

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 96

**„Für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und
östlich der Aichacher Straße in Friedberg“**

Planzeichnung (Teil A), Satzung (Teil B), Begründung (Teil C)

Teil B Satzungstext

in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom

in der Fassung vom 08.10.2020
rev. __.__.20__



Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 96

„Für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg“

als Satzung:

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts Anderes bestimmen.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Stadt Friedberg ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 08.10.2020, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

2 Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit MU bezeichnete Bereich wird als urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme der in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind die § 6a Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgeführten Vorhaben zulässig. Ausgeschlossen werden auch die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO erwähnten Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Im Erdgeschoss der im MU 1 und MU 2 zu errichtenden Gebäude ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können abweichend hiervon baugenehmigungspflichtige Änderungen und Erneuerungen an bereits vorhandenen und bestandsgeschützten Wohnnutzungen im Erdgeschoss des MU1 zugelassen werden, wenn es hierdurch nicht erstmals zur Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen in Form von Lärm, insbesondere Verkehrslärm, an den betroffenen Wohnnutzungen kommt oder die Änderungen die Wohnverhältnisse hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm verbessern.

Im MU 2 sind mindestens 250 m² der Geschossfläche für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen (vgl. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Ein sind insoweit alternativ auch Nutzungen nach § 13 BauNVO zulässig.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das MU 1 maximal 0,60, für das MU 2 maximal 0,65 und für das MU 3 maximal 0,60.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt im MU 1 max. 2,0, im MU 2 max. 2,2 und MU 3 max. 2,0.

2.2.2 Es gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Darüber hinaus darf im MU 2 und MU 3 ausnahmsweise zusätzlich eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für eine Gemeinschaftstiefgarage bis zu 1.800 m² betragen.

2.2.3 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im MU 1 und MU 3 16,60 m. Im MU 2 beträgt die maximale Firsthöhe in den Bereichen, in denen maximal fünf Vollgeschosse zulässig sind, 15,35 m. Im Übrigen beträgt sie maximal 12,45 m.

Ausnahmen können für einzelne Bauteile wie etwa Aufzugsüberfahrten, Treppenhautürme, technische Aufbauten etc. zugelassen werden. Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt 514,5 m über NN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2.2.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den Bereichen, in denen maximal fünf Vollgeschosse zulässig sind 15,35 m. Im Übrigen beträgt sie maximal 12,45 m.

Ausnahmen können für einzelne Bauteile wie etwa Treppenhautürme zugelassen werden. Die Wandhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt 514,5 m über NN bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss des Daches (Attika).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

Es gilt abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Mit den in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen und Baulinien wird die Lage der Hauptgebäude festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile können bis zu 5 m hinter der festgesetzten Baulinie im Bereich des MU1 zurückbleiben (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Auch eine geringfügige Überschreitung dieser westlichen Baulinie kann für die Ausführung von Schallschutzmaßnahmen (vorspringende Fassadenelemente, Verglasungen etc.) ausnahmsweise zugelassen werden.

Oberirdische Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO) sind im MU 2 und MU 3 nur innerhalb der vorgegebenen Umgrenzungen (Baugrenzen oder Umgrenzung oberirdische Stellplätze) zulässig.

Hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen gelten die jeweiligen Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Danach beträgt aktuell die einzuhaltende Abstandsfläche in urbanen Gebieten 0,5 h, mindestens jedoch 3 m (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO). Abweichend hiervon werden auf den auf die Grenze der Gebiete MU2/MU3 gerichteten Seiten die Abstandsflächen auf dasjenige Maß verringert, welches sich bei Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und/oder Wand-/Firsthöhen ergibt (Hinweis: die hiervon betroffenen Bereiche sind in der Abbildung in Ziff. 2.3. der Begründung des Bebauungsplanes mit gelber Farbe markiert). Reduzierte bzw. keine Abstandsflächen einzuhalten sind auch in denjenigen Bereichen innerhalb der Baugrenzen, in denen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes Grenzbebauungen oder die Abstandsflächen gemäß BayBO unterschreitende Bebauungen vorliegen (Hinweis: die hiervon betroffenen Bereiche sind in der Abbildung in Ziff. 2.3. der Begründung des Bebauungsplanes mit grüner Farbe markiert). Auf die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach eine ausreichende



Belichtung und Belüftung gegeben sein muss, sowie die sich aus Art. 28 BayBO ergebenden Brandschutzabstände wird hingewiesen. Dass diese Vorschriften eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren vom Bauherren nachzuweisen bzw. zu verantworten.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° sowie Flachdächer zulässig.

Die Zulässigkeit der Errichtung von Dachgauben oder vergleichbaren Dachaufbauten richtet sich nach der sogenannten Dachgaubensatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet Friedberg) in der jeweils gültigen Fassung.

Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, außer auf Flachdächern. Auf Flachdächern und Garagen mit Flachdächern sind aufgeständerte Energiegewinnungsanlagen zur Nutzung der solaren Strahlung erlaubt; diese dürfen die Attika aber jeweils nicht mehr als 75 cm überragen.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmeweise können bis zu 2 m hohe Einfriedungen zugelassen werden, wenn dies wegen besonderer Anforderungen von beabsichtigten Nutzungen erforderlich ist (etwa Kinderbetreuungseinrichtungen). Es sind keine massiven Mauern bzw. durchgängig blickundurchlässigen Einfriedungen wie beispielsweise Bretterwände und Gabionen zulässig. Hinterpflanzungen der Zäune sind zulässig.

2.6 Stellplätze und Garagen

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Friedberg in der Fassung vom 01.01.2008. Darüber hinaus sind Stellplätze dauerhaft wasserdurchlässig auszuführen und Garagendächer extensiv zu begrünen.

2.7 Immissionsschutz

2.7.1 Entlang der Aichacher Straße sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume, Büros etc.) in den unteren drei Geschoßen des MU2 (geplanter Baukörper an der Kreuzung Aichacher Straße / Herrgottsruhstraße) nur zulässig, wenn durch Vorbauten (z.B. vorgehängte Glaskonstruktionen, Wintergärten) oder Vorräume sichergestellt wird, dass vor den Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) tags/nachts (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete) eingehalten wird.

2.7.2 Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 (Wohnräume, Schlafräume, Büros etc.) an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (ausgenommen der Bereich nach Punkt 2.7.1 dieser Festsetzungen) nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume an der lärmzugewandten



Seite ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1:2016-07 aufweisen. In diesen Bereichen müssen zum Belüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

2.7.3 An den Außenwohnbereichen (Balkon, Terrasse, Loggien) ist tagsüber ein Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) durch Verkehrslärm einzuhalten. Dies kann über eine geeignete Grundrissorientierung, vorspringende Fassadenelemente oder eine Teilverglasung erfolgen.

2.7.3 Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren anhand eines schalltechnischen Gutachtens zu führen.

3 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4.2 Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251/92-368 unverzüglich anzuzeigen.

4.3 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen bzw. Normblätter werden während der üblichen Öffnungszeiten im Baureferat der Stadt Friedberg, Marienplatz 5, 86316 Friedberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt (Zweibrückenstraße 12, 80331 München).



5 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsaufstellung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 27.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2019 bis 27.05.2019 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2019 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 06.03.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis 06.03.2020 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Alt. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Alt. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vomden Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Stadt Friedberg Bebauungsplan Nr. 96

für das Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg
in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom ...

Stand: 08.10.2020

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 deren 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
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister