



Projekt-Nr. 2659-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

**„Nr. 51/VI“, Gebiet östlich und westlich  
der nördlichen Karl-Lindner Straße,  
südlich der Martin-Luther-Straße und  
nördlich des Hagelmühlweges**

Stadt Friedberg

## Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

i. d. F. des Satzungsbeschlusses  
vom 29. September 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
§ 1	Inhalt und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>II.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>4</b>
§ 2	Art der baulichen Nutzung	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 4	Bauweise	5
§ 5	Überbaubare Grundstücksfläche	5
§ 6	Abstandsflächen	5
§ 7	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 8	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
§ 9	Versorgungsflächen	6
§ 10	Grünordnung	6
§ 11	Artenliste „Bäume“	6
§ 12	Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser	7
<b>III.</b>	<b>örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB</b>	<b>8</b>
§ 13	Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen	8
§ 14	Dachaufbauten	8
§ 15	Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen	8
§ 16	Erforderliche Stellplätze und Tiefgaragenrampen	9
<b>IV.</b>	<b>Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>9</b>
<b>V.</b>	<b>INKRAFTTRETEN</b>	<b>14</b>

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 Abs. 1 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, 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), der 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), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

**„Bebauungsplan Nr. 51/VI“** für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagemühlweges in Friedberg

## Satzung

### I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 Inhalt und räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Nr. 51/VI“, Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom ..... den Bebauungsplan „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt dem Bebauungsplan „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 51/VI“, Stadt Friedberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Teil A) wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

(2) Innerhalb des **WA** gilt:

Nicht zulässig sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen werden:

- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Innerhalb von **WA 3** gilt im Falle der Errichtung einer Tiefgarage:

Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

(3) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist wie folgt gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt:

- II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl
- III drei Vollgeschosse als Höchstzahl

Tiefgaragengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

(4) Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) gilt als Höchstgrenze.

(5) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei zwei Vollgeschossen beträgt im WA 1 9,0 m und im WA 2 und WA 3 10,2 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

- (6) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei drei Vollgeschossen im WA 3 beträgt 12,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe.
- (7) Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens.
- (8) Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten.
- (9) Für WA 1 und WA 2 gilt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) die mittlere Höhe der Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks dient, gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,5 m überschreiten bzw. unterschreiten darf.
- (10) Für WA 3 gilt die gemäß Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN. Die festgesetzte EFH darf um max. 0,5 m über- oder unterschritten werden.

#### **§ 4 Bauweise**

- (1) Innerhalb von **WA 1, 2 und 3** gilt die offene Bauweise.
- (2) Innerhalb von **WA 3** sind nur Einzelhäuser zulässig.
- (3) Innerhalb von **WA 1 und WA 2** sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### **§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **§ 6 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

Die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe mit Inkrafttreten vom 01. Februar 2021 findet keine Anwendung.

#### **§ 7 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen**

- (1) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, solange ihre Grundfläche (Bruttogrundfläche) 10 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die Höhe dieser Anlagen darf am höchst gelegenen Schnittpunkt mit dem geplanten Gelände 2,75 m nicht übersteigen.

- (2) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- (3) Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- (4) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

## **§ 8 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Für die Teilbaugebiete WA 1 und WA 2 ist – unterschieden nach Einzelhaus Doppelhaus – die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

## **§ 9 Versorgungsflächen**

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

## **§ 10 Grünordnung**

- (1) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenlisten „Bäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- (2) Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- (3) Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m<sup>3</sup> mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.
- (4) Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen 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.
- (5) Die grünordnerischen Festsetzungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.

## **§ 11 Artenliste „Bäume“**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eschen (in geeigneten Arten und Sorten)	Fraxinus
Vogelkirsche, gefüllt blühend	Prunus avium „Plena“
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbere	Sorbus torminalis
Winter-Linde (und geeignete Sorten)	Tilia cordata
Sommer-Linde (und geeignete Sorten)	Tilia platyphyllos
Obstgehölze, Hochstämme	

## § 12 Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen der Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – insofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Ist nachweislich die Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen nicht möglich, so ist für Neubauten das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, z. B. mittels Zisternen und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB

#### § 13 Dachformen und äußere Gestalt der baulichen Anlagen

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude sind wie folgt gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

innerhalb **WA 1 und WA 3:**

SD Satteldach, zulässige beidseitige gleiche Dachneigung von 30° - 52°

innerhalb **WA 2:**

SD Satteldach, zulässige beidseitige gleiche Dachneigung von 25° - 52°

- (2) Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.
- (3) Widerkehre sind zulässig, sofern sie rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung angeordnet sind und deren Firsthöhe mind. 0,75 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegt.
- (4) Bzgl. Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten wird auf die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens verwiesen.
- (5) Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen in naturrot bis braun bzw. in anthrazit zu erfolgen, ausgenommen im Bereich von Anlagen nach § 14 vorliegender Satzung.
- (6) Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebenanlagen sind von den Vorgaben zu zulässigen Dachformen mit Dachneigungen und Dacheindeckungen freigestellt. Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen und so zu unterhalten. Alternativ zu begrünten Dachflächen können Flachdächer für Anlagen zur Solarenergiegewinnung genutzt werden.
- (7) Doppelhäuser sind in der Gebäudehöhe höhengleich zu erstellen.

#### § 14 Dachaufbauten

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.

#### § 15 Gestaltung der Grundstücke und Einfriedungen

- (1) Bauliche Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer max. Höhe von 1,3 m über der mittleren Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche zulässig. Zwischen Unterkante Zaun und mittleren Höhe der Straßenoberkante ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

- (2) Die baulichen Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) ohne Blickschutz (z. B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) herzustellen.
- (3) Innerhalb von WA 1, WA 2 und WA 3 sind Abgrabungen und Aufschüttungen max. bis auf Höhe des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.
- (4) Die natürlichen Geländehöhen (vorgefundene Bestandshöhen) an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind unverändert zu belassen.

## **§ 16 Erforderliche Stellplätze und Tiefgaragenrampen**

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- (2) Es ist die erforderliche Zahl an Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens herzustellen.
- (3) Entstehen infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze, so sind diese in dem Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen, soweit hierdurch auf dem Baugrundstück insgesamt die Zahl von 7 Stellplätzen überschritten wird. In diese Stellplatzanzahl sind Besucherstellplätze nicht einzubeziehen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit auf anderem Wege sichergestellt wird, dass auf dem Baugrundstück nicht mehr als 7 Stellplätze oberirdisch im Freien oder in Form von Garagen bzw. Carports vorgehalten werden.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.

## **IV. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **(1) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

- (1) Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar): Um Störungen und die Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Fledermausquartieren während der Brutzeiten von Brutvogelarten bzw. der Aktivitätsphase von Fledermäusen zu vermeiden sind Gehölzfällungen und Gebäuderückbau/-abriss im Vorfeld des Neubaus nur außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätsphase von Fledermäusen innerhalb des Winterhalbjahres zulässig.
- (2) 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 Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden. Dunkelmräume sind sicherzustellen.

**(2) Pflanzliste „Empfehlung für den Hausgarten“**

**Obstbäume** der Arten Liste „Obstbäume“

**Heimische Beerensträucher** (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

**Bäume und Sträucher** der Artenliste „Bäume und Sträucher“

**Heckenpflanzen:**

Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

**Kletterpflanzen:**

Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera spec. (z. B. L. caprifolium)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera
Waldreben	Clematis spec. (z. B. C. tangutica, C. alpina, C. vitalba)

Kletterrose in Sorten

**(3) Freiflächengestaltung**

Im Bauantrag bzw. in den Unterlagen zum Freistellungsverfahren sind die nach Pflanzgeboten festgesetzten Anpflanzungen darzustellen und nachzuweisen (Lage, Pflanzenarten, Anzahl). Ebenso ist der Umgang mit auf dem Grundstück anfallendem Regenwasser zu dokumentieren.

**(4) Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen etc.) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über natürlichem Gelände dauerhaft freizuhalten (RASt 06).

**(5) Tiefgaragen**

- (1) Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen.
- (2) Die Tiefgaragen-Ausfahrten sind derart zu positionieren, dass gegenüberliegende Wohnhäuser durch Blendwirkungen nicht erheblich belästigt werden.
- (3) Tiefgaragenrampen sind mit einem Tor zu versehen. Durch eine entsprechende Ausführung der Außenbauteile ist sicherzustellen, dass keine maßgeblichen Geräusche über Wände und Decken der Einhausung ins Freie dringen. Die Einhausung ist mit

einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampe sind schallabsorbierend zu verkleiden. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z. B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik entsprechend lärmarm auszuführen. Die Tiefgaragenrampe und deren Zufahrtswege sind mit glattem Fahrbahnbelag mit  $D_{\text{Stro}} = 0$  dB(A) auszuführen.

## **(6) Denkmalpflege**

- (1) Nördlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal „D-7-71-130-101, Stefanstraße 22. Ehem. Leprosenkirche St. Stephan, jetzt Kath. Kirche, flachgedeckter Saalbau mit halbrundem Schluss und Dachreiter, 1697/98; mit Ausstattung; Mesnerhaus, westlich anschließender zweigeschossiger Satteldachbau“. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG verwiesen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- (2) In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich u.a. die Bodendenkmäler: D-7-7631-0545 „Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit, Villa Rustica der römischen Kaiserzeit, Siedlung des frühen und hohen Mittelalters“, D-7-7631-0132 „Siedlung und Gräber der Urnenfelder- und der Hallstattzeit, Brandgrab der römischen Kaiserzeit“ und D-7-7631-0084 „Römische Villa Suburbana, Reihengräber und Siedlung des Frühmittelalters, Brandgräber der Urnenfelderzeit“. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
- (3) 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 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).

## **(7) 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 43 unverzüglich anzuzeigen.

**(8) Grundwasser**

- (1) Grundwasserstand gem. Grundwassermessstelle 7631BG018228 auf Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg (Angaben ohne Gewähr; künftige höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen): Stichtagsmessung 2019: 4,29 m unter Messpunkt.
- (2) 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. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal wird nicht zugelassen.
- (3) Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr, insbesondere bei der Errichtung von Tiefgaragen oder tiefen Untergeschoßen einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten (qualifiziertes Baugrundgutachten) zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

**(9) Niederschlagswasser**

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die Dimensionierung des notwendigen Rückhalteriums sowie die maximale Drosselabflussmenge zum Mischwasserkanal der Stadtwerke Friedberg erfolgt auf Basis des Verfahrens nach DWA-A 117 und wird durch die Stadtwerke Friedberg im Rahmen der Prüfung des Entwässerungsantrages vorgegeben.

**(10) Rückstausicherung**

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden

**(11) Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet WA 3 Gebäudekörper entstehen, die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche und damit auch nicht an den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungsanlagen anliegen. Grundstücksteilungen wären an dieser Stelle nur mit entsprechenden Dienstbarkeiten für Leitungsrechte möglich. Sofern die im Bebauungsplan vorgeschlagene Lösung mit einer Tiefgarage umgesetzt wird, stellen die Stadtwerke Friedberg jeweils nur einen Anschluss an die öffentlichen Anlagen her.

**(12) Überschreitung der Grundflächenzahl**

Bei einem Abflussbeiwert kleiner als 0,7 kann ggf. ein Fall von § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO angenommen werden.

**(13) Normen und Richtlinien**

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die in den Festsetzungen zitierten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Friedberg, Baureferat eingesehen werden.

## V. INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (siehe Verfahrensvermerke A. Planzeichnung).

Stadt Friedberg, den .....

(Siegel)

.....  
Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister