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

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Projektnummer: 19123

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

Bearbeitung: M.G., M. Eng.

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan Nr. 16 mit 1. Änderung für das Gebiet östlich der Straße „Am Schmiedberg“ und westlich der Ach im Stadtteil Stätzling

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Hinweis: Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten die bisherigen Festsetzungen der Ursprungssatzung unverändert weiter, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung mit identischer Textnummerierung zur Ursprungssatzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Schmiedgraben“ der Stadt Friedberg gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2022.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.03.2022 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.03.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 10.03.2022

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Nr. 5 Abs. 5.4, Nr. 10 Abs. 10.4, 10.5 und 10.6 sowie Nr.11 werden wie folgt neu gefasst. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

5 GESTALTUNG

5.4 GARAGEN

5.4.1 **Garagen und Stellplätze**

Stellplatzrichtlinien
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Errichtung und Änderung von Wohnungen herzustellen bzw. nachzuweisen:

bis 50 qm Wohnfläche	1 Stellplatz /WE
über 50 qm bis 100 qm Wohnfläche	1,5 Stellplätze/WE
über 100 qm Wohnfläche	2 Stellplätze/WE

Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.
Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb von Baugrenzen, an seitlichen Grundstücksgrenzen oder in der dafür vorgesehenen Umgrenzung (siehe Planzeichnung) errichtet werden.
Stauräume vor Garagen zählen bis zur vorgeschriebenen Mindesttiefe von 5 m nicht als Stellplatz im Sinne der Stellplatzrichtlinien.

Stauraum vor Garagen
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen, der zur Straße nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden darf.

5.4.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.

5.4.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.4 PFLANZLISTE

Bäume 1.Wuchsklasse Hochstämme StU 18-20

Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sandbirke	Betual Pendula
Feldulme	Ulmus minor
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Bäume 2.Wuchsklasse einzelstehend als Hochstämme StU 14-16 cm
in Hecke als Heister Höhe 200-250):

Eberesche	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula

Traubenkirsche	Prunus padus
Salix alba	Silber-Weide
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm):

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europeaus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hagebutte	Rosa canina
Wildrosen in Sorten	
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

10.5 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die angepasste Bebauung und Versiegelung wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 608/5 herangezogen.

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zugeordnete Ausgleichsfläche befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und umfassen eine Fläche von 509 m^2.

Angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen
Abmagerung vorhandener intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen und Umwandlung in eine naturnahe bachbegleitende Vegetationszone mit Landschaftsangepasster Auengehölzstruktur, z.B. Kopfweiden.

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind auf der naturnahen bachbegleitenden Vegetationszone pro 100 m² Fläche Grünfläche je ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung oder zwei einheimische Laubbäume 2. Ordnung und 6 einheimische Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

10.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten und wasseraufnahmefähig zu belassen. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

Die auf Privatgrund festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv. STU 16-18 cm. Arten wie: s. Pflanzliste

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

11 KABELVERLEGUNGEN

Sämtliche Verlegearbeiten für Stromversorgung, Telefon sowie Kabelfernsehen sind im Plangebiet unterirdisch auszuführen.

Für das in der Planzeichnung dargestellte unterirdische 20-kV-Kabel gilt ein Geh-, Fahr und Wegerecht des jeweiligen Versorgers. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Pflegeleistungen ist zu gewährleisten. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig. Innerhalb der Ausgleichsfläche des Änderungsbereiches ist ausnahmsweise eine Verlegung unterirdischer Kabel und die Errichtung eines Strommasts zulässig.

12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

STADT FRIEDBERG, den.....

SIEGEL

ROLAND EICHMANN
Erster Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Stadt Friedberg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Stadt Friedberg die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen - ist hinzunehmen.
Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

IMMISSIONEN DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Schmiedgraben, Stadt Friedberg, OT Stätzling der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-132-G01.doc vom 02.11.2004 wird nachgewiesen, dass im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt worden sind.

Bei gewerblichen Bauten müssen in den Genehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen vorgelegt werden, welche in der Summe mit den bestehenden Betrieben – die Einhaltung der innerhalb eines Dorfgebietes zulässigen Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 60/45 dB(A) an Wohnbauplätzen nachweisen

BAULICHE NUTZUNG

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

WASSERRECHT

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen am Gewässer wasserrechtlich planfeststellungspflichtig sind. Ein Rechtsanspruch auf Umgestaltung des Gewässers kann direkt aus dem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden.

STAATL. ABFALLRECHT

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast. (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz.
Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE HINWEISE

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.

BRANDSCHUTZ

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Insbesondere die aus Gründen des Feuerwehreinsatzes ggf. erforderlichen Bewegungsflächen sowie die Rettungswege sind im Rahmen der Objektplanung zu ermitteln und nachzuweisen.

Die Erschließung für Feuerwehreinsätze auf privaten Grundstücken, orientiert sich an den baulichen Gegebenheiten der individuellen Einzelplanungen und Erfordernissen. Sie ist durch die Vorhabensträger mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Kreisbrandrat abzustimmen. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten.