

Stadt Friedberg



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Teil B Satzung

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.01.2022



STADT FRIEDBERG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd
Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 Bayer. 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 in der Fassung der Bekanntmachung 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) folgende

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

als Satzung:

1 Allgemeine Vorschriften

1.1 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 27.01.2022, 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 27.01.2022 beigelegt.

Für diese Satzung 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).

1.2 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.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 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“,

STADT FRIEDBERG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd
Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

„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,
- 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 2.3.1. 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.
- 2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.3.3. Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.4 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

- 2.4.1. 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.
- 2.4.2. 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.
- 2.4.3. Sämtliche Leitungen, Kanäle etc. zur Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes sind unterirdisch zu führen.

2.5. Bauliche Gestaltung

- 2.5.1. Die Dächer der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Flachdach oder Pultdach (auch höhenversetzt) mit einer Dachneigung von maximal 35° zu errichten.
- 2.5.2. Für die Dachdeckung sind Dachziegel, Dachpfannen oder beschichtete Metalleindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig. Ebenso zulässig ist Kupferblech. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung bzw. eine Integration von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zulässig.
- 2.5.3. 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.

2.6. Grünordnung

- 2.6.1. 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.
- 2.6.2. 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 2.6.4. zu pflanzen.
- 2.6.3. 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 / m²

- 2.6.4. 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

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

zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd

Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Salix alba	-	Silberweide
Tilia cordata	-	Winterlinde
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	-	Tulpenbaum
Platanus	-	Platane
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Säulenhainbuche
Fagus sylvatica Dawyck	-	Säulenrothbuche

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.

2.6.5. Sonstige grünorderische Festsetzungen*Gärtnerische Gestaltung*

Die nicht für Gebäude oder vergleichbare bauliche 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.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² 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.

2.7. Freiflächen / Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 2200 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen, mit gelblichem Farbspektrum zu nutzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu

achten. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Es sind nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel zu verwenden. Ferner sind Dunkelmräume zu erhalten.

3. Textliche Hinweise

3.1. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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.

3.2. 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.

3.3. 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 Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

3.4. 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.

STADT FRIEDBERG
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 51/III

 zur Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd
 Satzung i.d.F. des Satzungsbeschlusses v. 27.01.2022

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. Die Flächen sind zu überdachen und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

3.5. Zeitpunkt der Pflanzarbeiten, zusätzliche Gehölzpflanzungen

Die geforderten Pflanzarbeiten sind nach Abschluss der Hochbauarbeiten spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erbringen.

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.

3.6. 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.

4. Schlussbestimmungen, Inkrafttreten

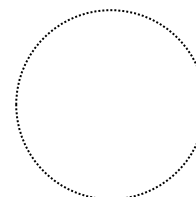
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51/III für die Errichtung einer Grundschule in Friedberg - Süd tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg

Ausgefertigt, _____

 Roland Eichmann

Erster Bürgermeister



Siegel