STADT
FRIEDBERG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 21.07.2020

Projektnummer: 20028

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: Markus Griechbaum, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Geltungsbereich 4
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben 4
§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen 4
§ 4 Naturschutzfachlicher Ausgleich 6
§ 5 Inkrafttreten 7

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 8

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 8
2. Niederschlagswasser 9
3. Immissionsschutz 9
4. Wärmepumpen-Systeme 10
5. Denkmalschutz 10
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 11
7. Überwachung 11

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, (BayRS 2123-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – folgende

Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“

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.

Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 21.07.2020 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 500
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich im M 1 : 500
- 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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Grundfläche

   gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

   a) Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundfläche GR ist als Höchstgrenze zulässig:

      – maximale Grundfläche Hauptgebäude: HG 210 m²

      – maximale Grundfläche für Garagen, Carports, Stellplätze, interne Erschließungsflächen und Nebenanlagen: NA 180 m²

   b) Die Zufahrt der Landwirtschaft ist nicht der maximalen Grundfläche NA (Garagen, Carports, Stellplätze, interne Erschließungsflächen und Nebenanlagen) anzurechnen.

2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

   gem. § 18 BauNVO

   a) Die Wandhöhen in Metern, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

   b) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

c) Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) muss zwischen 494,5 m ü. NN und 496,5 m ü. NN liegen.

d) Die Gesamthöhe des Gebäudes darf max. 10,0 m betragen und die Höhe von 506,0 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, dabei muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

(2) Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

a) Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Garagen, Carports, Stellplätze und Terrassen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze und der dafür vorgesehenen Flächenumgrenzung zulässig.

(3) Grünordnung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

1. Private Grünflächen

a) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und gärtnerisch anzulegen.

b) 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.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25

a) Es sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche mindestens drei Laubbäume oder alternativ drei Obstbäume zu pflanzen.

b) Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden solange die festgesetzte Mindestanzahl von drei Gehölzen beibehalten wird.

3. Ortsrandeingrünung

Die in der Planzeichnung dargestellte Flächenumgrenzung zur Ortsrandeingrünung ist mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern 1 – 2 reihig oder alternativ mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen.

Die Fläche darf im Norden mit senkrechten, transparenten Holz- oder Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m (inkl. sichtbarem Sockel) eingefriedet werden. Nicht zulässig sind grundsätzlich alle geschlossenen Elemente (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Lattenzäune („Westernzaun“).

4. Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

a) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

b) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen und langfristig zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

c) Die Pflanzliste in den textlichen Hinweisen kann durch weitere standortgerechte und heimische Gehölzarten erweitert werden

(4) Gestaltungsfestsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 52° zulässig.

§ 4 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund des planbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. Planzeichnung im teilräumlichen Geltungsbereiche II der Fl.-Nr. 77, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von ca. 254 m² gem. § 9 Abs. 1a BauGB geschaffen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

(1) Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche: extensiv genutztes Grünland

1. Herstellungsmaßnahmen

a) Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.

b) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind mit Holzpfählen (Pflockung) zu kennzeichnen. Die Holzpfähle sind zur dauerhaften Abgrenzung der Fläche zu erhalten und bei Verlust, Beschädigung oder Verwitterung an exakter Stelle zu ersetzen.

c) Die Wiese ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Die 1. Mahd soll nicht vor dem 1. Juli des Jahres erfolgen. Die Fläche ist abschnittsweise mit einem zeitlichen Versatz von 14 Tagen zu jeweils der Hälfte zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem

Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

d) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche, ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

2. Die festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Baufertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

(2) Entwicklungsmaßnahmen

Die festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Östlich der Georgstraße und westlich des Eisenbachs im Stadtteil Bachern“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Friedberg, den … … …

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Baumarten ergänzt werden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume I. Wuchsklasse

- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Acer Pseudoplatanus* *Bergahorn*
- *Salix alba* *Silber-Weide*
- *Populus tremula* *Zitter-Pappel*
- *Quercus robur* *Stiel-Eiche*

Bäume II. Wuchsklasse

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* *Hainbuche*
- *Prunus avium* *Vogelkirsche*
- *Sorbus torminalis* *Elsbeere*

Obstbäume

- *Malus sylvestris* *Wildapfel*
- *Pyrus pyraster* *Wildbirne*
- *Prunus avium* *Vogelkirsche*

Sträucher

- *Cornus mas* *Kornelkirsche*
- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Viburnum opulus* *Gewöhnlicher Schneeball*
- *Sambucus nigra* *Schwarzer Holunder*
- *Crataegus monogyna* *Eingriffliger Weißdorn*
- *Euonymus europaeus* *Pfaffenhütchen*
- *Prunus spinosa* *Schlehdorn*

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

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 Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 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. 2 BayDSchG:

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

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.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Friedberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Einbeziehungssatzung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.