

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 96

**„Für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und
östlich der Aichacher Straße in Friedberg“**

Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B), Begründung (Teil C)

Teil B Satzungstext

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

**in der Fassung vom 03.12.2019
rev. __.__.20__**



Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), folgender

Bebauungsplan Nr. 96
„Für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der
Aichacher Straße 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 das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 03.12.2019, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit MU bezeichnete Bereich wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist im Erdgeschoss des MU 2 gem. § 6 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an den Straßenseiten eine Wohnnutzung nicht zulässig. Es sind mindestens 50% der gesamten Grundfläche des Erdgeschosses, insbesondere im Kreuzungsbereich der Aichacher Straße und Herrgottsruhstraße, für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im MU 1 max. 0,55, im MU 2 max. 0,7 und MU 3 max. 0,55.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im MU 1 max. 1,8, im MU 2 max. 2,2 und MU 3 max. 0,7.

2.2.2 Es gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Darüber hinaus darf in dem Gebiet des MU 2 und MU 3 ausnahmsweise die Grundfläche der Gemeinschaftstiefgarage 1.800 m² betragen.

2.2.3 Im MU 1 und 2 gelten 5 Vollgeschosse als Höchstmaß und im MU 3 gelten 2 Vollgeschosse als Höchstmaß. Im MU 3 ist darüber hinaus für einen Glockenturm eine Gesamthöhe (GH) von 16 m, gemessen vom Bestandsgelände bis zum höchsten Punkt, auf einer Fläche von max. 30 m² zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

In den Bereichen MU 2 gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Bereich MU 1 und MU 3 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der Baugrenzen darf im MU1 angrenzend an die südliche Grundstücksgrenze, im MU3 angrenzend an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Im MU1 ist darüber hinaus eine Riegelbebauung entlang der Aichacher Straße vorzusehen, Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die Lage der Hauptgebäude fest. Im MU1 ist eine geringfügige Überschreitung der westlichen Baugrenze entlang der Aichacher Straße für die Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) ausnahmsweise zulässig.

Oberirdische Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zu- und Abfahrten (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der angegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Garagen / Tiefgaragen) erlaubt.

In dem MU 2-Gebiet ist die Abstandsregelung der BayBO entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nicht anzuwenden. Im Übrigen gilt die Abstandsregelung der BayBO.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Im MU 1 ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35° und im MU 2 und 3 sind Sattel- und Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° zulässig.

Zur Errichtung von Dachgauben oder vergleichbaren Dachaufbauten gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg) in der aktuellen Fassung.

Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, außer auf Flachdächern. Auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern sind Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt, diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis max. 2 m Höhe zulässig. Es sind jedoch keine massiven Mauern bzw. durchgängig undurchsichtige Zäune wie z.B. Bretterwände und Gabionen, zulässig. Hinterpflanzungen der Zäune sind zulässig.

2.6 Stellplätze

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg in der rechtskräftigen Fassung. Darüber hinaus sind Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen und Garagendächer extensiv zu begrünen.

2.7 Immissionsschutz

2.7.1 Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind schützenswerten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden unzulässig. Eine Kennzeichnung der Fassaden kann mit dem Planzeichen aus Nummer 15.6 in der Anlage der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erfolgen.



2.7.2 In den Fällen, in denen eine Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gebäudefassaden so dimensioniert werden, dass die Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1 an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt sind. Die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

2.7.3 An den Außenwohnbereichen (Balkon, Terrasse, Loggien) ist tagsüber ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) durch Verkehrslärm einzuhalten. Dies kann über eine geeignete Grundrissorientierung, vorspringende Fassadenelemente oder eine Teilverglasung erfolgen.

2.7.4 Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren anhand eines schalltechnischen Gutachtens zu führen.

3 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4 Hinweise

4.1 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 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.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4.2 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.