



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für
das Gebiet südwestlich der Münchner Straße,
nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich
der Stefanstraße in Friedberg

TEIL B:

PLANUNGSRECHTLICHE

FESTSETZUNGEN

In der Fassung des Satzungsbeschlusses vom **x.x.2022**

Stand 8.12.2022

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

Festsetzungen in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom x.x.2022 **Stand 08.12.2022**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)** des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) ,Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-I-I-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U), **zuletzt geändert durch Art. 57a des Gesetzes vom 22.7.2022 (GVBl.S. 374), den**

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

als Satzung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Planzeichnung - Teil A vom **xx.xx.2022**.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung - Teil C vom **xx.xx.2022** beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung vom 29. November 2017 (BGBl. I S.3786), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021**, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Teil A: Planzeichnung mit Legende, Maßstab 1: 500

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 93 für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg tritt **innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches** vollständig an die Stelle der derzeit rechtsgültigen bauleitplanungsrechtlichen Regelungen durch den Bebauungsplan Nr.22 Südlich des städtischen Bauhofes in Friedberg, vom 08.04.1968 **im Bereich der Straße „Am Holzgarten“ sowie dessen 3. Änderung, vom 12.01.1989 im Bereich der Straße „Mergenthauer Weg“** und führt insoweit zu deren gebietsweiser Aufhebung.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

I.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muß nicht gleichwertig sein.

I.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.1.2 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

I.1.3 Im urbanen Gebiet gelten folgende Nutzungsfestsetzungen für die nachstehend aufgeführten Teilgebiete:

MU 01.01; MU 01.07

- Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig (§1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- Einzelhandelsnutzungen sind oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. (§1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

MU 01.02 - 01.06

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

(§1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

I.2 Temporärer Geltungsbereich nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten temporären Geltungsbereichs ist eine Wohnnutzung in den Bauteilen MU 01.04 bis MU 01.06 erst zulässig wenn die Hochbauten in den Bereichen MU 01.01, MU 01.02 und MU 01.03 sowie die vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteile in MU 01.07 im Rohbau errichtet sind und ihre schallabschirmende Wirkung entfalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

Festsetzungen in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom x.x.2022 **Stand 08.12.2022**

- Grundflächenzahl als Obergrenze, wie der Planzeichnung zu entnehmen
- maximale Geschoßfläche als Obergrenze, wie der Planzeichnung zu entnehmen
- Anzahl der Vollgeschosse, wie der Planzeichnung zu entnehmen
- Gebäudehöhe, in den in der Planzeichnung dargestellten Fällen

3 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1 Die Gebäudehöhe der Gebäude in Metern ist durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß von der Oberkante der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OK FFB-EG) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Attika.

4 Dächer

(gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.1 Die Dächer der festgesetzten baulichen Anlagen sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebietes auszubilden.
- 4.2 Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen die jeweils zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5m überschreiten und sind mit dem 1,5 fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Aussenwänden zurückversetzt anzuordnen.
- 4.3 Technische Dachaufbauten dürfen die zulässige, maximale Wandhöhe ausnahmsweise um maximal 2,8m überschreiten, sofern sie um mindestens den 1-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt angeordnet werden.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

- 5.1 Die Art der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 5.3 Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien und Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- 5.4 Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i.V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können hiervon weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden: Balkone dürfen nur in den dafür festgesetzten Zonen, maximal 2,5 m über die durch Baugrenze bzw. Baulinie festgesetzte Gebäudeaußenkante vortreten. Die maximale Länge des einzelnen Balkons darf ein Maß von 3,5m nicht überschreiten.

6 Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 6.1 Die Tiefgarage ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude soweit abzusenken, dass ein fachgerechter Bodenaufbau für die befestigten Flächen und die Vegetationsflächen erstellt werden kann. Für Gehölzpflanzungen ist eine Erdüberdeckung von mindestens 0,80 m herzustellen, für Wohnungsgärten mindestens 0,60 m.

