

STADT FRIEDBERG



Bebauungsplan Nr. 84 nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg 2. Änderung



Quelle: Ortskarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 22.10.2020

STADT FRIEDBERG

Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel

1. Präambel	2
2. Allgemeine Vorschriften.....	4
2.1 Bestandteile.....	4
2.2 Geltungsbereich.....	4
3. Textliche Festsetzungen	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Gestaltung der Gebäude.....	5
3.4 Einfriedung	6
3.5 Grünordnung	6
4. Hinweise.....	8
4.1 Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.2 Denkmalschutz.....	8
4.3 Altlasten	9
4.4 Stellplätze	9
4.5 Landwirtschaft	9
4.6 Freiflächengestaltungsplan.....	9
4.7 Inkrafttreten	9
4.8 Verfahrensvermerke	10

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

nördlich der Augsburgener Straße, südlich des Pappelweges und östlich der Seestraße in Friedberg

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.

2. Allgemeine Vorschriften

2.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 22.10.2020, Teil B Textliche Festsetzungen und Teil C Begründung inklusive Umweltbericht in der Fassung vom 22.10.2020.

2.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 0,39 ha.

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kultur festgesetzt.

Folgende Nutzung sind zulässig:

- Veranstaltungsräume
- Öffentlich zugängliche Kulturkneipe
- Gastronomie und Biergartennutzung mit Außenflächen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit

Es ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

3.2.2 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche (GR 1) wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR 1) darf durch die Grundflächen (GR 2) der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um den in der Planzeichnung festgesetzten Wert überschritten werden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Für Hauptgebäude und Nebenanlagen gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen ist maximal eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Bauweise

Es sind nur Gebäude in offener Bauweise zulässig.

Stellplätze

Es dürfen nur nicht überdachte Stellplätze errichtet werden. Garagen sind unzulässig.

Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zu errichten. Darüber hinaus dürfen Stellplätze nur innerhalb von Baugrenzen errichtet werden. Befestigte Flächen, insbesondere PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausgenommen davon sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

3.2.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Firsthöhe der Hauptgebäude

Als Firsthöhe in m wird das Maß zwischen der Asphaltoberkante in Straßenmitte der Seestraße senkrecht unter der mittleren Phase der Freileitung und dem First (Hochpunkt des Daches) definiert. Die maximale Firsthöhe wird in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone in Metern festgesetzt.

Antennen und sonstige über den Dachfirst ragende Anlagen dürfen im ausgewiesenen Schutzbereich der 20-kV-Freileitung nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden darf 30 cm über dem Niveau der Seestraße, gemessen im Mittel, nicht überschreiten. Bei einer Erweiterung bestehender baulicher Anlagen darf die bisherige Höhenlage beibehalten werden.

3.3 Gestaltung der Gebäude

Dachform und Neigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von mindestens 15 Grad bis höchstens 30 Grad auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig.

Dachüberstand

Dachüberstände sind symmetrisch auszuführen und dürfen traufseitig waagrecht gemessen, nicht mehr als 50 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortsgängen beträgt maximal 35 cm.

Kniestock

Die Höhe des Kniestocks, als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf 30 cm nicht übersteigen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie beispielsweise Gauben, Einschnitte oder Loggien sind unzulässig.

3.4 Einfriedung

Zur Einzäunung sind transparente, blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig. Auf Zaunsockel ist zu verzichten.

3.5 Grünordnung**3.5.1 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 % mit Sträuchern zu bepflanzen.

Es ist mindestens die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden. Bei Neupflanzungen sind Arten entsprechend der Artenliste unter Punkt 3.5.3 zu verwenden.

Die Endwuchshöhe künftiger Anpflanzungen ist im Schutzbereich der 20-kV-Leitung auf maximal 5,50 m über derzeitigem Geländeniveau beschränkt.

3.5.2 Straßenbegleitgrün

Die Baumpflanzungen entlang der Seestraße sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen.

Es ist mindestens die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann geringfügig abgewichen werden. Es ist Pflanzgut entsprechend der Artenliste unter Punkt 3.5.3 zu verwenden.

3.5.3 Artenliste

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Obstgehölze aller Art</i>	

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm, maximal 1 Strauch pro 2,25 m²

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

4. Hinweise

4.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg sind zu beachten.

Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen auch zu versickern bzw. flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

4.2 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

Art 8 Abs. 1 DSchG: 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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 DSchG: 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. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können.

4.4 Stellplätze

Es ist die gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg, in Kraft getreten am 01.01.2008, einzuhalten. Demnach ist für Versammlungsstätten je ein Stellplatz pro 8 Personen vorzuweisen.

4.5 Landwirtschaft

Durch die ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind Geruchs-, Lärm- und Staubbelastigungen nicht auszuschließen. Diese sind hinzunehmen.

4.6 Freiflächengestaltungsplan

Die Eingrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan, der dem Bauantrag beizufügen ist, darzustellen.

4.7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

4.8 Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat in der Sitzung vom den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom gebilligt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrats / des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Friedberg, den

(Siegel)

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

11. Ausgefertigt

Friedberg, den

(Siegel)

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Friedberg, den

(Siegel)

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister