
STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 MIT 1. ÄNDERUNG

für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmied-
graben“ und westlich der Friedberger Ach
Stadtteil Stätzling

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 10.03.2022

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19123

Bearbeitung: M.G., M. Eng.

1. LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan erstreckt sich im Nord Westen von Stätzing, zwischen und westlich der Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ im Westen und der Ach im Osten. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst ca. 1,3 ha, davon sind ca. 1.290 m² Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanes. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und beinhaltet eine Ausgleichsflächenerweiterung von ca. 509 m².

Das Gelände im Änderungsbereich ist im Wesentlichen eben und fällt marginal zur Ach hin ab. Das südliche Plangebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Schmiedgraben“ angeschlossen. Die nordöstlichen Grundstücke sind über den geplanten privaten Anliegerweg, nördlich der Wohnbebauung, erschlossen.

2. REGIONALPLAN / LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Die Stadt Friedberg gehört zum Verdichtungsraum Augsburg und zum Stadt-Umland-Bereich Augsburg. Im Mittelzentrum Friedberg soll auf die Stärkung der gewerblich-industriellen Struktur und der Arbeitsplatzzentralität hingewirkt werden. Die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel soll angestrebt werden. Der Stadt Friedberg ist eine Mittelpunktfunktion zugeordnet. Die Wohnfunktion der Stadt- und Ortskerne insbesondere in der Stadt soll erhalten und verbessert werden.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Das Plangebiet wird größtenteils im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Lediglich der zur Erschließung geplante private Anliegerweg liegt auf einer für Extensivierung besonders geeigneten Fläche bzw. einer Fläche welche aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von Zielkonflikten führen sollen. Diese Fläche wird momentan als landwirtschaftlicher Anwandweg genutzt und wird zukünftig die Erschließung des Gebietes MD_{B1} sichern. Somit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes weitestgehend dem Flächennutzungsplan und kann daraus entwickelt werden.

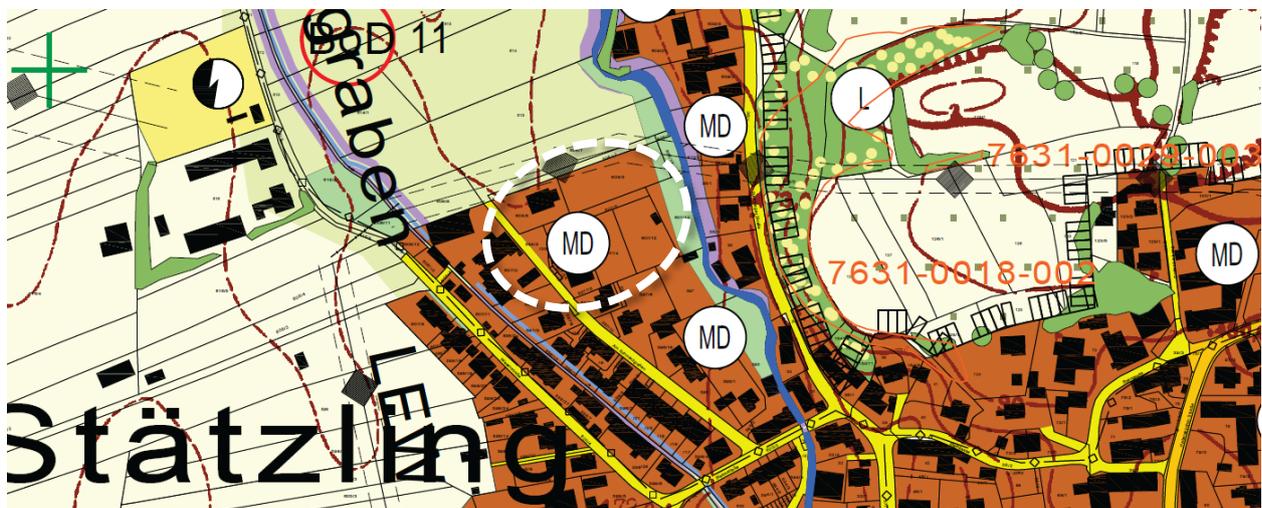


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

4. VERFAHRENSABLAUF

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt ca. 0,6 ha. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² (2,0 ha) liegt und damit die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

5. ANLASS DER PLANUNG / GEBIETSCHARAKTER

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Stadtteil Stätzing sind Bestrebungen der Grundstückseigentümer ihre Grundstücke nachzuverdichten.

Das auf dem Flurstück 608/5 geltende Baurecht (MD_{B1}) soll angepasst werden. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf dem oben genannten Flurstück ein Baufeld mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² vor. Die Änderung in diesem Bereich sieht eine Erweiterung des Baurechtes vor. Im Zuge dessen wird die neue Erschließung der Grundstücke über den im Norden des Plangebietes liegenden privaten Anliegerweg sichergestellt.

Im Änderungsbereich MD_C wird für den bestehenden gewerblichen Betrieb die zulässige Grundfläche und Baugrenze an die aktuellen betrieblichen Bedürfnisse angepasst, sodass die Standortsicherheit für den Betrieb gewährleistet werden kann.

Ziel der Änderung ist es, der wachsenden Wohnraumnachfrage gerecht zu werden und dafür eine stärkere Nachverdichtung auf dem nördlichen Grundstück zu ermöglichen. Zugleich soll die Planung dem ansässigen gewerblichen Betrieb, eine wirtschaftlich notwendige Erweiterung ermöglichen.

Eine Sicherung des Rettungsweges für die neuen Grundstücke im Norden (MD_{B1}) und die bestehenden (MD_{B3}), wird durch die Verlängerung des an den Wendehammer anschließenden privaten Wohnweges gewährleistet.

Um diese Entwicklungen zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden. Damit soll dem Bedarf zur Versorgung der (einheimischen) Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 8 BauGB Rechnung getragen werden.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 16 mit 1. Änderung, o. M.



Abbildung 3: aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16, o. M.

6. ZIELE

Der Standort Stätzing verfügt über eine gute infrastrukturelle (Schule, Einzelhandel) sowie verkehrliche Anbindung. Entsprechend des Flächennutzungsplanes wird dem bestehenden Bedarf in räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen. Die Ortsstruktur wird durch die Bebauungsplanänderung sinnvoll ergänzt.

Die Ziele der Planung sind:

- Die gewachsene Siedlungsstruktur von Stätzing soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.
- Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.
- Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden (LEP B VI 1).
- Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden (LEP B VI 1.6).
- Der Flächenverbrauch soll durch Flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduziert werden (LEP A 113.1.7 Satz 3).
- Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP B VI 1, 2. Absatz).
- Die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen in einer paritätischen Mischung mit Wohnen entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll bzw. sollen 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, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter 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 (LEP B VI 1.1, 1. Absatz).

Der Stadtteil Stätzing verfügt über keine Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen. Leerstehende oder leerfallende Bausubstanz im Ortskern ist sowohl von der Größe, als auch von der Lage nicht geeignet, die vorgesehene Planung aufzunehmen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbauvorhaben vorhanden.

7. PLANUNGSKONZEPT

Art der baulichen Nutzung

Das im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes liegende Gebiet ist als **Dorfgebiet** im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in die Bereiche **MD_A**, **MD_B** und **MD_C** gegliedert. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bleibt der Gebietscharakter unverändert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, der im Änderungsbereich liegenden Gebiete, bleibt weitestgehend unverändert bestehen. Aufgrund der wohnbaulichen Nachverdichtung sowie der wirtschaftlich notwendigen Erweiterung des bestehenden Betriebes, werden die max. zulässigen Grundflächen modifiziert.

Baugrenzen

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der wohnbaulichen Nachverdichtung sowie der wirtschaftlich notwendigen Erweiterung des bestehenden Betriebes. Um dies zu ermöglichen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im MD_{B1} und MD_C den entsprechenden Bedürfnissen angepasst.

8. BEBAUUNG

8.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die Gestaltungsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert weiterbestehen. Lediglich die Lage der Garage im MD_{B1} wurde der neuen wohnbaulichen Nachverdichtung angepasst.

