

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 80

1. Änderung

**für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der
Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekher-
straße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Treffler-
straße in Friedberg**

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, 10 und 13 a 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) folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

**für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der
Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der
Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der
Trefflerstraße in Friedberg**

als Satzung:

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchener Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg, gilt die vom Architekturbüro Rockelmann ausgearbeitete Planzeichnung vom 02.07.2019.

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst den Geltungsbereich der Fl.Nrn. 887/5 und 887/2 der Gemarkung Friedberg.

Die 1. Änderung ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die beiden betroffenen Grundstücke.

Der Bebauungsplanänderung ist die Begründung vom 02.07.2019 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden eine Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

2.2 Es dürfen max. 3 Vollgeschosse errichtet werden.

2.3 Es dürfen max. 12 Wohneinheiten je Gebäude errichtet werden.

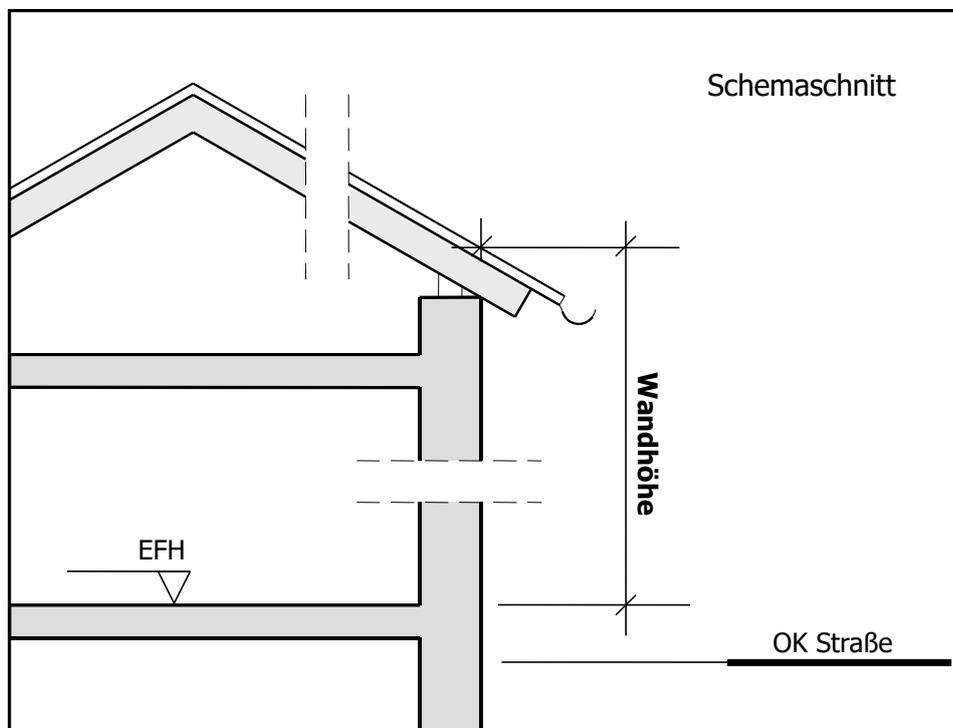
2.4 Wandhöhen und Firsthöhen

Die Wandhöhe (WH) für Hauptgebäude beträgt max. 9,2 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Wandhöhe (WH) bei Aufzugsschächten (freistehend oder angebaut) beträgt max. 9,7 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude beträgt max. 13,0 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

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.





3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung gilt die offene Bauweise.
Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern.

Das Hervortreten von angebauten Bauteilen (Balkone, Loggien) über die Baugrenze ist zulässig. Diese Bauteile dürfen eine Breite von 5,0 m und eine Tiefe von 1,7 m nicht überschreiten. Die angebauten Bauteile dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der zugehörigen gesamten Wandlänge einnehmen.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die max. Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Stellplatzrichtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen

bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz/WE
über 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze/WE
über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze/WE

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.

5.2 Für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach der Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg in der rechtskräftigen Fassung.

5.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen.

5.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind jedoch so zu errichten, dass bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von min. 5 m verbleibt. Darüber hinaus dürfen Garagen auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, ausgenommen im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, dabei ist ebenfalls ein Abstand von min. 5 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bis zu zwei nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu Straße hin durch eine Hecke abgeschirmt sind und nur über die Grundstückszufahrt angefahren werden können.

Die Konstruktion von Carports hat transparent in Holz oder Stahl zu erfolgen.

5.5 Befestigte Flächen, insbesondere PKW-Stellplätze und Zufahrten, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).



6. Grünflächen

In den Grünflächen, die als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 10° – 20° auszubilden. Die gegenüberliegenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.

Bei Garagen, Carports, Balkonen, Aufzugschächten und Nebengebäuden sind auch Flachdächer oder Pultdächer (max. 15° Dachneigung) zulässig.

7.2 Dachgauben, Zwerchgiebel

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

7.3 Außenwände/Verputz/Farbgebung

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und /oder holzverschaltete Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

8. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- und Metallzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune mit hinter pflanzten Hecken und Sträuchern.

Die Höhe der Einfriedung ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m (inkl. Sockel) nicht überschreiten.

Im Bereich bis zu 5,0 m zur Straße sind keine Einfriedungen zulässig.

9. Abstandsflächen

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

10. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

11. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 27.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 27.05.2019 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2019 wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 erneut beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom __.__.2019 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2019 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister