

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 20.11.2019

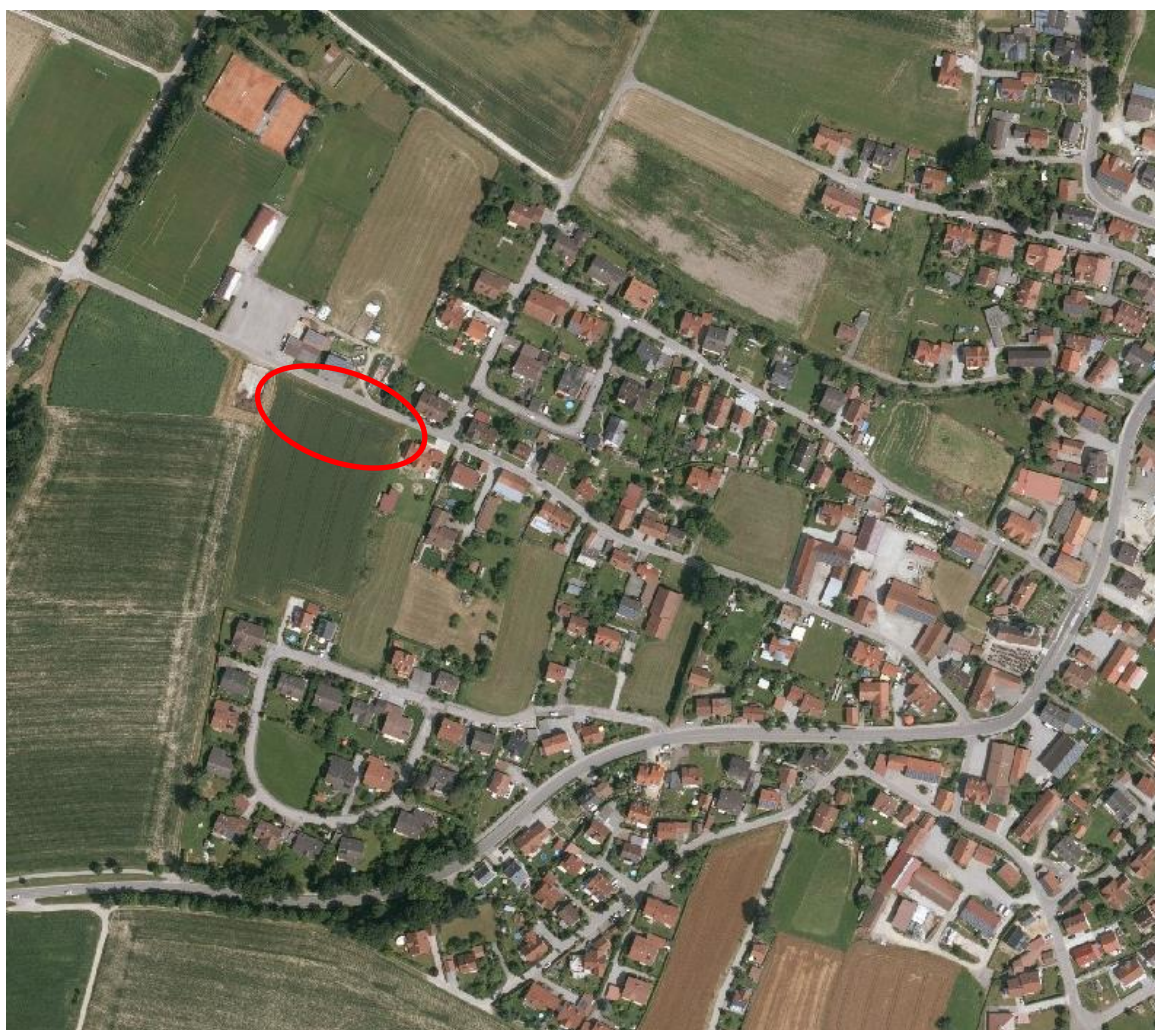
1 Anlass und Inhalt der Planung

Anlass der Planung ist der Standortwechsel des Kindergartens an den westlichen Ortsrand des Stadtteils Rinnenthal. Der bestehende Kindergarten ist zu klein um das Stadtgebiet mit zu versorgen 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, eine neue Kindertageseinrichtung an anderer Stelle zu errichten. Im Zuge dieser Planung wird auch der Bau eines Wohnhauses ermöglicht.

