

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 2 neu
mit Grünordnungsplan

für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße
zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im
Stadtteil Haberskirch

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

Teil B –Textteil

Präambel

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), folgenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 für das Gebiet für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch als Satzung.

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.

Die 2. Änderung ersetzt den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 neu für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch. Mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplans tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 2 neu einschließlich der 1. Änderung außer Kraft.

B.I Festsetzungen durch Text

B.I.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 neu besteht aus dem Planteil mit Planzeichnung im M 1 : 1000 sowie Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen (Teil A), dem Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie den Verfahrensvermerken (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

§ 2 Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 neu wird für das Gebiet nördlich der Unterzeller Straße zwischen Zirbenweg und Ebereschenweg im Stadtteil Haberskirch aufgestellt. Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für die Einzelhäuser im Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche (GR) von maximal 120 m² festgesetzt. Anzurechnen sind hierauf überdachte Terrassen (Freisitze) und Wintergärten.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf für Dachüberstände, Balkone und nicht überdachte Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.
- (3) Die Grundflächen gemäß Absatz 1 und 2 dürfen für Flächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 % überschritten werden.
- (4) Die Wandhöhe (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) darf 4,15 m nicht überschreiten.
- (5) Im Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- (6) Je Wohngebäude ist höchstens eine Wohnung zulässig
- (7) Die Grundfläche aller Nebengebäude einschließlich Garagen darf 60 m² nicht überschreiten. *)

§ 5 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird für die jeweilige überbaubare Fläche gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgelegt.
- (2) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Einbindung der Gebäude in das Gelände bis max. 0,70 cm zulässig.

*) Zur Erläuterung der o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vergleiche Schemaskizzen unter B.III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen Mindestgrundstücksgröße

- (1) Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (3) Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen.
- (4) Als Mindestmaß für die Größe der Grundstücke werden 600 m² festgesetzt.

§ 7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bemessen:
 - bis 100 m² Wohnfläche: mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
 - über 100 m² Wohnfläche: mind. 2 Stellplätze je WohneinheitDie Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.
- (2) Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen oder an seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (3) Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 20 m² und nicht überdachte Wasserflächen bis max. 40 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 8 Bauliche Gestaltung

- (1) Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit mittigem First und einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis höchstens 30 Grad auszubilden. Dabei muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- (2) Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen die Hauptgebäudeflucht, waagrecht gemessen, nicht mehr als 1,0 m überragen.
- (3) Dachaufbauten (Gauben und Gegengiebel) sind nicht zulässig.
- (4) Quergiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mind. 25 cm betragen. Der Abstand zum Gebäuderand muss mind. 50 cm betragen. Die Firsthöhe muss mind. 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Die Traufe ist höhengleich mit der Traufe des Hauptgebäudes herzustellen.
Die Dachneigung bei Quergiebeln muss symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes höchstens 5 Grad abweichen.

- (5) Für Außenwände sind naturbelassene gebeizte Holzverkleidungen vorzusehen. Zulässig sind auch verputzte, gestrichene Mauerflächen sowie Gebäude in Holzblockbauweise.
- (6) Photovoltaikmodule sind ausschließlich in oder parallel zur Dachfläche zulässig. Aufgeständerte Photovoltaik-Module sind unzulässig.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von max. 5 cm nicht überschreiten.

§ 10 Grünordnung

- (1) Die lt. Planzeichnung (Teil A) mit einem Pflanzgebot verbundenen privaten Grünflächen sind ausschließlich mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste unter Absatz (4) zu bepflanzen. Zusätzliche bodenbedeckende Begrünung ist möglich. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Mindestpflanzgröße und Pflanzdichte:

Bäume - Heister 200 – 250 cm Höhe

Sträucher - Strauch 80 – 100 cm Höhe

Bäume 1 Baum / lfd. 6,0 m Grundstücksänge
(Hochstamm 18 -20 cm Stammumfang)

Sträucher 1 Strauch / m²

- (2) Auch in Bereichen ohne Pflanzgebot sind die nichtbebauten Teile privater Grundstücke gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum entsprechend der Pflanzliste unter Ziffer (4) zu pflanzen.

(4) Pflanzliste:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Knackweide
Prunus padus	Trauenkirsche
Sowie Obstgehölze aller Art	

Sträucher:

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Salix cinerea	Grauweide

- (5) In den privaten Grünflächen sind geometrisch wirkende Hecken (sog. Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung unzulässig.
- (6) Befestigte Flächen, insbesondere Stellplätze für PKW, sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

B.II Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom..... bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedberg, den

..... (Siegel)

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Friedberg, den

..... (Siegel)

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am
Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Friedberg, den

..... (Siegel)

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

B.III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

1. Erläuterungen zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

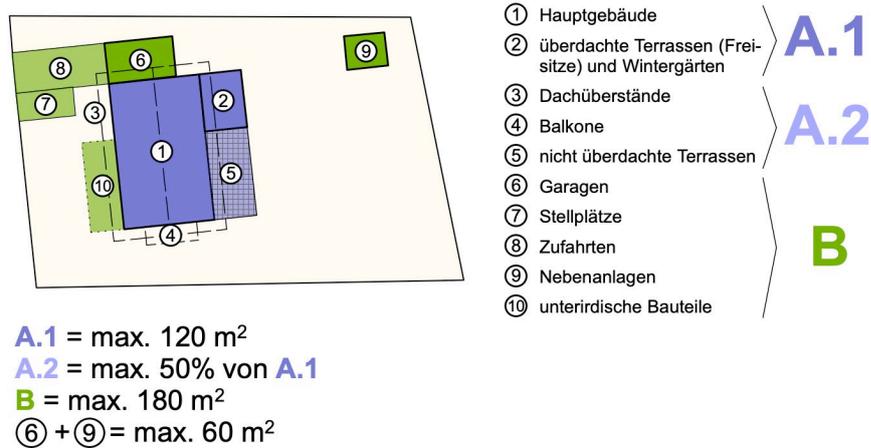


Abb. 1 Grundflächen – Schema (o.M.)

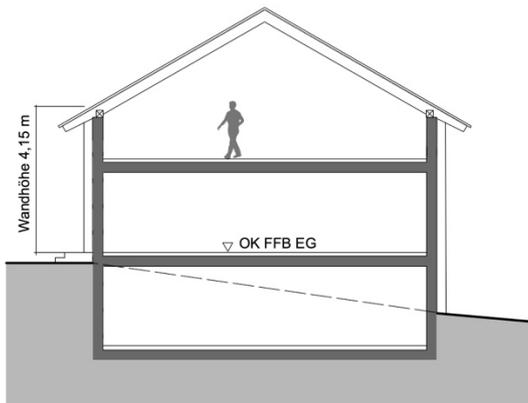


Abb. 2 Wandhöhe – Schemaschnitt (o.M.)

2. Denkmalschutz

- 2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- 2.2 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.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 3.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- 3.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 3.4 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu beantragen. Es sind die einschlägigen Vorschriften (insb. ATV-DVWK-Merkblatt M 153 und -Arbeitsblatt A 138) zu beachten.
- 3.5 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.

4. Gärtnerische Gestaltung privater Grundstücke

Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

5. Baumwurfabstand

Der Geltungsbereich ist auf der West-, Nord- und Ostseite von Waldflächen umgeben. Bei Neuerrichtung oder Erneuerung der Dachstühle von Gebäuden, die weniger als 25 m von der Waldgrenze entfernt sind, ist der Dachstuhl so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

6. Erneuerbare Energien

- 5.1 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
- 5.2 Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrsicherheitsschalter zur 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 vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).