

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 80

2. Änderung

**für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der
Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der
Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der
Trefflerstraße in Friedberg**

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

Entwurf

(Änderungen sind in roter Farbe hervorgehoben)

Fassung vom **12.05.2022**
Satzungsbeschluss vom **xx.xx.xxxx**



TEIL B SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 i.V.m. §13 a 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), **der Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)**, 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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg

als Satzung:

~~Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.~~

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

1. Die Regelungen der Satzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg, bestehen aus der Planzeichnung vom 12.05.2022 sowie den darin enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie der Begründung vom 12.05.2022.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst die Flurnummern 887/2 (Teilfläche), 887/5 (Teilfläche), 887/7, 887/13, 887/14, 887/15, 887/16 und Teilfläche 632/8 der Gemarkung Friedberg.
3. Die 2. Änderung tritt in ihrem räumlichen Geltungsbereich vollständig an die Stelle der derzeit rechtsgültigen bauleitplanungsrechtlichen Regelungen durch den Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet südlich der Wiffertshauer Straße, nördlich der Bahnlinie, östlich der Münchner Straße und westlich der Ekherstraße sowie westlich der Geistbeckstraße und südlich der Trefflerstraße in Friedberg, vom 05.06.2003, sowie seiner 1. Änderung vom 02.10.2019, und führt insoweit zu deren gebietsweiser Aufhebung.



~~4. Für diese Satzung findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Anwendung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts Anderes bestimmen.~~

§ 2 Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen oberirdischer Stellplätze und ihrer Zufahrten, durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Durch die unter der Geländeoberfläche befindlichen Bereiche einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze einer Bebauung im Planungsumgriff und der benachbarten Grundstücke darf die zulässige Grundfläche bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen GRZ bzw. GFZ ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, das hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. ~~Soweit keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist, ist für die Ermittlung der zulässigen GRZ die Fläche des Baugrundstücks ohne diejenigen Bereiche maßgebend, für welche zeichnerisch eine „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt ist.~~

~~Die Fl. Nr. 632/8 Gem. Friedberg darf in dem Bereich, für welchen zeichnerisch eine „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt ist, planungsrechtlich vollständig durch unter der Geländeoberfläche befindlichen Bereiche einer Tiefgarage für die notwendigen Stellplätze einer Bebauung im Planungsumgriff unterbaut werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die dort von der Tiefgarage in Anspruch genommene Grundfläche nicht mitzurechnen. Dies gilt gleichermaßen für die im Zuge einer Unterbauung wiederherzustellende „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“.~~

- (2) Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

- (3) Es dürfen max. 3 Vollgeschosse errichtet werden.

- (4) Für die Bauräume 1a sowie 2 bis 10 wird eine Wandhöhe (WH) für Hauptgebäude von max. 9,7 m festgesetzt. Aufzugsschächte an bzw. in Hauptgebäuden dürfen eine WH von max. 13,1 m aufweisen.

Für den Bauraum 1b wird eine Wandhöhe (WH) für Hauptgebäude von max. 8,50 m festgesetzt.



Ausnahmsweise kann – im Falle einer bezogen auf die Dachfläche deutlich untergeordneten Grundfläche – eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für technische Dachaufbauten um max. 1,0 m zugelassen werden.

- (5) Für die Bauräume 1a sowie 2 bis 10 wird eine Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von max. 14,7 m festgesetzt.

Für den Bauraum 1b wird eine Firsthöhe (FH) für Hauptgebäude von max. 13,5 m festgesetzt.

- (6) Die Wand- und die Firsthöhe ist zu messen ab der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als unteren Höhenbezugspunkt. Die max. Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist für jeden Bauraum in der Planzeichnung individuell festgesetzt. Oberer Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut. Oberer Höhenbezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut, ohne Beachtung etwa zulässiger technischer und anderweitiger Dachaufbauten.

2. Bauweise

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Gebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die hierdurch festgesetzten Bauräume sind nummeriert.

- (2) ~~Ein Vortreten untergeordneter Vorbauten in Gestalt von Balkonen sowie deren Überdachung, von Loggien und in Gestalt von eingeschossigen Erkern vor die Baugrenze ist zulässig, soweit diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 6 m, in Anspruch nehmen, und jeweils max. 1,7 m vor diese Außenwand vortreten. Dies gilt ebenso für Terrassenflächen, soweit sie maximal 3 m vor die Außenwand vortreten.~~

~~Das Vortreten von diesen Vorbauten und Terrassenflächen über die südliche Baugrenze der Bauräume Nr. 3 und 5 ist dabei nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch die Gestaltung des Straßenraums der „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ sichergestellt ist, dass zwischen diesen baulichen Nutzungen und dem öffentlich nutzbaren Straßenraum ein Mindestabstand von 3 m gewahrt ist.~~

~~Für die Bauräume 3 und 5 sind zwischen den südlichen Außenwänden der Hauptgebäude, Vorbauten nicht eingerechnet und der südlichen Grundstücksgrenze Abstände von mind. 4,0 m einzuhalten.~~



Für den Bauraum 4 ist zwischen den nördlichen Außenwänden der Hauptgebäude, Vorbauten nicht eingerechnet und der nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von mind. 7,5 m einzuhalten.

Südlich der Bauräume 3 und 5 dürfen Nebenanlagen im Sinne der Abs. (1) des §14 der BauNVO nicht zwischen den Baufenstern und der Südgrenze des Baugrundstücks angeordnet werden.

- (3) Für Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrts- und Abfahrtsrampen wird die unterbaubare bzw. nutzbare Fläche in der Planzeichnung durch ein eigenes Planzeichnen festgesetzt. Zwischen den Bauräumen 2 und 3 wird eine ausschließliche Tiefgarageneinfahrt durch Planzeichen zugelassen. Zwischen den Bauräumen 5 und 6 und beim Bauraum 10 sind Tiefgaragenein- und Ausfahrten durch Planzeichen festgesetzt. Oberirdische Besucherstellplätze von Bauvorhaben dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen erstellt werden.

4. Zahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal

- (1) 20 Wohnungen im Bauraum Nr. 1a und 1b insgesamt,
- (2) je 14 Wohnungen in den Bauräumen Nr. 2 bis 9 und
- (3) 18 Wohnungen im Bauraum Nr. 10
festgesetzt.

5. Stellplätze

- (1) Für die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze wird die Geltung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 13.12.2007 in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. ~~der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren~~ geltenden Fassung angeordnet.
- (2) Es sind oberirdisch nur die auf der Grundlage dieser Stellplatzsatzung notwendigen Besucherstellplätze zulässig. Im Übrigen sind alle notwendigen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche in einer Tiefgarage herzustellen. ~~Ausgenommen sind hiervon lediglich die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung nach Ziff. 5.1 notwendigen Besucherstellplätze.~~
- (3) Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrts- und Abfahrtsrampen sind nur innerhalb des hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs zulässig. ~~Tiefgaragenein- und- ausfahrten (Mündung der Rampe) müssen mindestens 50 m von den jeweiligen Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Westen und Osten entfernt sein. Ansonsten sind an der Mündung geeignete Vorkehrungen zur Abschirmung von Scheinwerferkegeln vorzusehen.~~



Die Ausfahrten aus einer Tiefgarage sind nur in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich des Plangebietes (zwischen Bauraum 5 und 6 nördlich der Frühlingstraße und bei Bauraum 10 südlich der Frühlingstraße) zulässig.

- (4) Besucherstellplätze sind den Bauvorhaben zugeordnet nahe an und zugleich außerhalb der öffentlichen Straßenfläche herzustellen.
- (5) Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (6) Es ist ein Fahrradabstellplatz pro vollendeter 40 m² Gesamtwohnfläche, jedoch je Nutzungseinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.
Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Ordnungssysteme nachgewiesen wird.

Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Mindestens 3 v. H., mindestens jedoch einer der notwendigen Fahrradabstellplätze, müssen barrierefrei erreichbar sein. Die Fahrradabstellplätze müssen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden. Fahrradabstellplätze für die Nutzung Wohnen müssen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

6. Grünordnung

6.1 allgemeine Vorschriften zur Grünordnung

- (1) Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, grundsätzlich vor Nutzungsaufnahme, spätestens aber in der darauf folgenden Pflanzperiode, vollständig als Rasen- und Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden - max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 20 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung in Kombination mit heimischen und standortgerechten Beerenstrauchpflanzungen - herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem unbelebtem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.
- (3) Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,6 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind mindestens extensiv zu begrünen.



- (5) Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist zu vermeiden. Dunkelräume sind sicherzustellen.
- (6) In den Bereichen, die gesondert als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, ist abgesehen von einer randlichen Einfriedung, der gärtnerischen Gestaltung und Pflege sowie der **ausnahmsweisen** Errichtung von Spielgeräten jegliche bauliche Nutzung, ausgeschlossen.

6.2 Pflanzen

- (1) Es sind mindestens die in der Planzeichnung als „Bäume zu pflanzen“ festgesetzten Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

Je angefangener 300 m² Baugrundstück ist mindestens ein Baum - in der Planzeichnung als „Baum als Vorschlag, Standort flexibel“ festgesetzt - der 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

- (2) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit der Errichtung der Hochbauten bzw. spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.
- (3) Gehölzarten und -qualitäten (autochthones Pflanzmaterial soweit verfügbar)

Es ist nur die Pflanzung von Bäumen aus der nachfolgenden Auflistung zulässig.

(3.1) Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: 3 x v., STU 18 - 20 cm, bzw. Sol. H. 300-350 cm, B. 100-150 cm

Aesculus carnea i.S.	Scharlach-Roßkastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus	Esche (in geeignete Arten und Sorten)
Juglans regia	Walnuß
Nothofagus antartica	Scheinbuche
Pinus sylvestris i.S.	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus serrulata i.S.	Nelkenkirsche



Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde (und geeignete Sorten)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde (und geeignete Sorten)
Ulmus hybride 'Lobel'	Stadt-Ulme

(3.2) Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: 3 x v., STU 16 - 18 cm, bzw. Sol. H. 200-250 cm, B. 100-150 cm

Acer	Ahorn (in geeigneten Arten und Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche auch in Sorten
Corylus collurna	Baumhasel
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie
Malus domestica i.S.	Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche
Parrotia persica i.S.	Eisenholzbaum
Pinus cembra	Zirbel-Kiefer
Prunus subhirtella i.S.	Winter-Kirsche
Pyrus communis i.S.	Birne

(3.3) Sträucher

Mindestqualität: Str., 2 x v., H 60 - 100 cm

Aesculus parviflora	Strauch-Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus	Pfaffenhut (in geeigneten Arten und Sorten)
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes in Sorten	Johannesbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum	Schneeball (in geeigneten Arten und Sorten)

(3.4) Hecken

Mindestqualität: Str., 2 x v., H 100 - 125 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster



7. Bauliche Gestaltung

- (1) Dächer sind in den Bauräumen 1a und 2 bis 10 als Walmdächer auszubilden. Im Bauraum 1b sind darüber hinaus Pultdächer zulässig.

Krüppel- und Schopfwalme sind nicht zulässig. Für Balkone, technische Dachaufbauten und Aufzugsschächte sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

Für Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind nur begrünte Flachdächer oder begrünte, flach geneigte Pultdächer zulässig.

- (2) Zugelassen wird eine Dachneigung von 10° – 28°. Sich gegenüberliegende Dachflächen eines Walmdaches müssen die gleiche Neigung aufweisen. Pultdächer für Nebenanlagen sind nur flach geneigt bis 15° zulässig.
- (3) Für die Dachflächengestaltung wird die Geltung der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg vom 30.08.1998, in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren geltenden Fassung, angeordnet. Abweichend von dieser Satzung sind Dreiecksgauben mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 qm zugelassen.
- (4) Negative Dacheinschnitte sind zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 6 m, in Anspruch nehmen.
- (5) 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. Einfriedungen

- (1) Bauliche Einfriedungen sind nur als offener Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) einfarbig gestrichen zulässig. Sie sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Ihre Höhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Eine Ausführung mit Sichtschutz (z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Sichtschutzmatten, Zauneinsätzen) ist unzulässig.
- (2) ~~Im Bereich bis zu 5,0 m zur „Verkehrsfläche öffentlich gewidmet mit besonderer Zweckbestimmung“ sind keine Einfriedungen zulässig.~~



9. Abstandsflächen

- (1) Es wird die Geltung der abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag ~~bzw. der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren~~ geltenden Fassung, derzeit in Art. 6 BayBO (zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021, GVBl. S. 286), angeordnet.
- (2) Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Stadt Friedberg in der Fassung vom 01.02.2021 findet keine Anwendung.

10. Immissionsschutz

- (1) Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm für Wohn-, Schlaf-, Unterrichts- bzw. Büroräume im Sinne der aktuellen Fassung der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen " zu treffen. Im Bauvollzug ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung eines Tiefgaragenbauwerks zusammen mit einem Baugenehmigungsantrag ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmauswirkungen der Tiefgarage für alle Bauräume (1 bis 10) vorzulegen. Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen für schutzbedürftige Nutzungen in den Bauräumen südlich der Frühlingstraße ist zudem ein schalltechnisches Gutachten zu den Lärmeinwirkungen des Verkehrs (Straßen- und Schienenverkehr) sowie darauf basierend der Schallschutznachweis gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – für die Außenfassaden für die Bauräume 7 bis 10 vorzulegen.
- (2) Es ist auszuschließen, dass in Gebäuden, die der Mündung einer Tiefgaragenausfahrt in den durch zeichnerische Festsetzung definierten Bereichen der Zufahrt auf die Frühlingstraße gegenüberliegen, in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Blendwirkungen auftreten.

11. Entwässerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist über Rigolen und Sickerschächte auf dem Baugrundstück zu versickern. Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann ausnahmsweise die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Zisternen zugelassen werden. Aus den Zisternen darf nur eine vorgegebene Menge (Drosselabflussmenge) in die städt. Kanalisation eingeleitet werden. Der vorzuhaltende Rückhalteraum ist über den Drosselabfluss zu entleeren und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dauerhaft freizuhalten. Das Volumen des Rückhalteraaumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird im Rahmen der Entscheidung über die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB vorgegeben.



Die Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen über Sickerschächte mit vorgeschalteten Absetzschächten oder eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist zulässig.

§ 3 Textliche Hinweise

1. Ortsrecht

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Rechtsvorschriften aus Satzungen und Verordnungen der Stadt Friedberg uneingeschränkt.

2. Natur- und Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind im Bauvollzug Maßnahmen umzusetzen:

Zum Schutz von Vögeln sowie deren Nestern, Eier und Nestlingen sind Gehölze, Gebäude und Nistkästen nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen bzw. zu entfernen. Vor Gebäudeabbrissen, Fassadensanierungen u.Ä. sind die Bauten von einem Fachbiologen zu begutachten. Fledermäuse können ganzjährig in und an den Gebäuden und ggf. auch in Baumhöhlen und Nistkästen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen **sollten sind** ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel **einzusetzen**. Um Vogelschlag an Glasfassaden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind. Es wird empfohlen, eine Umweltbaubegleitung zu vergeben, um die Umsetzung der formulierten Maßnahmen zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen wird die Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren empfohlen.

Erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmen werden im Bauvollzug rechtzeitig bei der höheren Naturschutzbehörde zu beantragen sein.

3. Stellplatznachweis

Für eine Reduzierung von Stellplätzen im Wohnungsbau unter die Vorgaben der aktuell geltenden, städtischen Stellplatzsatzung vom 13.12.2007 kann ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 BayBO gestellt werden. Voraussetzung ist ein Wohnbauvorhaben ab zehn Wohneinheiten. Des Weiteren die Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzepts, welches leicht zugängliche, einfach handhabbare, alternative Mobilitätsangebote nachweist. Im Fokus der Stadt stehen dabei z.B. gemeinschaftliche Abstellflächen für Sharing-Angebote, fahrradbasiert oder für E-Mobilität.



4. Freiflächengestaltung

Im Bauvollzug ist zusammen mit einem Baugenehmigungsantrag bzw. mit einem Freistellungsantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5. Immissionsschutz

Im Bauvollzug ist zusammen mit einem Baugenehmigungsantrag bzw. mit einem Freistellungsantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

Auf Grund der Nähe der südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Bahnstrecke Augsburg – Ingolstadt wird empfohlen, an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln über 60 dB(A) nachts ein Schallschutzkonzept für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) umzusetzen. Hierzu zählen prinzipiell Grundrissorientierungen und zusätzlicher Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone, die dazu führen, dass die genannten Pegelwerte vor den Fenstern der betroffenen Aufenthaltsräume nicht überschritten werden. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgläusche durch benachbarten Bahnverkehr ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Rampeneinhausung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist nach dem aktuellen Stand der Technik mit lärmarmen Regenrinne, lärmarmem Tür- und Torsystem sowie Torsteuerung mittels Funkfernbedienung auszuführen.

6. Baugrund, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

7. Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei Herstellung der Geländeoberfläche ist eine humushaltige Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN



19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

8. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt Aichach-Friedberg zu benachrichtigen, Art. 1 BayBodSchG. Der Aushub ist mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

9. Erneuerbare Energien

Die Nutzung von Erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen und ein hoher Energiestandard (z.B. KfW55) werden anempfohlen.

10. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 4 Schlussbestimmungen

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt,
Stadt Friedberg
Friedberg, den xx.xx.xxxx

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 80, 2 . Änderung

Gemarkung Friedberg

Satzung in der Fassung vom **12.05.2022** mit Satzungsbeschluss vom xx.xx.xxxx

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die 2 . Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom xx.xx.xxxx die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den xx.xx.xxxx

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 xx.xx.xxxx

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister