



Projekt-Nr. 2659-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

**„Nr. 51/VI“, Gebiet östlich und westlich  
der nördlichen Karl-Lindner Straße,  
südlich der Martin-Luther-Straße und  
nördlich des Hagelmühlweges**

Stadt Friedberg

## Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. F. vom 30. September 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>4</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	5
§ 5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
§ 6	Abstandsflächen	5
§ 7	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 8	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
§ 9	Versorgungsflächen	6
§ 10	Grünordnung	6
§ 11	Artenliste „Bäume“	6
§ 12	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	7
§ 13	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	7
<b>III.</b>	<b>örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>8</b>
§ 14	Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen	8
§ 15	Dachaufbauten	8
§ 16	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	8
§ 17	Erforderliche Stellplätze und Tiefgaragenrampen	9
<b>IV.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

**„Bebauungsplan Nr. 51/VI** für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagemühlweges in Friedberg“ als Satzung.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Nr. 51/VI“, Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ..... den Bebauungsplan „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Innerhalb des **WA** gilt:

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten (wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster u.ä.) können bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben.

(2) Innerhalb von **WA 3** gilt im Falle der Errichtung einer Tiefgarage:

Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

(3) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:

- II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl
- III drei Vollgeschosse als Höchstzahl

Tiefgaragengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

(4) Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) gilt als Höchstgrenze.

(5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei zwei Vollgeschossen beträgt im WA 1 9,0 m und im WA 2 und WA 3 10,2 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

- (6) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei drei Vollgeschossen im WA 3 beträgt 12,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- (7) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.
- (8) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten.
- (9) Für WA 1 und WA 2 gilt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) die mittlere Höhe der Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die Grundlage der amtlichen Gebäudeadresse ist, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,5 m überschreiten darf.
- (10) Für WA 3 gilt die gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN. Die festgesetzte EFH darf um max. 0,5 m über- oder unterschritten werden.

#### § 4 **Bauweise**

- (1) Innerhalb von **WA 1, 2 und 3** gilt die offene Bauweise.
- (2) Innerhalb von **WA 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Innerhalb von **WA 1 und WA 2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### § 5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

#### § 6 **Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe mit Inkrafttreten vom 01. Februar 2021 findet keine Anwendung.

#### § 7 **Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**

- (1) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, solange ihre Grundfläche 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Höhe dieser Anlagen darf am höchst gelegenen Schnittpunkt mit dem Gelände 2,75 m nicht übersteigen.
- (2) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- (3) Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

## **§ 8 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 ist – unterschieden nach Einzelhaus Doppelhaus – die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

## **§ 9 Versorgungsflächen**

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

## **§ 10 Grünordnung**

- (1) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenlisten „Bäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- (3) Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m<sup>3</sup> mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.
- (4) Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.
- (5) Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.

## **§ 11 Artenliste „Bäume“**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche, gefüllt blühend	Prunus avium „Plena“
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

## § 12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (1) Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar): Um Störungen und die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren während der Brutzeiten von Brutvogelarten bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen zu vermeiden sind Gehölzfällungen und Gebäuderückbau/-abriss im Vorfeld des Neubaus nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen innerhalb des Winterhalbjahres zulässig.
- (2) Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik der Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

## § 13 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern. Die einschlägigen technischen Normen und Richtlinien sind zu beachten.

Ist eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen nachweislich nicht möglich, ist eine Regenwasserrückhaltung, z.B. mit teilentleender Zisternen, erforderlich. Die Dimensionierung hat mittels statistischer Niederschlagsdaten dem einfachen Verfahren nach DWA-A 117 zu erfolgen. Damit wird gewährleistet, dass die städtische Kanalisation nicht unnötig mit Regenwasser beaufschlagt wird, bzw. im Niederschlagsfall keinen Spitzenmengen ausgesetzt wird. Für Bauvorhaben, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwassersenkung durch Bauwasserhaltung, Bau von Tiefgaragen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB

#### § 14 Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

innerhalb **WA 1 und WA 3:**

SD Satteldach, zulässige beidseitige gleiche Dachneigung von 30° - 52°

innerhalb **WA 2:**

SD Satteldach, zulässige beidseitige gleiche Dachneigung von 25° - 52°

- (2) Eingangsüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind von den zulässigen Dachformen mit Dachneigungen freigestellt
- (3) Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.
- (4) Widerkehre sind zulässig, sofern sie rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung angeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
- (5) Bzgl. Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten wird auf die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens verwiesen.
- (6) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrot bis braun bzw. in anthrazit zu erfolgen, ausgenommen im Bereich von Anlagen nach § 16 vorliegender Satzung.
- (7) Doppelhäuser sind in der Gebäudehöhe höhengleich zu erstellen.

#### § 15 Dachaufbauten

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

#### § 16 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Bauliche Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer max. Höhe von 1,3 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und mittleren Höhe der Straßenoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.
- (2) Die baulichen Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) ohne Blickschutz (z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) herzustellen.
- (3) Innerhalb von WA 1, WA 2 und WA 3 sind Abgrabungen und Aufschüttungen max. bis auf Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

- (4) Die natürlichen Geländehöhen (vorgefundene Bestandshöhen) an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind unverändert zu belassen.

## § 17 Erforderliche Stellplätze und Tiefgaragenrampen

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (2) Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (in Kraft getreten am 1. Januar 2008) herzustellen bzw. nachzuweisen; vgl. Stellplatzsatzung in der Begründung (Teil C).
- (3) Entstehen infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze, so sind diese in dem Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen, soweit hierdurch auf dem Baugrundstück insgesamt die Zahl von 7 Stellplätzen überschritten wird. In diese Stellplatzanzahl sind Besucherstellplätze nicht einzubeziehen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit auf anderem Wege sichergestellt wird, dass auf dem Baugrundstück nicht mehr als 7 Stellplätze oberirdisch im Freien oder in Form von Garagen bzw. Carports vorgehalten werden.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.

## IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### (1) Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“

**Obstbäume** der Arten Liste „Obstbäume“

**Heimische Beerensträucher** (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

**Bäume und Sträucher** der Artenliste „Bäume und Sträucher“

#### **Heckenpflanzen:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

#### **Kletterpflanzen:**

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera spec. (z. B. L. caprifolium)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera
Waldreben	Clematis spec. (z. B. C. tangutica, C. alpina, C. vitalba)
Kletterrose in Sorten	

**(2) Freiflächengestaltung**

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

**(3) Tiefgaragenrampen**

Tiefgaragenrampen sind mit einem Tor zu versehen. Durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass keine maßgeblichen Geräusche über Wände und Decken der Einhausung ins Freie dringen. Die Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend zu verkleiden. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszuführen. Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbelag mit  $D_{st0} = 0$  dB(A) auszuführen.

**(4) Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). 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 zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

**(5) Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43 unverzüglich anzuzeigen.

**(6) Normen und Richtlinien**

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Friedberg, Rathaus während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Stadt Friedberg, den .....

(Siegel)

.....  
Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister