

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 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS-2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Baureferat der Stadt Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.05.2003, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 23.05.2003 sowie die schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Umwelt-Technik und Planung GmbH, Altomünster, vom 17.01.2003 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 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 als Höchstmaß sowie Geschoßflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,7 als Höchstmaß festgesetzt. Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.2. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.
- 1.3. Im Planungsgebiet sind maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse entsprechend des Eintrags in der Planzeichnung zulässig. Im Teilbereich mit max. 3 Vollgeschossen muß das 3. Vollgeschos im Dachgeschos liegen.

2. Bauweise

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

3. Zahl der Wohneinheiten

- 3.1.** Für den gesamten Planungsbereich - mit Ausnahme der Grundstücke nördlich und südlich der Frühlingstraße - sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.2.** Für den Planbereich nördlich und südlich der Frühlingstraße gilt die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (Oberkante) bei Haupt- und Nebengebäuden darf 30 cm über dem Niveau der hausnächsten Straße, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

5. Garagen und Stellplätze

5.1. Stellplatzrichtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:

bis 50 m ² Wohnfläche	1 Stellplatz/WE
über 50 m ² bis 100 m ² Wohnfläche	1,5 Stellplätze/WE
über 100 m ² Wohnfläche	2 Stellplätze/WE

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

- 5.2.** Für nicht dem Wohnen dienende bauliche Anlagen richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Art. 55 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.3.** **Stauraum von Garagen**
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.
- 5.4.** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, ausgenommen an seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

Carports sind mit einem Flachdach oder einem flachgeneigten Dach (bis 15°) zu versehen. Ihre Konstruktion hat transparent in Holz oder Stahl zu erfolgen.

Bis zu 2 nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zur Straße hin durch

eine Hecke abgeschirmt sind und nur über die Hauptgrundstückszufahrt angefahren werden können.

5.5. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind allgemein zulässig, wenn die Außenwände der Tiefgarage zur jeweiligen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 3 m (mit Ausnahme des Zufahrtsbauwerkes) einhalten und eine Mindestüberdeckung von 0,6 m aufweisen.

Im Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich und südlich der Frühlingstraße gelten die in der Zeichenerklärung dargestellten Umgrenzungen für Flächen von Tiefgaragen.

6. Private Grünflächen

In den als zu erhaltende private Grünflächen festgesetzten Grundstücksteilen sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig. Zulässigerweise auf vorbezeichneten Flächen errichtete bauliche Anlagen können erhalten, jedoch nicht erweitert und nicht vergrößert werden.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von maximal 50° auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden und Verbindungsbauten sind auch Flachdächer zulässig.

7.2. Dachüberstand und Kniestock

Die Höhe des Kniestocks wird festgesetzt als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren.

Zulässig ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 50 cm, wenn der Dachüberstand traufseitig, waagrecht gemessen, zwischen 40 cm und 50 cm beträgt und der Dachüberstand am Ortgang die Hälfte aus diesem traufseitigen Dachüberstand misst, bei einer Dachneigung bis 42°.

Zulässig ist ein Kniestock mit einer Höhe von max. 70 cm, wenn der Dachüberstand traufseitig, waagrecht gemessen, zwischen 60 cm und 70 cm beträgt und der Dachüberstand am Ortgang die Hälfte aus diesem traufseitigen Dachüberstand misst, bei einer Dachneigung über 42°.

7.3. Dachgauben, Zwerchgiebel

Für die Gestaltung gilt die "Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg".

7.4 Außenwände/Verputz/Farbgebung

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holz-verschalte Flächen vorzusehen;
für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein mög-lich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

7.5 Sockelhöhen

Sichtbare Sockel an Gebäuden dürfen max. 30 cm über natürlichem oder in der Baugenehmigung zugelassenem Gelände hergestellt werden und mit der Geländeoberfläche ansteigen oder fallen (parallel oder abgestuft).

8. Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- und Metallzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern.

Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer So-ckelhöhe von max. 15 cm nicht überschreiten.

9. Befestigte Flächen, insbesondere Pkw-Stellplätze und Zufahrten, sind wasser-durchlässig zu gestalten und zu begrünen (Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).

10. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

11. Für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Be-bauungsplanes gelten im Falle von Abbruch und Neuerrichtung sowie Teilab-bruch mit Neuerrichtung die Festsetzungen des Bebauungsplanes uneinge-schränkt.

12. Immissionsschutz

- 12.1. Bei Wohnhauserweiterungen oder -neubauten auf der FINr. 886/2 (Früh-lingstraße 10) und FINr. 887/5 (Frühlingstraße 12) müssen Aufenthalts-, Schlaf- und Ruheräume zumindest ein Fenster auf der Nord- oder Ostfassade aufweisen.
- 12.2. Auf den nachfolgenden Grundstücken ist bei Wohnhauserweiterungen oder -neubauten darauf zu achten, dass folgende Fassaden nicht für Lüftungszwe-cke von Schlaf- und Ruheräumen zur Verfügung stehen und Fenster auf die genannten Fassaden vorhanden sein müssen:

	FINr.:	Straße
Westfassade	887/29	Frühlingsstraße 7
	886	Frühlingsstraße 8
	886/3	Frühlingsstraße 8 ½
Südfassade	887/2	Frühlingsstraße 14
	887/16	Frühlingsstraße 16
	887/15	Frühlingsstraße 18
	887/14	Frühlingsstraße 20
	887/13	Frühlingsstraße 22
	887/19	Frühlingsstraße 24
	887/17	Frühlingsstraße 26
	883	Ekherstraße 13
	884/12	Ekherstraße 15
	884/13	Ekherstraße 15a
	884/2	Ekherstraße 17
	884/8	Ekherstraße 19
	884/9	Ekherstraße 19a
	884/6	Ekherstraße 21
	884/10	Ekherstraße 23
884/4	Geistbeckstraße 26	
West- und Nordfassade	887/46	Herzog-Wilhelm-Straße 16
	887/37	Herzog-Wilhelm-Straße 18
Nordfassade	887/84	Herzog-Wilhelm-Straße 14

Ausnahmen sind zulässig, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. gebäudlicher Schallschutz, Wände, Wintergärten) nachweislich eine Minimierung der in der schalltechnischen Untersuchung der Firma UTP vom 17.01.2003 berechneten Lärmpegel erwarten lassen.

- 12.3.** Die unter Ziffern 12.1 und 12.2 benannten Fassaden müssen hinsichtlich der schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile (Wände, Dächer, Vorbauten, Fenster etc.) nachweislich den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der aktuellen Fassung genügen.
- 12.4.** Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind vollständig bis zum Sichtdreieck zu umhausen. Ausnahmen hiervon sind ausschließlich bei Stellplatzzahlen unter 6 und bei ausreichend großen Abständen der Fahrtrasse zum nächsten Immissionsort zulässig (> 25 m).
- 13.** Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 11.06.2003

Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2003 bis 04.04.2003 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.06.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.07.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 07.07.2003

Siegel

Dr. Peter Bergmair
Erster Bürgermeister



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

I. Planungsrechtliche Grundlagen

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Friedberg beschloss in der Sitzung vom 8. Dezember 1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg. Bestandteil des Beschlusses war der Lageplan vom Dezember 1994, in welchem das Gebiet stark umrandet gekennzeichnet ist. Der Geltungsbereich umfasste die Grundstücke Flurnummern 632/3, /5, /7 - /9, /17 - /19, 680/6, /12 (Teilfl.), /15, /17, 881/1, /25, /69, /147, 882/2, /3, 883, /3, /4, 884, /2 - /22, 885, 886, /2, /3, 887/2 - /7, /10 - /35, /37, /40 - /44, /46 - /60, /62 - /67, /78 - /80, /84 - /87 der Gemarkung Friedberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Baureferat der Stadt Friedberg beauftragt.

Für den westlich der Ekherstraße liegenden Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 erließ die Stadt Friedberg mit Stadtratsbeschluss vom 9. Februar 1995 aufgrund der §§ 14 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre. Die Satzung galt für die Flurnummern 632/3, /5, /7 - /9, /17 - /19, 680/6, /12 (Teilfl.), /15, /17, 886, /2, /3, 887/2 - /7, /10 - /35, /37, /40 - /44, /46 - /60, /62 - /67,

/78 - /80, /84 - /87 der Gemarkung Friedberg. Die Satzung trat durch Bekanntmachung am 17. Februar 1995 in Kraft und ist durch Fristablauf nach 2 Jahren außer Kraft getreten.

Der Bebauungsplan in der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 23.01.2003 umfasst nach Änderung des Geltungsbereiches nunmehr die Grundstücke FINrn. 680/12 (Teilfl.), 680/15, 881/1, /25, /69, /177, 882/2, /3, 883, /3, /4, 884, /2 - /22, 885, 886, /2, /3, 887/2 - /7, /10 - /30, /32 - /35, /37, /43, /44, /46, /49 - /55, /58, /60, /67, /78 - /80, /84, /86 und /87 der Gemarkung Friedberg. Die unmittelbar an der Wiffertshäuser sowie Münchner Straße liegenden Grundstücke wurden aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem seit 19.04.1989 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg ist das heute vollständig bebaute Aufplanungsgebiet in dem Teilbereich zwischen Münchner Straße und Herzog-Wilhelm-Straße / Frühlingstraße als Gemischte Baufläche (M), der übrige Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung – Bau NVO – dargestellt.

3. Anlass

Eine im März 1994 bei der Stadt Friedberg eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung einer Eigentumswohnanlage als Ersatz für ein abzubrechendes Einfamilienhaus, welche für das betroffene Grundstück eine unverhältnismäßige Erhöhung des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung bedeutet hätte, ließ erstmals Tendenzen zur unangemessenen baulichen Verdichtung erkennen. Die Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit kann aus der Sicht des Rates der Stadt Friedberg nur im Rahmen der Überplanung des Gebietes in einem ordentlichen planungsrechtlichen Verfahren geklärt werden. Zwischenzeitlich liegt der Stadt wieder eine formelle Bauvoranfrage vor, die den Planungszielen der Stadt Friedberg zuwiderläuft.

4. Ziel und Zweck

Dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 80 liegt der politische Wille der Stadt Friedberg zugrunde, die bestehende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich, welche in einer klar erkennbaren Trennung zwischen Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Gebiet mit Mehrfamilienhäusern als Geschoßwohnungsbauten zum Ausdruck kommt, zu erhalten. Bestehende, über Grundstücksgrenzen hinweg zusammenhängende Grünflächen, vorwiegend in rückwärtigen Grundstücksteilen, sollen - soweit möglich - erhalten und zukünftig von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

5. Wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen der vorgesehenen Überplanung des faktisch vollständig bebauten Gebietes werden dahingehend erwartet, dass einer sich abzeichnenden Tendenz zur rücksichtslosen baulichen Verdichtung rechtzeitig entgegengewirkt wird und so eine mögliche Verödung eines soziologisch noch intakten Wohngebietes verhindert wird. Mangels öffentlicher Parkmöglichkeiten und der bestehenden Straßenverhältnisse wegen müssen die Probleme der Unterbringung von weiteren Kraftfahrzeugen durch wirksame Regelungen des Stellplatznachweises gelöst und negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in Grenzen gehalten werden.

II. *Ausgangslage*

1. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Überplanungsgebiet, hinsichtlich seiner räumlichen Begrenzung bereits durch die Bezeichnung des Bebauungsplanes hinreichend beschrieben, ist entsprechend seiner Lage und verkehrsmäßigen Erschließung als zentrumsnahes Wohngebiet einzustufen. Obwohl bisher planungsrechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB behandelt, lassen sich zwei planerische Grundzüge feststellen, welche mit unterschiedlich prägendem Charakter das städtebauliche Erscheinungsbild bestimmen. So lassen die bestehenden Wohngebäude südlich und nördlich der Frühlingstraße ein städtebauliches Konzept zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern erkennen, welches 15 Baugrundstücke bzw. 16 Flurstücksnummern beherrscht. Wegen Überschreitung der in Art. 2 Abs. 4 BayBO definierten Abmessungen sind bei den meisten dieser Gebäude die Dachräume als Vollgeschosß zu rechnen, so dass hier drei Vollgeschosse im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO bestehen. Die übrigen Quartiere sind von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, wobei der Haustyp „E+I“ überwiegt. Die in diesem Bereich nur zweimal auftretenden Vollgeschosse im Dachraum können als atypisch ohne prägenden Charakter eingestuft werden.

Innerhalb des im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Gemischte Baufläche dargestellten Teilbereiches im Westen sind Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO derzeit nicht vertreten.

Es bestehen überwiegend freistehende Einzelhäuser. In drei Fällen sind durch Grundstücksteilung und Anbau an den bestehenden Altbau Doppelhäuser per Definition entstanden. In zwei weiteren Fällen bestehen als Doppelhäuser geplante Wohngebäude (Einfamilienhäuser). Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im Geltungsbereich nicht vertreten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gekennzeichnet durch Grundflächenzahlen von 0,13 bis 0,24, in wenigen Einzelfällen darunter bzw. darüber. Bei Mitrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen bzw. bei Vorhandensein eines Vollgeschoßes im Dachraum ergeben sich Geschoßflächenzahlen bis 0,65.

III. Vorgesehene Regelungen

Für den Geltungsbereich ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) - BauNVO '90 -, gültig, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts anderes bestimmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet, um die im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg vorgesehene Trennung in Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen noch zu ermöglichen. Eine Ausweisung eines Mischgebietes ist jedoch derzeit, wie oben beschrieben, wegen der vorhandenen Nutzung nicht möglich. Auch sprechen die Lärmimmissionen durch die Kreisstraße AIC 10 und durch die Münchner Straße gegen die Festlegung der Art der baulichen Nutzung.

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan daher um einen einfachen Bebauungsplan im Sinn des § 30 Abs. 3 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,35 bzw. 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) höchstens 0,6 bzw. 0,7
entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Mit GRZ 0,35 bzw. 0,4 und der zulässigen Überschreitung bis zu 50 v. H. nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll dem Bedarf an Garagen/Stellplätzen mit ihren Zufahrten über das vorgeschriebene Mindestmaß hinaus Rechnung getragen werden.

Die Geschoßflächenzahl 0,6 bzw. 0,7 ermöglicht auf mittleren und großen Baugrundstücken zeitgemäße Wohngrundrisse für Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3. Zahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse soll unterschieden werden zwischen dem Teilgebiet bestehend aus den unmittelbar nördlich und südlich der Frühlingstraße liegenden Grundstücken, bei welchen überwiegend ein drittes Vollgeschoß im Dachraum besteht und dem übrigen Gebiet im Geltungsbereich.

Entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebieten unterschiedlicher Nutzung soll die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei begrenzt werden, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegen muss. (Zur Definition des Begriffes „Vollgeschoß“ vgl. Art. 2 Abs. 4 BayBO i.V.m. der Vollzugsbekanntmachung).

4. Dachform

Im Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Neigung von maximal 50° zulässig.

5. Zahl der Wohnungen

Hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist wie bei der Zahl der Vollgeschosse zu unterscheiden zwischen zwei Teilgebieten mit unterschiedlichen Bestimmungsstücken zum prägenden Charakter der bestehenden Bebauung.

Für das flächenmäßig überwiegende Teilgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sollen 3 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist notwendig, da zum einen in diesem Bereich eine überwiegend geringe Wohndichte mit einer homogenen und aufgelockerten Bebauung vorherrscht und zum anderen das Erschließungssystem in Dimensionierung und Ausgestaltung auf den bei einer Bebauung des Gebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern entstehenden Fahrzeugverkehr ausgelegt ist. Bei Zulassung von Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte würde diese Strukturierung des Baugebietes gestört und es würde eine erhebliche städtebauliche Unruhe entstehen.

Die Festlegung der maximal zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist somit zur Erhaltung der Eigenart des Gebietes erforderlich.

Im Teilgebiet nördlich und südlich der Frühlingstraße kann auf eine Beschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ebenfalls nicht verzichtet werden. Von den in diesem Teilbereich liegenden 17 Grundstücken befinden sich 13 im Eigentum der Baugenossenschaft Friedberg und 4 im Privateigentum. Auf den Baugenossenschaftsgrundstücken sind unter Einhaltung der bisher festgesetzten Grund-

und Geschoßflächenzahl 10 Wohneinheiten denkbar, da diese großen Grundstücke im stadtnahen Bereich für eine entsprechende Nachverdichtung insbesondere unter sozialen Gesichtspunkten geeignet sind. Auf den in Privatbesitz befindlichen Grundstücken am östlichen Ende der Frühlingstraße kann dann eine Abstufung der Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 8 bzw. 6 Wohneinheiten erfolgen, um einen nahtlosen Übergang zur lockeren Bebauung auf das Gebiet östlich der Ekherstraße zu erreichen.

6. Private Grünflächen

In den im Bebauungsplan als zu erhaltende private Grünflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

Die Schutzwürdigkeit der noch untereinander zusammenhängenden Grünflächen im Teilgebiet mit Mehrfamilienhäusern ergibt sich aus der Lage der Wohngebäude auf den Grundstücken, welche ein städtebauliches Konzept für dichte Bebauung einerseits und den dazugehörigen Grün- und Erholungsflächen andererseits erkennen läßt.

7. Stellplatznachweis

Im gesamten Planungsgebiet gilt folgende Regelung:

Für Wohnungen sind nachzuweisen

- bis 50 m² Wohnfläche
mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
- über 50 bis 100 m² Wohnfläche
mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
- über 100 m² Wohnfläche
mindestens 2 Stellplätze/Wohneinheit

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

Diese Regelung entspricht einer mehrjährigen Praxis bei Auf- und Überplanungen und hat sich als Mindestforderung bewährt.

Die notwendigen Stellplätze können innerhalb des Planungsgebietes auch in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wenn die Außenwände der Tiefgarage zur jeweiligen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 3 m einhalten und eine Mindestüberdeckung von 0,60 m aufweisen. Im Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich und südlich der Frühlingstraße gelten die in der Zeichenerklärung dargestellten Umgrenzungen für Flächen von Tiefgaragen.

8. Überbaubare Fläche

Gebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze, jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen.

Mit dieser Regelung soll einem zu erwartenden zunehmenden Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden. Mit Rücksicht auf anderweitig nicht nutzbare private Grünflächen, deren Überbauung bzw. Versiegelung mit Stellplätzen unzulässig ist, wird die Möglichkeit, nicht überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich anzulegen, offengehalten. Auch kann dies zur Entlastung des ruhenden Verkehrs auf den teilweise engen Straßen beitragen.

9. Gestalterische Festsetzungen

Die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommenen gestaltungsrelevanten Bestimmungen haben sich in der Vergangenheit bewährt. Bei größtmöglicher gestalterischer Freiheit sind sie geeignet, städtebauliche Fehlentwicklungen des äußeren Erscheinungsbildes, insbesondere entlang von Straßen, entgegenzuwirken oder sie zu verhindern.

10. Bestandsschutz

Für zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten im Falle von Abbruch und Neuerrichtung, Teilabbruch mit Neuerrichtung die Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Die Regelung gewährt einerseits Bestandsschutz für bestehende bauliche Anlagen, welche mit den Festsetzungen nicht übereinstimmen, sichert allerdings im Gegenzug auch die Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Friedberg.

11. Immissionsschutz

Wie sich aus der vom Landratsamt Aichach-Friedberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erstellten Stellungnahmen ergeben hat, sind die von der Wiffertshauer Straße, der Münchener Straße sowie der Bahnlinie Augsburg - Ingolstadt ausgehenden Lärmimmissionen nur durch eine schalltechnische Untersuchung mit darin enthaltenen Schallschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung zu bewältigen.

Aus diesem Grund wurden die entlang der Wiffertshauer Straße und Münchener Straße liegenden Grundstücke - in Einmündungsbereichen von Straßen bis zur zweiten Grundstückszeile - aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da bei einer baurechtlichen Einzelfallbeurteilung nach § 34 BauGB auf die Gegebenheiten des einzelnen Baugrundstückes besser eingegangen werden kann, als dies mit einem Bebauungsplan möglich ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer "2048.0/ 2003-RT" der Firma UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 17.01.2003 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die innerstädtischen Straßen und die Bahnstrecke Augsburg - Ingolstadt an der Wohnbebauung im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Friedberg quantifizieren zu können.

In dieser schalltechnischen Untersuchung haben sich infolge der Geräuschimmissionen aus dem innerstädtischen Straßenverkehr und aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Augsburg - Ingolstadt an den derzeit vorhandenen Wohngebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie teilweise zusätzlich Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ergeben, so dass an den in der Satzung detailliert aufgeführten Gebäudefassaden passive Schallschutzmaßnahmen für die schützenswerten Räume vorgesehen werden sollten bzw. bei der Neukonstruktion der Gebäude möglichst zu den aufgeführten Fassaden hin keine Fenster von schützenswerten Räumen zu orientieren.

An den in den Festsetzungen detailliert aufgeführten Grundstücken, auf denen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den genannten Fassaden zu rechnen ist, sind bei einem Neubau der Gebäude die Errichtung von schützenswerten Räumen auf andere Fassadenseiten zu platzieren, falls die Gebäude in Bereichen errichtet werden, in denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags: 55 dB(A); nachts 45 dB(A) entsprechend der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „2048.0/2003-RT“ der Firma UTP Umwelt – Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 17.01.2003 prognostiziert werden.

Die maßgebenden Immissionsorte im Bereich des Planungsgebietes (IO S1 bis S11 und IO E1 bis E9) sind den Lageplänen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer "2048.0 / 2003-RT" der Firma UTP Umwelt - Technik und Planungs GmbH, Altomünster vom 17.01.2003 zu entnehmen.

12. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

13. Erschließung

Der überplante Bereich ist voll erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Friedberg sichergestellt. Die zur Erschließung des Gebietes notwendigen Leitungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage Augsburg zugeführt. Das Ziel des Bebauungsplanes, die weitere ungerichtete Verdichtung des Gebietes zu verhindern, wird von Seiten der Stadtwerke Friedberg begrüßt, da sich das Leitungsnetz in diesem Bereich wohl an der oberen Grenze der Leistungsfähigkeit befindet. Im Rahmen der Erstellung des Kanalkatasters werden die Kanäle überrechnet.

Bei einer über das jetzige Maß hinausgehenden Bebauung fallen für die zusätzlich geschaffenen Geschoßflächen Wasser- und Kanalherstellungsbeiträge entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzungen an.

Eine Versorgung mit Erdgas besteht für das gesamte Planungsgebiet. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Augsburg. Eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Insofern sind Kosten infolge der Gebietsüberplanung nicht anzusetzen.

14. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Da der Bereich des Geltungsbereiches bereits bebaut ist und dementsprechend ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB einzustufen wäre, sind gemäß § 8 a Abs. 2 BNatschG die Vorschriften der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Friedberg, den 29.05.1995
revidiert 06.03.2002
revidiert 23.01.2003
revidiert 23.05.2003

H a u p t
Baureferent