Der ca. 3.300 m² 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.

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 sonstiges Sondergebiet „Kindertageszentrum“ im Sinne von § 11 BauNVO festgesetzt, um eine gemischte Nutzung mit einer Kindertageseinrichtung und einem Wohnhaus im Plangebiet zu ermöglichen. Beide Nutzungen sind zwar in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, die schwerpunktmäßige Nutzung durch die überörtliche Kindertagesstätte im Plangebiet widerspricht jedoch der Allgemeinen Zweckbestimmung dieses Plangebietstypus.

Der Nutzungsgliederung in zwei Teilbereiche liegt die Erwägung zugrunde, die stärker emitierende Kindertagesstätte am künftigen Ortsrand zu situieren, während die Wohnbebauung sich nahtlos an die bereits Bestehende anschließt. Schließlich haben die näheren Untersuchungen zu den Einwirkungen durch Geruch und Lärm auf die beiden Baugrundstücke ergeben, dass die Kindertagesstätte besser im stärker belasteten westlichen Teilbereich anzusiedeln ist.

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, sowie ein Einfügen in die Landschaft gewährleisten. Die absolute Grundfläche darf um 50% mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO überschritten werden, da dies verhältnismäßig erscheint. Eine Unterscheidung der Festsetzungen für die Kindertagesstätte und das Wohnhaus ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und deren Anforderungen (z.B. Anzahl der Personen, Größe der Räumlichkeiten, Sanitäranlagen, etc.) erforderlich.

Die Differenzierung in der Geschossigkeit resultiert aus den unterschiedlichen Nutzungen der Kindertageseinrichtung und dem Wohnen. Für die Kindertageseinrichtung ist an dieser Stelle eine Festsetzung von I+D für die maximale Anzahl zu betreuender Kinder ausreichend und somit kann die Wirkung des Gebäudes in die freie Landschaft am Ortsrand minimiert werden. Für das Wohnhaus werden zwei Vollgeschosse zugelassen, da sich in der näheren Umgebung bereits gleiche Maße befinden. Zudem liegt das Gebäude zwischen der geplanten Kindertagesstätte und bestehender Wohnbebauung auf drei Seiten und wirkt daher nicht direkt in die freie Landschaft.

Es ist eine maximale Firsthöhe von 10 m zulässig, da diese Höhe auch von Gebäuden in der näheren Umgebung erreicht wird. Für die Kindertageseinrichtung bietet diese Festsetzung zusätzlich die Möglichkeit einer optimierten Gestaltung der Aufenthaltsräume.

Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen und der Firsthöhe stellen Grundzüge der Planung dar.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Als Bauweise wird, wie auch im angrenzenden Bebauungsplan, die offene Bauweise festgesetzt. Die nähere Umgebung ist durch diese Bauweise gekennzeichnet.

Im Teilbereich 1 sind Einzelhäuser zulässig. Für die Wohnbebauung im Teilbereich 2 kann dagegen ein Einzel- oder Doppelhauserrichtet werden, da der Bestand der Umgebung bereits beide Bauweisen aufweist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Vorgaben zur Einhaltung der Abstandsflächen sollen die geregelte Bebauung des Plangebietes und eine städtebaulich günstige Situierung der Baukörper gewährleisten. Das Baufenster im westlichen Teil des Sondergebietes (Teilbereich 1) wurde großzügig gefasst, da eine möglichst große Flexibilität bei der Planung der Kindertagesstätte und die Möglichkeit einer späteren Erweite-

rung gegeben sein sollen. Auch im Teilbereich 2 wurde das Baufenster größer als die zulässige Grundfläche festgelegt, um den Bauwerbern eine gewisse Planungsfreiheit bei der Gestaltung zu ermöglichen.

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

5 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe der Baukörper und einer einheitlichen Höhenlage in Bezug zur Straße wird die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Meter über NN festgesetzt.

6 Garagen und Stellplätze

Um eine geregelte Errichtung von Garagen und Stellplätzen zu erzielen, dürfen diese nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür in der Planzeichnung 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. Davon ausgenommen ist der 3 m breite Streifen im Süden für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, um eine Begrünung des Ortsrandes zu erzielen und so den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

7 Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten im Teilbereich 2 ist pro Gebäude auf zwei festgesetzt. Ein Doppelhaus (zwei Doppelhaushälften) ist hierbei als ein Gebäude anzusehen. Die mögliche Nachverdichtung wird dadurch an den Bestand angepasst.

8 Bauliche Gestaltung

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sind im Plangebiet nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Im Teilbereich 2 darf zudem auch ein Pultdach gebaut werden, um durch größere Raumhöhen eine optimierte Gestaltung der Gruppenräume der Kindertageseinrichtung zu erreichen. Zudem weist auch das Sportheim des BC Rinnenthal ein Pultdach auf und bietet so eine optische Differenzierung zwischen Wohnbebauung und einer öffentlichen Einrichtungen.

Um eine einheitliches Ortsbild im Stadtgebiet zu erhalten, ist die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in der Fassung vom 05.08.1998 anzuwenden.

Eine Aufständerung von Photovoltaik-Anlagen auf Dächern ist nicht zulässig, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Ortsrandlage zu minimieren.

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

Um eine einheitliche Gestaltung auch über das Plangebiet hinaus zu erzielen, wurden die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung weitestgehend den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung angepasst.

9 Einfriedungen

Aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind Einfriedungen höher als 1,40 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie massive oder massiv wirkende Zäune wie z.B. Gabionen, Bretterwände oder durchwebte Stabgitterzäune.

10 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bezweckt. Dazu tragen die vorgeschriebenen Pflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, sowie die in der Planzeichnung konkret festgelegten Baumstandorte bei.

Die 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand definiert den Siedlungsabschluss. Da Bäume zu landwirtschaftlich genutzten Flächen nur in einem Abstand von mindestens vier Metern gepflanzt werden dürfen, sind auf der genannten Fläche nur Sträucher bis zu einer Höhe von zwei Metern und sonstige Bepflanzungen vorgesehen.

Da der 3 m breite Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung bereits gärtnerisch mit Sträuchern anzulegen ist, bleibt dieser bei der Berechnung der Anzahl an zu pflanzenden Bäumen je angefangener 350 m² Baugrundstück unberücksichtigt.

Die genannten Pflanzungen 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.

11 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die bauliche Entwicklung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch insgesamt 1.343 m² 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.

12 Immissionen und Verkehr

12.1 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen hat die Stadt Friedberg vom Büro Modern Testing Services (Germany) GmbH eine Immissionsprognose für die beiden Baugrundstücke in Rinnenthal (Berichtsnummer K1208-19153.2, 12.11.2019) anfertigen lassen.

Entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie ist das Plangebiet nach den Grundsätzen des Planungsrechts in eine Schutzwürdigkeitskategorie einzustufen. Vorliegend entspricht die

festgesetzte Art der baulichen Nutzung keiner der in der Tabelle 1 genannten Grenzwerte. Geplant ist vorliegend vielmehr ein Sondergebiet, das die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen Kindertageseinrichtung und Wohnen beheimaten soll. Anders als das Allgemeine Wohngebiet ist das Plangebiet schwerpunktmäßig durch das Kinderhaus mit zentraler Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet geprägt. Verglichen mit einer Wohnnutzung halten sich die Personen im Kinderhaus jedoch nur einen Bruchteil (max. 34%) der zu berücksichtigenden Gesamtstunden auf.

Unmittelbar nördlich und östlich des Umgriffs befindet sich bereits Wohnbebauung. Auf die nördliche Wohnbebauung wirkt laut der Unteren Immissionsschutzbehörde bereits heute eine Belastung im Bereich von bis zu 25% der zulässigen Jahresgeruchsstunden ein. Die Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand von Rinnenthal wird zudem jedenfalls in immissionsschutzfachlicher Hinsicht durch die umliegenden Freiflächen, die Sportvereinsnutzung und landwirtschaftliche Siloanlagen geprägt. Auch der Ortsteil Rinnenthal im weiteren Verlauf nach Osten weist eine dörfliche Prägung auf. Alleine entlang der Griesbachstraße im Osten existieren mehrere gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Diese Gesichtspunkte sind bei der Festlegung des nach der Geruchsimmissionsrichtlinie zulässigen Grenzwertes an Jahresgeruchsstunden einzubeziehen.

Unter Abwägung der gesamten auf das Plangebiet einwirkenden Faktoren wird in Übereinstimmung mit dem Gutachter für das Plangebiet insgesamt eine auf die Nutzungen einwirkende Zahl von 18 % Jahresgeruchsstunden als zumutbar erachtet. Bei dieser Einstufung waren nicht nur die Vorbelastungen im Plangebiet leitend, sondern auch die durch Vergleich mit dem Bestand im Norden festgestellte Ortsüblichkeit von Immissionen.

Dieser Grenzwert wird im Teilbereich 1 lediglich an den Messpunkten M 1 und M 6 (Nord- und Westseite Kindertageseinrichtung) fast ausgereizt. Die Prognosen ermitteln für den südlichen Bereich der Kindertageseinrichtung demgegenüber Werte kleiner 15 %, im übrigen Baufenster des Teilbereiches 1 jedenfalls unter 18 %. Die immissionsschutzfachlichen Auflagen machen sich die geringe Belastung auf der Südseite zu Nutze – dort im ganz überwiegenden Teil 10 - 12 %, teilweise sogar unter 8 % - und gewährleisten zugleich eine bestmögliche Verträglichkeit der Neunutzung mit den emittierenden Bestandsnutzungen. Der Konfliktfall wird entschärft: Durch die Festsetzungen Ziffer 12 wird sichergestellt, dass die Räume des Kindergartens mit schutzwürdiger Nutzung über die gering belastete Südfassade belüftet werden können. Sie werden damit faktisch nicht den höheren Belastungen ausgesetzt, wie sie an den Messpunkten M 1 und M 6 gemessen wurden. Dementsprechend entstehen hier künftig auch keine Immissionsorte. Zudem sind die nicht schutzwürdigen Räume zur geruchsbelasteten Seite zu orientieren, kompensierbar durch eine Lüftungsanlage mit Ansaugung der Zuluft von Süden.

Im Teilbereich 2 (Wohnnutzung) werden sogar deutlich geringere Geruchshäufigkeiten eingehalten. Die Werte liegen fast durchweg unter 15%. Auf der Ostseite liegen die Werte ganz überwiegend im Bereich von 8 - 12 %, auf der Südseite mit unter 6 % sogar teilweise deutlich darunter. Um die auftretenden immissionsschutzfachlichen Konflikte dennoch so weit als möglich zu entschärfen und für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen auch künftig (vor) zu sorgen, sind die Festsetzungen unter Ziffer 12 in die Satzung aufgenommen worden. Durch sie wird sichergestellt, dass faktisch sogar nur Geruchsbelastungen mit wohngebietsähnlichen Geruchsimmissionswerten auf die Wohnnutzung einwirken können. Dies entspricht einer größtmöglichen Berücksichtigung der Interessen der benachbarten Emittenten.

12.2 Schallimmissionen

Das Ingenieurbüro Kottermair GmbH hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung (6552.3/2019-RK vom 07.11.2019) erstellt. Ziel war es zu bewerten, ob überhaupt eine Ausweisung des Plangebiets mit den beabsichtigten Nutzungen und den geplanten Baugrenzen ohne Einschränkungen bzw. Auswirkungen auf den Bestand erfolgen könne.

Diese hat zunächst untersucht, ob Festsetzungen zum Lärmschutz aufgrund von Emissionen der benachbarten Sportanlage erforderlich sind. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes keine Nachteile für die bestehende Sportanlage des BC Rinnenthal entstehen. Die Immissionen der Sportanlage sind seitens der neu entstehenden Nutzungen vielmehr ohne Schutzmaßnahmen hinzunehmen, da die Grenzwerte diesbezüglich eingehalten werden. Auch bei einer Verschiebung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen ist keine Konfliktsituation gegeben.

Dabei wurden als Grenzwerte jene eines Allgemeinen Wohn- und eines Dorf-/Mischgebietes untersucht, da die Spanne der zulässigen Grenzwerte für ein Sondergebiet vergleichsweise groß ist. Die Einordnung in konkrete Grenzwerte hat anhand des Charakters des konkret geplanten Gebietes im Einzelfall zu erfolgen. Das vorliegende Gebiet ist hinsichtlich der dort angesiedelten Nutzungen mit einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich vergleichbar, es fehlt ihm jedoch an einer schwerpunktmäßigen Nutzung durch Wohngebäude. Das Plangebiet wird vielmehr durch eine schwerpunktmäßige Kinderhausnutzung geprägt. Schließlich ist es wenigstens in immissionsschutzfachlicher Hinsicht durch seine Lage am Ortsrand, im Einwirkungsbereich der Sportanlage und einiger bestehender landwirtschaftlicher Haupt- und Nebenanlagen (Griesbachstraße West und Ost) geprägt. Diesbezüglich kann es besser mit einem Dorfgebiet verglichen werden. Die lärmschutzfachliche Einordnung in einen Gebiets-typus konnte jedoch im Ergebnis dahinstehen, da auch die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes zu den relevanten Nutzungszeiten eingehalten werden können.

Zudem wurde untersucht, ob Lärmschutzfestsetzungen für das Plangebiet aufgrund einer Zunahme an Verkehr erforderlich werden. Es ergeben sich jedoch - auch unter Berücksichtigung der, durch die erneuten Zählungen, prognostizierten Zunahme des Verkehrs - keinerlei Konflikte durch Verkehrslärm in Bezug auf die Nutzungen im Plangebiet selbst. Für die Festsetzung der Orientierungs- und Grenzwerte können die Werte eines Dorfgebietes (entspricht den Werten eines Mischgebietes) aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen angenommen werden. Es werden jedoch sogar die Grenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten, durchweg sogar deutlich unterschritten. Es sind daher im Bebauungsplan vor diesem Hintergrund ebenfalls keine Festsetzungen zu treffen gewesen.

Schließlich wurde untersucht, ob durch den infolge der Ausweisung des Plangebiets neu entstehenden Verkehrs die Grenzwerte an den Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung überschritten werden. Dabei wurde die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes für diese Bebauung angenommen. Lediglich im Bereich des WA des Bebauungsplans Nr. 5 „Westlich der Gartenstraße“ ist diese Einstufung zweifelsfrei. Für den übrigen Bereich der Bestandsbebauung - insbesondere Griesbachstraße Ost - würde man streng genommen wohl zu einer anderen bauplanungsrechtlichen Einstufung des Gebiets gelangen. Hier wäre vielmehr ein Dorfgebiet denkbar, was einem niedrigeren immissionsschutzfachlichen Schutzstandard entspräche. Die Einstufung konnte aber letztlich dahinstehen, da durchgehend die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden können. Dies bestätigt die geringen lärmtechnischen Auswirkungen der Planung auf den Bestand.

12.3 Verkehr

Das Ingenieurbüro gevas humberg & partner hat eine Verkehrsuntersuchung (Fassung 29.10.2019) 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 eine Kindertageseinrichtung mit 30, 45 als auch für die Entstehung von 62 Betreuungsplätzen abgeschätzt. Die erste Verkehrszählung fand im Zeitraum vom 24.11.2018 bis 02.12.2018

sowie zusätzlich eine Videoerhebung am 17.01.2019 statt. Zur Plausibilisierung der erhobenen Daten wurde eine weitere Verkehrszählung vom 18.09. – 19.09.2019 durchgeführt. Die Verkehrsprognose ergab für ein Worst-Case-Szenario (= Berücksichtigung der Belastung während der stärker frequentierten Sommermonate) eine zusätzlich induzierte Anzahl von maximal 220 Kfz-Fahrten pro Tag (Planfall 3, Belegung mit 62 Kindern), wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs mit maximal 27 Fahrten pro 24 Stunden weiterhin als sehr gering eingestuft wird. Nimmt man weiterhin in den Blick, dass landwirtschaftlicher Verkehr je nach Jahreszeit auch gering ausfallen kann und sich der durch die Kindertageseinrichtung verursachte Fahrverkehr auf die Betriebszeiten beschränken wird, sind die Interessen der Landwirte hintanzustellen, was den Verkehrszuwachs an sich betrifft. Trotz einer Erhöhung der Verkehrsmengen wird die prognostizierte Belastung der Griesbachstraße vielmehr insgesamt weiterhin als verträglich eingestuft. Durch die Aufnahme eines Fußweges im Plangebiet wird eine Fußgängergefährdung schließlich soweit wie möglich ausgeschlossen.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurde auch erhoben, dass die Straßenraumbreite der Griesbachstraße bis zum Plangebiet zwischen 5,40 m an der schmalsten Stelle und 6,50 m an der breitesten Stelle variiert. Selbst bei Berücksichtigung von Bordsteinen und Aufplasterungen beträgt die Fahrbahnbreite im Großteil min. 4,90 m. Lediglich direkt nördlich des Planbereichs (westlich Flurnummer 144/4) weist die Straße derzeit eine geringe Breite von etwa 4,35 m auf. Das bedeutet, dass die Griesbachstraße bereits heute in den meisten Bereichen breiter ist, als es die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (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 zwischen einem landwirtschaftlichen Fahrzeug und einem PKW über die gesamte Länge der Griesbachstraße unproblematisch ist und die Begegnung zweier LKW auf einigen Abschnitten ebenfalls möglich ist. 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 Fußgängerverkehrs 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 den Eigentumsverhältnisse sowie der begrenzten Breite der Straße nur bei einer Einbahnstraßenregelung möglich. Das würde jedoch zu Ausweichverkehr in die umliegenden Straßen führen und ist somit keine Alternative.

Wie bereits oben dargestellt beträgt die asphaltierte Fahrbahn direkt nördlich des Plangebietes aktuell ca. 4,35 m, welche die zur Verfügung stehende Breite des Flurstückes nach Norden hin nicht voll ausnutzt. Um diese Engstelle zu entzerren, wird im Zuge der Baumaßnahmen der Gebäude zunächst in diesem Bereich die öffentliche Verkehrsfläche um einen 2 m breiten Gehweg auf der Südseite der Griesbachstraße erweitert. Zudem wird die asphaltierte Fahrbahn nach Norden hin auf die erforderlichen 4,50 m verbreitert, sodass der gesamte Straßenraum eine Breite von 6,50 m aufweist.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, ergänzende Bemerkungen

13.1 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 BayDSchG). 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 BayDSchG).

13.2 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.

Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

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.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

13.3 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.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

13.4 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Aktuell sind im Plangebiet keine Altlastenvorkommnisse bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der

Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

13.5 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.

13.6 PV-Anlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zu Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m und hinter der Brandwand einzuhalten.

Friedberg, den

Haupt

Baureferent