

# Stadt Friedberg



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

**zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd**

**Teil B      Satzung**

**in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom .....**

**Fassung vom 28.10.2021  
- ENTWURF -**


**STADT FRIEDBERG**
**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III**

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd  
Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 28.10.2021 (Entwurf)

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) folgende

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd**

als Satzung:

### **1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Baugebiet „Grundschule Süd“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 28.10.2021, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd bildet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 738/3 der Gemarkung Friedberg.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Erweiterung der Grundschule Süd in Friedberg ist eine Begründung (Teil C) vom 28.10.2021 beigefügt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### **2 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd geändert und somit unwirksam. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/III verliert für den Geltungsbereich der 1. Änderung vollumfänglich seine Gültigkeit. Er wird in diesem Bereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd ersetzt.

### **3 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gekennzeichnete Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung von Schulgebäuden mit Klassenräumen, Personalräumen, Mehrzweckräumen, Technikräumen, Räumen zur Ganztags- und Mittagsbetreuung sowie sonstigen Räumen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schule stehen,
- die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Gruppenräumen für Kinder im Kinderkrippenalter sowie Gruppenräumen für Kinder im Kindergarten- bzw. Hortalter, Mehrzweckräumen, Technikräumen und sonstigen Räumen, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb einer Kindertagesstätte stehen,



## STADT FRIEDBERG

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd  
Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 28.10.2021 (Entwurf)

- Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf dienen,
- Sportanlagen, Sportgeräte, Pausenhofflächen, Spielplatzflächen und Spielplatzgeräte, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schule bzw. einer Kindertagesstätte stehen,
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen,
- sonstige im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit einer Schule bzw. einer Kindertagesstätte stehenden Anlagen und Nutzungen.

#### 4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A).

#### 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 5.1 Im gesamten Änderungsgebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 5.3 Die Errichtung von Sportanlagen, Sportgeräten, Pausenhofflächen, Spielplatzflächen und Spielplatzgeräten, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen, Fluchttreppen etc., die im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schule bzw. einer Kindertagesstätte stehen, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der am 01.02.2021 in Kraft getretenen „Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zu beachten.

#### 6 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

- 6.1 Kfz-Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) angeordnet werden. Oberirdische Garagen oder Carport sind im Bereich der „Flächen für Stellplätze (St)“ nicht zulässig.
- 6.2 Für das Änderungsgebiet gilt die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)“ der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.3 Sämtliche Leitungen, Kanäle etc. zur Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes sind unterirdisch zu führen.

#### 7 Bauliche Gestaltung

- 7.1 Die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Flachdach oder Pultdach (auch höhenversetzt) mit einer Dachneigung von maximal 35° zu errichten.
- 7.2 Für die Dachdeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder beschichtete Metalleindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig. Ebenso zulässig ist Kupferblech. Bei



## STADT FRIEDBERG

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 28.10.2021 (Entwurf)

Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung bzw. eine Integration von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zulässig.

- 7.3 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

## 8 Grünordnung

- 8.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) und innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzte, zu erhaltende Gehölzbestand ist bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

- 8.2 Als Ersatz für den im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen zu beseitigenden Gehölz- bzw. Baumbestand sind innerhalb des Änderungsgebietes mindestens 17 Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß Artenliste unter Ziffer 8.4 zu pflanzen.

- 8.3 Pflanzung von Sträuchern (gemäß Planzeichen und textlichen Festsetzungen)

Es sind folgende Gehölze zu pflanzen. Arten, die als Vogelnährgehölz und Bienenweide dienen, sind zu bevorzugen.

Mögliche Arten:

Salix in Arten	- Weiden
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Corylus avellana	- Haselnuss
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica Purpurea	- Blutbuche
Carpinus Betulus	- Hainbuche
Lonicera nitida Maigrün	- Heckenmyrthe
Ilex crenata	- Japanische Stechpalme

Qualität:

2 x v. m.B., 1 Pflanze / m<sup>2</sup>

- 8.4 Pflanzung von Bäumen (gemäß Planzeichen und textlichen Festsetzungen)

Einzelbäume:

Es sind Laubbäume I. bis II. Ordnung zu pflanzen.

Mögliche Arten:

Quercus robur	- Stieleiche
Populus tremula	- Zitterpappel
Populus alba	- Silberpappel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanooides	- Spitzahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum



## STADT FRIEDBERG

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 28.10.2021 (Entwurf)

Platanus	- Platane
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulenhainbuche
Fagus sylvatica Dawyck	- Säulenrotbuche

#### Qualität:

Baum I. Ordnung: STU 20 - 25 cm mit DB, 3 x verpflanzt.

Baum II. Ordnung: STU 20 - 25 cm mit DB, 3 x verpflanzt.

### 8.5 Sonstige grünorderische Festsetzungen

#### *Sicherstellung des Standraumes von Bäumen*

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### *Erhaltung und Pflege der Pflanzungen*

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher können bedarfsorientiert alle 10 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock gesetzt bzw. zurückgenommen werden.

#### *Freiflächengestaltungsplan*

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### *Wasserversickerung*

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### *Hinweise*

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in den Artenlisten aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

## 9 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## 10 Textliche Hinweise

### 10.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.



## STADT FRIEDBERG

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. ....

Stand: 28.10.2021 (Entwurf)

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 10.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Aichach-Friedberg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 10.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Nutzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### 10.4 Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden

### 10.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

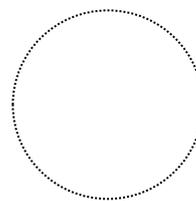
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Stadtverwaltung Friedberg, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Stadt Friedberg  
Friedberg, \_\_\_\_\_

---

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister



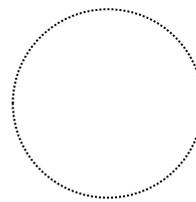
Siegel

---

Stadt Friedberg  
Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister



Siegel

---