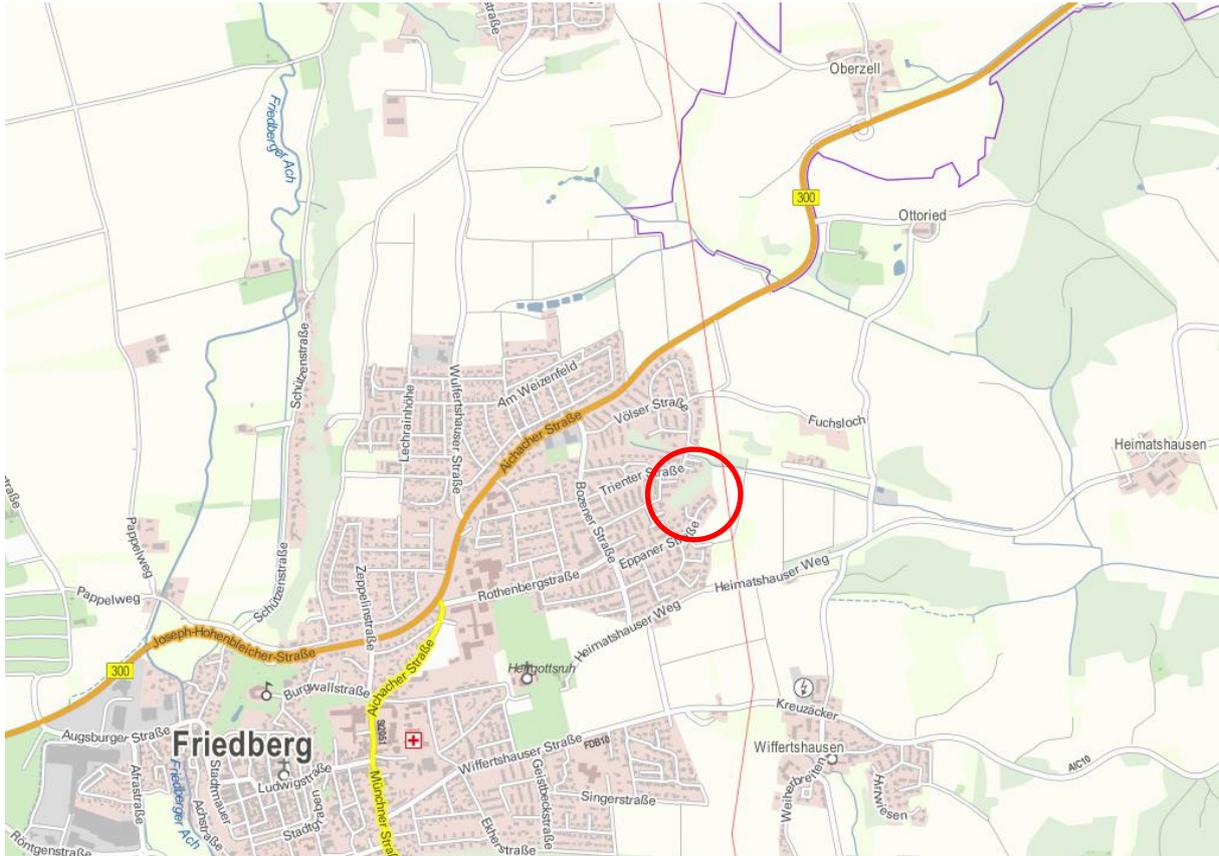


STADT FRIEDBERG



II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Flächen zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 24.10.2019

TEIL B FESTSETZUNGEN

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhalt

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile	4
1.2 Geltungsbereich	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	5
2.4 Anzahl der Wohneinheiten	5
2.5 Bauliche Gestaltung	5
2.6 Stellplätze	6
2.7 Einfriedung	6
2.8 Entwässerung	6
2.9 Grünordnung	6
3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
4. Hinweise	8
4.1 Abwasserbeseitigung	8
4.2 Denkmalschutz	8
4.3 Altlasten	8
4.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft	9
4.5 Abfallsammlung	9

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg ändert aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

den

Bebauungsplan Nr. 48 II/B für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Flächen zwischen Heimatshauser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg.

Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan Nr. 48 II/B. Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 24.10.2019, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht beides in der Fassung vom 24.10.2019.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er hat eine Größe von 1,09 ha.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 180 m² je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 180 m² überschritten werden.

2.2.2 Geschoßfläche

Die zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 360 m² je Grundstück.

2.2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe darf talseitig maximal 7,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe darf durch Geländer zur Ausbildung von Dachterrassen um 1,20 m überschritten werden. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Geländer sind blickdurchlässig auszubilden.

2.2.4 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die Höhe des oberen Abschlusses der Wand wird in der Planzeichnung in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe dient als Bezugspunkt für die Wandhöhe.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Die Flächen für Nebenanlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Nebengebäude und Carports sind außerhalb des Baufensters nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Feuerwehraufstellflächen sind von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Es gelten die Abstandsflächen nach BayBO.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es dürfen pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

2.5 Bauliche Gestaltung

2.5.1 Dachform

Es dürfen auf Hauptgebäuden nur Flachdächer errichtet werden.

2.5.2 Geländeänderungen / Stützmauern

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Geländeänderungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.

Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Geländeänderungen und Stützmauern maximal auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen.

2.5.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

2.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Carports dürfen ohne Stauraum direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die Feuerwehraufstellflächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die Kennzeichnung muss im Belag sichtbar sein und mit einer Beschriftung erfolgen.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig, Tiefgaragen können errichtet werden.

2.7 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

2.8 Entwässerung

Zur Regenwasserrückhaltung ist pro Grundstück mindestens eine Rückhaltezisterne mit mindestens 3 m³ Volumen zu errichten.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage (G1, G2, G3)

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten. Die Anlage von Fußwegen als wassergebundene Wegedecke ist zulässig.

Die Fläche G3 wird als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt. Hierzu ist die Fläche mit einer Blumenwiesenmischung mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern einzusäen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.

2.9.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Gehölzbestand ist in diesem Bereich zu erhalten und zu entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Zur Pflege darf 1/3 der Sträucher alle 2 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Entnahme von Fichten und Weiden ist zulässig.

2.9.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, G2)

Die Fläche ist mit heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Es ist pro 2,25 m² ein Strauch zu pflanzen.

2.9.4 Zu erhaltenden Bäume

Es sind mindestens die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

2.9.5 Zu pflanzende Bäume

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann abgewichen wer-

den. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist autochthones Pflanzgut entsprechend der Artenliste zu verwenden.

2.9.6 Graben und Aufweitung zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Gebiete

Zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Gebiete ist die vorhandene Mulde als Feuchtfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Funktion des Wasserabflusses ist zu erhalten. Die Überbauung der Mulde durch Stege zur Herstellung der Fußwegeverbindung ist zulässig.

2.9.7 A2 – Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche A2 ist als mäßig extensiv genutzter, artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut als Schmetterlings- und Wildbienensaum (Nr. 08 Rieger & Hoffmann) anzusäen und zu entwickeln.

2.9.8 Artenliste

Bäume: Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm	Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Alnus glutinosa (Erle)	Ligustrum vulgare (Rainweide)
Betula pendula (Birke)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Corylus avellana (Hasel)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Fagus sylvatica (Buche)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Populus nigra (Pappel)	Sambucus nigra (Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	
Salix alba (Weide)	

2.9.9 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Bauantrags oder des Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Geländeänderungen / -abstützung, sowie die Flächenversiegelungen nachweist.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 3.740 m². Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Größe von 790 m² auf der Fl. Nr. 933 (Tf) festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche auf Fl. Nr. 531(Tf) und 531/1(Tf) Gemarkung Baidlkirch, mit einer Größe von 2.950 m² dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zuge-

ordnet. Der durch das vorliegende Vorhaben entstandene Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer des Eingriffs zu erhalten. Die Umsetzung der externen Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind nach Rückbau der Baustraße, spätestens aber 4 Jahre nach Beginn der Erschließung herzustellen.

4. Hinweise

4.1 Abwasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der

Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

4.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, der täglichen Milchholung, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrüben- und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

4.5 Abfallsammlung

Die Abfallsammelgefäße sind auf die vom Entsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen und hierfür vorgesehenen Flächen zu bringen.