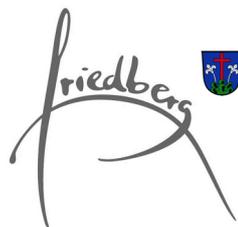


# **Stadt Friedberg**



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 94  
für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße,  
Augsburger Straße und Meringer Straße  
in Friedberg-West

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. 94 für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgur Straße und Meringer Straße in Friedberg-West 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.

## **B.I Festsetzungen durch Text**

### **B.I.1 Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

#### **§ 2 Aufstellung des Bebauungsplanes, Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 94 wird für das Gebiet zwischen Fürstenfelder Straße, Augsburgur Straße und Meringer Straße in Friedberg-West 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 oder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

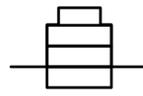
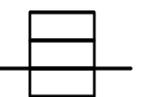
#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

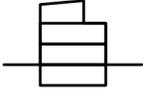
- (1) Das Maß der baulichen Nutzung regelt sich über die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die für die einzelnen Haustypen nach § 5 festgesetzten Wandhöhen (WH) und Höchstgrenze für die Anzahl der Vollgeschosse.

- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,53 sowie im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

## § 5 Haustypen

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung sind im Geltungsbe-  
 reich folgende Haustypen mit dem jeweils festgesetzten Maß der baulichen Nutzung,  
 Dachform und -neigung zulässig:

|   |                           |   |
|---|---------------------------|---|
|    | Haustyp 1                 | Steildachhaus   |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | II  |
|   | max. Wandhöhe             | 4,50 m  |
|   | Dachform/-neigung         | Sattel-, Walm oder Zeltdach / DN 40 – 48°   |
|  | Haustyp 2                 | Haus mit geneigtem Dach (außer Pult)  |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | II  |
|   | max. Wandhöhe             | 6,50 m  |
|   | Dachform/-neigung         | Sattel-, Walm oder Zeltdach / DN 22 - 48°   |
|  | Haustyp 3                 | Penthouse   |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | III (oberstes Geschoss als Penthouse, das auf allen Seiten gegenüber den darunterliegenden Geschossen um min. 2,00 m zurückspringt) |
|   | max. Wandhöhe             | WH <sub>II</sub> 6,50 m / WH <sub>III</sub> 9,00 m  |
|   | Dachform/-neigung         | Flach- oder Pultdach / DN max.12°   |
|  | Haustyp 4                 | Flach- / Pultdachhaus   |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | II  |
|   | max. Wandhöhe             | 6,50 m  |
|   | Dachform/-neigung         | Flach- oder Pultdach / DN max. 12°  |

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
|  | Haustyp 5                 | hohes Steildachhaus  |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | III  |
|   | max. Wandhöhe             | 7,50 m   |
|   | Dachform/-neigung         | Sattel-, Walm oder Zeltdach / DN 40 – 48°  |
|  | Haustyp 6                 | Terrassenhaus  |
|   | max. Anzahl Vollgeschosse | III (oberstes Geschoss als Terrassengeschoss, mit einer Grundfläche von max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse |
|   | max. Wandhöhe             | WH <sub>II</sub> 6,50 m / WH <sub>III</sub> 9,00 m   |
|   | Dachform/-neigung         | Pult- oder Flachdach / DN max. 12°   |

## § 6 Höhenlage, Bezugspunkte

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der an das Gebäude angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen, gemessen an der Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Zufahrt zum jeweiligen Grundstück.
- (2) Die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante der dem Gebäude nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche an der Gehweg- bzw. Straßenhinterkante, gemessen an der Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Zufahrt zum jeweiligen Grundstück (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern) darf das für die einzelnen Haustypen gemäß § 5 festgesetzte Maß nicht überschreiten.

## § 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (2) Es gelten die Abstandsflächen des Art. 6 BayBO unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen.

## **§ 8 Immissionsschutz**

- (1) Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume, Büros etc.) sind im Falle eines Umbaus bestehender Gebäude oder eines Neubaus entlang der Augsburgs Straße bis zur Einmündung Köhlstraße und entlang der Meringer Straße bis zur Einmündung Wielandstraße (ausgehend von der Kreuzung Augsburgs/ Meringer Straße) nur zulässig, wenn durch Vorbauten (z.B. vorgehängte Glaskonstruktionen, Wintergärten) oder Vorräume sichergestellt wird, dass vor den Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) tags/nachts (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete) eingehalten wird.
- (2) In der ersten Gebäudereihe des allgemeinen Wohngebiets entlang der Augsburgs Straße östlich der Köhlstraße sowie der ersten Gebäudereihe des Mischgebiets entlang der Meringer Straße südlich der Wielandstraße sind schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume, Büros etc.) im Falle eines Umbaus bestehender Gebäude oder eines Neubaus nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume an der lärmzugewandten Seite ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 aufweisen. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämm -Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Augsburgs Straße östlich der Köhlstraße und der Meringer Straße südlich der Wielandstraße betragen bis zu Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109:2016-07  $R'_{w, res} = 40$  dB. In diesen Bereichen müssen Schlaf- und Kinderzimmer zum Belüften mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- (3) Freibereiche an den direkt zur Augsburgs Straße bzw. Meringer Straße orientierten Flächen, die zum längeren Aufenthalt vorgesehen sind (Terrassen, Freisitze o.ä.), sind durch geeignete Abschirmungen (Teilverglasungen, Gebäudevorsprünge o.ä.) so zu schützen, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags eingehalten wird.
- (4) Der schalltechnische Nachweis zu (1) und (3) ist im Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

## **§ 9 Grünordnung**

- (1) **Private Grünflächen**  
Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- (2) **Öffentliche Grünflächen**  
Straßenbäume auf öffentlichem Grund sind entsprechend der Pflanzenliste auszuwählen. Die Baumstandorte sind auf die örtlichen Gegebenheiten, Grundstückseinfahrten, Leitungsverlauf und Straßeneinmündungen abzustimmen.

- (3) Pflanzliste  
Für Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich und für private Flächen sind einheimische Arten aus der nachfolgenden Liste auszuwählen:

Auswahl Bäume:

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Quercus robur                | Stieleiche                       |
| Prunus padus 'Tiefurt'       | Traubenkirsche                   |
| Tilia cordata                | Winterlinde                      |
| Tilia cordata 'Greenspire'   | Winterlinde 'Greenspire'         |
| Acer platanoides             | Ahorn                            |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Spitzahorn 'Cleveland'           |
| Acer pseudoplatanus          | Bergahorn                        |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere 'Brouwers' |
| Carpinus betulus             | Hainbuche                        |
| Acer campestre               | Feldahorn                        |
| Prunus avium                 | Vogelkirsche                     |
| Sorbus aria                  | Mehlbeere                        |
| Sorbus aucuparia             | Eberesche                        |
| Quercus petraea              | Traubeneiche                     |
| Obstbaum Hochstamm           |                                  |

## § 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen bis zu einer Höhe von 1,20 m errichtet werden. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem sind Metallstabgitter mit hinterpflanzten Hecken zulässig.

## § 11 Stellplätze

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:
- bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit
  - über 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
  - über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche: mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit
- (2) Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.
- (3) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg.

## **B.II Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... erneut Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
6. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedberg, den .....

.....  
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt:

Friedberg, den .....

.....  
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

6. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am .....  
Der Bebauungsplan 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).  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Friedberg, den .....

.....  
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## B.III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

### 1. Denkmalschutz

- 1.1 Der Geltungsbereich wird berührt durch den Verlauf einer Straße der römischen Kaiserzeit (Bodendenkmal D-7-7631-0092).
- 1.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2. Wasserwirtschaft

- 2.1 Bei Eingriffen in das Grundwasser ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.
- 2.2 Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
- 2.3 Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen.
- 2.4 Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der 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.
- 2.5 Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.6 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 2.7 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen zu machen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- 2.8 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 2.9 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWfreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWfreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- 2.10 Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblatts DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

- 2.11 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
- 2.12 Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>Extrem</sub>) entsprechend den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten ist das Planungsgebiet teilweise überflutet.
- 2.13 Gemäß § 78c WHG sind die Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 in Gebieten nach § 78b Abs.1 Satz 1 WHG vorhanden sind, sind bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, soweit das wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

### **3. Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 070-5682-02 von Möhler+Partner, Augsburg vom 21.11.2019 ist zu beachten.

### **4. Vorhandene Versorgungsleitungen**

Vorhandene Versorgungsleitungen sind bei Bauvorhaben in ihrem Bestand zu sichern. Eventuell notwendige Verlegungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.

### **5. Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.