

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 1 neu

für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B),
Begründung (Teil C), Umweltbericht (Teil D)

Fassung vom 02.12.2021
Satzungsbeschluss vom 02.12.2021



Teil B Satzungstext

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) folgenden

Bebauungsplan Nr. 1 neu für das Gebiet "Dickelsmoor" im Stadtteil Derching

als Satzung:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 604 (Teilfl.), 607/2, 607/3, 607/4, 607/5, 607/6, 607/7, 607/8, 607/9, 607/10, 607/13, 607/14, 607/15, 607/16, 607/17, 607/18, 607/19, 607/20, 607/21, 607/22, 607/23, 607/24, 607/25, 607/26, 607/27, 607/29, 607/30, 607/31, 607/32, 607/33, 607/34, 607/35 (Teilfl.), 607/36, 607/37, 607/38, 607/39, 607/40, 607/41, 607/42, 607/43, 607/44, 607/45, 607/46, 607/47, 607/48, 607/49, 607/50, 607/51, 607/52, 607/53, 607/54, 607/57, 608, 608/1, 608/2, 608/3, 608/4, 609, 609/6, 609/7, 611, 611/1, 611/2, 611/3, 612, 612/2, 612/3, 612/4, 612/5, 612/6, 612/7, 613, 613/1, 614 und 614/1 der Gemarkung Derching.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung vom 02.12.2021.

Dem Bebauungsplan sind die Begründung und der Umweltbericht vom 02.12.2021 beigefügt.

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

1 Art der baulichen Nutzung

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1 Zulässige Nutzungen sind

- Wohngebäude



1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

2 Grundstückgröße

2.1 Für die Größe der Baugrundstücke werden folgende Mindestmaße festgesetzt:

- WA 1: 850 m²
- WA 2: 1.000 m²
- WA 3: 1.300 m²

2.2 Für die nachstehend aufgelisteten Baugrundstücke werden abweichend von 2.1 folgende Mindestmaße festgesetzt:

Fl.-Nr. Gmkg. Derching	Mindestmaße
607/3	723 m ²
607/19	976 m ²
607/27	886 m ²
607/26	844 m ²
607/29	999 m ²
607/43	777 m ²
607/49	798 m ²
608/4	1.199 m ²

Die Baugrundstücke mit abweichender Festsetzung nach 2.2. sind in der Planzeichnung farblich hervorgehoben.



3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,23 als Höchstmaß festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,33 überschritten werden.

3.2 Die Größe der Geschossfläche (GF) beträgt höchstens 165 m² je Baugrundstück.

3.3 Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3.4 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 4,50 m, gemessen ab dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut.

3.5 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,30 m, gemessen ab dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, bis zur Oberkante First.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

4.2 Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

5 Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

6 Garagen und Stellplätze

6.1 Stellplatzrichtlinien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen oder 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.

6.2 Stellplätze und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Die Grundfläche je überdachtem Stellplatz (Carport) bzw. je Garage darf 50 m² nicht überschreiten; Doppel- bzw. Mehrfachanordnungen von Garagen und/oder Carports gelten als eine Garage/ein Carport.

6.4 Die Flächen der Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7 Nebenanlagen

7.1 Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Die Grundfläche von Gebäuden als Nebenanlagen darf je Gebäude 30 m² nicht überschreiten.

8 Bauliche Gestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 45 Grad bis 52 Grad auszubilden. Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer oder ersatzweise Attika-Dächer mit einer Neigung von 5 Grad und Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von bis zu 30 Grad zulässig.

8.2 Dachüberstand

Dachüberstände sind symmetrisch aufzuführen und dürfen traufseitig, waagrecht gemessen, nicht mehr als 40 cm die Hauptgebäudeflucht überragen. Der Dachüberstand an Ortgängen beträgt max. 30 cm.

8.3 Kniestock

Die Höhe des Kniestockes, als senkrechtes Maß von Oberkante Rohboden im Dachraum bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Sparren, darf bei allen Gebäuden 50 cm nicht übersteigen.

Abweichend davon darf die Höhe des Kniestockes für nicht an das Hauptgebäude angebaute und außerhalb der Baugrenze gelegene Garagen und Nebengebäude nur maximal 30 cm betragen.

8.4 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung. Die Entstehung eines zweiten Vollgeschosses ist auch durch die Anbringung von Dachaufbauten weiterhin unzulässig.

8.5 Außenwände / Verputz / Farbgebung

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

8.6 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune einfarbig gestrichen auszuführen. Außerdem zugelassen sind Maschendrahtzäune oder Metallstabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken und Sträuchern. Die Höhe der Einfriedungen ab Oberkante Gehweg darf 1,20 m bei einer Sockelhöhe von maximal 5 cm nicht überschreiten.

9 Abgrabungen, Höhenlage

9.1 Das natürliche Gelände darf nicht durch Abgrabungen verändert werden.

Abgrabungen sind nur zur Einbindung von Gebäuden in das natürliche Gelände zulässig. Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

9.2 Die Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens bei Haupt- und Nebengebäuden darf 70 cm über dem Straßenniveau der am nächsten zur Straße gelegenen Hausseite, gemessen im Mittel, nicht überschreiten.

10 Grünordnung

10.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke und die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.

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.

10.2 Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum 1. Ordnung oder alternativ zwei Bäume 2. Ordnung aus der folgenden Auswahlliste zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung:

Stieleiche - *Quercus robur*

Traubenkirsche - *Prunus padus*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Spitzahorn - *Acer plantanoides*

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Winterlinde – *Tilia cordata*

Rotbuche – *Fagus sylvatica*

Walnuss – *Juglans regia*

Baumhasel – *Corylus colurna*

Elsbeere – *Sorbus torminalis*

Bäume 2. Ordnung:

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Feldahorn - *Acer camprestre*

Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Österreichische Birne - *Pyrus austriaca*

Hopfenbuche - *Ostrya carpinifolia*

Speierling - *Sorbus domestica*

Obstgehölze aller Art (Hoch- und Mittelstämme)

10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangener 10 m Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese können auf die gem. Ziffer 10.2 zu pflanzenden Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

Für die Bepflanzungen dieser Flächen bestehen Pflanzvorgaben für **einheimische** Laubgehölze der nachstehenden Auflistung.

Bäume:

Hainbuche - *Carpinus betulus*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Feldahorn - *Acer campestre*
Echte Mehlbeere - *Sorbus aria*

Sträucher:

Hasel - *Corylus avellana*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche – *Cornus mas*
Weißdorn - *Crataegus monogyna* od. *oxycanta*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Wolliger Schneeball - *Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Kreuzdorn - *Rhamnus carthartica*
Faulbaum - *Rhamnus frangula*
Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
Schlehdorn – *Prunus spinosa*

10.4 Alle nach 11.2 und 11.3 zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen

Einzelbäume 1. Wuchsklasse: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 18-20 cm
Einzelbäume 2. Wuchsklasse: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm

Sträucher: 5 Triebe, 80 -100 cm; mindestens 1 Strauch/2,25 m²

10.5 Pflanzungen nach 11.2 und 11.3 sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.6 Zugänge und Zufahrten sind in den Flächen nach Ziffer 10.3 zulässig.

Gleiches gilt für Einfriedungen, sofern diese unmittelbar an der Grundstücksgrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

10.7 Die Freiflächengestaltung ist in einem Freiflächengestaltungsplan, der dem jeweiligen Einzelbauantrag beizufügen ist, darzustellen.

10.8 Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

11 Abstandflächen

Für das Maß der Tiefe der Abstandsfläche ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020) anzuwenden.

12 Immissionsschutz

12.1 Verkehrslärm

12.1.1 Schutzbedürftige Räume

Schutzbedürftige Räume im Sinne der Festsetzungen 12.1.2 und 12.1.3 sind solche nach Ziffer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“).

12.1.2 Grundrissorientierung

Bei Gebäuden, deren Fassaden sich zu den in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 1.8 gekennzeichneten Baugrenzen orientieren, müssen schutzbedürftige Räume so angeordnet werden, dass sie eine von den gekennzeichneten Baugrenzen abgewandte Orientierung aufweisen.

12.1.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

In den Fällen, in denen eine Grundrissorientierung nach Nr. 1 nicht vollständig möglich ist, müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die zu den in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 1.8 gekennzeichneten Baugrenzen orientiert sind, abhängig von den angegebenen Lärmpegelbereichen (s. Anlage 2 Begründung, Rasterlärmkarte) so beschaffen sein, dass sie die Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungen im Sinne der Ziffer 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) einhalten.

Soweit sich in solchen Gebäudefassaden Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden, so müssen diese Räume über eine fensterunabhängigen Lüftungsanlage verfügen oder es muss sichergestellt sein, dass in diesen Räumen

- durch mindestens ein offenbares Fenster zur lärmabgewandten Seite (vgl. Ziffer 12.1.2)
- oder durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung (z.B. Hamburger Fenster)
- oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. Vorbau einer Prallscheibe)



Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

12.2 Hinweise

Entsprechende Nachweise sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Auf den jährlich bereitgestellten rechnerischen Nachweis der Flug- und Bodenlärmbelastung am Verkehrslandeplatz Augsburg wird hingewiesen (<https://www.augsburg-airport.de/flughafen/infoservice-fluglaerm/>).

Durch den Flugbetrieb am Verkehrslandeplatz Augsburg – einschließlich des Segelflugbetriebs – entstehen Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann. Der aktuelle Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes stellt keine statische Größe dar, die Flugbewegungszahlen können künftig auch deutlich höher liegen. Die grundsätzliche Betriebspflicht des Flughafens besteht zwischen 6:00 - 22:00, ggf. kann es zudem außerhalb dieser Zeiten zu von der Landesluftfahrtbehörde genehmigten Flügen (z.B. Ambulanzflüge) kommen. Triebwerksprobeläufe in der Lärmschutzanlage des Flughafens können bereits ab 5:00 durchgeführt werden.

13 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind entsprechend den Richtlinien für Ausführung von Straßen (RAS-Teil Erschließung) von Sichthindernissen aller Art über eine Höhe von 0,80 m – 2,50 m freizuhalten.

14 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Erschließung, Ver- und Entsorgung

An der Erschließungssituation ergeben sich keine Änderungen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Friedberg, die Abwasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Friedberg. Das Gebiet wird von der LEW Netzservice GmbH mit Strom versorgt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Aichach-Friedberg.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz sowie der Anschluss an die Abwassersysteme der Stadt Friedberg sind durch die vorhandenen Versorgungssysteme gesichert.

Da die Erschließung (Wasserver- und Entsorgung) über den Moorweg erfolgt, muss sich jeder Bauherr des Affinger Weges und des Heidesweges die Leitungsrechte über das an seinem und am Moorweg anliegende Grundstück sichern. Dies betrifft derzeit insbesondere noch folgende Grundstücke mit einem unbebauten Baufenster FI-Nr. 608/2, 607/20, 611/1, 612, 607/40, 607/4, 607/49, 607/32, 607/13, 607/44, 607/10 Gemarkung Derching. Bei Teilung eines Grundstückes ist vom Eigentümer die Erschließung des jeweiligen Grundstückes bei den Stadtwerken zu erfragen und ggf. eine Sicherung der Leitungsrechte mittels Dienstbarkeit vorzunehmen. Zudem ist zu prüfen, ob die Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes mittels Dienstbarkeit notwendig wird.

Der Begründung ist in Anlage 1 ein Kanalplan der Stadtwerke Friedberg informativ beigefügt. Bereits bestehende Kanäle verlaufen durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Sollte eine Verlegung der Kanäle erforderlich sein, hat die Kosten der Kostenverursacher (Bauherr) zu tragen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben hinsichtlich der Lage unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Suchschlitze, Handschachtung) festzustellen.

Niederschlagswasser, Hochwasser

Abfließendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über geeignete, bewachsene Oberbodenschichten in das Grundwasser einzuleiten.

Es ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV in der Fassung vom 01.01.2000, zuletzt geändert am 01.10.2008), das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird jedoch auf den möglichen sehr hohen Grundwasserstand hingewiesen. Den Bauherren wird daher empfohlen ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen.



Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH hat im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen.

Die Lage der unterirdischen 20-kv-Kabelleitung „R1CC3“ der LEW Verteilnetz GmbH mit einem Schutzbereich von 1 m ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Denkmalschutz

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, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 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).

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 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

Landwirtschaftliche Immissionen und Verkehr

Eigentümer und Bewohner, der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke, haben die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Insbesondere Verkehrslärm von landwirtschaftlichen Maschinen, auch der erntebedingte Fahrverkehr nach 22:00 Uhr und vor 06:00 Uhr, ist zu dulden.

Landwirtschaftlicher Verkehr darf durch abgestellte Fahrzeuge nicht behindert werden.

Kampfmittel

Anhand von Luftbildaufnahmen der Nachkriegszeit (April 1945) kann eine Bombardierung des gegenständlichen Plangebietes nicht belegt werden. Generell kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund jedoch nicht ausgeschlossen werden, da in der Umgebung des Plangebietes (Gewerbegebiet Derching) Kampfmittel nachgewiesen wurden. Eine Untersuchung auf Kampfmittel hat nicht stattgefunden.



DIN-Normen und Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadt Friedberg, Marienplatz 5, 86316 Friedberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung wie auch die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 in der Fassung vom 02.07.2019 hat in der Zeit vom 08.08. 2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.

Aufgrund der Weiterverfolgung des grundlegenden Planungskonzeptes wurde diese im Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 neu als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 neu in der Fassung vom 11.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2021 bis 13.04.2021 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2021 bis 13.04.2021 beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat 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.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister