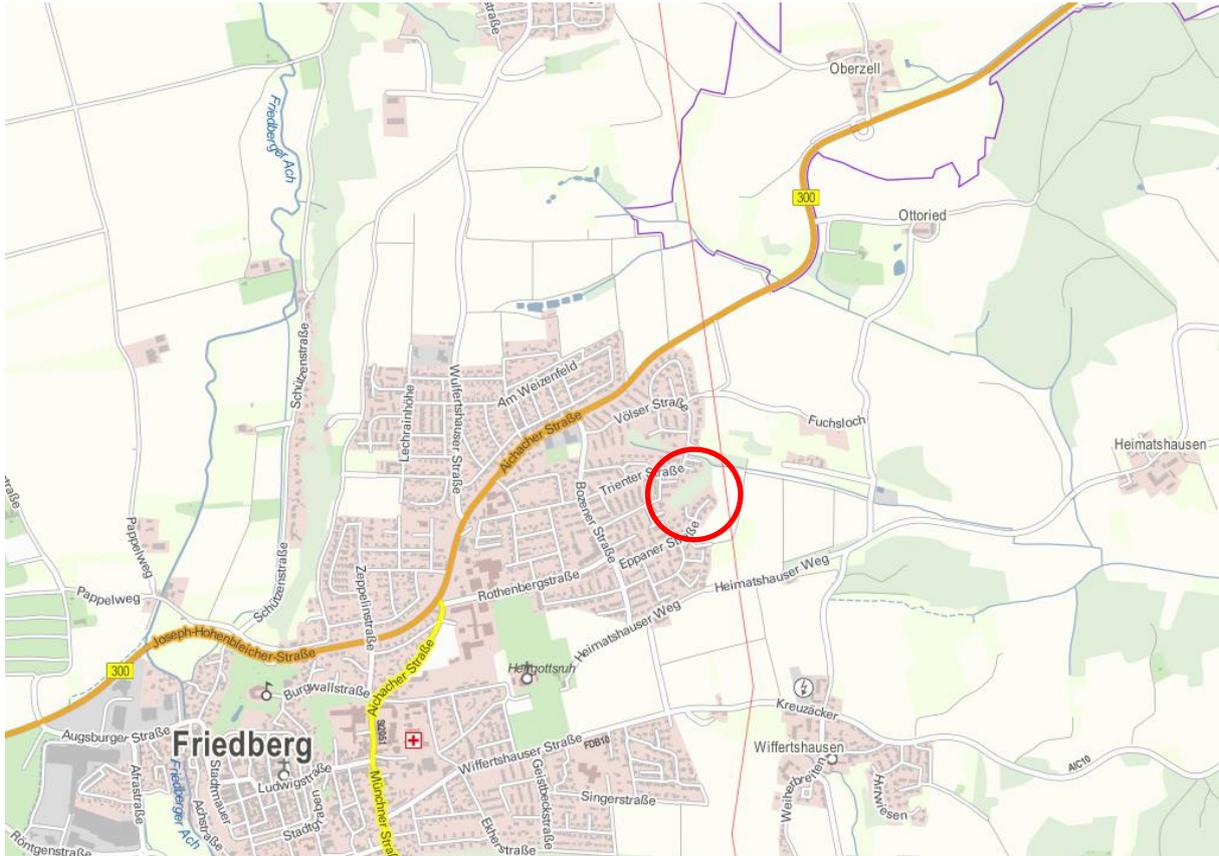


II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 II/B für das Gebiet „Am Rothenberg“ (Flächen zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Fassung vom 26.09.2023

TEIL B FESTSETZUNGEN

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten,
Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhalt

1. Allgemeine Vorschriften	4
1.1 Bestandteile.....	4
1.2 Geltungsbereich	4
1.3 Grundzüge der Planung	4
2. Textliche Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	5
2.4 Anzahl der Wohneinheiten.....	5
2.5 Bauliche Gestaltung.....	5
2.6 Stellplätze	6
2.7 Einfriedung	6
2.8 Entwässerung / Versickerung	6
2.9 Grünordnung	7
3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
4. Hinweise	9
4.1 Niederschlagswasser	9
4.2 Denkmalschutz	9
4.3 Altlasten.....	10
4.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft.....	10
4.5 Abfallsammlung.....	10

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg ändert aufgrund

des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der [Bekanntmachung vom 3. November 2017](#) (BGBl. I S. 3634), das zuletzt [durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Januar 2023](#) geändert worden ist,

- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der [Bekanntmachung vom 14. August 2007](#) (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt [durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023](#) (GVBl. S. 22) geändert worden ist,

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I),

- des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – (BGBl. I S. 2542) und

- des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – ([BayRS 791-1-U](#))

den

Bebauungsplan Nr. 48 II/B für das Gebiet „Am Rothenberg“ II. Änderung

(Flächen zwischen Heimatshäuser Weg und Eppaner Straße) in Friedberg.

Dieser ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplan Nr. 48 II/B. Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der [Bekanntmachung vom 21. November 2017](#) (BGBl. I S. 3786), [die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021](#) (BGBl. I S. 1802) [geändert worden ist](#), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500, in der Fassung vom 26.09.2023, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht beides in der Fassung vom 26.09.2023.

1.2 Geltungsbereich

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Er hat eine Größe von 1,06 ha.

1.3 Grundzüge der Planung

Als Grundzüge der Planung gelten die Art der baulichen Nutzung, die festgelegten Gebäudehöhen in Meter über Normal Null und die Anzahl der Wohneinheiten.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt 95 m² je Baugrundstück. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 95 m² überschritten werden.

2.2.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche (GF) beträgt 190 m² je Baugrundstück. Maximal 50% der Dachflächen dürfen als Terrasse genutzt werden, die verbleibende Dachfläche ist zu begrünen.

2.2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe darf talseitig maximal 7,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die maximale Wandhöhe darf durch Geländer zur Ausbildung von Dachterrassen um 1,20 m überschritten werden. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das **halbe** Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. Geländer sind blickdurchlässig auszubilden.

2.2.4 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die Höhe des oberen Abschlusses der Wand wird in der Planzeichnung in Metern über Normalnull festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe dient als Bezugspunkt für die Wandhöhe.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.3.1 Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Die Flächen für Nebenanlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Nebengebäude und Carports sind auch außerhalb des Baufensters, aber innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Die Feuerwehraufstellflächen sind von sämtlichen baulichen Anlagen freizuhalten.

2.3.3 Abstandsflächen

Es findet die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 01.02.2021 im Geltungsbereich dynamisch Anwendung.

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

Es dürfen für Einzelhäuser bei einer Grundstücksfläche von bis zu 500m² beziehungsweise pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit errichtet werden. Bei Einzelhäusern mit einer Grundstücksfläche über 500m² sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.5 Bauliche Gestaltung

2.5.1 Dachform

Es dürfen auf Hauptgebäuden nur Flachdächer errichtet werden. **Mindestens die Hälfte der Dachfläche ist zu begrünen.**

2.5.2 Geländeänderungen / Stützmauern

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Geländeänderungen sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen sind Geländeänderungen und Stützmauern maximal auf eine Höhe von 1,50 m zu begrenzen.

2.5.3 Solarthermie- und Photovoltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auch als aufgeständerte Anlagen bis 0,80m über den oberen Dachabschluss hinausgehend zulässig. Sie sind von der Außenkante der Dachfläche um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen. [Die Anlagen sind mit extensiver Dachbegrünung mind. 10cm Substrathöhe zu untergrünen.](#)

2.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Carports dürfen ohne Stauraum direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche anliegen. Die Feuerwehraufstellflächen sind dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Die Kennzeichnung muss im Belag sichtbar sein und mit einer Beschriftung erfolgen.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig, Tiefgaragen können errichtet werden.

2.7 Einfriedung

Zur Einzäunung der Privatgrundstücke sind transparente, blickdurchlässige Zäune [\(ohne Durchflechtung mit Sichtschutzfolien, Zauneinsätzen, Ähnlichem\)](#) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. [Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante muss mind. 15cm betragen.](#)

2.8 Entwässerung / Versickerung

Zur Regenwasserrückhaltung ist pro Grundstück mindestens eine Rückhaltezisterne mit [gedrosseltem Ablauf](#), von mindestens 3 m³ Volumen zu errichten.

[Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in die festgesetzten Versickerungsflächen einzuleiten.](#)

[Bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden \(Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, Wassergebundene Decken\).](#)

2.9 Grünordnung

2.9.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage (G1, G2, G3, G4)

Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage zu gestalten. Die Anlage von Fußwegen als wassergebundene Wegedecke ist zulässig.

Die Fläche G3 wird als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt. Hierzu ist die Fläche mit einer Blumenwiesenmischung mit 50 % Blumen und 50 % Gräsern einzusäen. Es ist autochthones Saatgut der Region 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion zu verwenden.

Die Fläche G4 ist zur Nutzung als Spielplatz mit den dafür notwendigen Einbauten, Belägen und Geräten zulässig. Die Vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Geschädigte oder entnommene Bäume sind in der dargestellten Anzahl nach zu pflanzen.

2.9.2 Private Grünflächen

Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind keine gärtnerisch gestalteten Flächen. Die Pflanzung von Thujen- und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.

2.9.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Gehölzbestand ist in diesem Bereich zu erhalten und zu entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind nach zu pflanzen. Zur Pflege darf jedes Dritte Jahr 1/3 der Sträucher auf den Stock gesetzt werden. Die Entnahme von Fichten und Weiden ist zulässig.

2.9.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (AGF1, G2)

Die Fläche ist mit autochthonen heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste aus Punkt 2.9.9 zu bepflanzen. Es ist pro 2,25 m² ein Strauch zu pflanzen.

2.9.5 Zu erhaltenden Bäume

Es sind mindestens die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

2.9.6 Zu pflanzende Bäume

Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung anzulegen. Es ist mindestens die Anzahl der festgesetzten Bäume zu pflanzen. Vom Standort kann abgewichen werden. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist autochthones Pflanzgut entsprechend der

Artenliste aus Punkt 2.9.9 zu verwenden. Der Wurzelraum muss mindestens 12m² und 2,5m Breite betragen.

2.9.7 Graben und Aufweitung zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Gebiete

Zur Oberflächenentwässerung der angrenzenden Gebiete ist die vorhandene Mulde als Feuchtfläche zu entwickeln und zu erhalten. In der Fläche ist die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser und Drainwasser zulässig. Die Funktion des Wasserabflusses ist zu erhalten. Die Überbauung der Mulde durch Stege zur Herstellung der Fußwegeverbindung ist zulässig.

2.9.8 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche AGF1 ist mit Gehölzen der Artenliste aus Punkt 2.9.9 zu bepflanzen. Die Ausgleichsfläche AGF2 ist als mäßig extensiv genutzter, artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln. Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut als Schmetterlings- und Wildbienensaum (Nr. 08 Rieger & Hoffmann) anzusäen und zu entwickeln.

2.9.9 Artenliste

Bäume: autochthones Pflanzgut Mindestqualität: Hochstamm, STU 18-20 cm	Sträucher: autochthones Pflanzgut Mindestqualität: v. Str. 60-100cm
Acer campestre (Feld-Ahorn)	Cornus mas (Kornelkirsche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Alnus glutinosa (Erle)	Ligustrum vulgare (Rainweide)
Betula pendula (Birke)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Fagus sylvatica (Buche)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Juglans regia (Walnuß)	Rosa canina (Hunds-Rose)
Populus nigra (Pappel)	Sambucus nigra (Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Viburnum opulus
Salix alba (Weide)	

2.9.10 Reduzierung der Lichtverschmutzung

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 Celsius 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.

2.9.11 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Bauantrags oder des Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Geländeänderungen / - abstützungen, sowie die Flächenversiegelung **und die Baumpflanzung** nachweisen.

3. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf beträgt **3.822 m²**. Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden ökologische Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Größe von **638 m²** auf der Fl. Nr. 933 (Tf) festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche auf Fl. Nr. 531/1(Tf) Gemarkung Baidlkirch, mit einer Größe **von 3.217m² anrechenbare Ausgleichsflächen (2.950 m² + 3 Jahre Fertigstellung (2018) a 89m²)** dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet. Der durch das vorliegende Vorhaben entstandene Eingriff in Natur und Landschaft ist damit ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer des Eingriffs zu erhalten. Die externen Maßnahmen hat zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind nach Rückbau der Baustraße, spätestens aber **3 Jahre** nach Beginn der Erschließung herzustellen.

4. Hinweise

4.1 Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ **i.V.m. den Arbeitsblättern DWA-A 102/BWK 3-1 und DWA-103/BWK3-2** der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der

Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlasten (z. B: künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegt der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 BayBodSchG Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg anzuzeigen.

4.4 Immissionen durch vorhandene Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Nutzer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen bzw. Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, aber auch durch Weidehaltung, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Getreide-, Mais-, Zuckerrübenernte und Silage) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

4.5 Abfallsammlung

Die Abfallsammelgefäße sind auf die vom Entsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen und hierfür vorgesehenen Flächen zu bringen.