

---

# STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT 1. ÄNDERUNG

für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmied-  
graben“ und westlich der Friedberger Ach

Stadtteil Stätzing

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Die Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen sind grün markiert. Rot markierte Bereiche wurden gestrichen.

## ENTWURF

Fassung vom 21.07.2020

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 19123

Bearbeitung: Markus Griechbaum, M. Eng.

## PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 16 mit 1. Änderung für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedberg“ und westlich der Ach im Stadtteil Stätzing**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Schmiedgraben“ der Stadt Friedberg gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.2020.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.07.2020 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 21.07.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 21.07.2020

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. EIGENSCHAFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

---

Die als **MD<sub>A</sub>** bezeichneten Bereiche werden als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die als **MD<sub>B</sub>** und **MD<sub>C</sub>** bezeichneten Bereiche werden als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Dorfgebiet (MD<sub>A</sub>, MD<sub>B</sub> und MD<sub>C</sub>)** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Im **MD<sub>A</sub>** gilt:

#### 2.2.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

#### 2.2.2 Nicht zulässig sind:

- sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

2.3 Im **MD<sub>B</sub>** gilt:

#### 2.3.1 Zulässig sind:

- Sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

#### 2.3.2 Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

#### 2.4 Im **MD<sub>c</sub>** gilt:

##### 2.4.1 **Zulässig sind:**

- Sonstige Gewerbebetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr.6 BauNVO
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

##### 2.4.2 **Nicht zulässig sind:**

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige Wohngebäude, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Gartenbaubetriebe, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Tankstellen, entspr. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO
- auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, entspr. § 5 Abs. 3 BauNVO

### 3 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die überbaubare Grundfläche ( $GR_{max}$ ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

### 4 **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Einschränkung, dass im Bau-**feld MD<sub>B</sub>** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.
- 4.2 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig.
- 4.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### 5 **GESTALTUNG**

---

#### 5.1 **GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

##### 5.1.1 **Gebäudebreite**

Aus städtebaulichen Gründen dürfen Bauhauptkörper für Wohngebäude eine Breite von 11 m (Fertigmaß) nicht überschreiten.

## 5.2 GESTALTUNG DER DÄCHER

- 5.2.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:  
Zulässig sind geneigte Dächer, wobei Krüppel- und Schopfwalme nicht zulässig sind.  
Dachneigung: 10° - 45°
- 5.2.2 Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Pultdächer dürfen eine maximale Neigung von 15° aufweisen.
- 5.2.3 Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln in dem Farbspektrum rot bis rotbraun zugelassen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
- 5.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseits gleichen Dachneigung von 30 Grad oder der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig. Aneinander gebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 5.2.5 Dachüberstand und Kniestock  
Die Höhe des Kniestocks als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von bis zu 40 Grad 50 cm nicht übersteigen. Dabei dürfen Dachüberstände traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.
- 5.2.6 Die Höhe des Kniestocks als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren darf bei einer Dachneigung von mehr als 40 Grad 70 cm nicht übersteigen.  
Dabei dürfen Dachüberstände traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 50 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.
- 5.2.7 Turmartige Gebäudeteile und Anbauten sind unzulässig.
- 5.2.8 **Dachaufbauten**  
Dachgauben / Zwerchgiebel  
Grundsätzlich gilt auch im Bereich des Bebauungsplans die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung, die Festsetzungen zu Dachgauben und Zwerchgiebel enthält.
- Standgiebel (Quergiebel)  
Standgiebel als seitliche, über die Hauptfassade vorspringende Anbauten, sind einmal je Längsseite zulässig. Ihr Vorsprung muss mindestens 25 cm betragen. Die Giebelbreite darf die Hälfte der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.  
Der Abstand zum Gebäuderand muss mindestens 2,50 m betragen. Die Firsthöhe muss mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.
- Die Dachneigung bei Standgiebeln muss symmetrisch sein und darf im Rahmen der zulässigen Dachneigungen von der Dachneigung des Hauptgebäudes und von der der Dachgauben höchstens 5 Grad abweichen.
- 5.2.9 Lichtbänder und Firstverglasungen sind zulässig.

## 5.2 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.

### Sockelhöhen

Sichtbare Sockel an Gebäuden dürfen max. 30 cm über natürlichem oder in der Baugenehmigung zugelassenem Gelände hergestellt werden und mit der Geländeoberfläche ansteigen oder fallen (parallel oder abgestuft).

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

## 5.4 GARAGEN

### 5.4.1 Garagen und Stellplätze

#### Stellplatzrichtlinien

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

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

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

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen, an seitlichen Grundstücksgrenzen oder in der dafür vorgesehenen Umgrenzung (siehe Planzeichnung) errichtet werden.

Stauräume vor Garagen zählen bis zur vorgeschriebenen Mindestdiefe von 5 m nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzrichtlinien.

#### Stauraum vor Garagen

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

5.4.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

5.4.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

## 6 HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** darf maximal **0,40 m** über folgenden Höhen, m über NN liegen, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes:

MD <sub>A</sub>	471,50 m ü. NN
MD <sub>B</sub>	471,60 m ü. NN
MD <sub>C</sub>	471,60 m ü. NN

6.2 Als maximale Höhen werden festgesetzt: **Gesamthöhen (GH)**

GH	für Wohngebäude	max.	9,50 m
GH	für Betriebsgebäude	max.	15,00 m

Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der Oberkante **Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

6.3 Nicht zulässig sind Kellergeschosse

## 7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

---

7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit der gleichen Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

## 8 GELÄNDEGESTALTUNG

---

### AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

Geländeveränderungen zur Herstellung der unter Punkt 6.1 genannten Geländehöhen sind zulässig. Diese sind in den Planunterlagen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen. Abgrabungen sind nur im Bereich der im Plan dargestellten östlichen Grünfläche zulässig.

## 9 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Friedberg (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

### 9.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

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.

### 9.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

### 10.1 MASSNAHMEN VOR BAUBEGINN

Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als An-deckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

### 10.2 BINDUNGEN FÜR DIE PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

### PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

### 10.4 PFLANZLISTE

Bäume 1.Wuchsklasse Hochstämme StU 18-20

Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sandbirke	Betula Pendula
Feldulme	Ulmus minor

Bäume 2.Wuchsklasse einzelstehend als Hochstämme StU 14-16 cm  
in Hecke als Heister Höhe 200-250):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Traubenkirsche	Prunus padus
Salix alba	Silber-Weide
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hagebutte	Rosa canina
Wildrosen in Sorten	
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

### 10.5 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden Teilflächen der Fl. Nr. 607/5, 608/6, 608/5 herangezogen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 16 zugeordneten Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und umfassen eine Fläche von ~~4.289~~ 1.799 m<sup>2</sup>. (Bilanzierung der Ökokontoflächen siehe Begründung)

### **Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen**

Abmagerung vorhandener intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Umwandlung in eine naturnahe bachbegleitende Vegetationszone mit Landschaftsangepasster Auengehölzstruktur, z.B. Kopfweiden.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind auf der naturnahen bachbegleitenden Vegetationszone pro 100 m<sup>2</sup> Fläche Grünfläche je ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei einheimische Laubbäume 2. Ordnung und 6 einheimische Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

## **10.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und wasseraufnahmefähig zu belassen. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

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.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv. STU 16-18 cm. Arten wie: s. Pflanzliste

Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

## **10.7 VERSIEGELUNG**

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Aufenthaltsbereiche in den Freiflächen sind vorwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen; Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

## **11 KABELVERLEGUNGEN**

Sämtliche Verlegearbeiten für Stromversorgung, Telefon sowie Kabelfernsehen sind im Plangebiet unterirdisch auszuführen.

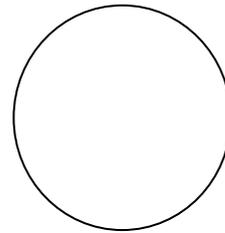
Für die in der Planzeichnung dargestellte 20-kV-Kabel gilt ein Geh-, Fahr und Wegerecht des jeweiligen Versorgers. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Pflegeleistungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

## 12 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.  
Im Bereich der 1. Änderung tritt der Ursprungs-Bebauungsplan außer Kraft.

STADT FRIEDBERG, den.....



ROLAND EICHMANN  
Erster Bürgermeister

SIEGEL

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

---

### DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Stadt Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Stadt Friedberg die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

### LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

### IMMISSIONEN DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Schmiedgraben, Stadt Friedberg, OT Stätzling der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-132-G01.doc vom 02.11.2004 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

Bei gewerblichen Bauten müssen in den Genehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen vorgelegt werden, welche in der Summe mit den bestehenden Betrieben – die Einhaltung der innerhalb eines Dorfgebietes zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) an Wohnbauplätzen nachweisen

## **BAULICHE NUTZUNG**

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

## **WASSERRECHT**

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen am Gewässer wasserrechtlich planfeststellungspflichtig sind. Ein Rechtsanspruch auf Umgestaltung des Gewässers kann direkt aus dem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden.

## **STAATL. ABFALLRECHT**

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast. (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

## **WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE**

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des gefördert 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.

## **BRANDSCHUTZ**

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Insbesondere die aus Gründen des Feuerwehreinsatzes ggf. erforderlichen Bewegungsflächen sowie die Rettungswege sind im Rahmen der Objektplanung zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Erschließung für Feuerwehreinsätze auf privaten Grundstücken, orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten der individuellen Einzelplanungen und Erfordernissen. Sie ist durch die Vorhabensträger mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat abzustimmen. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.