Die Garagenstandorte sind zur höheren baulichen Flexibilität nicht festgesetzt; müssen sich jedoch im Dorfgebiet innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der dafür in der Planzeichnung

vorgesehen Umgrenzungen zur Errichtung von Garagen befinden. Eine Ausweitung von baulichen Anlagen auf alle Teile des Grundstückes kann so vermieden werden.

8.2 VERKEHRSKONZEPT

Um die Erschließung des angepassten Gebietes MD_{B1} zu gewährleisten, wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „privater Anliegerweg“ festgesetzt. Dieser ist im Westen über das Grundstück mit der Flurnummer 608/7 und der daran anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen. Um auch für mittlere Lastkraftwagen oder Transporter die Zufahrt zu ermöglichen, wurde am Eckpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche zum privaten Anliegerweg eine Erweiterung des Weges geschaffen. Somit ist gewährleistet, dass ein ausreichender Radius zum Einfahren in den privaten Anliegerweg gegeben ist.

Die südliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient zum einem der Erschließung der Flurnummern 607/14 sowie 607/13 und zugleich als Rettungsweg der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bebauungsplanänderung modifiziert und erweitert das vorhandene Baurecht. Im Bereich des MD_C wird lediglich ein kleiner Anbau zur Lagerung mit aufgenommen. Diese Fläche wird aktuell zur Anlieferung verwendet und ist bereits versiegelt. Eine Beeinträchtigung der Natur und Landschaft ist nicht gegeben.

Die Erweiterung des Baurechtes im MD_{B1} erstreckt sich zu Teilen auf die bestehende landwirtschaftliche Fläche, welche aktuell mit Gewächshäusern überbaut ist. Zur Kompensation der erweiterten Versiegelung, wird die bestehende Ausgleichsfläche im Osten auf ein Teilstück der Fl. Nr. 608/5 erweitert.

9.2 KONFLIKTE DER GRÜNORDNUNG

Während der Bauleitplanung des Ursprungsbebauungsplan wurde bereits eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden durchgeführt und festgesetzt. Die wohnbauliche Nachverdichtung im Nordosten des Plangebietes hat zur Folge, dass Teilflächen der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche entfallen und die Versiegelung zunehmen wird. Dies hat zur Folge, dass die Versickerungs- und Pufferflächen vermindert werden und das Mikroklima sowie die Grundwasserneubildung geringfügig beeinträchtigt sind.

9.3 ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich auf ein Mindestmaß, Ausführung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung des Bodens

Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- Erhalt von Oberflächengewässern
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

9.4 FESTSETZUNGEN ZUR DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen bestehen weiterhin und werden um eine Definition der gärtnerisch gestalteten Flächen erweitert. Wegen der Schwierigkeiten von Esche und Ulme mit Pilzbefall wurde die Pflanzliste um einen weiteren Baum (Alnus glutinosa/Schwarzerle) in der 1. Wuchsklasse ergänzt.

9.5 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Ein Ausgleich der 1. Änderungen des Bebauungsplanes ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 nicht notwendig. Dennoch wird die bestehende Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes um ca. 509 m² erweitert. Die Erweiterung entsteht auf einer Teilfläche der Flurnummer 608/5, direkt angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche im Osten und Süden.

Die angestrebten Entwicklungsziele für die bestehende Ausgleichsfläche bleiben bestehen und auf die zusätzliche Ausgleichsfläche mit übertragen. So ist für die zusätzliche Fläche eine Abmagerung der vorhandenen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen, welche dann in eine naturnahe bachbegleitende Vegetationszone mit Landschaftsangepasster Auengehölzstruktur umgewandelt wird. Zusätzlich sind einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Da im Bereich der wohnbaulichen Nachverdichtung die bestehende 20kV Freileitung unterirdisch verlegt werden soll, sind zwei Strommasten notwendig. Einer davon wird voraussichtlich in der neu zu schaffenden Ausgleichsfläche hergestellt. Im Bereich der unterirdischen Leitung und des Schutzstreifens sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz des Stadtteiles Stätzing sichergestellt werden. Die Einleitung der häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer aus der geplanten Neubebauung und Erweiterung ist wie bisher in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist, soweit möglich, durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien insbesondere für die Stellplätze vorgesehen.

Niederschlagswasserversickerung

Das Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Erschließungsflächen etc. ist zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind hierbei v.a. Flachbettversickerungen wie Rigolen oder Muldenversickerung bzw. breitflächige Versickerung über die Oberflächen vorzusehen, um ausreichend Abstand zum anstehenden Grundwasser einhalten zu können. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWfreiV) zu beachten. Ist die NWfreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53., Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 13 8 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20-kV- Freileitung der LEW. Im Zuge der Änderung für den Bereich MD_{B1} soll diese unterirdisch verlegt werden. Die Trasse ist in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Die Neubauten werden über Erdkabel versorgt. Die zur Verlegung der Freileitung notwendigen Strommasten werden in der weiteren Bauausführung geplant. Die möglichen Standorte sind bereits in der Planzeichnung als Hinweise mit aufgenommen. Die dafür notwendigen unterirdischen Kabel und Strommasten sind zum Teil in der zusätzlich neugeschaffenen Ausgleichsfläche notwendig. Nach Abschluss der Arbeiten ist die festgesetzte Ausgleichsfläche entsprechend der festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflanzabstände bei Erdkabel herzustellen und zu pflegen. Für den Bereich der unterirdischen Stromleitung ist ein Geh- Fahr- und Wegerecht zugunsten des jeweiligen Betreibers notwendig.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt.

Anwohner deren Grundstücke vom Entsorgungsfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten angefahren werden können (z.B. Anlieger von Stichstraßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit oder Straßen mit zu geringer Breite) müssen ihre Abfallgefäße und ggfs. Sperrmüll selbst zur nächsten befahrbaren Straße bringen (§ 15 Abs. 6 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Aichach-Friedberg).

11. GEWÄSSER, HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt Donauwörth keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird jedoch auf den hohen bis sehr hohen Grundwasserstand hingewiesen. Insbesondere bei extremen Hochwasserereignissen an der Friedberger Ach und eventuell ausgetretenem Wasser aus der aufgesattelten Friedberger Ach ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth sind im Zusammenhang mit dem so genannten Pflingthochwasser 1999 Überflutungen von Kellern im südlichen Umfeld des geplanten Bebauungsgebietes aufgetreten.

Um mögliche Risiken von hohen Grundwasserständen für die Bebauung zu minimieren werden in der Satzung Keller nicht zugelassen. Weiter wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebsicherung vorzusehen, bzw. auf Öllagerstätten ganz zu verzichten.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

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

Hochwasser

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht. Durch die höher liegende, aufgesattelte Friedberger Ach kann es bei Eisgefahr bzw. bei Verklausungen im Flussschlauch zum Austritt von Hochwasser kommen und zu Überflutungen des zu bebauenden Bereichs führen. Da die in diesem Fall ausgetretenen Wassermengen wegen der Höhenlage der Friedberger Ach nicht mehr zurückfließen können, wurde dafür Sorge getragen, dass diese Wassermengen ohne negative Beeinträchtigung für Dritte in Richtung Norden, d.h. in die nicht bebauten Bereiche, abgeführt wird.

Das Baugebiet bildet zwischen der Friedberger Ach und der Straße "Am Schmiedgraben" eine natürliche Senke, die auf das Höhenniveau der Flächen entlang der Straße „Am Schmidgraben“ angehoben wird. Der Verlust der Funktion dieser natürlichen Senke wird durch eine Geländegestaltung der Ausgleichsfläche wieder kompensiert. Die Ausgleichsfläche wird als Senke fallend nach Norden ausgebildet.

Damit wird verhindert, dass die Bebauung überschwemmungsgefährdet ist und es wird ausgeschlossen, dass es zu einem Rückstau südlich des Baugebietes kommen kann.

Der Verlust der Funktion der natürlichen Senke wird durch die Ausbildung der Ausgleichsfläche mit den teilweisen privaten Grünflächen als Senke ausgeglichen. Die Durchführung der Maßnahme sichert der städtebauliche Vertrag mit den Eigentümern.

12. KULTUR- UND SACHGÜTER

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst sind keine derartigen Kulturgüter bekannt.