

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 3 zur Errichtung eines Lebensmittelvollsorti- menters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätz- ling“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

Auftraggeber: Puschak Immobilien GmbH

Fassung vom 19.11.2020

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 18095

Bearbeitung: MG, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Art der baulichen Nutzung	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 5 Stellplätze.....	7
§ 6 Verkehrsflächen	8
§ 7 Ver- und Entsorgung	8
§ 8 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grünflächen	9
§ 9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	12
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	12
§ 11 Werbeanlagen	15
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
1. Niederschlagswasser	16
2. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	17
3. Immissionsschutz	17
4. Denkmalschutz	18
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
6. Bußgeldvorschrift	19
Inkrafttreten	20
Verfahrensvermerke	20

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert, folgenden

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters
südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadt-
teil Stätzling“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling“ der Stadt Friedberg gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2020 Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 19.11.2020 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich1, M 1 : 500: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Teilräuml. Geltungsbereich 2, M 1:1.000: externe Ausgleichsfläche
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.11.2020 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

E1) Vorhaben- und Erschließungsplan Hochbau in der Fassung vom 19.11.2020

E2) Vorhaben- und Erschließungsplan Außenanlagen in der Fassung vom 19.11.2020

E3) Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten in der Fassung vom 19.11.2020

E4) Vorhaben- und Erschließungsplan Schnitte in der Fassung vom 19.11.2020

E5) Vorhaben- und Erschließungsplan Niederschlagswasser in der Fassung vom 19.11.2020

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 19.11.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 in Friedberg-Stätzling: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA19-243-G02-01, vom 14.07.2020
- Bericht der hydraulischen Auswirkungen, Bauvorhaben Edeka-Markt in Stätzling, Fl. - Nr. 523, 86316 Friedberg: SKI GmbH & Co. KG, vom 08.05.2019
- Schreiben zur Abschätzung eines Walls entlang des Schmiedgrabens auf den Retentionsraum, SKI GmbH & Co. KG, vom 09.07.2020
- Geotechnischer Bericht, Neubau eines Einzelhandel-Marktes auf Flur-Nr. 523 der Gmkg. Stätzling, St.-Anton-Straße in 86316 Friedberg OT Stätzling: test 2 safe AG, Buchloe, Projektnummer: T7052-HBU, vom 24.10.2019

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO EH)

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
Ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsfläche und dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnete Personalräume, Umkleideräume, Technikräume, Büroräume, Lagerräume, Anlieferungsrampen, Leergutannahme, EDV-Räume, sonstige Abstellräume, Sanitärräume, PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze (überdacht sowie nicht überdacht), überdachte Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen und Anlieferungsrampen sowie ein eigenständiger Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) zulässige Grundfläche

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Die Grundfläche des Lebensmittelvollsortimenters darf min. 1.930 m² und max. 1.970 m² betragen.
2. Zulässig ist eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.200 m².
 - a) Die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters darf max. 1.130 m² betragen.
 - b) Die Verkaufsfläche des Backshops darf max. 70 m² betragen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese wird mit 473,05 m ü. NHN festgesetzt.
2. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die Gesamthöhe (GH) ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
3. Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

4. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Gesamthöhe maßgeblich.
 5. Die zulässige Wandhöhe beträgt min. 4,5 m und max. 5,5 m.
 6. Die zulässige Gesamthöhe beträgt min. 7,5 m und max. 8,5 m.
 7. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe um max. 2,0 m überschreiten.
- (3) Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:
 - a) Dachüberstände des Hauptbaukörpers bis max. 200 cm
 - b) freistehende Werbeanlagen, wie in § 11 dieser Satzung festgesetzt
 - c) überdachte Einkaufswagenboxen sowie Aktionsflächen mit einer max. Grundfläche von insgesamt 70 m², sofern sich diese innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze befinden
 - d) eine dem Bäcker zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von max. 55 m²
 - e) die Errichtung von Fahrradstellplätzen

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 2° zulässig.
2. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 4° bis maximal 8° zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Hauptbaukörper:
 - a) Die Fassadengestaltung der Nord-, West-, und Südfassaden hat, ausgenommen der Fensterflächen, in Sichtbetonoptik und Echtholz zu erfolgen, wobei der Giebel mit Holz zu verkleiden ist und die übrigen Fassadenflächen in Sichtbetonoptik auszuführen sind. Zur Strukturierung der Fassade sind zusätzliche Elemente aus Holz im Bereich der Wände zulässig.
 - b) Die Fassadengestaltung der Ostfassade hat, ausgenommen der Fensterflächen, in grauem Putz und zu min. 1/3 in Echtholz zu erfolgen, wobei der Teil der Fassade, der in Holz ausgeführt ist, im nördlichen Teil der Fassade angeordnet sein muss.
2. Eingangskoffer:

Die Fassadengestaltung hat, ausgenommen der Fensterflächen, in grauem Putz und begrünter Fassade zu erfolgen, wobei der begrünte Anteil insgesamt min. 20% betragen muss.
3. Anlieferung: Die Fassadengestaltung hat, ausgenommen der Fensterflächen, in grauem Putz zu erfolgen.
4. Die Dacheindeckung hat ein schwarzem, grauem oder anthrazitem Farbspektrum zu erfolgen. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind mit gleicher Neigung zulässig.
5. Die Dachfläche des Hauptbaukörpers ist mit einer Mindest-Substratschichtdicke von 8 cm zu min. 80% zu begrünen. Zu begrünende Flächen dürfen durch Anlagen zur Solarenergienutzung ersetzt werden.

§ 5 STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

1. Pkw-Stellplätze sind als Betonsteinpflaster mit einem Fugenanteil größer 15% herzustellen.
2. Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg sind min. 80 Stellplätze zu errichten.

Hinweis: Über die herzustellende Anzahl der Stellplätze hinaus ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

§ 6 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mindestens 2,7 m beträgt.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sind im gesamten Plangebiet zulässig.

(2) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(3) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Friedberg (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

(4) Unverschmutztes Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Stellplatzflächen zu versickern bzw. in den festgesetzten Versickerungsmulden zu sammeln und zur Versickerung zu bringen.

(5) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos in den festgesetzten Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

- (6) Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Sickermulde im Bereich der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche ist ausschließlich für nicht verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen möglich.

§ 8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

gem. § 9 Abs.1 Nr. 15

(1) Roden von Gehölzen

1. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Vor Beginn der Baumrodung ist der Baum durch ein geeignetes Fachbüro oder einen geeigneten Fachmann auf vorhandene Höhlen und diese auf die Anwesenheit durch Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumfällung der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere erforderlich.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25

1. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers ordnungsgemäß durchzuführen.
2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Stellplatzbegrünung (F1)
Nördlich und südlich des Parkplatzes sowie zwischen den Stellplatzreihen sind heimische Laubbäume II. Ordnung gemäß der *Artenliste Parkplatz-Bäume* zu pflanzen. Es soll eine Baumart durchgängig für den Bereich verwendet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die Standorte der Baumpflanzungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten. Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern und mit Pflanzsubstrat zu verbessern.
Im Bereich der Stellplatzflächen ist der durchwurzelbare Raum, soweit dies erforderlich ist, mittels modularen Wurzelkammern oder belüfteten Wurzelscheiben sicherzustellen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Westliche und südliche Ortsrandeingrünung (F2)

Innerhalb der privaten Grünfläche für die westliche und südliche Ortsrandeingrünung sind insgesamt 9 vorwiegend heimische Laubbäume I. Ordnung gemäß der *Artenliste Ortsrandeingrünung-Bäume* sowie Sträucher gem. der *Artenliste Ortsrandeingrünung – Sträucher* zu pflanzen. Es soll eine Baumart durchgängig für den Bereich verwendet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die Standorte der verschiedenen Arten sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten. Der Boden ist vor dem Anpflanzen der Bäume tiefgründig zu lockern.

Innerhalb der privaten Grünfläche für die Ortsrandeingrünung ist eine Ansaat eines Blühstreifens vorzusehen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden mit mind. 30% Blumenanteil. Als Alternative kann eine Saatgutübertragung aus benachbarter Spenderflächen durchgeführt werden.

4. Öffentliches Straßenbegleitgrün: Zierobstbaumreihe

Entlang der St.-Anton-Straße sind Zierobstbäume gemäß der *Artenliste Zierobstbaumreihe* zu pflanzen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung parallel zur Straße um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die Standorte der verschiedenen Arten sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist zwingend beizubehalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Ansaat eines Blühstreifens vorzusehen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden mit mind. 30% Blumenanteil. Als Alternative kann eine Saatgutübertragung aus benachbarter Spenderflächen durchgeführt werden.

(3) Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Artenliste Ortsrandeingrünung Bäume:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

Artenliste Ortsrandeingrünung Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- *Crataegus laevigata* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Frangula alnus* (Faulbaum)
- *Ligustrum vulgare* (Rainweide)
- *Lonicera xylosteum* (Gew. Heckenkirsche)
- *Salix purpurea* (Purpur-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)
- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)

Artenliste Parkplatz-Bäume:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Tilia cordata* ‚Rancho‘ (Winter-Linde)
- *Sorbus aria* ‚Magnifica‘ (Mehlbeere)
- *Robinia pseudoacacia* (Robinie)

Artenliste Zierobstbaumreihe:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- *Prunus avium* ‚Plena‘ (Vogel-Kirsche ‚Plena‘)
- *Prunus x schmittii* (Zier-Kirsche)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Malus tschonoskii* (Woll-Apfel)

Die Artenliste Zierobstbaumreihe kann durch geeignete Gehölze ergänzt werden.

(4) Pflegemaßnahmen

1. Für alle Gehölzpflanzungen ist ein Verbissschutz vorzusehen.

2. Extensive Wiesenfläche

- Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- Die Fläche ist 2-mal im Jahr im Juli und September zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.
- Auf den extensiven Wiesenflächen ist Mulchung sowie das Ausbringen von organischen und mineralischen Düngemitteln und chemische Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.

3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 9 MAßNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Zum Erhalt des Retentionsraumvolumens ist das Gelände entsprechend der festgesetzten Böschungen und Höhenpunkte herzustellen und zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen der Freiflächen sind einzuhalten. Die Geländemodellierungen sind vor dem Baubeginn der Hochbaumaßnahmen abzuschließen.

§ 10 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 2.883 m² bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt zu Teilen innerhalb des Plangebietes, sowie auf einer externen Ausgleichsfläche.
- (2) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1
 1. Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 523 (TF) Gemarkung Stätzling eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 2.343 m² nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 zugeordnet.
 2. Die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche sind:
 - Anlage einer extensiv genutzten Feuchtwiese.
 - Entwicklung von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen.
 - Entwicklung einer grabenbegleitenden Gehölzstruktur.
 - Anlage einer temporär wasserführenden Seige.
 - Anlage eines Schilfstreifens zur landschaftlichen Einbindung des Gebäudes

3. Herstellungsmaßnahmen

- Vorbereitung des Oberbodens und Ansaat mit einem artenreichen, autochthonem Saatgut für frische bis feuchte Standorte.
- Pflanzung von heimischen Sträuchern und Laubbäumen für frische und feuchte Standorte in lockeren Gehölzgruppen. Dabei sind min. 15 Bäume und min. 6 Strauchgruppen bestehend aus jeweils mind. 5 Sträuchern entlang des Schmiedgrabens sowie südlich und nördlich des Gebäudes (außerhalb der feuchten Seige) zu pflanzen. Zusätzlich ist außerhalb der Versickerungsmulde, entlang der Nord Ost Fassade eine 3 reihige Strauchpflanzung mit einer Breite von ca. 5 m vorzusehen. Diese wird in Abschnitten von 10 bis 15 m gegliedert und für einen Abstand von 5 bis 8 m unterbrochen.

Folgende Laubbäume sind zulässig:

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| • <i>Alnus glutinosa</i> | (Schwarz-Erle) |
| • <i>Betulus pendula</i> | (Weiß-Birke) |
| • <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| • <i>Prunus padus</i> | (Trauben-Kirsche) |
| • <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche) |
| • <i>Salix alba</i> | (Silber-Weide) |
| • <i>Salix caprea</i> | (Sal-Weide) |
| • <i>Ulmus glabra</i> | (Berg-Ulme) |
| • <i>Ulmus minor</i> | (Feld-Ulme) |

Folgende Sträucher sind zulässig:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| • <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| • <i>Corylus avellana</i> | (Gewöhnliche Hasel) |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | (Weißdorn) |
| • <i>Euonymus europaeus*</i> | (Europ. Pfaffenhütchen) |
| • <i>Frangula alnus*</i> | (Faulbaum) |
| • <i>Ligustrum vulgare*</i> | (Rainweide) |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | (Gew. Heckenkirsche) |
| • <i>Salix purpurea*</i> | (Purpur-Weide) |
| • <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| • <i>Viburnum opulus*</i> | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| • <i>Amelanchier lamarckii</i> | (Kupfer-Felsenbirne) |

Die mit „*“ markierten Sträucher sind für die Gehölzpflanzungen im Bereich F3 zu verwenden.

- Pflanzung von heimischen Laubbäumen I. bis II. Ordnung für frische und feuchte Standorte entlang des Grabens. Pflanzabstände können variieren. Insgesamt müssen 5 Laubbäume 1. Ordnung gepflanzt werden.

Folgende Laubbäume sind zulässig

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Ulmus glabra* (Berg-Ulme)
- *Ulmus minor* (Feld-Ulme)

- Anlage einer Seige durch Oberboden- und Bodenabtrag sowie Geländemodellierung. Maximale Neigung beträgt 1:10. Die Tiefe der Seige liegt bei max. 60 cm unter der umgebenden Geländeoberkante. Ansaat der Seige mit einem artenreichen, autochthonen Saatgut für feuchte Standorte.

- F3, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen:

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudefassade sind innerhalb der dafür vorgesehenen Umgrenzung (F3), Schilfpflanzungen (*Phragmites australis*) mit min. 5 bis 10 Stück pro m² zu pflanzen.

4. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Für alle Gehölzpflanzungen ist ein Verbissschutz vorzusehen.

Extensive Wiesenfläche

- Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- Die Fläche ist 2-mal im Jahr im Juli und September zu mähen.
- Auf den extensiven Wiesenflächen ist Mulchung sowie das Ausbringen von organischen und mineralischen Düngemitteln und chemische Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.

Schilfpflanzungen

- Je nach Ausbreitung ist es zulässig den Bestand im Frühjahr herunter zu schneiden.

(3) Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A2

1. Ein Ausgleich von ca. 540 m² erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 609 der Gmkg. Stätzling (Stadt Friedberg) und gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 zugeordnet.
2. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche: extensive genutztes Grünland
3. Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
 - Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen.
 - Die Wiese ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

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

§ 11 WERBEANLAGEN

1. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind zulässig. Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten und dürfen nicht mehr als 25% der Fassadenfläche (je Fassadenseite) einnehmen. Bei Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe durch Werbeanlagen um max. 2,0 m zulässig.
2. Die zulässigen Höhen für freistehende Werbeanlagen sind lotrecht von der Oberkante der St.-Anton-Straße zu ermitteln. Folgende freistehende Werbeanlagen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig:
 - a) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 6,0 m,
 - b) max. ein Parkplatzzufahrtspylon mit einer Höhe von max. 3,3 m,
 - c) max. drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,0 m.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 - c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 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 dieses Bauleitplanes 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.

1.2 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).

2. OBERFLÄCHENWASSER UND WILD ABFLIEßENDES WASSER

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz des Gebäudes vor o. g. wild abfließendem Wasser, sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Es wird das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ empfohlen.

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. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 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.

3.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien zum Immissionsschutz können bei der Stadt Friedberg im Rahmen der Auslegung zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4. DENKMALSCHUTZ

Im räumlichen Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich folgenden eingetragene Bodendenkmäler:

- D-7-7631-0566 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Stätzling.
- D-7-7631-0093 - Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0002 - Töpferei und Ziegelei der späten römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0004 - Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7631-0006 - D-7-7631-0128 Straßentrasse der römischen Kaiserzeit.
- D-7-7631-0003 - Straßentrassen und Straßenstation der römischen Kaiserzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 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, welches alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 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.

5.3 Vorsorgender Bodenschutz

- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
- Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Anhaltspunkte für eine geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastung/organische Böden (Moore), Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
- Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.
- Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

INKRAFTTRETEN

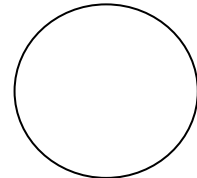
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Friedberg, den

.....

Roland Eichmann, 1. Bürgermeister



Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Friedberg hat in der Sitzung vom 06.06.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 "zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Antonstraße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzing" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2019 hat in der Zeit vom 22.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2019 hat in der Zeit vom 22.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2020 bis einschließlich __.__.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg, den __.__.2020

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadt Friedberg, den __.__.2020

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am __.__.2020 gemäß § 10 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Stadt Friedberg, den __.__.2020

.....
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

(Siegel)