

# Stadt Friedberg



## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

**für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges  
im Stadtteil Rederzhausen**

### **Satzung (Teil B)**

**in der Fassung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.09.2021**

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“  
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021

Stand: 30.09.2021

---

**TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO –, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes – BNatSchG- und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgenden

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

**für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße  
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges  
im Stadtteil Rederzhausen**

als Satzung:

**1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen gilt die Architekturbüro Wolfgang Rockelmann & Kollegen ausgearbeitete Planzeichnung vom 30.09.2021.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den Geltungsbereich der Fl.Nrn. 1109 (Teilfläche), 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.09.2021 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).



## 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### 2.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 Tankstellen) BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Bauräume und Teilbauräume

Das Bauland gliedert sich in Bauräume (Bauraum 1 bis 11). Die Bauräume 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 11 sind in Teilbauräume untergliedert (Teilbauraum 1.1 bis 1.3, Teilbauraum 2.1 bis 2.2, Teilbauraum 3.1 bis 3.2, Teilbauraum 4.1 bis 4.3, Teilbauraum 5.1 bis 5.3, Teilbauraum 6.1 bis 6.2 und Teilbauraum 11.1 bis 11.2).

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) in den jeweiligen Bauräumen, die Geschossflächenzahl (GFZ) in den jeweiligen Bauräumen, die Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Bauräumen, die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern ab Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoss, sowie die maximale Wandhöhe bei Flachdächern (WH FD) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN. in den jeweiligen Bauräumen und Teilbauräumen. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

#### 2.2.1 Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr. 6. BauGB)

In den Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern (als Wohngebäude) der Bauräume 1, 2, 3, sowie 5 bis 11 dürfen je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte und Reihenhaus eine Wohneinheit errichtet werden. Im Bauraum 4 dürfen maximal 18 Wohneinheiten errichtet werden.

#### 2.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. In den Bauräumen 3 und 4 dürfen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die Grundflächen bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.



## **2.3 Höhe des Erdgeschossfußbodens, Wand- und Firsthöhen als weiteres Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

### **2.3.1 Erdgeschossfußboden**

Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung für den jeweiligen Bauraum bzw. Teilbauraum.

### **2.3.2 Wandhöhen**

Die planungsrechtlich zugelassenen Wandhöhen bestimmen sich nach dem unterem Bezugspunkt, der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens zum einen, sowie nach den im Plan für die einzelnen Bauräume eingetragenen Maßzahlen in Meter für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. die Oberkanten der jeweiligen Attika bei Flachdächern als oberen Bezugspunkten zum anderen.

### **2.3.3 Firsthöhen**

Die maximal zulässige Höhe der Firstlinien richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung für den jeweiligen Bauraum bzw. Teilbauraum. Dies gilt analog für die Attikahöhen bei Flachdächern.

## **2.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

## **2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **2.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **2.6 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO)**

Es gilt die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, erstmals vom 28.01.2021. Es gilt die Abstandsflächensatzung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens.

## **2.7 Stellplätze (Art. 47 BayBO)**

### **2.7.1 Stellplatzsatzung**

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Stellplatz und Garagensatzung – der Stadt Friedberg vom 13.12.2007, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren geltenden Fassung).

### **2.7.2 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu



errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen. Dieser darf innerhalb dieser 5m nicht eingefriedet werden. Stauräume vor Garagen werden als Stellplatz anerkannt, wenn sie eine Tiefe von mindestens 8,0 m zur Straße hin aufweisen.

### **2.7.3 Tiefgaragen**

Innerhalb der Bauräume 3 und 4 sind die Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten.

## **2.8 Dachform, Dachkonstruktion; Anlagen für erneuerbare Energien auf Dachflächen**

### **2.8.1 Dachformen**

Die Dachformen der Hauptgebäude sind nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen Satteldächer, bzw. Flachdächer zu errichten. Es gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen.

Dächer auf Garagen sind entweder als begrünte Flachdächer oder als Satteldächer in Form und Dachneigung der dazugehörigen Hauptgebäude zu errichten.

Zu begrünende Dachflächen dürfen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung ersetzt werden.

### **2.8.2 Photovoltaik und Solarthermie**

Dachaufbauten für Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

## **2.9 Gestaltung der Hauptgebäude**

### **2.9.1 Dachausrichtungen**

Die Firstlinie von Satteldächern muss, soweit vorgegeben, entsprechend der Planzeichnung verlaufen.

### **2.9.2 Dacheindeckungen**

Satteldächer müssen Ziegeleindeckungen im Farbton rot bis rotbraun erhalten.

### **2.9.3 Dachaufbauten**

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in Kraft getreten am 08.08.1998. Es gilt die Satzung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens.

### **2.9.4 Fassadengestaltung**

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Flächen mit Verschalungen und Verkleidungen aus Holz oder ähnlichen Materialien vorzusehen. Teilflächen können als Sichtbeton ausgeführt werden. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. An den Außenbauteilen dürfen keine reflektierenden Bleche oder spiegelnde Flächen verwendet werden.



### 2.9.5 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind, soweit bei aneinander treffenden Bauräumen oder Teilbauräumen nichts anderes festgesetzt ist, höhengleich und mit gleicher Dachneigung zu errichten.

### 2.10 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen der Wohngrundstücke dürfen ab Oberkante öfftl. Verkehrsfläche maximal 1,20 m hoch sein. Die baulichen Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun, etc.) ohne Blickschutz (Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze, etc.) herzustellen.

Alle baulichen Einfriedungen müssen zwischen Geländeoberkante einen Abstand von 15 cm einhalten. Leistensteine oder Randdielen zu befestigten Flächen hin dürfen nur höhengleich mit den Belägen eingebaut werden.

### 2.11 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alles Oberflächenwasser ist über das eigene Leitungssystem dem Regenrückhaltebecken Paartalstraße Straße – Steinerer Säulweg zuzuführen. Eine Speicherung in Zisternen zur Gartenbewässerung und als Grauwasser ist ausdrücklich zulässig.

### 2.12 Immissionsschutz

#### 2.12.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind im Übersichtsplan zum Immissionsschutz unter Ziffer 2.12.3 und der Auflistung der Teilbauräume und Fasadenseiten unter 2.12.4 zu entnehmen. Dieser Plan und die Auflistung sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“  
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021

Stand: 30.09.2021

---

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

### **2.12.2 Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt**

Die Tiefgaragenrampe ist gemäß dem Stand der Technik (mit lärmarmen Regenrinne, lärmarmem Tor, Torsteuerung mittels Funkfernbedienung oder ähnlichen Steuerungen, sowie mit Einhausung der Rampe) auszuführen.

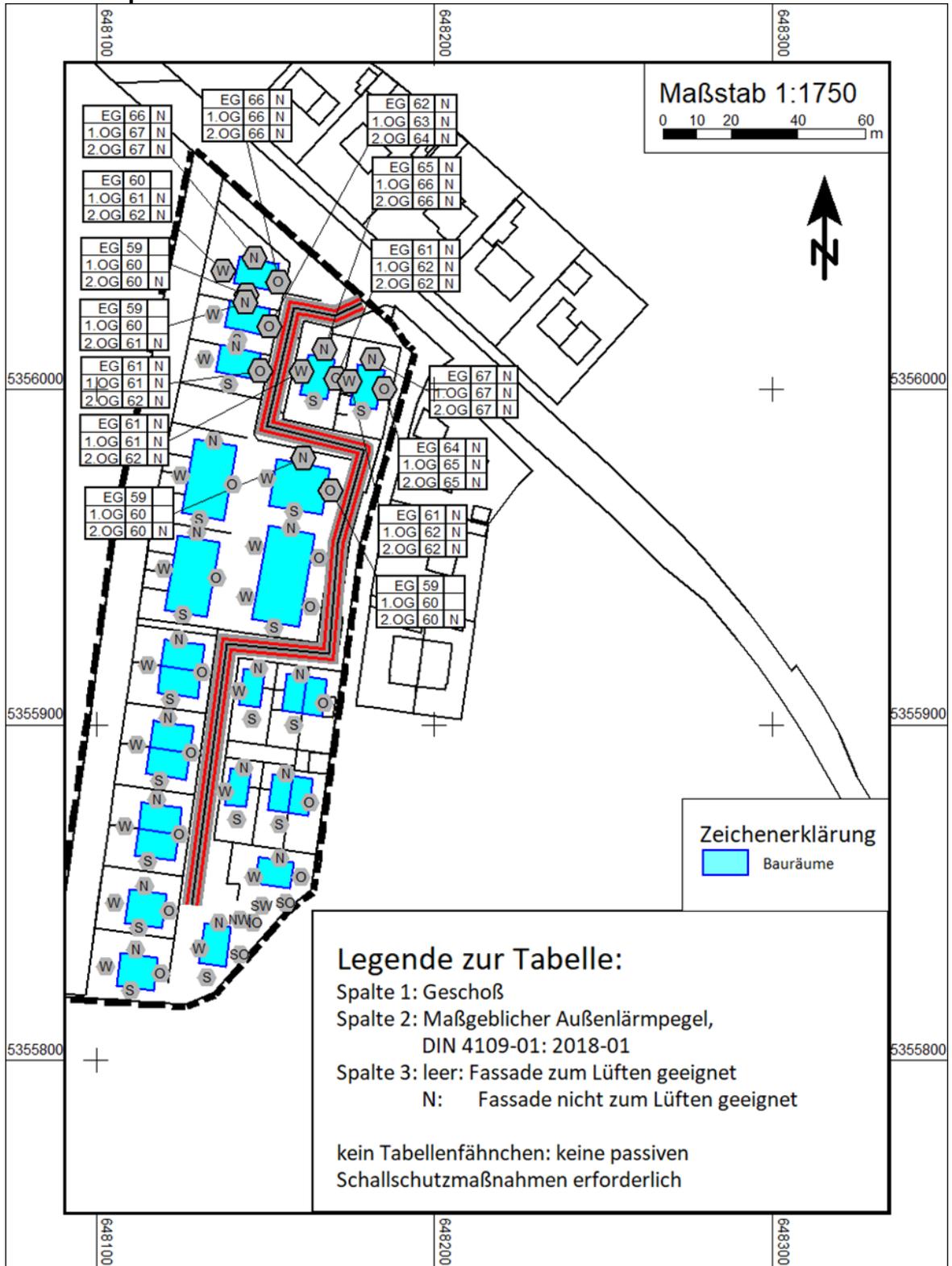
**STADT FRIEDBERG**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“  
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen  
Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021

Stand: 30.09.2021

**2.12.3 Übersichtsplan zum Immissionsschutz**



### 2.12.4 Auflistung der Teilbauräume und Fassadenseiten an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

| Teilbau-<br>raum  | Fassaden-<br>seite | Stock-<br>werk<br>(SW) | maßgeblicher<br>Außenlärm-<br>pegel (MAP)<br>in dB | Fassade<br>zum Lüften<br>geeignet | Passive Schallschutz-<br>maßnahmen |
|---|--------------------|------------------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|
| 1.1   | N                  | EG                     | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 67   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 67   | nein                              | erforderlich                       |
|   | O                  | EG                     | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   | S                  | EG                     | 59   | ja                                |                                    |
|   |                    | 1.OG                   | 60   | ja                                |                                    |
|   |                    | DG                     | 60   | nein                              | erforderlich                       |
| W   | EG                 | 60                     | ja   |                                   |                                    |
|   | 1.OG               | 61                     | nein   | erforderlich                      |                                    |
|   | DG                 | 62                     | nein   | erforderlich                      |                                    |
| 1.2   | N                  | EG                     | 59   | ja                                |                                    |
|   |                    | 1.OG                   | 60   | ja                                |                                    |
|   |                    | DG                     | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   | O                  | EG                     | 62   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 63   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 64   | nein                              | erforderlich                       |
| 1.3   | O                  | EG                     | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 62   | nein                              | erforderlich                       |
| 2.1   | N                  | EG                     | 65   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 66   | nein                              | erforderlich                       |
|   | O                  | EG                     | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 62   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 62   | nein                              | erforderlich                       |
|   | W                  | EG                     | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 62   | nein                              | erforderlich                       |
| 2.2   | N                  | EG                     | 67   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 67   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 67   | nein                              | erforderlich                       |
|   | O                  | EG                     | 64   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 65   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 65   | nein                              | erforderlich                       |
|   | W                  | EG                     | 61   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | 1.OG                   | 62   | nein                              | erforderlich                       |
|   |                    | DG                     | 62   | nein                              | erforderlich                       |
| 4.1   | N                  | EG                     | 59   | ja                                |                                    |
|   |                    | 1.OG                   | 60   | ja                                |                                    |
|   |                    | 2.OG                   | 60   | nein                              | erforderlich                       |
|   | O                  | EG                     | 59   | ja                                |                                    |
|   |                    | 1.OG                   | 60   | ja                                |                                    |
|   |                    | 2.OG                   | 60   | nein                              | erforderlich                       |
| bei allen sonstigen nicht genannten Bauräume und Fassadenseiten sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich |                    |                        |  |                                   |                                    |

### 3 TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Private Baugrundstücke / Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz)



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse aus der Liste unter 3.5 zu pflanzen.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und die nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten.

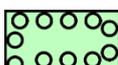
Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

#### 3.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum



Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zusätzlich zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

#### 3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 15 % mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind mind. 30 Bäume der 1. Pflanzklasse vorzusehen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland herzustellen.

Die Gehölze sind für 5 Jahre vor Verbiss zu schützen, die Fläche darf jedoch nicht dauerhaft eingezäunt werden.

Die Anpflanzungen sind mit der Erschließung bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit Bäumen ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser / Hangentwässerung sind entsprechende Einrichtungen möglich (Entwässerungsmulde).

#### 3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.



Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude abzuschließen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.

Die dargestellten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Qualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %.

Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Für die Pflanzmaßnahmen ist – soweit erhältlich – ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden.

Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

Bei Pflanzung von Gehölzen ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von 2 m einzuhalten.

#### Straßenbereich:

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.

Baumstandorte erhalten eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> (DIN 18916 sowie FFL: Empfehlungen für Baumpflanzungen) bei einem durchwurzelbaren Raum von 12 - 24 m<sup>3</sup>.

### **3.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen**

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.

#### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm  
B. 60-100 cm

Acer campestre

Feld-Ahorn

Acer platanoides

Spitz-Ahorn


**STADT FRIEDBERG**
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“  
 und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021

Stand: 30.09.2021

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

Obstgehölze als Hochstamm

## (2) Heister

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Mindestqualität:   | 2 x v., 150 - 200 cm |
| Acer campestre     | Feld-Ahorn           |
| Acer platanoides   | Spitz-Ahorn          |
| Alnus glutinosa    | Schwarz-Erle         |
| Betula pendula     | Birke                |
| Carpinus betulus   | Hainbuche            |
| Fagus sylvatica    | Rot-Buche            |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche        |
| Prunus padus       | Trauben-Kirsche      |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche          |
| Quercus petraea    | Trauben-Eiche        |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere           |
| Tilia cordata      | Winter-Linde         |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde         |

## (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                        |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche           |
| Prunus spinosa     | Schlehe                         |
| Ribes alpinum      | Alpen-Johannisbeere             |
| Rosa glauca        | Hecht-Rose                      |
| Salix caprea       | Sal-Weide                       |
| Salix purpurea     | Purpur-Weide                    |
| Salix triandra     | Mandel-Weide                    |
| Salix viminalis    | Korb-Weide                      |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder              |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball             |



Viburnum opulus  
Beerensträucher

Gewöhnlicher Schneeball

(4) Empfehlung zur Tiefgaragenbegrünung (durchwurzelbarer Boden min. 60 cm)  
Bäume und Großsträucher, Beispiele:

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Acer campestre                   | Feld-Ahorn in Sorten          |
| Amelanchier lamarkii             | Felsenbirne                   |
| Carpinus betulus                 | Hainbuche auch in Sorten      |
| Cornus mas                       | Kornelkirsche                 |
| Crataegus lavalleyi              | Apfeldorn                     |
| Crataegus x Prunifolia           | Weißdorn                      |
| Cydonia oblonga                  | Quitte                        |
| Fraxinus ornus                   | Blumenesche, in Sorten        |
| Gleditsia triacanthos 'Sunburst' | Lederhülsenbaum               |
| Gingko biloba                    | Gingko                        |
| Ostrya carpinifolia              | Hopfenbuche                   |
| Parrotia persica                 | Eisenholzbaum                 |
| Prunus avium 'Plena'             | Zier-Kirsche                  |
| Prunus x schmittii               | Zierkirsche                   |
| Prunus serrulata 'Kanzan'        | Japanische Kirsche            |
| Pyrus in Sorten                  | Birnen                        |
| Sorbus aria                      | Mehlbeere                     |
| Sorbus intermedia                | Schwedische Mehlbeere         |
| Sorbus x thuringiaca             | Thüringische Säulen-Mehlbeere |
| Sorbus domestica                 | Speierling                    |

### 3.6 Freiflächen / Geländegestaltung

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Geländegestaltung inkl. Angabe der Höhenentwicklung ist bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik der Natriumhochdrucklampen) 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.

## 4 ALLGEMEINE HINWEISE

Durch die angrenzende Landwirtschaft und die Streuobstwiese auf Fl.Nr. 1112/4 ist mit Immissionen durch Geruch (Düngen und Pflanzenschutzmittel) und Lärm (landwirtschaftliche Maschinen, Traktoren sowie durch Tierhaltung) zu rechnen.

Auf die Ziffer 9 der Begründung wird hingewiesen.

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“  
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 30.09.2021

Stand: 30.09.2021

---

**5 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg  
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**