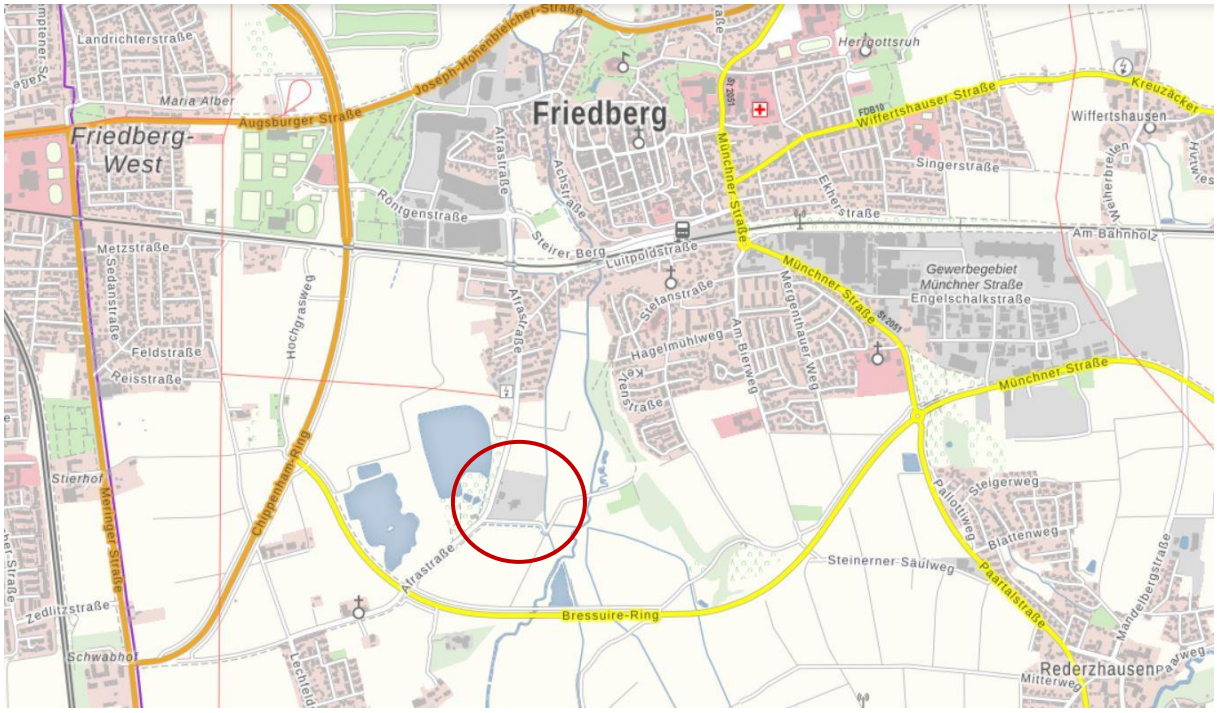
Stadt Friedberg

Bebauungsplan Nr. 98
„Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 29.07.2021

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften 4

1.1 Bestandteile 4
1.2 Geltungsbereich 4

2. Textliche Festsetzungen 4

2.1 Art der baulichen Nutzung 4
2.2 Maß der baulichen Nutzung 4

2.2.1 Grundfläche 4
2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 4
2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen 5

2.3 Bauweise 5
2.4 Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante 5
2.5 Geländeveränderungen 5
2.6 Stellplätze 5
2.7 Einfriedungen 5
2.8 Werbeanlagen 5
2.9 Immissionsschutz 6
2.10 Eingriffsregelung 6
2.11 Grünordnung 7

2.11.1 Private Grünflächen 7
2.11.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 7
2.11.3 Flächen zum Anpflanzen 7
2.11.4 Artenliste 8

3. Hinweise 9

3.1 Grundwasser 9
3.2 Niederschlagswasserbeseitigung 9
3.3 Denkmalschutz 9
3.4 Altlasten 10
3.5 Werbeanlagen 10
3.6 Eingrünung 10
3.7 Freiflächengestaltungsplan 10
3.8 DIN-Normen 10

4. Inkrafttreten 11
5. Verfahrensvermerke 12

Präambel

Die Stadt Friedberg erlässt auf Grund

des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)

und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U)

den

qualifizierten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A „Planzeichnung“ im Maßstab 1:500, Teil B „Textliche Festsetzungen“ und Teil C „Begründung mit Umweltbericht“, jeweils in der Fassung vom 29.07.2021.

1.2 Geltungsbereich

Die Lage und der Umgriff des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 33.062 m².

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Mühlenbetrieb“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden, dem Mühlenbetrieb dienenden Nutzungen:

- Mühlenanlagen und Siloanlagen
- Maschinenhäuser, Verlade- und Waageanlagen
- Bürogebäude, die dem Mühlenbetrieb dienen
- Lagergebäude, die dem Mühlenbetrieb dienen
- Nebenanlagen, die dem Mühlenbetrieb dienen
- Ladennutzung mit Bezug zum Mühlenbetrieb.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO

2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Für bauliche Anlagen gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Abstandsflächen

Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m, freizuhalten.

Festsetzung gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

2.2.3 Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen – gemessen vom Höhenbezugspunkt 485,50 m ü. NN. – sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden.

Festsetzung gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

2.3 Bauweise

Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches der abweichenden Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Außenmaßen von maximal 80 m zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.4 Mindesthöhe der Fertigfußbodenoberkante

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss der Gebäude muss zwischen 0,3 m und 1,0 m über der als Bezugshöhe festgesetzten Geländehöhe von 485,50 m ü. NN. liegen. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Mindesthöhen FOK FFB für bestimmte Gebäudeanlagen.

Festsetzung gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 18 BauNVO

2.5 Geländeveränderungen

Ausnahmsweise kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Geländeveränderungen zur Errichtung von Hochwasserschutzeinrichtungen abgewichen werden. Dies gilt entsprechend für die bereits bestehenden randlichen Wallanlagen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.6 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausgenommen davon sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.7 Einfriedungen

Zäune bis zu einer Höhe von 2,2 m sind zulässig. Zaunanlagen sind blickdurchlässig herzustellen. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.8 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich ist nur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.9 Immissionsschutz

Kontingentierung / Gewerbelärm

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A):

Name	**Größe Kontingentfläche**	**$L_{EK,tags}$**	**$L_{EK,nachts}$**
Teilfläche SO1	6.625 m²	72 dB(A)	57 dB(A)
Teilfläche SO2	15.755 m²	69 dB(A)	54 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Punkt 2.5 Immissionsschutz des Bebauungsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

2.10 Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf beträgt 7.080 m². Dem durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 7.080 m² auf dem Flurstück Nr. 2327 Gemarkung Friedberg zugeordnet.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

2.11 Grünordnung

2.11.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen.

Die privaten Grünflächen können ausnahmsweise durch bauliche Anlagen für die übergeordnete Infrastruktur und Versorgung sowie durch wassergebunden befestigte Zufahrten oder Zugänge zu Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen unterbrochen werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.11.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze, Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten und naturschutzgerecht zu pflegen. Nicht standortgerechte Gehölze dürfen entfernt werden.

Darüber hinaus sind mindestens die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Auch Eingriffe in den Wurzelraum oder sonstige baumschädigende Maßnahmen sind nicht zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.11.3 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen sind so zu entwickeln und zu ergänzen, dass mindestens 40 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Artenliste bepflanzt sind.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.11.4 Artenliste

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

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

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

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

Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

3. Hinweise

3.1 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen und eine angepasste Nutzung können Schäden vermieden werden.

3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg sind zu beachten.

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

3.3 Denkmalschutz

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

Art 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.4 Altlasten

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

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

3.5 Werbeanlagen

Zusätzlich zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die geltende Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg vom 27.01.1995 einzuhalten.

3.6 Eingrünung

Für die Herstellung bzw. Erhaltung der Eingrünung sind folgende Normen zu berücksichtigen:

DIN 18.915 Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18.916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18.919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

Zudem ist während der Baumaßnahmen auf den Baumschutz gemäß DIN 18.920 zu achten.

3.7 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist in ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

3.8 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannte DIN-Norm „DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung“ und die weiteren genannten Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friedberg eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den …….

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am …… ausgefertigt.

Friedberg, den …….

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat gemäß
   § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
   § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis ..... beteiligt.

4. Die öffentliche Beteiligung des vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat gemäß
   § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
   § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis ..... beteiligt.

6. Eine erneute, verkürzte, beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zum vom vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gemäß
   § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

7. Im Rahmen einer erneuten, verkürzten, beschränkten Beteiligung wurden die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gemäß
   § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis ..... beteiligt.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

   Friedberg, den .....

   ..... (Siegel)
   Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

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

   Friedberg, den .....

   ..... (Siegel)
   Roland Eichmann, Erster Bürgermeister