

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12

**für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal
und südlich der Griesbachstraße**

Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B), Begründung (Teil C)

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

Fassung vom 19.11.2020



TEIL B SATZUNGSTEXT

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße

als Satzung:

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 12 für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstraße gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung vom 19.11.2020.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst den Geltungsbereich der Fl.Nrn. 123 (Teilfläche) und 124 (Teilfläche) der Gemarkung Rinnenthal.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den darin enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen, in der Fassung vom 19.11.2020, diesem Satzungstext samt textlicher Festsetzungen, Hinweise und den Verfahrensvermerken (Teil B), der Planbegründung (Teil C) sowie dem Umweltbericht.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet „Kindertageszentrum“ ist ein sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO. Das Gebiet dient schwerpunktmäßig der Unterbringung einer Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen aus dem gesamten Stadtgebiet, sowie der Unterbringung eines Wohnhauses.

Im westlichen Teilbereich 1 ist folgende Nutzung zulässig: Kindertageseinrichtung.

Im östlichen Teilbereich 2 ist folgende Nutzung zulässig: Wohngebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)

Für den westlichen Teilbereich 1 werden eine Grundfläche (GR) von maximal 860 m² und eine Geschossfläche (GF) von maximal 1650 m² festgesetzt.

Für die östliche Teilbereich 2 werden für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 310 m² und eine Geschossfläche (GF) von maximal 620 m² beziehungsweise für eine Doppelhaushälfte eine GR von maximal 155 m² und eine GF von maximal 310 m² festgesetzt.

3.2 Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im westlichen Teilbereich 1 muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

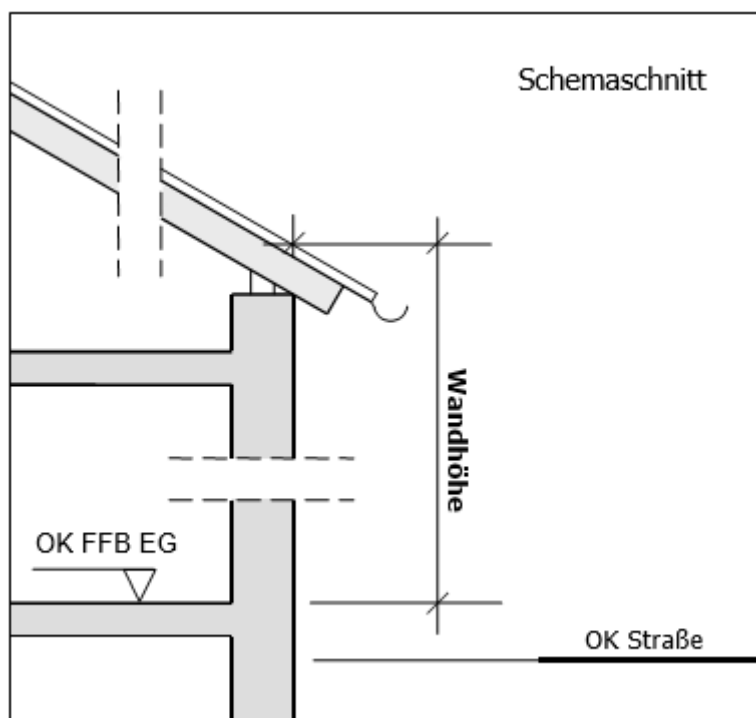
3.3 Wandhöhe und Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt 6 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.

Die Höhen werden jeweils von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen.

Die Wandhöhen, gemessen von der Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.



4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

4.1 Im gesamten Bereich gilt die offene Bauweise.



4.2 Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

4.3 Im Teilbereich 1 ist nur ein Einzelhaus, im Teilbereich 2 ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

4.4 Es gelten die Abstandsflächen der jeweils rechtsgültigen Bayerischen Bauordnung (BayBO).

5 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Lage der maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

6 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze folgende Bestimmungen:

- Bis 50 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- Über 50 m² -100m² Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Über 100 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit

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

Im Übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg.

6.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen in dem 3 m breiten Streifen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. Nr. 25 BauGB im Süden des Plangebietes (siehe Ziffer 10 dieser Satzung). Art. 6 Abs. 9 BayBO ist zu beachten.

7 Anzahl der Wohneinheiten

Im Teilbereich 2 dürfen zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden.

8 Bauliche Gestaltung

8.1 Dachform

Auf Hauptgebäuden dürfen im Teilbereich 2 nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung errichtet werden, im Teilbereich 1 darüber hinaus auch Pultdächer.

8.2 Dachgauben

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in der Fassung vom 05.08.1998, bekanntgemacht am 05.10.1998.



8.3 Dächer

Eine Aufständigung von Photovoltaik-Anlagen ist nicht zulässig. Der Neigungswinkel der Photovoltaik-Anlage muss dem Neigungswinkel der Dachfläche entsprechen.

9 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentliche Verkehrsflächen hin darf ab Oberkante Gehweg 1,40 m nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind als Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune oder andere, nicht massive, Zäune auszuführen, die hinterpflanz werden dürfen.

10 Grünordnung

10.1 Im Süden des Plangebietes ist ein 3 m breiter Streifen für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) anzulegen und zu erhalten. Pro 2 m² des Grünstreifens ist ein Strauch gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 10.4 (3)) zu pflanzen. Dieser Streifen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

10.2 Baumpflanzungen und Pflege

10.2.1 Die nicht für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je angefangener 350 m² Baugrundstück, exklusive des 3 m breiten Grünstreifens zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist ein Baum der 1. Pflanzklasse oder zwei Heister zu pflanzen.

10.2.2 Zusätzlich zu den in Ziffer 10.2.1 genannten Bäumen, sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

10.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

10.3.1 Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten beziehungsweise spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

10.3.2 Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Dies gilt nicht für Stein- und Kernobst.

10.4 Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

(1) Bäume, 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 14-16 cm, beziehungsweise Sol. H. 200-250 cm/, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche auch in Sorten
Fraxinus excelsior	Eschen in geeigneten Arten und Sorten


STADT FRIEDBERG
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 12

für das Gebiet am westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rinnenthal und südlich der Griesbachstr.

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v.

Stand: 19.11.2020

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde (und geeignete Sorten)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (und geeignete Sorten)

(2) Heister

Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150 - 175 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus in geeigneten Sorten	
Obstgehölze als Hochstamm	

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare „Lodense“	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Salix caprea	Sal-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	



11 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einem Umfang von 1.343 m² wird auf dem Flurstück 1222 Gmkg. Rederzhausen festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Friedberg und wird im städtischen Ökokonto geführt.

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche, die Berücksichtigung des anrechenbaren Faktors und die bisher aufgelaufene Verzinsung sowie Ziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

12 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

12.1 Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden („Zackenlinie“, PlanZV 15.6.) sind Aufenthalts- und Schlafräume derart zu orientieren, dass sie im Teilbereich 1 zumindest ein Lüftungsfenster auf der Südfassade, im Teilbereich 2 auf der Süd- oder Ostfassade aufweisen.

12.2 Im Teilbereich 1 müssen zudem Nebenräume (beispielsweise Sanitärräume, Treppen, Lagerräume, etc.) nach Norden hin orientiert werden.

12.3 Ausnahmen von den Festsetzungen nach 12.1 und 12.2 können zugelassen werden, wenn die Zuluft mittels einer Lüftungsanlage über die weniger belastete Südfassade angesaugt wird.

13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

Immissionen, die von der bestehenden Sportanlage im Norden des Plangebietes ausgehen, sind hinzunehmen.

14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2019 wurde mit der Satzung und der Begründung gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 beteiligt.

In seiner Sitzung am 11.04.2019 hat der Stadtrat die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

In seiner Sitzung am 06.06.2019 hat der Stadtrat beschlossen, das Verfahren als Regelverfahren gemäß § 2 BauGB weiterzuführen und die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 14.03.2019 bis 15.04.2019 als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und als frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu werten.

In seiner Sitzung am 11.07.2019 hat der Stadtrat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Fassung des Bebauungsplanes vom 02.07.2019 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurde mit der Satzung und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2019 bis 13.09.2019 beteiligt.

...

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom --.--.-- den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

..... als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister