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

Für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg

Stadt Friedberg

Teil C: BEGRÜNDUNG

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

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsverfahren 4

1.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung 4
1.2 Veränderungssperre 6
1.3 Planungsalternativen 6
1.4 Lage 6

2 Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung 7

2.1 Vorgaben der Raumordnung 7
2.1.1 Landesentwicklung 7
2.1.2 Regionalplanung 8
2.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9
2.1.4 Bebauungspläne 9

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 9

3.1 Geländebeschaffenheit 9
3.2 Bestand innerhalb 9
3.3 Bestand außerhalb 10

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte, Planinhalte 10

4.1 Städtebauliches Konzept 10
4.2 Art der baulichen Nutzung 15
4.3 Maß der baulichen Nutzung 15
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen 16
4.5 Dachgestaltung 17

5 Erschließung 18

5.1 Verkehrserschließung, Stellplätze 18
5.2 Ver- und Entsorgung 19

6 Grundwasser/Niederschlagswasser/Baugrund 20

7 Klimaschutz 21

8 Immissionsschutz 21

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden 22

10 Grünordnung 23

11 Naturschutz/Ausgleich 23

12 Spezieller Artenschutz 23

13 Brandschutz 24

14 Denkmalpflege 26

15 Altlasten 28

16 Umweltbericht 28

17 Planungsstatistik 28

18 Anlagen 28

19 Verfasser 29

1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da vorliegend, das vereinfachte Verfahren angewandt wird, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

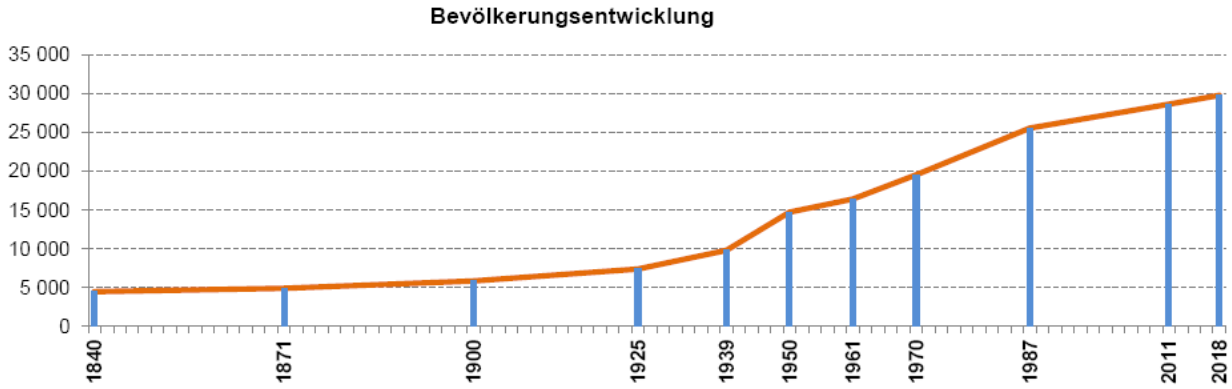
Nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Erfordernis für naturschutzfachlichen Ausgleich. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

1.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Friedberg sieht sich in der jüngsten Vergangenheit verstärkt mit Bauwünschen im Plangebiet konfrontiert, die die wesentlichen Strukturmerkmale aus der Entstehungszeit der Gebäude, welche heute noch gut erkennbar sind, auflösen könnten. Diese Charakteristika der vornehmlich mit Einzelhäusern gestalteten kleinstrukturierten offenen Bebauung möchte die Stadt mit Blick auf die Identität dieses Gebietes im Grundsatz weiterhin erhalten. Unter Berücksichtigung der im Laufe der Jahre erfolgten Veränderungen, welche jedoch die Grundstruktur bisher nicht nachhaltig verändert haben, möchte die Stadt Friedberg auch zukünftig Entwicklungen und Veränderungen unter der Prämisse der Wahrung der vorhandenen Grundstruktur des gewachsenen Erscheinungsbildes ermöglichen.

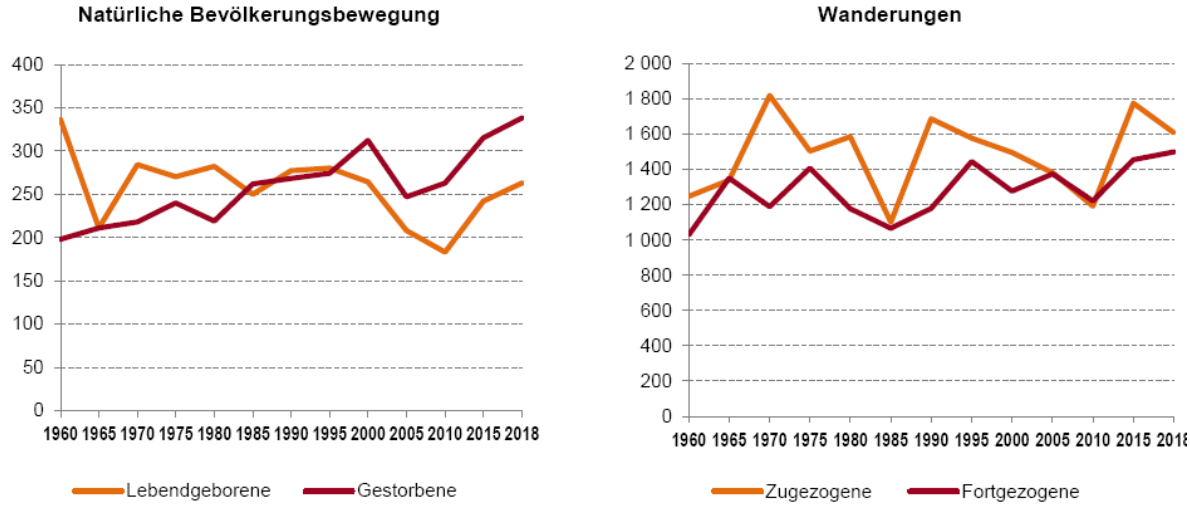
Neben bisher unbebauten Grundstücken im Planbereich (Flur-Nr. 720/4 und 719) bestehen Innenentwicklungspotentiale im Bereich des Erschließungsansatzes (Flur-Nr. 720) zwischen der Karl-Lindner-Straße (Flur-Nr. 721) und Grundstück Flur-Nr. 719, welcher zukünftig nicht als Verkehrserschließung realisiert werden soll und als Wohnbaufläche entwickelt werden kann. Unbebaute Grundstücksbereiche in den derzeitigen Privatgärten bieten zudem Optionen der Nachverdichtung.

Um diese Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Friedberg zu aktivieren und die zulässige Bebauung unter Einbeziehung der umgebenden städtebaulichen Struktur zu steuern, erlässt die Stadt Friedberg vorliegenden Bebauungsplan. In den letzten Jahrzehnten ist die Bevölkerung der Stadt stetig gewachsen, so dass zur Deckung der Wohnbaulandnachfrage seitens der Stadt entsprechende Flächen zur Deckung des Bedarfs zur Verfügung gestellt werden müssen.



Quelle: Statistik kommunal 2019, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Die Bevölkerungszunahme der Stadt Friedberg ist primär durch die Zuwanderung bedingt. Als Mittelzentrum innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Augsburg ist die Stadt Friedberg für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Ihre Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse unterstützt diese Siedlungsentwicklung.



Quelle: Statistik kommunal 2019, Stadt Friedberg, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Durch die Nutzung bereits bestehenden Erschließungsansätze kann vorliegend flächenschonend der erforderliche Wohnbauflächenbedarf der Stadt Friedberg zu einem Teil gedeckt werden.

Auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäß des „Demographiespiegels für Bayern, Stadt Friedberg, Berechnungen bis 2037, Bay. Landesamt für Statistik, Fürth, 2019“ geht von einer weiteren Bevölkerungszunahme von ca. 2,6 % (Bevölkerungsveränderung 2037 gegenüber 2017). Entsprechend der anzunehmenden Bevölkerungszunahme ist entsprechend mit einem weiteren Bedarf an Wohnbauflächen zu rechnen, der durch vorliegenden Bebauungsplan zu einem geringen Anteil gedeckt werden kann.

Zudem soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung optionaler Nachverdichtungen gesteuert werden. Der Bebau-

ungsplan soll Lückenschließungen und Ersatzbauten ermöglichen, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben unbebauten Grundstücken auch bereits bebaute Siedlungsbereiche mit einer zum Teil sehr kleinteiligen Siedlungsstruktur im Spannungsfeld einer wiederum im östlichen Anschluss außerhalb des Plangebietes bestehenden verdichteten Bebauung umfasst, sind mit dem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen der baulichen Dichte, zulässiger Gebäudehöhen, Stellung der Baukörper, Zahl zulässiger Wohneinheiten u.a. zur Wahrung bestehender Strukturen sowie zur Schaffung eines vermittelnden Übergangs zu treffen. Die gebietsinterne Erschließung ist dabei adäquat zu berücksichtigen.

1.2 Veränderungssperre

Die Stadt Friedberg hat am 20. November 2019 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51/IV für das Gebiet östlich und westlich der nördlichen Karl-Lindner-Straße, südlich der Martin-Luther-Straße und nördlich des Hagelmühlweges in Friedberg beschlossen. Der Erlass dieser Veränderungssperre wurde am 27. November 2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung dieser Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

1.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließungen und weitgehend bestehenden Bebauung im Plangebiet ist die Grundkonzeption der Flächengliederungen bzgl. der Art der Bodennutzung vorgegeben. Hinsichtlich gebietsinterner Planungsalternativen wurden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung städtebauliche Entwicklungskonzepte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung erarbeitet und erörtert. Im Hinblick auf die u.a. im Plangebiet zu berücksichtigenden Belange im Spannungsfeld des Übergangs einer kleinteiligen zu einer verdichteten, massiven Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung wurde seitens der Stadt Friedberg vorliegendes städtebauliches Konzept nach Diskussion alternativer Festsetzungsmöglichkeiten v.a. der Bauräume und Gebäudehöhen gewählt, um das gewachsene Erscheinungsbild des Planbereiches weiterhin grundlegend zu erhalten.

1.4 Lage

Das Plangebiet liegt im Süden Friedbergs und umfasst die Flurstücke Nrn. 719, 719/1, 720, 720/1, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 722/3, 722/4, 722/6, 722/7, 722/8, Gemarkung Friedberg vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 721, Gemarkung Friedberg. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2 Vorgaben der Raumordnung und Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Vorgaben der Raumordnung

2.1.1 Landesentwicklung

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. Januar 2020 ist die Stadt Friedberg ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Aichach-Friedberg innerhalb des Verdichtungsraums der Metropole Augsburg.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Beim vorliegenden Bauleitplan sind u. a. die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die vorliegende bauleitplanerische Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Nutzung eines bestehenden Innenentwicklungspotentials. Die zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als Wohnbaufläche dargestellt.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ……

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine bisher im Stadtgebiet unbebaute Fläche städtebaulich überplant, so dass dem o.g. Ziel voll entsprochen wird.

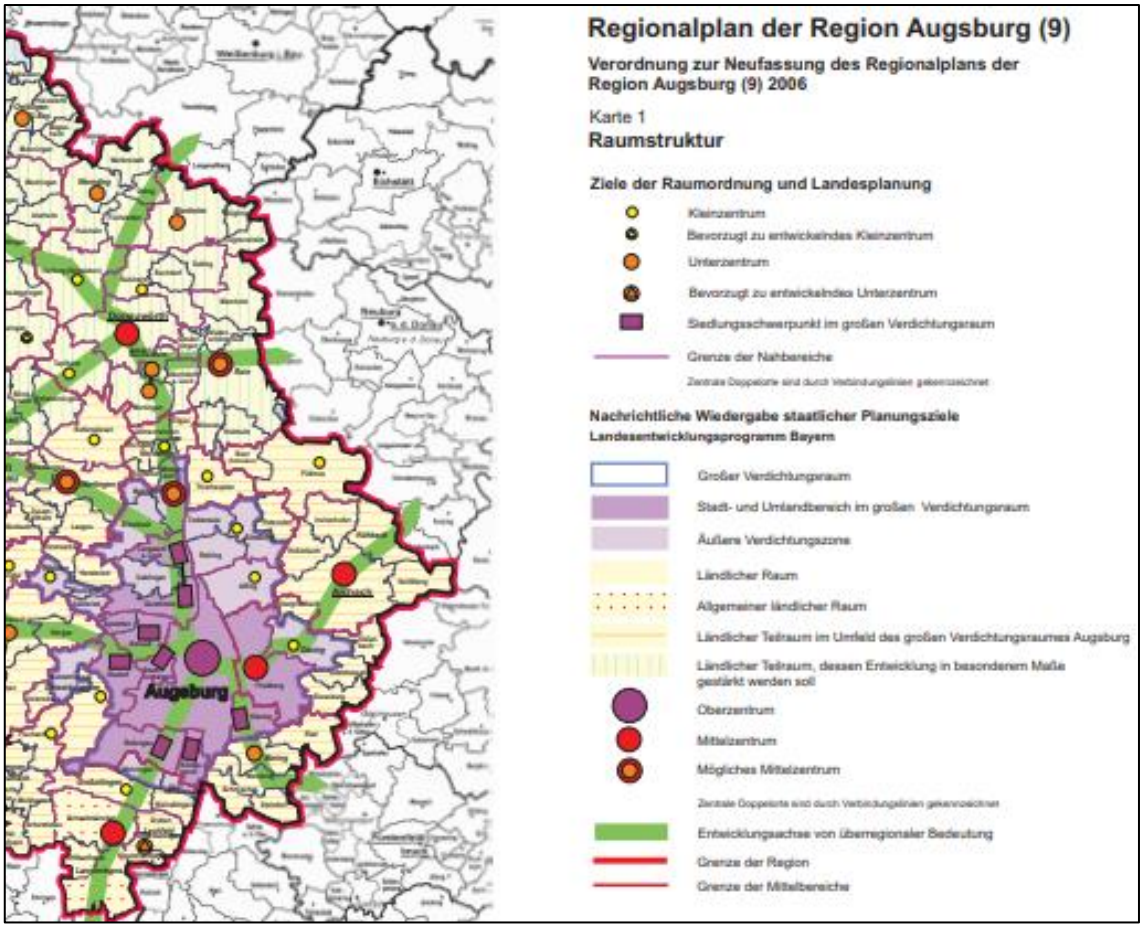
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch die Überplanung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches mit angegliederter unbebauter Fläche (Innenentwicklungspotential), welcher von Bebauung umgeben ist, entspricht der Bebauungsplan dem o.g. Grundsatz sowie Ziel.

2.1.2 Regionalplanung

Das Mittelzentrum Friedberg liegt innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Augsburg sowie an einer überregionalen Entwicklungsachse.



Quelle: Regionalplan der Region Augsburg (20.11.2007), Auszug Karte 1 - Raumstruktur

Gemäß Ziel B V 1.2 sind der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg sowie die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen für eine Siedlungsentwicklung besonders geeignet. Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen. Darüber hinaus sind keine räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Augsburg (09) für das Plangebiet vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche inkl. zugehöriger Erschließungsstraßen dar. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Friedberg

2.1.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet erstreckt sich in einem Höhenbereich von ca. 500 m NHN bis ca. 505 m NHN und steigt von Norden nach Süden an.

3.2 Bestand innerhalb

Entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlweges ist das Plangebiet mit zweigeschossigen Wohngebäuden, mehrheitlich in Form von Einzelhäusern, bestanden. Die Grundstücke Flur-Nrn. 720/4 und 719, Gemarkung Friedberg sind unbebaut. Während das Grundstück Flur-Nr. 720/4 gärtnerisch genutzt ist, wird das Grundstück Flur-Nr. 720 als Grünland genutzt und verfügt über keine Gehölzstrukturen. Die Freibereiche der mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet. In Nord-Südrichtung wird das Plangebiet von der Karl-Lindner-Straße gequert. Ein abzweigender Erschließungsansatz von der Karl-Lindner-Straße nach Osten zum unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719, Gemarkung Friedberg wird ebenfalls gärtnerisch genutzt.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Friedberg und ist bis auf einen kleinräumigen Bereich im Norden vollständig von Bebauung umgeben. Dieses unbebaute, als Grünfläche genutzte Gebiet ist Bestandteil eines innerörtlichen Grünzugs, der in einem Bogen nach Südwesten und Südosten durch das Stadtgebiet verläuft.

Während im Osten, Süden, Südwesten und Norden eine klassische Wohnbebauung dominiert, befindet sich im Westen eine Seniorenresidenz. Nördlich des Plangebietes verlaufen die Stefanstraße und Martin-Luther-Straße, während südlich der Hagelmühlweg an das Plangebiet angrenzt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches gelten folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Südlich: Bebauungsplan Nr. 51/I für das Gebiet westlich des Bierweges, östlich des Metzgerwäldchens und südlich des Hagelmühlweges in Friedberg-Süd, rechtskräftig sei 10. Januar 1989. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen fest.
- Östlich: Teil-Bebauungsplan Nr. 51/II für das Gebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 10. Januar 1989. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Hausgruppen fest.
- Westlich: Bebauungsplan Nr. 87 zur Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße/Karl-Lindner-Straße in Friedberg, rechtskräftig seit 16. Juli 1994
- Südwestlich: Bebauungsplan Nr. 51/IV für das Gebiet südlich des Hagelmühlweges und westlich der Karl-Lindner-Straße in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 15. Juli 2000. Dieser Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen fest.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte, Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan „Nr. 51/VI“ der Stadt Friedberg liegen folgende, zu berücksichtigende Grundcharakteristika zu Grunde.

Das Bebauungsplangebiet umfasst drei sich unterscheidende Teilbereiche, die die weitere Bebauung entscheidend prägen. Entsprechend ist das Bebauungsplangebiet in die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3 untergliedert.

WA 1:

Der Teilbereich WA 1 bildet die westlich der Karl-Lindner-Straße bestehende Einzelhausbebauung. Diese Einzelhausbebauung in offener Bauweise ist grundsätzlich von in der Grundfläche des Hauptgebäudes kleinen Wohngebäuden (vorwiegend Gebäudelängen unter/bis 16 m) geprägt, welche alle konsequent in gestaffelter Schrägstellung zur Karl-Lindner-Straße positioniert sind. Die Hauptfirstrichtung der mit steilen Satteldächern versehenen Wohngebäude verläuft von Südwest nach Nordost. Die Hauptgebäude, ausschließlich Wohngebäude, umfassen zwei Vollgeschosse, wobei vorliegend das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss untergebracht ist. Die privaten Grundstücksflächen erstrecken sich von Nordosten nach Südwesten, wobei die als Privatgärten gestalteten Freiflächen überwiegend westlich der Bestandsgebäude liegen.

Das westlich, außerhalb des Plangebietes, bestehende Seniorenstift unterbricht als solitäre Einrichtung die kleinteilige Bebauung, welche sich weiter westlich der Stefanstraße in der St.-Benediktstraße fortsetzt. Nach Süden grenzt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 51/IV für das Gebiet südlich des Hagelmühlweges und westlich der Karl-Lindner-Straße in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 15. Juli 2000, an. Dieser Bebauungsplan umfasst jedoch nicht die unmittelbar an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Grundstücke Flur-Nrn. 726/1-726/4, die z. T. eine Einzelhausbebauung mit der Dachform Satteldach (Wohnnutzung) aufweisen oder noch unbebaut sind. Auch dieses Stadtgebiet im Nahbereich zum WA 1 ist grundsätzlich von einer offenen, durchgrünten Einzelhauswohnbebauung geprägt.

WA 2:

Den Teilbereich WA 2 des Bebauungsplangebietes bildet die Bebauung östlich der Karl-Lindner-Straße. Diese Bestandsbebauung ist ebenfalls durch eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise geprägt, wobei die Wohngebäude im Gegensatz zum Teilbereich WA 1 vorliegend über zwei Vollgeschosse plus einem Nebengeschoss im Dachgeschoss (Satteldach) verfügen, während im Teilbereich 1 das zweite Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss untergebracht ist, sodass im Teilbereich 2 die Gebäudehöhenentwicklung entsprechend höher bzw. die Dachneigung geringer als die westlich der Karl-Lindner-Straße ist.

Die Einzelhäuser und das im Entstehen befindliche Doppelhaus auf Grundstück Flur-Nr. 720/6 im Süden des Geltungsbereiches östlich der Karl-Lindner-Straße sind giebelständig zur Karl-Lindner-Straße positioniert und weisen alle eine Ost-West gerichtete Hauptfirstrichtung auf. Auch hier weisen die Baukörper der Hauptgebäude primär Gebäudelängen unter/bis 16 m auf.

Die als verkehrsberuhigter Bereich gewidmete Karl-Lindner-Straße stellt demnach insgesamt eine ruhige, von Wohngebäuden bestandene Wohnstraße dar, die primär der Erschließung der Anlieger dient.

Die südlich des Hagelmühlwegs durch den Bebauungsplan Nr. 51/I für das Gebiet westlich des Bierweges, östlich des Metzgerwäldchens und südlich des Hagelmühlweges in Friedberg-Süd, rechtskräftig sei 10. Januar 1989, planungsrechtlich gesicherte Wohnbebauung schließt an das Plangebiet unmittelbar mit durch Satteldächern ausgestatteten Einzelhäusern an, wodurch die im Plangebiet WA 2 bestehende Gebäudestruktur unmittelbar südlich des Hagelmühlwegs fortgesetzt wird.

WA 3:

Der Teilbereich WA 3 des Bebauungsplangebietes umfasst das derzeit unbebaute Grundstück Flur-Nr. 719 im Nordosten des Plangebietes sowie das südlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 719/1. Bei dem unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719 handelt es sich um ein in Nordsüd-Richtung gestrecktes Gelände mit geringer Breite, welches derzeit als Grünland genutzt wird. Aufgrund der Lage wird das Grundstück Flur-Nr. 179/1 in der städtebaulichen Konzeption dem WA 3 zugeordnet.

Um die städtebauliche Prägung des Bebauungsplangebietes und vor allem der unbebauten Teilfläche abschließend zu charakterisieren, ist die Bebauung der Martin-Luther-Straße auf dem Grundstück Flur-Nr. 717/7 in unmittelbarem östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet in die Konzeption der städtebaulichen Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes einzubeziehen (Teil-Bebauungsplan Nr. 51/II für das Gebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 10. Januar 1989). Bei der an das WA 3 östlich angrenzenden Bebauung der Martin-Luther-Straße handelt es sich

um einen dominierenden Geschosswohnungsbau mit 4 Vollgeschossen, wobei das vierte Vollgeschoss im betreffenden Bereich im Dachgeschoss untergebracht ist. Es handelt sich um eine geschlossene Bebauung mit Satteldach und Nord-Süd ausgerichteter Firstrichtung. Die bestehende Bebauung in diesem Bereich ist in Anbetracht der umgebenden Bebauung des Plangebietes als wuchtig einzuordnen und stellt vorliegend eine abweichende Bebauungskonstellation dar. Die Stadt Friedberg lehnt in Abkehr von früheren Gestaltungsvorstellungen im benachbarten Teil-Bebauungsplan Nr. 51/II für das Gebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 10. Januar 1989, eine Fortsetzung dieser Struktur in das Plangebiet, bezogen insbesondere auf die Gebäudehöhe und die Geschlossenheit der Bebauung, aus städtebaulichen Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und der Wohnverhältnisse ab.

Südlich des Hagelmühlwegs grenzt vorliegend wiederum das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 51/I für das Gebiet westlich des Bierweges, östlich des Metzgerwäldchens und südlich des Hagelmühlweges in Friedberg-Süd, rechtskräftig sei 10. Januar 1989, an. Die planungsrechtlich gesicherte Wohnbebauung schließt an das Plangebiet unmittelbar mit durch Satteldächern ausgestatteten Einzelhäusern an, wodurch die im Plangebiet WA 1 und WA 2 bestehende Gebäudestruktur unmittelbar südlich des Hagelmühlwegs vorliegend fortgesetzt wird.

Unter Betrachtung dieser Vorprägung und städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen der Stadt Friedberg stellt das WA 3 einen Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau dar. Aufgrund dieses Spannungsfeldes kommt diesem Bereich die Funktion der Sicherstellung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bebauungen östlich und westlich des WA 3 zu. Von Westen nach Osten entwickelt sich die Bebauung von einer zweigeschossigen (Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße) zu einer viergeschossigen Bebauung (außerhalb des Bebauungsplangebietes).

Als zulässige Bebauung im WA 3 ergibt sich als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorliegend seitens der Stadt Friedberg ebenfalls die Konzeption einer offenen Bauweise. In Anbetracht der gestuften Gebäudehöhenentwicklung wird vorliegend als verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlwegs und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine 3-Geschossigkeit vorgesehen, um so eine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung im Spannungsverhältnis der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und des Hagelmühlwegs zu verhindern und einen harmonischen Übergangsbereich zu gestalten. Der als Anlage 1 beigefügte Geländeschnitt visualisiert die im Vorfeld textlich dargestellte Gebäudehöhenentwicklung der Bestandsgebäude sowie geplanten Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange im Plangebiet werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt.

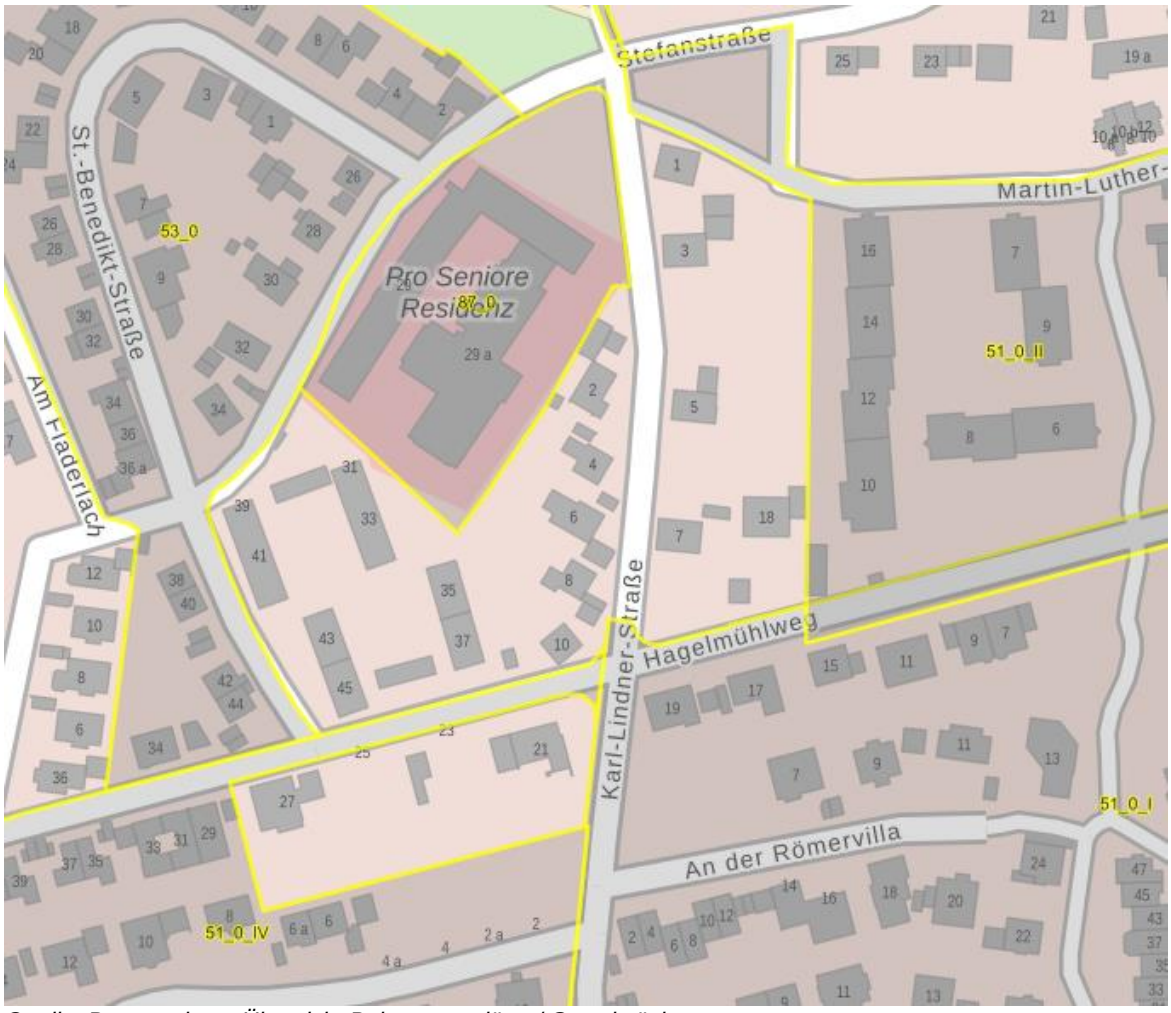
Die gewählten Maße der baulichen Nutzung geben den Rahmen für eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung. Die kleinteilige Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße mit der das Straßenbild prägenden Optik (Schrägstellung der Gebäude/Sägezahnstruktur im Westen, Satteldach, Giebelseite im Osten) soll durch die Festsetzung grundstückbezogener Baufenster (Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Hauptfirstrichtung und Dachform gesichert werden. Die Häuser westlich der Straße sollen dadurch ihre Schrägstellung zur Straße beibehalten, während die Wohngebäude östlich der Karl-Lindner-Straße giebelständig gebaut werden sollen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen begrenzen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestands in Verbindung mit einer moderaten Nachverdichtung und gleichzeitiger Integration in das umgebende Stadtbild. Dabei werden die im Plangebiet und den umgrenzenden Bebauungsplänen realisierten und zulässigen Gebäudehöhen sowie Dachformen inkl. zulässiger Dachneigung als Ausgangsbasis berücksichtigt.

Tab. 1: Zulässige bzw. realisierte Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen im Plan gebiet und angrenzender Bebauungspläne

Bebauungsplanbezeichnung / Grundstück	Dachform	Dachneigung in Grad	Gebäudehöhe in m absolut
Nr. 51/I Bebauungsplan für das Gebiet westlich des Bierweges, östlich des Mezger-Wäldchens und südlich des Hagelmühlweges in Friedberg-Süd	SD	I: 48°-52° II, III, IV: 30°-35°	Ohne Festsetzung Geschossigkeit von I - IV
Nr. 51/II Teil-Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg in Friedberg-Süd	SD	35°-47° Realisiert: 43°	III+D (absolute Höhenfestsetzung) 502,5 / 503,5 m (realisiert 14,7 m)
Nr. 51/IV Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Hagelmühlweges und westlich der Karl-Lindner-Straße in Friedberg-Süd	Ohne Festsetzung	Ohne Festsetzung	Wandhöhe: 3,25 m – 6,75m Firsthöhe: 7,0 – 11,0 m
Nr. 87 Bebauungsplan zur Errichtung eines Seniorenstiftes im Bereich der Stefanstraße/Karl-Lindner-Straße	SD	45°-55°	Traufhöhe: 508,64 m ü NN (ca. 5,8 m absolut realisiert) Firsthöhe: 515,75 m ü NN (ca. 13,4 m absolut realisiert)
Karl-Lindner-Str. 2	SD	ca. 51°	ca. 8,3 m
Karl-Lindner-Str. 6	SD	ca. 52°	ca. 8,1 m
Karl-Lindner-Str. 1	SD	ca. 30°	ca. 8,6 m
Karl-Lindner-Str. 3	SD	ca. 30°	ca. 8,65 m
Karl-Lindner-Str. 5	SD	ca. 26°	ca. 7,5 m
Karl-Lindner-Str. 7	SD	ca. 28°	ca. 7,8 m
Karl-Lindner-Str. 9	SD	ca. 35°	ca. 10,17 m

Hinweis: Zur räumlichen Verortung der o.g. Gebiete bzw. Grundstücke siehe nachstehende Abbildung.



Quelle: Bayernatlas – Übersicht Bebauungspläne / Grundstücke

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden im WA 1 und WA 2 nur Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Anzahl von Wohneinheiten zulässig sein. Gebäudeerweiterungen, Anbauten oder Neubauten im Rahmen einer moderaten Nachverdichtung sind entsprechend der festgesetzten Baufenster möglich. Dem Bau von Mehrfamilienhäusern im WA 1 und WA 2 steht die dort festgesetzte max. Anzahl der Wohneinheiten entgegen. Eine solche Entwicklung wird seitens der Stadt Friedberg in diesen Bereichen nicht gesehen.

Zum Erhalt der bestehenden und identitätsstiftenden Dachlandschaft im Plangebiet und unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes wird alleinig die Dachform „Satteldach“ zugelassen, um eine in sich harmonische Dachlandschaft zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die offene Bauweise soll auch im WA 3 aufgegriffen werden. In Anbetracht der Gebäudehöhenentwicklung wird als städtebaulich verbindendes Element zwischen der Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße, des Hagelmühlweges und der Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße eine Bebauung mit drei Vollgeschossen vorgesehen um eine zu dominante Höhenentwicklung zu verhindern und einen harmonischen Übergang zu gestalten.

Durch die Festsetzungen der Geschossigkeit sowie der max. Gebäudehöhen und das bewusste Ausklammern einer Wohneinheitenfestsetzung wird dem Bauherrn der Bau von Mehrparteienhäusern mit sinnvollen Wohnungsgrößen unter Beachtung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Während auch hier ein Satteldach verpflichtend sein wird, soll die Firstrichtung nicht zwingend festgesetzt werden, da sich an dieser Stelle sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude in das Ortsbild einfügen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt einheitlich für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Diese Nutzung entspricht der bebauten Umgebung des Plangebietes. Zur Sicherung des Gebietscharakters mit bestehender Wohnbebauung werden einzelne in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht zugelassen. Die nicht zulässigen Nutzungen sind mit dem Ziel einer Wohnbebauung am bestehenden Standort nicht in Einklang zu bringen. Für diese Nutzungen und Anlagen an anderen Bereichen des Stadtgebietes besser geeignete Standorte vorhanden oder es bestehen solche Einrichtungen bereits in ausreichendem Maß an anderen Orten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt mit den Einschränkungen gewahrt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baudichte und Bauformen und zur Sicherung moderner Erfordernisse sowie in Anpassung an die Siedlungsform der bebauten Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über folgende Regelungen (vgl. Planzeichnung):

- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- maximale Gebäudehöhen in Bezug zur Anzahl der max. Zahl an Vollgeschossen
- maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (WA 1 und WA 2)

Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine für das Siedlungsgebiet adäquate und hinreichend an den Bestand und die Umgebung angepasste Bebauung erreicht wird.

Die GRZ wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Die GFZ wird im WA 1 und WA 2 in Bezug auf die zulässige maximale Zweigeschossigkeit und definierten Bauräume auf 0,7 begrenzt, während sie für das WA 3 mit 1,0 entsprechend der zulässigen Dreigeschossigkeit höher festgesetzt wird. Der seitens der Stadt Friedberg definierte Übergangsbereich zwischen der kleinteiligen Baustruktur entlang der Karl-Lindner-Straße und dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau im WA 3 steht im Spannungsverhältnis eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den ausgeprägten unterschiedlichen Bebauungen östlich und westlich des WA 3. Die umliegenden Bebauungspläne Nr. 51/I und Nr. 51//V, die primär die Bereiche WA 1 und WA 2 prägen, setzen eine GFZ von 0,5 bis 0,8 fest, während der Bebauungsplan Nr. 51/II keine Festsetzung zur GFZ enthält. Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung rechtsgültige Baunutzungsverordnung von 1977 sah für WA mit 3 Vollgeschossen eine GFZ von 1,0 und mit 4 Vollgeschossen eine GFZ

von 1,1 vor. Durch die festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit und zulässige GRZ von 0,4 im WA 3 erachtet die Stadt Friedberg eine GFZ von 1,0 als ausreichend.

Die festgesetzten Maße ermöglichen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern und zugleich eine integrative Bebauung unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse.

Insbesondere begrenzen die zulässige Zahl der Vollgeschosse (WA 1 und WA 2 max. 2 Vollgeschosse; WA 3 max. 3 Vollgeschosse) und die max. Gebäudehöhen die zukünftige Bebauung in der Höhe und schaffen durch eine gestaffelte Gebäudehöhenfestsetzung eine Berücksichtigung des charakteristischen Gebäudebestandes in Verbindung mit der seitens der Stadt Friedberg forcierten Nachverdichtung und gleichzeitigen Integration in das umgebende Stadtbild.

Mit Blick auf die zulässige Dachform und Dachneigung in Kombination mit den zulässigen Vollgeschossen wird den Bauherren ermöglicht, ein Einzelhaus bzw. Doppelhaus unter Realisierung moderner Wohnraumansprüche umzusetzen. Aus diesem Grund wird u. a. keine Kniestockhöhe, Trauf- bzw. Wandhöhe festgesetzt, um so den zukünftigen Bauherren einen gestalterischen Freiraum zu bieten. Durch die maximale Gebäudehöhenfestsetzung wird zusätzlich gewährleistet, dass keine zu dominante Gebäudehöhenentwicklung unter Berücksichtigung des Gebäudebestands und der Bestandsumgebung gegeben ist.

Zur Wahrung eines verträglichen Gebietscharakters unter Einbindung des Gebietes in die angrenzende Bebauung und Nutzung wird die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude in WA 1 und WA 2 begrenzt. Im Hinblick auf die beengten räumlichen Verhältnisse der Karl-Lindner-Straße sind im WA 1 und WA 2 pro Einzel- und Doppelhaus 2 Wohneinheiten zulässig, um den Bau von Einzel- und Doppelhäusern und die mit der Wohnnutzung einhergehenden Stellplatzbedarfe adäquat unterbringen zu können.

Die gewählten Maße der baulichen Nutzung bewahren im Grundsatz die bestehende Baustruktur unter Berücksichtigung einer Weiterentwicklung und stellen die Einfügung des neuen Baugebiets in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden Umgebung sicher.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Entsprechend der bestehenden und nachgefragten Bebauungsstruktur wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Während in WA 1 und WA 2 zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in Anlehnung an den Bestand und die angrenzende Bebauung zulässig sind, sind für WA 3 aufgrund des schmalen Baufeldes Einzelhäuser im Übergang zur angrenzenden Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt, wodurch zukünftige Baumaßnahmen entsprechend der seitens der Stadt Friedberg beabsichtigen Wahrung von Bauräumen und Begrenzungen gesteuert werden. Hinsichtlich der charakteristischen Gebäudestellung westlich der Karl-Lindner-Straße wird die Gebäudepositionierung in Bezug auf die Giebelstellung mittels einer Baulinie und Festsetzung der Hauptfirstrichtung analog dem Bestand im vorliegenden Fall festgesetzt, um diese prägende Charakteristik auch für die Zukunft weiterhin beizubehalten. Auch wenn Garagen den Hauptgebäuden vorgelagert sind, erfährt die städtebauliche Situation vor Ort durch diese Gebäudepositionierung eine offenkundige Besonderheit, die seitens der Stadt Friedberg weiterhin erhalten bleiben soll. Da die Festsetzung einer Baugrenze grundsätzlich das

Zurückbleiben von dieser ermöglicht und nicht zwingend eine Ausrichtung der Gebäudekubatur an diese Linie bedingt, sieht die Stadt Friedberg zur Erhaltung dieser besonderen Gebäudepositionierung vorliegend die Festsetzung einer Baulinie vor.

Die Baufenster werden bestandsorientiert gefasst, d.h. durch sie werden die prägenden Baukörperstrukturen im Gebiet unterstützend fortgeführt. Raum für Gebäudeerweiterungen oder Anbauten ist entsprechend der Grundstückszuschnitte an den Rückseiten bzw. den Seiten der Gebäude vorgesehen. Die Größe der Baufenster ist so dimensioniert, dass nachfragegerechte Wohngebäude errichtet werden können. Die festgesetzten Bauräume sind als Flächenabgrenzungen zu verstehen, in der eine Bebauung entsprechend der festgesetzten Kennzahlen grundsätzlich zulässig ist.

Im Plangebiet gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung 2021. Die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe mit Inkrafttreten vom 01. Februar 2021 findet entsprechend der umgebenden Baugebiete keine Anwendung.

Vorliegend handelt es sich um eine lokal begrenzte, adäquate Nachverdichtung im Spannungsfeld der offenen Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße und der geschlossenen, massiven Wohnbebauung an der Martin-Luther-Straße in Form einer offenen Baustruktur. In diesem Zusammenhang wird die Anwendung der Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Abstandsflächentiefen ausgesetzt, um eine dem Bestand angelehnte Bebauung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan wird die Einhaltung der geltenden Abstandsflächenvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung unter der Prämisse der Aktivierung bestehender Innenentwicklungspotenziale gewährleistet. Die städtebauliche Zielkonzeption einer Nachverdichtung im Stadtgebiet basiert vorliegend auf der Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß der aktuellen Bayerischen Bauordnung (2021), wodurch aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine Nachbarschaftsverträglichkeit impliziert wird und unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse verhindert werden.

Die Anwendung der Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H ist mit dem bereits in früheren Bauordnungen und auch in der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Friedberg enthaltenen Regelung des Schmalseitenprivilegs vergleichbar (0,5 H, i. V. m. Wandbreite). In der amtlichen Begründung zur Änderung der BayBO 2021 wird ausdrücklich festgestellt, dass das Abstandsflächenmaß von 0,4 H in ausreichendem Maß sicherstellt, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert.

Brandschutzvorschriften der BayBO (Art. 28 und 30), die auch Abstandsvorschriften enthalten, gewährleisten einen entsprechenden Brandschutz in Ergänzung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

4.5 Dachgestaltung

Zum Erhalt der bestehenden und identitätsstiftenden Dachlandschaft im Plangebiet und unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes wird alleinig die Dachform „Satteldach“ im Plangebiet zugelassen, um eine in sich harmonische Dachlandschaft zu bewahren und weiterzuentwickeln. Bezüglich zulässiger Dachaufbauten wird auf die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt

Friedberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens verwiesen. Die Dacheindeckung hat entsprechend der prägenden Gegebenheiten mit Dachziegeln oder Dachsteinen grundsätzlich in naturrot bis braun bzw. anthrazit zu erfolgen. Damit sich auch zulässige Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in diese Dachlandschaft integrieren, sind sie lediglich in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut (neigungsparallel) zulässig. Für die Dachneigung wird ein breites Spektrum zugelassen, wodurch zum einen die im Bestand vorkommenden Dachneigungen östlich und westlich der Karl-Lindner-Straße und zum anderen die zulässigen Dachneigungen der angrenzenden Bebauungspläne für Satteldächer aufgegriffen werden. Zudem wird auf diese Weise späteren Bauherren ein weiter Gestaltungsspielraum zugestanden, um u.a. modernen Bauformen entsprechen zu können.

Die am Bestand orientierte Festsetzung der Hauptfirstrichtung in WA 1 und WA 2 sichert die städtebauliche Struktur entlang der Karl-Lindner-Straße. In den Fällen potenzieller Neubauten orientiert sich die festgesetzte Firstrichtung an der Nachbarbebauung bzw. an der durch die Bauraumform induzierten Baukörperstellung. Für die Bebauung im WA 3 wird keine Hauptfirstrichtung festgesetzt, da vorliegend aufgrund der angrenzenden Bebauung des Bestandes sich sowohl eine giebel- als auch traufständige Ausrichtung der Gebäude in das Ortsbild integriert. Aufgrund der geringen Breite des WA 3 empfiehlt sich vorliegend eine Nord-Süd ausgerichtete Gebäudestellung.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Karl-Lindner-Straße, den im Süden an das Plangebiet angrenzenden Hagelmühlweg und die im nördlichen Anschluss verlaufende Martin-Luther-Straße mit Anbindung an die Stefanstraße.

Während die Bebauung entlang der Karl-Lindner-Straße über die selbige verkehrlich erschlossen wird, ist die verkehrliche Erschließung der Bebauung des WA 3 über die bereits bestehende nördliche Zufahrt der Martin-Luther-Straße mit Anschluss an die Stefanstraße vorgesehen. Auf Grundstück Flur-Nr. 717/6 existiert entlang der Ostgrenze eine öffentlich gewidmete Verkehrserschließung zwischen Stefanstraße und Martin-Luther-Straße, welche nicht als eigenes Flurstück abgemarkt ist. Diese Verkehrserschließung ist planungsrechtlich im Teil-Bebauungsplan Nr. 51/II für das Gebiet zwischen Martin-Luther-Straße und Hagelmühlweg in Friedberg-Süd, rechtskräftig seit 10. Januar 1989, mit einer Breite von 5,5 m gesichert. Das im Süden des WA 3 bestehende Grundstück Flur-Nr. 719/1 ist über den Hagelmühlweg erschlossen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird keine weitere Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen als erforderlich angesehen. Alle Grundstücke sind durch die bestehenden Verkehrsflächen ausreichend verkehrlich erschlossen.

Der bereits bestehende Erschließungsansatz (Grundstück Flur-Nr. 720) zu dem unbebauten Grundstück Flur-Nr. 719 über die Karl-Lindner-Straße wird nicht weiter aufrechterhalten und bauleitplanerisch als Wohnbaufläche überplant, um auch zukünftig die verkehrsberuhigte Karl-Lindner-Straße von zusätzlichem Verkehr freizuhalten.

Für den ruhenden Verkehr wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags/Freistellungsverfahrens verwiesen. Da die meisten Grundstücke bereits vollständig bebaut sind und eine entsprechende Stellplatzlösung besteht, wird für die Grundstücke auf eine zeichnerische Festsetzung von Garagen und Stellplatzflächen verzichtet. Der ruhende Verkehr im WA 1 und WA 2 ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen für die beschränkte Anzahl an zulässigen Wohneinheiten pro Einzel-/Doppelhaus unterzubringen. Grundsätzlich gilt, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, um einen großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zu ermöglichen. Im WA 3 sind bei einer Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze im Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen, wenn der Stellplatzbedarf größer als 7 Stellplätze ist. Auf diese Weise kann bei einer entsprechend hohen Anzahl an möglichen Wohneinheiten der einhergehende Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben auf den privaten Flächen untergebracht werden, ohne großflächige Stellplatzanlagen zu errichten. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird darauf verwiesen, dass Sichtdreiecke von sichtbehindernden Anlagen aller Art (bauliche Anlagen, Anpflanzungen etc.) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über natürlichem Gelände dauerhaft freizuhalten sind (RASt 06).

5.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung im Bestand erfolgt im Mischsystem.

Das Gebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Friedberg angeschlossen, sodass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sichergestellt ist. Für höher liegende Geschosse kann aufgrund des in diesem Gebiet bestehenden Wasserdrucks möglicherweise der Einbau einer privaten Druckerhöhungsanlage notwendig werden.

Nach Mitteilung der Stadtwerke Friedberg kann eine Löschwasserversorgung im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzes in einer Menge von 96 m³ über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Darüberhinausgehende Mengen an Löschwasser können durch das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Darüberhinausgehende Maßnahmen für den Objektschutz sind durch die Grundstückeigentümer, in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der Feuerwehr zu erbringen.

Das Abwasser wird der Kläranlage Augsburg zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit an die Kanalisation ist gegeben.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Stromnetz Friedberg GmbH & Co. KG bzw. die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) sichergestellt.

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die swa Netze GmbH nach entsprechender Wirtschaftlichkeitsprüfung optional.

Zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur und Kabelanschlüssen sind die entsprechenden Versorgungsdienstleister rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

Die Stromversorgung ist durch die LEW-Netzservice GmbH gesichert. Alle notwendigen Sparten sind im umgebenden Straßennetz vorhanden. Die Versorgung der Gebäude mit Datenkabeln und Telefon müssen wegen gestalterischer Standards mit einer Erdverkabelung vorgesehen werden. Diese Festsetzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, wonach die Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann. Auch das Telekommunikationsgesetz geht von einer regelmäßigen unterirdischen Verlegung aus. Eine oberirdische Leitungsführung scheidet aus Gründen des Ortsbildes, der Wohnqualität sowie der damit verbundenen Einschränkungen für die Bebauung und Bepflanzung- insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum –aus.

6 Grundwasser/Niederschlagswasser/Baugrund

Der Grundwasserstand lag 2019 bei 497,01 m ü NN (4,29 m unter GOK). Es ist zu beachten, dass höhere Grundwasserstände auftreten können. Die Messstelle liegt im Planungsgebiet auf der Flurnummer 719 innerhalb eines Baufensters. Die weitere Verwendung bzw. der Rückbau der Messstelle ist im Zuge der weiteren Planung mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Im Zuge der Bebauung ist seitens der Bauherren durch qualifizierte Fachgutachten die Grundwassersituation zu ermitteln, insbesondere wenn Tiefgaragen und tiefe Untergeschoße geplant sind. Es wird darauf verwiesen, dass die Bauwerke gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser gesichert werden müssen. 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 bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Tiefgaragen oder tiefen Untergeschoßen ist ein fachlich qualifizierter 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.

Vorliegend handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes und erschlossenes Baugebiet. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Seitens der Stadt Friedberg ist folgendes Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der vorliegend privaten Flächen vorgesehen:

Vorrangig gegenüber dem Anschluss von Oberflächenwasser an den Mischwasserkanal der Stadtwerke ist anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser bei gegebener Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor Ort grundsätzlich zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen der Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Die Versickerung soll dann vorzugsweise breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. 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 von Oberflächenwasser nicht möglich, so ist für Neubauten im Plangebiet das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten, um die zusätzliche Beaufschlagung der bestehenden Mischwasserkanalisation zu reduzieren. Die Dimensionierung des notwendigen Rückhalteraumes sowie die maximale Drosselabflussmenge zur Kanalisation wird durch die Stadtwerke Friedberg im Rahmen der Prüfung des Entwässerungsantrags vorgegeben. Eine Einleitung von Grund-, Drän-, und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen. Zudem wird auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) verwiesen.

Zur Verhinderung einer zu starken Bodenversiegelung und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sind Garageneinfahrten sowie Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen in der Dachfläche zu. Es wird empfohlen, zukünftige Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, um aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW Effizienzhauses 70 erreichen.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der abgerückten Lage des Plangebietes von übergeordneten Verkehrsstraßen, gewerblichen sowie sportlichen Einrichtungen sind keine erheblichen, über das zulässige Maß einwirkende Lärmimmissionen auf das Plangebiet vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem Parkierungsverkehr von Tiefgaragen je nach geplanter Größe der Anlage Lärmkonflikte entstehen können, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren/Freistellungsverfahren zu untersuchen sind. Die Planung der Anlagen der Tiefgaragen muss so erfolgen, dass nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans keine Informationen über die tatsäch-

liche Bebauung, Anzahl der Wohneinheiten, Realisierung einer Tiefgarage für den unbebauten Bereich gegeben. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen. Die Position der Tiefgaragen-Ausfahrten ist derart zu legen, dass gegenüberliegende Wohnhäuser nicht durch Blendwirkungen erheblich belästigt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die unter den Hinweisen genannten Vorgaben zur Tiefgarage dazu geeignet, einen potentiellen Immissionskonflikt zu lösen.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013 zuletzt geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 in Kraft getreten am 1. Januar 2020 (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch den Bebauungsplan wird den v. g. Belangen des Umweltschutzes mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden in besonderem Maße entsprochen, da bereits eine weitgehend mit baulichen Anlagen bestandene Fläche sowie ein vorhandenes Innenentwicklungspotential unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur weiterentwickelt werden soll.

10 Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme wird festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Artenlisten „Bäume“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Auf diese Weise ist mind. ein standortheimischer Laubbaum pro Grundstück zu pflanzen. Auf diese Art wird die bestehende Durchgrünung im bebauten Bereich erhalten und im Zuge der Bebauung der Innenentwicklungsfläche ergänzt. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Durch die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen wird eine aufgelockerte Bebauung des Plangebietes unterstützt.

11 Naturschutz/Ausgleich

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

12 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan und die damit zulässig werdende Bebauung Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen. Beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen müssen das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen und die Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes eingehalten sein.

Der Vollzug des Bauleitplans muss so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG):

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten dürfen nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden

- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen dürfen nicht aus der Natur entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden

(Zugriffsverbote).

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Dennoch kann ein Vorkommen von Brutvögeln (Gehölz-/Gebäudebrüter) sowie Fledermäusen (gehölzgebundene/gebäudebewohnende) hinsichtlich der Privatgärten und Bestandsgebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher werden im Bebauungsplan vorsorglich folgende Vermeidungsmaßnahmen für WA 1 und WA 2 empfohlen:

Bauzeitenbeschränkung: 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.

Durch die Maßnahmen kann die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogel- und Fledermausarten einen Nistplatz/ein Quartier finden, vermieden werden und somit die Einhaltung der Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sichergestellt werden.

Zum Schutz von Insekten sollen zudem Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen installiert werden. 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 umzusetzen. 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. Dunkelräume sind sicherzustellen.

Darüber hinaus lässt die Bestandssituation nicht erkennen, dass mit der durch den Bebauungsplan zulässig werdende Neubebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BauGB i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins

des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge ist dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Parkbuchten usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AIIMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthaustüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, 522). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehr-Schutzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen, dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25 m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen.

Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist, eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Im Übrigen wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz- verwiesen.

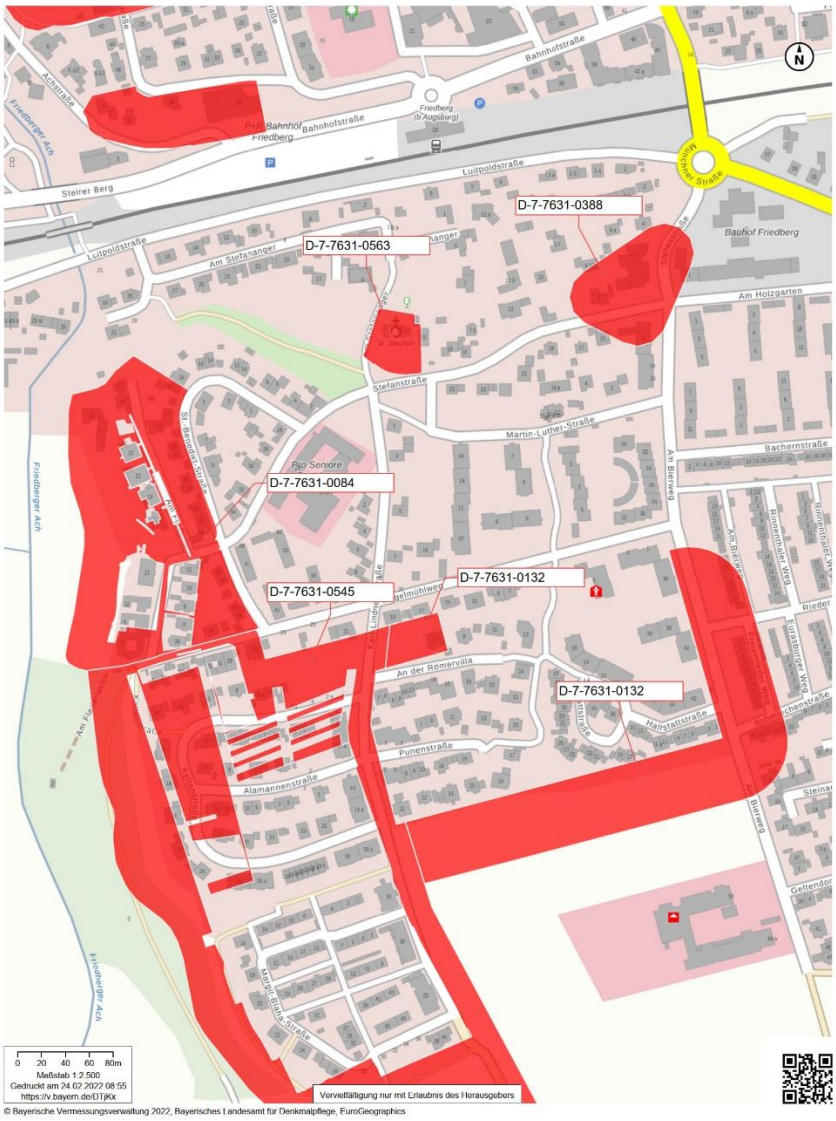
14 Denkmalpflege

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 in seinem Nähebereich die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG gelten. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zu-stimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen bau-rechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich gleich mehrere Bodendenkmäler: u.a. 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“.



Quelle: Bayernatlas – Übersicht Bodendenkmäler

Da sich jedes dieser Denkmäler bis in das Planungsgebiet hinein erstrecken kann, bedürfen alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, 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.

Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), da im Bereich von privaten Baugrundstücken das Auffinden von Bodendenkmälern im Vorfeld von Bautätigkeiten auch nach einer archäologischen Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

15 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauarbeiten auftretende konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) der Mitteilungspflicht nach Artikel 1 Satz 1 Bayerisches Bodengesetz unterliegen.

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. Es wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

16 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	11.062	m²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.146	m²	10,4 %
Nettobauland WA 1	3.418	m²	30,9 %
Nettobauland WA 2	3.616	m²	32,7 %
Nettobauland WA 3	2.882	m²	26,0 %

18 Anlagen

Geländeschnitt A-A, M 1:1.000, 29.09.2022

19 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 29.09.2022

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Stadt Friedberg, den .....

.....
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister