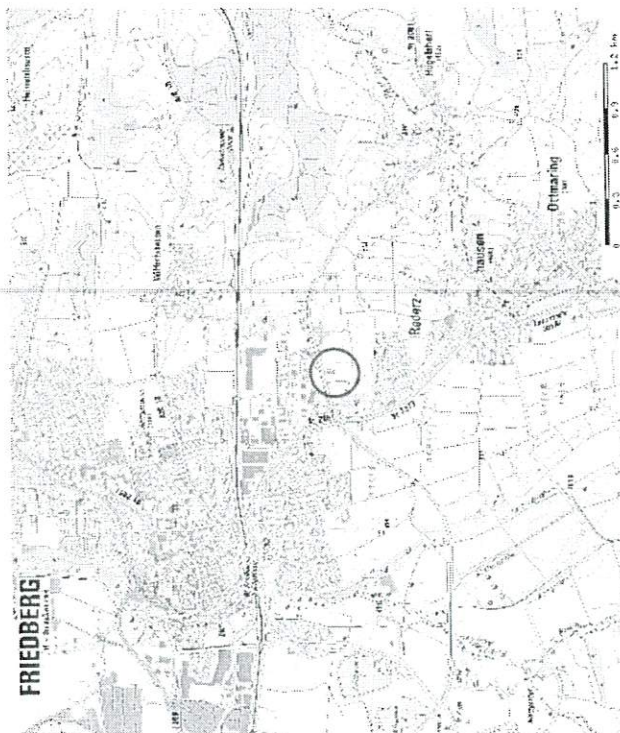


STADT FRIEDBERG

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr.3

zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg ins Land“
und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 12.01.2016

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Abstandsflächen	4
5. Bauweise	4
6. Stellplätze	5
7. Niederschlagswasser	5
8. Immissionsschutz	5
9. Grünordnung	6
(1) Anteil der Grünflächen	6
(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2)	6
(3) Private Grünfläche (G1)	6
(4) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)	7
10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
11. Zaunanlagen	7
12. Gestaltungsfestsetzungen	7
13. Inkrafttreten	7

Anlage 1

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (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. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgende

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3 zum Bau eines neuen Baubetriebshofes westlich der Deponie „Lueg Ins Land“ und südlich der Münchner Straße (Staatsstraße 2051) in Friedberg

als

Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.01.2016, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 21.04.2016 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1:1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ergibt sich aus der vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.10.2015, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 754/1, 757 und 756 (Tf), 758 (Tf) Gemarkung Friedberg. Er hat eine Größe von 2,7 Ha.

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird gemäß (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Baubetriebshofes festgesetzt.

Innerhalb der Fläche 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt- und Lagerräumen, Materiallagerflächen und -gebäude, Silos sowie die gärtnerische Nutzung von Flächen

Innerhalb der Fläche 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
Betriebsgebäude mit Büro-, Werkstatt- und Lagerräumen, Materiallagerflächen und -gebäude sowie die gärtnerische Nutzung von Flächen

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen in der Nutzungs-schablone festgesetzt.

4. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen muss mindestens 0,25 H₁ mindestens 3 m betragen.

5. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise für Gebäude mit einer Länge von über 50 m festgesetzt.

6. Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind mit Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke herzustellen.

7. Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen (Drainasphalt, Drainpflaster, wasser- gebundene Decke). Ausgenommen sind Flächen auf denen verschmutztes Oberflächenwasser anfallt.

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006- 12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Flächenbezeichnung	Flächengröße	$L_{eq,tage}$	$L_{eq,nachts}$
Teilfläche TF-1	15.202,9 m²	60 dB(A)	49 dB(A)
Teilfläche TF-2	7.543,5 m²	59 dB(A)	48 dB(A)

Hinweis: Die L_{eq} -Werte sind in die berechnete Fläche des Bebauungsplans einzutragen bzw. im Subtrahend zu beschreiben. Für die Fläche TF-1 lautet z.B. der Eintrag: Emissionskontingent (kurz, lang tagüber/nachts 60 dB(A)/ 49 dB(A)).

Für die kontingierten Flächen des Bebauungsplanes erhöhen sich die Emissionskontin- gente L_{eq} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente $L_{eq,zus}$:

Tabelle 2: Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Sektorwinkel [Grad]		Zusatzkontingente $L_{eq,zus}$	
	Anfang	Ende	Tag	Nacht
A	29,3	95,2	11	11
B	95,2	146,8	1	1
C	146,8	209,7	0	0
D	209,7	29,3	6	6

Hinweis: Die Richtungssektoren, der Bezugspunkt (sowie die Immissionsorte sind in die Bebauungsplanzeichnung zu übernehmen. Sektorwinkel vor Norden im Uhrzeigersinn

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren markiert folgende Gauß-Krüger-Koordinate X: 4423803,22; Y: 5357018,41
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte f im Richtungssektor k L_{eq} durch $L_{eq,k} + L_{eq,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichti- gung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beur- teilungspegel L_{eq} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissi- onsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{eq} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrund- stück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.

9. Grünordnung

(1) Anteil der Grünflächen

Mindestens 20 % des Geltungsbereiches sind als Grünfläche zu gestalten.

(2) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (A1, A2)

Mindestens 60 % der Fläche sind durch heimische Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste zu bepflanzen. Es ist pro 1,5 m² ein Strauch und pro 200 m² mindestens ein Baum zu verwenden. Zwischen der Grundstücksgrünze und der Pflanzung ist ein 2m breiter Wiesenstreifen anzule- gen. Die restliche Flächen (< 40 %) ist mit einer Wiesenkräutermischung mit 50 % Kräuter und 50 % Gräsern (z. B. Blumenwiese (1) Rieger & Hoffmann) einzusäen. Naturmah gestaltete Mul- den zur Versickerung von unverschlusstem Niederschlagswasser sind zugelassen.

(3) Private Grünfläche (G1)

90% der Fläche sind als Wiese anzulegen und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern gemäß Ge- hölzliste zu bepflanzen. Vom Standort der im Plan festgesetzten Bäume kann in geringem Um- fang abgewichen werden. Es sind Hochstämme aus der Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm zu verwenden. Zur Ansaat der Wiese ist kräuterreiches Saatgut (50 % Kräuter, 50 % Gräser, z.B. Mager- und Sandrasen (5) Rieger und Hoffmann) zu verwenden.

(4) Zu verwendende Gehölze (Gehölzliste)

Bäume:	Sträucher:
Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 18-20 cm	Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Betula pendula (Birkel)	Eudonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Rainweide)
Pinus sylvestris (Kiefer)	Rosa ssp. (Strauch-Rosen)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Salix ssp (Weiden in Arten)
	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) zu verwenden.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt 8.170 m². Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 994 (Tf) Gemarkung Rederzhäusen, Stadt Friedberg mit einer Größe von 7.710 m² zugeordnet. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über die Verzinsung ausgeglichen.

11. Zaunanlagen

Zäune bis zu einer Höhe von 2,2 m sind zulässig. Zaunanlagen sind ohne Sockelmauern oder Kantensteine herzustellen. Der Zaun muss eine Bodenfähigkeit von mindestens 5 cm aufweisen. Die Toranlage im Ein- / Ausfahrtbereich zur Staatsstraßen einem Abstand von mindestens 10 m vom Fahrbahnrand zu errichten.

12. Gestaltungsfestsetzungen

Es sind keine reflektierenden Dachflächen zulässig.

13. Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.05.2016 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.10.2015 hat in der Zeit vom 04.11.2015 bis 07.12.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 06.10.2015 hat in der Zeit vom 30.10.2015 bis 07.12.2015 stattgefunden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.01.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2016 bis 11.03.2016 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.01.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2016 bis 11.03.2016 beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 21.04.2016 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2016 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 21.04.2016 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 22.04.2016

Siegel



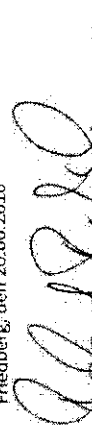

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 08.06.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 20.06.2016

Siegel




Roland Eichmann
Erster Bürgermeister