit 30 Kindern, 45 Kindern als auch für die Entstehung von 62 Betreuungsplätzen abgeschätzt. Dabei wurde auch erhoben, dass die Fahrbahnbreite der Griesbachstraße zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle und 6,50 m an der breitesten Stelle variiert. Das bedeutet, dass die Griesbachstraße in den meisten Bereichen breiter ist, als es die RAST 06 mit einer Breite von 4,50 – 5,50 m für Erschließungsstraßen vorsieht.

Im Endeffekt hat diese Untersuchung ergeben, dass zum einen die Begegnung zweier LKW auf einigen Abschnitten möglich ist, d. h., dass auch landwirtschaftliche Fahrzeuge Begegnungsmöglichkeiten haben. Zum anderen sind die bekannten Problembereiche der Griesbachstraße schon im Bestand vorhanden und die zusätzlich erzeugten Verkehre haben keinen Einfluss auf diese Bereiche.

Des Weiteren ist die Führung des Fußgängerverkehres auf der Fahrbahn aufgrund der niedrigen Verkehrsstärke in den Prognosefällen in der Griesbachstraße gemäß RAST 06 möglich. Im Plangebiet wird entlang der Straße dennoch ein neuer Fußweg geschaffen. Die komplette Erschließung der Griesbachstraße mit einem Gehwege wäre wegen der geringen Breite der Straße nur bei einer Einbahnstraßenregelung möglich. Das würde aber zu Ausweichverkehr in die umliegenden Straßen führen und ist somit keine Alternative.

## **12 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 ).

## **13 Grundwasser**

Es wird auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

Um die Qualität des Baugeländes und die Grundwasserverhältnisse festzustellen, sollte ein Baugrundgutachten erstellt werden.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zu Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

## **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