- 6.2 Für Grundstücke, für die die Planzeichnung keine Festsetzung hinsichtlich der Lage und Breite von Garagenzufahrten enthält, ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,5 m zulässig.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

Festsetzungen in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom x.x.2022 Stand 08.12.2022

7 Stellplatzverpflichtung

(gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

- 7.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzungen folgende Bestimmungen:
- Bis 50 m² Wohnfläche mind. 1 Stellplatz/Wohneinheit
 - Über 50 m² - 100m² Wohnfläche mind. 1,5 Stellplätze/Wohneinheit
 - Über 100 m² Wohnfläche mind. 2 Stellplätze/Wohneinheit
- 7.2 Die Gesamtsumme der nachzuweisenden Stellplätze wird je Wohngebäude auf die volle Zahl aufgerundet.
- 7.3 Für die weiteren Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die keine Wohnnutzungen darstellen, gilt zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der aktuellen Fassung vom 01.01.2008.
- 7.4 Es ist ein Fahrradabstellplatz pro vollendeter 40 m² Gesamtwohnfläche, jedoch je Nutzungseinheit mindestens ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes muss mindestens 1,5 m² aufweisen. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Ordnungssysteme nachgewiesen wird. Der Aufstellort der Fahrradabstellplätze muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, über Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht und verkehrssicher erreichbar sowie gut zugänglich sein. Mindestens 3 v. H., mindestens jedoch einer der notwendigen Fahrradabstellplätze, müssen barrierefrei erreichbar sein. Die Fahrradabstellplätze müssen mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden. Fahrradabstellplätze für die Nutzung Wohnen müssen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen sowie Kinderspielplätze, Einrichtungen für die private Wert- und Abfallsammlung sowie Fahrradabstellplätze mit und ohne Überdachung.

9 Abstandsflächen

Von der Abstandsflächenregelung der BayBO darf im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgewichen werden.

10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Unterteilungen der Verkehrsflächen, beispielsweise in Fahrbahnen, Gehwege und Verkehrsgrün sind, soweit dargestellt, unverbindliche Hinweise.

11 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten und mit Planzeichen spezifizierten Flächen sind Geh-, Fahrt-, und **Leitungsrechte** zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. **Die überbauten Durchgänge im MU 01.01 und MU 01.03 sind mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.** Die lichte Höhe des Durchgangs in MU 01.01 darf 3,75 m nicht unterschreiten. Die lichte Höhe des Durchgangs in MU 01.03 darf 5,75 m nicht unterschreiten.

12 Schutz gegen Schallimmissionen

(§ 9 Abs. I Nr. 24 BauGB)

12.1 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm – passiver Schallschutz

12.1.1 Bei Änderungen oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-01:2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109-01:2018-01 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel der jeweiligen Fassadenseite sind der Grafik zum Immissionschutz auf der Planzeichnung zu entnehmen. Folgende Festsetzungen ergeben sich zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)	für Aufenthaltsräume ohne Schlafnutzung (Wohnzimmer, Büros, Praxen, etc.)		Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung (Eltern-, Gäste- und Kinderzimmer, Beherbergung, Bettenräume etc.)			
	Tages- und Nachtzeit		Tageszeit		Nachtzeit	
	Automatische Be- und Entlüftungsanlagen	Festverglasste Fenster	Automatische Be- und Entlüftungsanlagen	Festverglasste Fenster	Automatische Be- und Entlüftung	Festverglasste Fenster
55 bis 60	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
61 bis 65	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein
65 bis 69	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein
70 bis 75	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung, wie in der folgenden o.g. Tabelle aufgeführt, zu versehen. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Diese Pufferräume dürfen nicht so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Aufenthaltsräume geeignet sind. An den in der Planzeichnung mit der Zackenlinie markierten Fassadenseiten sind keine Schlaf- und Kinderzimmer zulässig. Ausnahmsweise sind an diesen Fassaden Aufenthaltsräume ohne Schlafnutzung zulässig, wenn Kompensationsmaßnahmen vorgenommen werden (bspw. Lüftungsanlagen).

Hinweis zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln:

Die hier festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich höhere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Hinweis zur DIN 4109-1:2018-01:

Die DIN 4109-01:2018-01 ist die, in der aktuellen Fassung der Bayerischen technischen Bauvorschriften (BaytB) und zum Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens gültige bzw. anzuwendende Norm.

12.1.2 Baureihenfolge

Die Gebäude in MU 01.02 und MU 01.03 sowie MU 01.01 und MU 01.07 müssen mindestens im Rohbau errichtet sein, damit die Gebäude in MU 1.04 -1.06 und das eingeschossige Gebäude in MUI.07 bezogen werden können.

12.2 Gewerbelärm

12.2.1 Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gilt:

Bei Änderungen und Neuschaffung von gewerblichen Nutzungen im Sinne der TA Lärm innerhalb des Plangebietes ist die Zulässigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber nachzuweisen.

Das Lärmkontingent LEK einer Gewerbeinheit innerhalb der Plangebietes darf am nächsten gemäß der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort nicht über tags/ nachts 57 dB(A) / 39 dB(A) liegen.

12.1.2 Für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden gilt:

Bei Änderungen und Neuschaffung von gewerblichen Nutzungen im Sinne der TA Lärm innerhalb des Plangebietes ist innerhalb der Gebäude bzw. der angrenzenden Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (gewerbliche Nutzung – Wohnnutzung) durch den Bauwerber die Einhaltung der Innenraumpegel im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren durch den Bauwerber nachzuweisen.

12.2.3 Tiefgaragen:

Zur Nachtzeit haben Anlieferungen über die Tiefgaragen zu erfolgen.

Die Tiefgaragenein- und ausfahrten sind schallabsorbierend auszuführen. Die Re-gerinnen bei den Ein- und Ausfahrten sind lärmarm auszuführen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm nachzuweisen

13 Pflanzehaltung und Pflanzgebote (§ 9 Abs. I Nr. 25 a und b BauGB)

13.1 Grünordnung allgemein

13.1.1 Die Grün- und Freiflächen sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung zu entwickeln, mit standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen müssen den festgesetzten Güteanforderungen entsprechen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, grundsätzlich vor Nutzungsaufnahme, spätestens aber in der darauf folgenden Pflanzperiode, vollständig als Rasen- und Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden - max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 20 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung in Kombination mit heimischen und standortgerechten Strauchpflanzungen - herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in Art und Qualität gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode

nach Ausfall zu ersetzen.

Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem unbelebtem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

13.1.2 Baumarten sind aus folgender Auswahl aus der Liste „Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste zu wählen

- <i>Ostrya carpinifolia</i> ,	Hopfenbuche
- <i>Corylus colurna</i> ,	Baumhasel
- <i>Fraxinus americana</i> ,	Amerikanische Esche
- <i>Fraxinus pennsylvanica</i> „Summit“	Rotesche
- <i>Acer rubrum</i> ,	Rot-Ahorn
- <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
- <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
- <i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer	chinesische Wildbirne
- <i>Prunus padus</i> „Tiefurt“	Traubenkirsche
- <i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“	Schmalkronige Mehlbeere
- <i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Felsenbirne
- <i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn

13.1.2 Die Decken der Unterbauungen (z.B. Tiefgarage) sind um mindestens 60 cm, für den Fall von Großbaumpflanzungen um mindestens 120 cm unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Für Großbaumpflanzungen sind max. 60 cm hohe Hochbeete zulässig.

13.1.3 Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende festgesetzte Bäume und Sträucher betragen:

- für Bäume 1. Ordnung 20-25 cm Stammumfang
- für Bäume 2. Ordnung 16-18 cm Stammumfang
- für Sträucher 150-200 cm hoch

13.1.4 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen: Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (Bäume in Belagsflächen) muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6,0 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Ist die Realisierung des vorgenannten Volumens nicht möglich, ist die Pflanzgrube mit überbaubarem Baumsubstrat auf die angrenzenden Flächen auszuweiten.

13.1.5 Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist zu vermeiden.

13.2 Grünordnung im öffentlichen Raum

13.2.1 Die als Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sind als öffentliche Straßen- und Platzflächen so zu gestalten, als dass sie über die verkehrlichen Anforderungen hinausgehend auch eine Aufenthaltsfunktion erhalten.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 93

für das Gebiet südwestlich der Münchner Straße, nördlich der Straße „Am Holzgarten“ und östlich der Stefanstraße in Friedberg

Festsetzungen in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom x.x.2022 **Stand 08.12.2022**

13.2.2 Auf der zentralen Platzfläche an der Stefanstraße sind mindestens 3 Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

13.2.3 Auf der zentralen Platzfläche an der Ecke Münchner/Mergenthauer Weg sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten.

13.3 Grünordnung im privaten Raum

13.3.1 Die im Plan festgesetzten, gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Bereich des Innenhofs sind mit standortgerechten, dem Stadtklima angepassten Bäumen zu begrünen. Je angefangenen 200 m² Fläche im Innenhof ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

13.4 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Fläche von mehr als 100 m² extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

14 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

14.1 Die im Plan festgesetzten privaten Gärten sind mit einer einheitlich hoch geschnittenen Hecke aus Ligustrum (Liguster) oder Carpinus betulus (Hainbuche) als Heckenpflanzen, 2x verpflanzt, 125-150 hoch, mit einer Endwuchshöhe von maximal 1,50 m einzufrieden. Bauliche Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune ohne Blickschutz (z.B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) in maximal 1,5m höhe herzustellen. Sie sind stets auf der grundstückszugwandten Seite der Einfriedungshecken anzuordnen.

14.2 Massive oder undurchsichtige Einfriedungen sind mit Ausnahme der unter Punkt 14.1 genannten Hecken nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + HINWEISE

I Grundwasser und Niederschlagswasser

I.1 Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

I.2 Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hochzusetzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

I.3 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird

empfohlen.

2. Versickerung und Entwässerung

- 2.1 Die Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg ist zu beachten.
- 2.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 i. V. m. den Arbeitsblättern DWA-A 102/BWK 3-1 und DWA-A103/BWK 3-2 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

- 2.3 Die Einleitung von Oberflächenwasser in die bestehende Mischwasserkanalisation kann, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, aufgrund der Kanalauslastung grundsätzlich nur in dem Maß erfolgen, wie beim derzeit aktuellen Bestand des Baubetriebshofes.

Ist eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse nachweislich nicht möglich oder nur teilweise möglich, ist nach Vorgabe der Stadtwerke Friedberg die Einleitung zu drosseln (Vorgabe einer maximalen Drosselwassermenge) und eine entsprechende Rückhaltung vor Einleitung in den Mischwasserkanal herzustellen.

Die max. Drosselwassermenge sowie das sich daraus ergebende Rückhaltevolumen wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben.

Die mangelnde Versickerungsfähigkeit ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

3 Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Abfallrecht

Zum Bauantrag auf Abbruch der Gebäude des Bauhofgeländes ist das staatliche Abfallrecht zu beteiligen und für den Rückbau ein Untersuchungs- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Anfallender Abfall ist nach § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Unbelasteter Bauschutt ist zu verwerten, belasteter Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

5 Verkehrswesen

Es ist darauf zu achten, dass das Sichtdreieck gemäß der „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RAST) 06“ bei der Tiefgaragenzufahrt auf die Münchner Straße sowie bei der Tiefgaragenzufahrt auf die Stefanstraße freigehalten wird.

6 Anlieferungen

Nächtliche Anlieferungen (22 Uhr - 6 Uhr) müssen über die Tiefgarage erfolgen.

7 Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten

Die Tiefgaragen-Ausfahrten sind derart zu positionieren, dass gegenüberliegende Wohnhäuser durch Blendwirkungen nicht erheblich belästigt werden.

8 Erneuerbare Energien

Als Beitrag zum Klimaschutz sind erneuerbare Energien und nachhaltige Baustoffe zu nutzen und ein hoher Energiestandard (z.B. KfW55) zu nutzen.

9 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften zum Schallschutz

Die Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen bezug genommen wurde, können bei der Stadt Friedberg zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Bei der Auslegung sind folgende Normen bereitzuhalten:

- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil: Mindestanforderungen“
- DIN 18005-1, „Schallschutz im Städtebau, Teil I, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002.
- Beiblatt I zur DIN 18005 Teil I Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ Ausgabe Mai 1987

10 Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Friedberg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können.

Dafür kann von Seiten der Stadt Friedberg und des Planungsbüros MORPHO-LOGIC, München, keine Gewähr übernommen werden.

SCHLUSSBESTIMMUNG

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausgefertigt,

Stadt Friedberg

Friedberg, den

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **17.05.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 14.01.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 27.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2020 bis 27.04.2020 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **___.___.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2022** bis **04.07.2022** erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **___.___.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2022** bis **04.07.2022** erneut beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom **___.___.2022** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **___.___.2022** als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg

Siegel

Friedberg, den

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Friedberg

Siegel

Friedberg, den

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister,