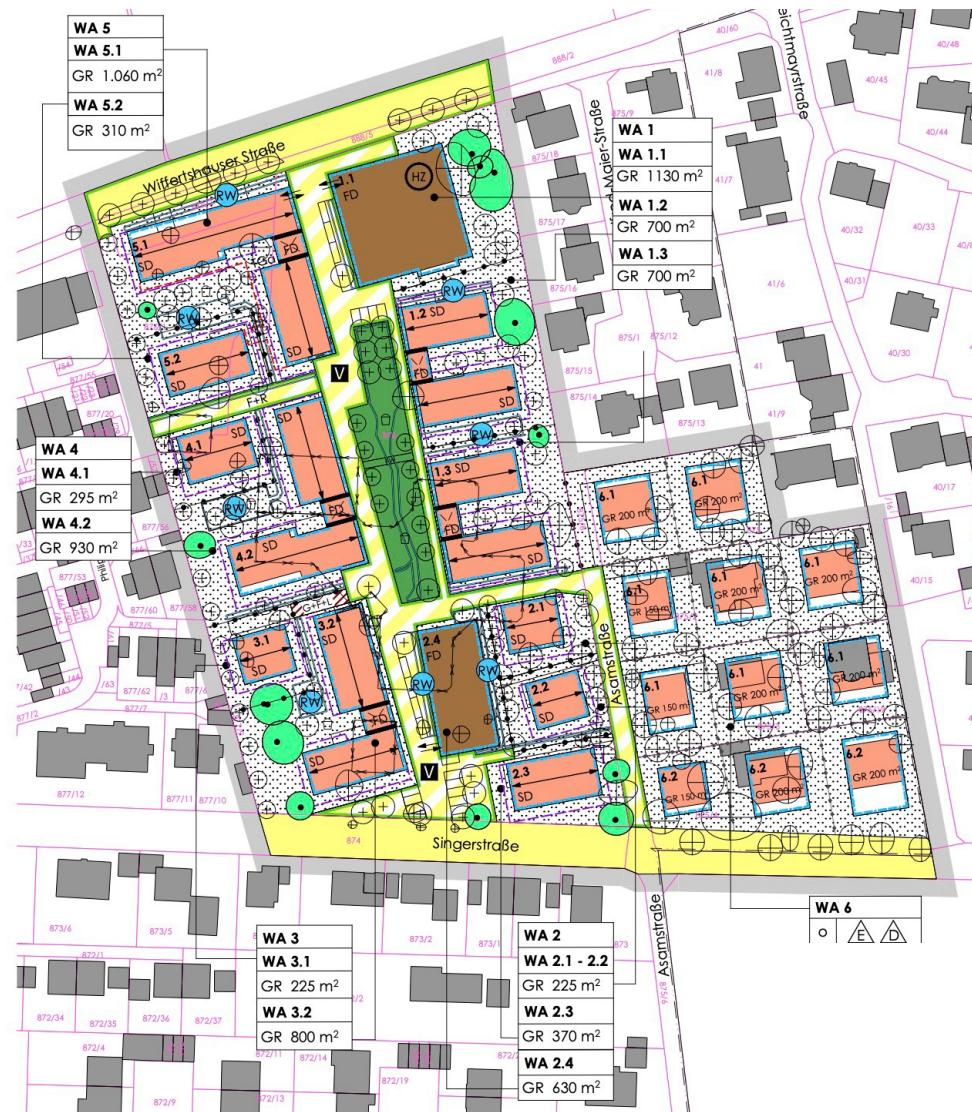


BEBAUUNGSPLAN mit Grünordnung Nr. 101

“Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße“

STADT FRIEDBERG



04.02.2026

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Agenda

1. Geltungsbereich und Verfahrensart
2. Planungsziele
3. Bebauungsplan

Einführung | Ablauf



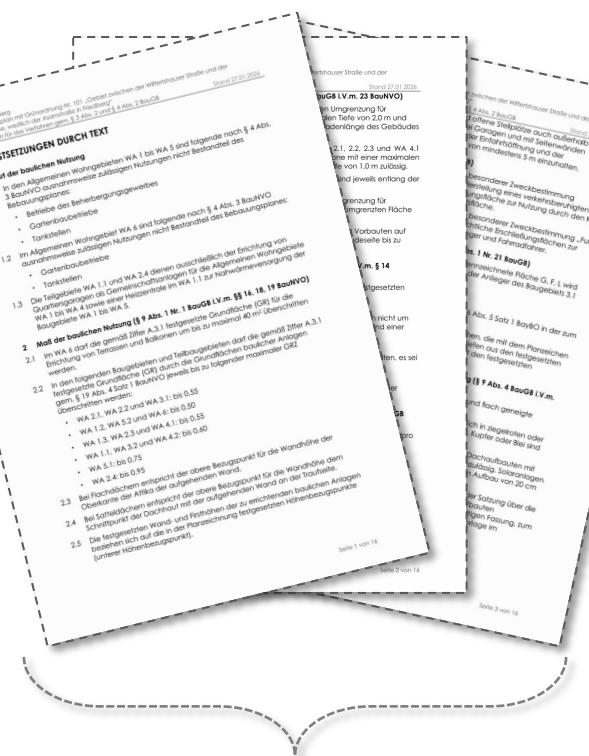
Konzeptentwicklung



Bebauungsplan | Bestandteile des Bebauungsplans



Festsetzungen durch Planzeichen



Festsetzungen durch Text



Begründung

Bebauungsplan | Verfahrensart



- **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
 - Keine Umweltprüfung
 - Keine Flächennutzungsplanänderung
- Aber:
 - Kein Verzicht auf Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan | Geltungsbereich



WA 1 – 5
→ ehemaliges
Schulgelände

WA 6
→ Bereich östlich
der Asamstr.

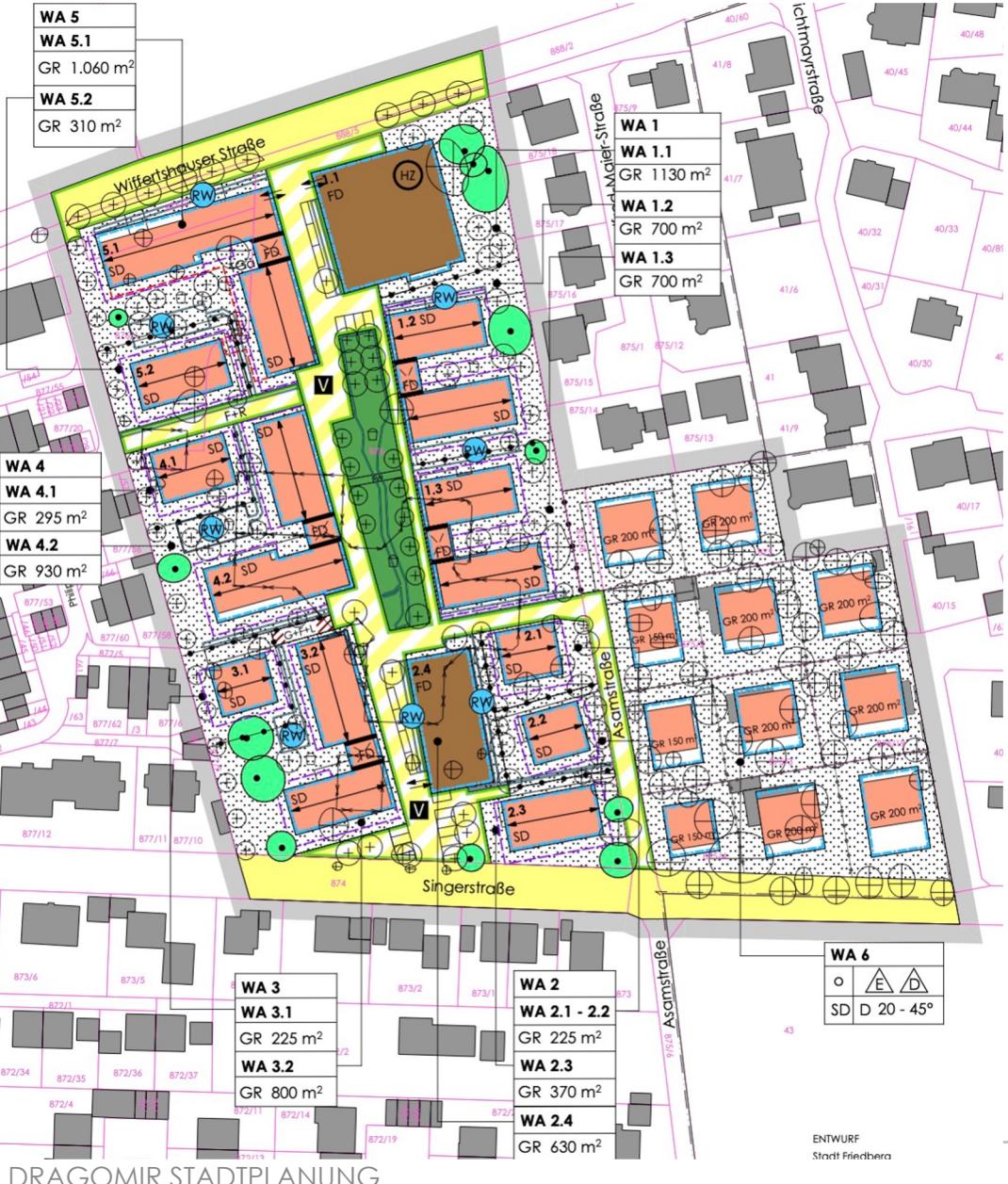
- Aufnahme des Bereichs östlich der Asamstraße zur Steuerung der baul. Entwicklung
- Größe des Plangebiets insgesamt **ca. 3,4 ha**

Bebauungsplan | Ziele des Bebauungsplans – Städtebau (u.a.)

- Ausweisung **allgemeiner Wohngebiete** (WA) zur Erhöhung des lokalen Wohnraumangebots, Schaffung auch von gefördertem Wohnraum
- Steuerung der Nachnutzung und **angemessener Nachverdichtung**
- Regelung und Sicherung einer **verträglichen baulichen Dichte**
- Realisierung eines **verkehrsarmen Quartiers** mit Organisation des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen
- Begrenzung der Flächenanteile für oberirdische Stellplätze, Garagen und Zufahrten zur **Sicherung von qualitätvollen Außenbereichen**
- Aufnahme von Regelungen zur **Gestaltung der Gebäude**

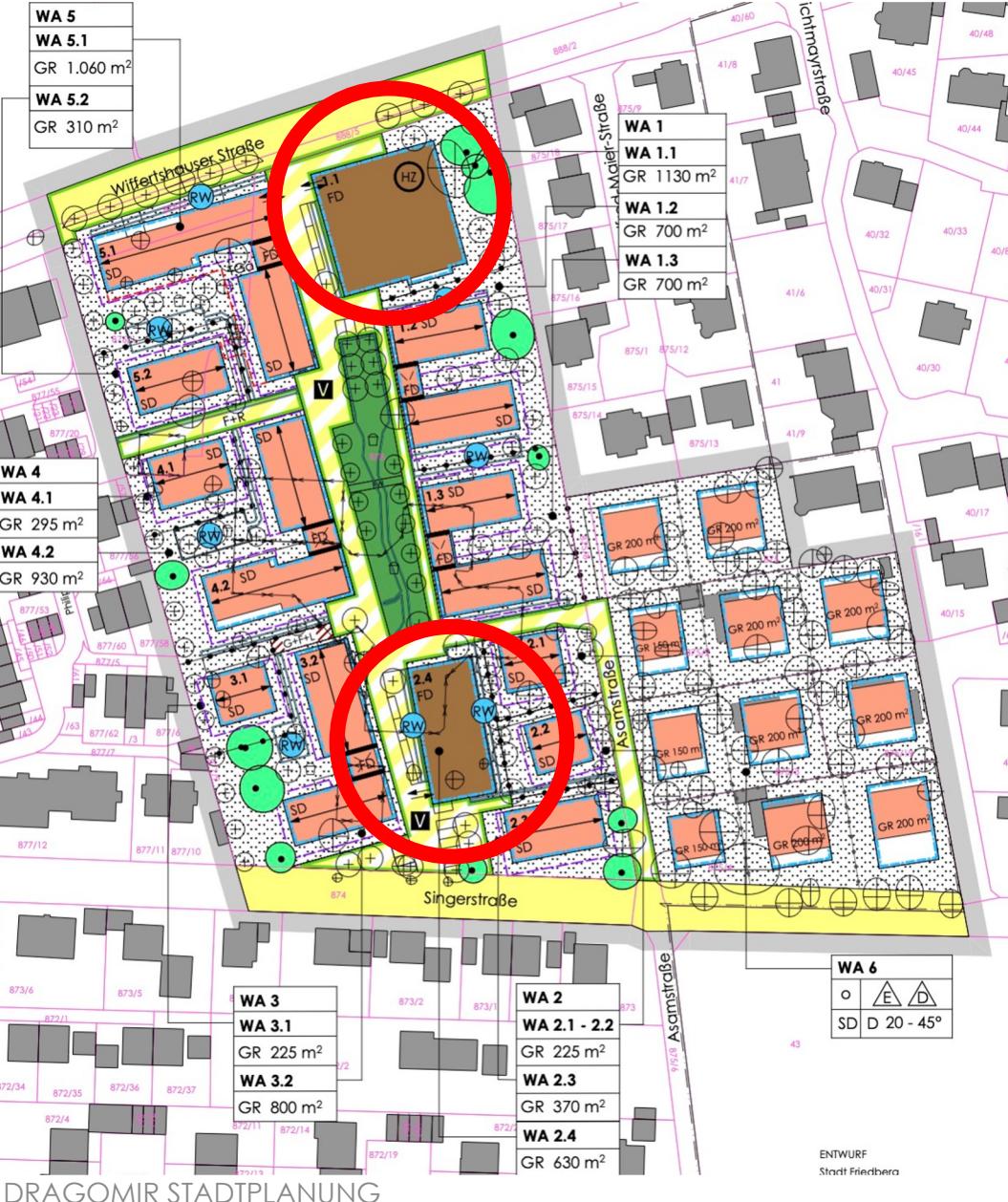
- Aufnahme von Regelungen zum **klimagerechten Bauen** und zur ökologisch sinnvollen Anlage der Freiflächen
- Soweit möglich **Erhalt und Integration von prägenden Vegetationsstrukturen** und Einzelbäumen in die Planung
- Sicherung einer ausreichenden **Durchgrünung des Planungsgebiets** aus freiraumplanerischen und städtebaulichen Gründen und zur Unterstützung des lokalen Kleinklimas
- **Begrenzung der Versiegelung** auf das notwendige Maß
- Angemessener **Umgang** mit dem anfallenden **Niederschlagswasser**
- **Schaffung von attraktiven Freiflächen**
- Berücksichtigung der **baumschutzrechtlichen Belange** sowie des **Umwelt- und Artenschutzes**

Bebauungsplan | Art der baulichen Nutzung



- **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 - „ausgeschlossen“ sind:
 - In WA 1 - WA 5 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - In WA 6 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

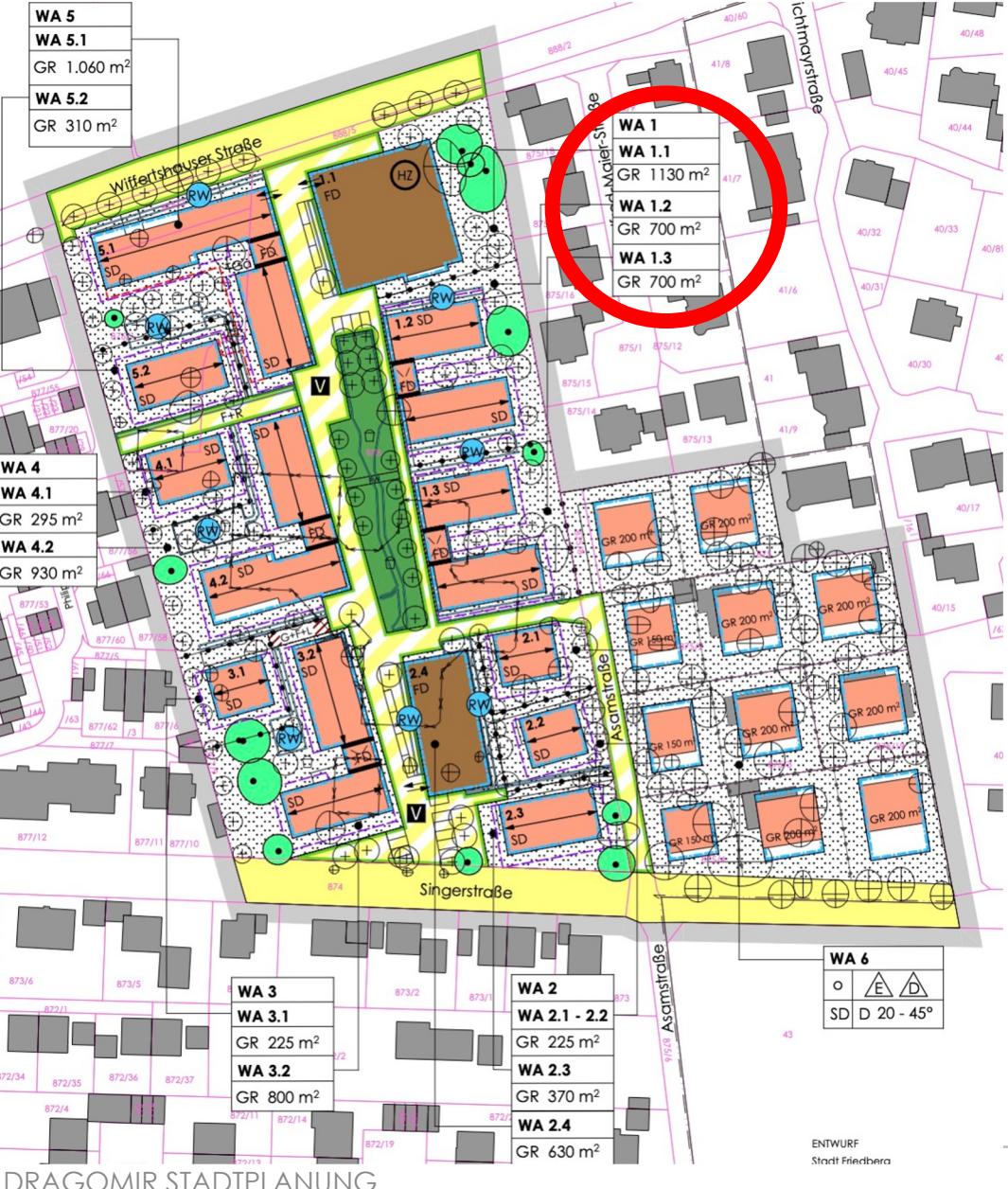
Bebauungsplan | Art der baulichen Nutzung



- **Allgemeines Wohngebiet**
- „ausgeschlossen“ sind:
 - In WA 1 - WA 5 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - In WA 6 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Teilbereiche WA 1.1 und WA 2.4 → Quartiersgaragen
Teilbereich WA 1.1 → Heizzentrale

Bebauungsplan | Maß der baulichen Nutzung



Definiert durch:

- **Grundstücksbezogene Grundfläche (GR)** und **Höhenentwicklung** der Gebäude (Wand- und Firsthöhe)
- **max. zulässige Grundfläche (GR)** für „Hauptgebäude“ (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- Zusätzliche **Überschreitungsmöglichkeit** für die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO (z.B. Nebenanlagen, Zufahrten,...)
→ spezifisch für die jeweilige Teilbaugebiete

Bebauungsplan | Maß der baulichen Nutzung



Höhenentwicklung

- Bereich westlich der Asamstr.
 - Festsetzung von **max. zulässigen Wand- und Firsthöhen** (WH und FH)
 - „Innenbereich“
 - Max. **FH von 15,5 m**
 - Max. **WH von 13,0 m**
 - Nach „außen“
 - **FH zw. 8,5 - 11,5 m**
 - **WH zw. 6,5 - 9 m**

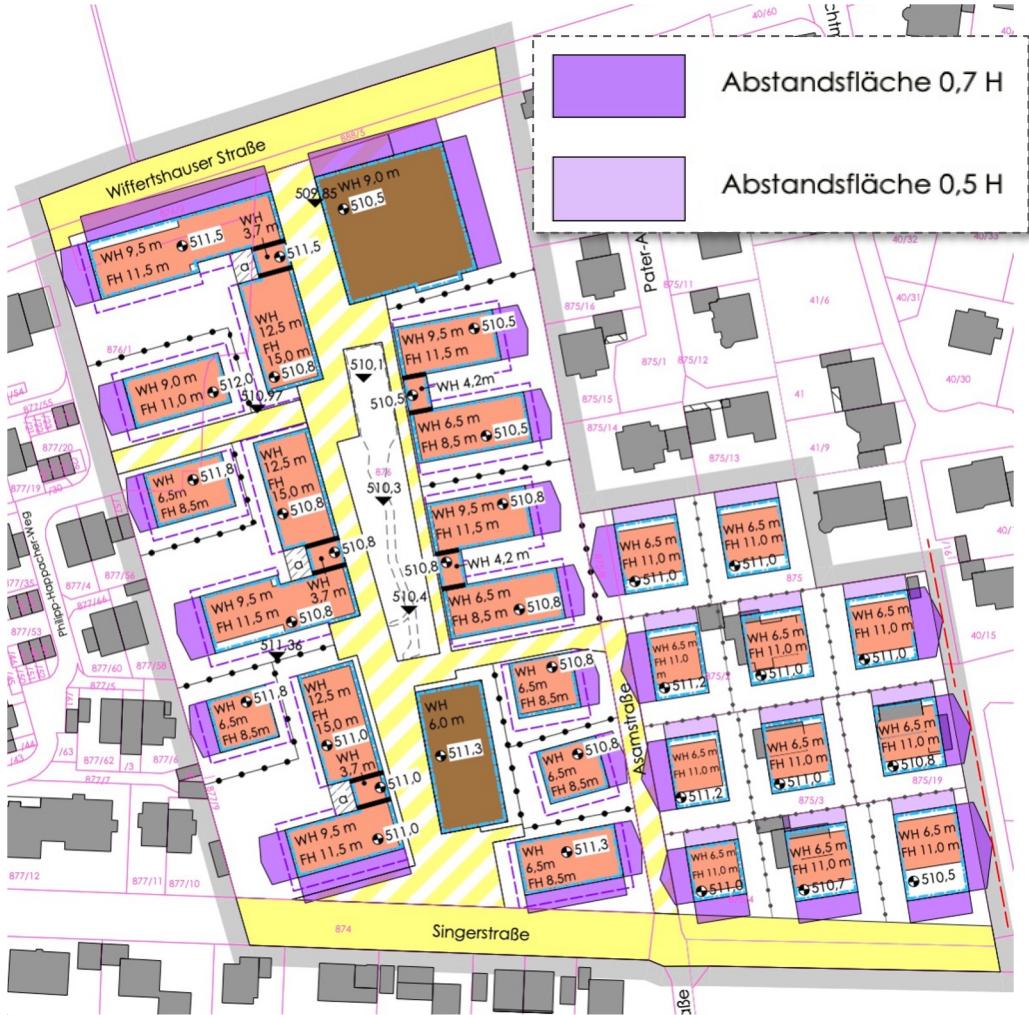
Bebauungsplan | Maß der baul. Nutzung



Höhenentwicklung

- Festsetzung von max. zulässigen **Wand- und Firsthöhen**
- Bereich östlich der Asamstr.
- Max. **FH 11,0 m**
- Max. **WH 6,5 m**

Bebauungsplan | Maß der baul. Nutzung

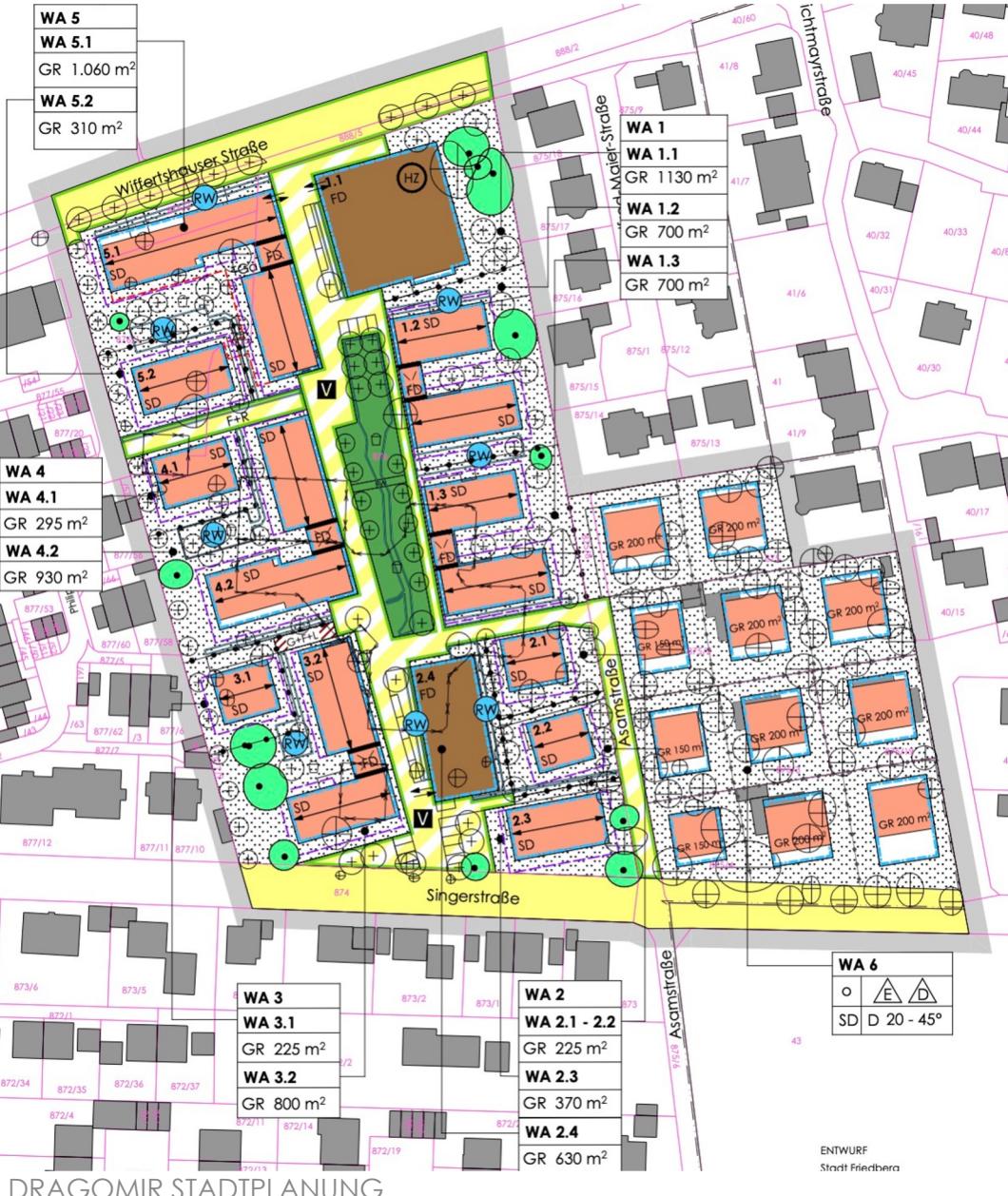


Abstandsflächen

- Es gelten die **gesetzlichen Regelungen** der BayBO (Art. 6 Abs 5 Satz 1)
- Einhaltung von **0,4 H „innen“**
- Einhaltung von **0,7 H „nach außen“**
- Teilbereich Ost: **0,5 H** an Baugrenzen unter 16 m Länge (entspricht 16m-Privileg)

→ Durch die Regelungen des B-Plans bzgl. Baugrenzen und Gebäudehöhen **entsprechen die Abstandsflächen an den Rändern des Geltungsbereichs und im Teilbereich Ost der städtischen Abstandsflächensatzung.**

Bebauungsplan | überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen



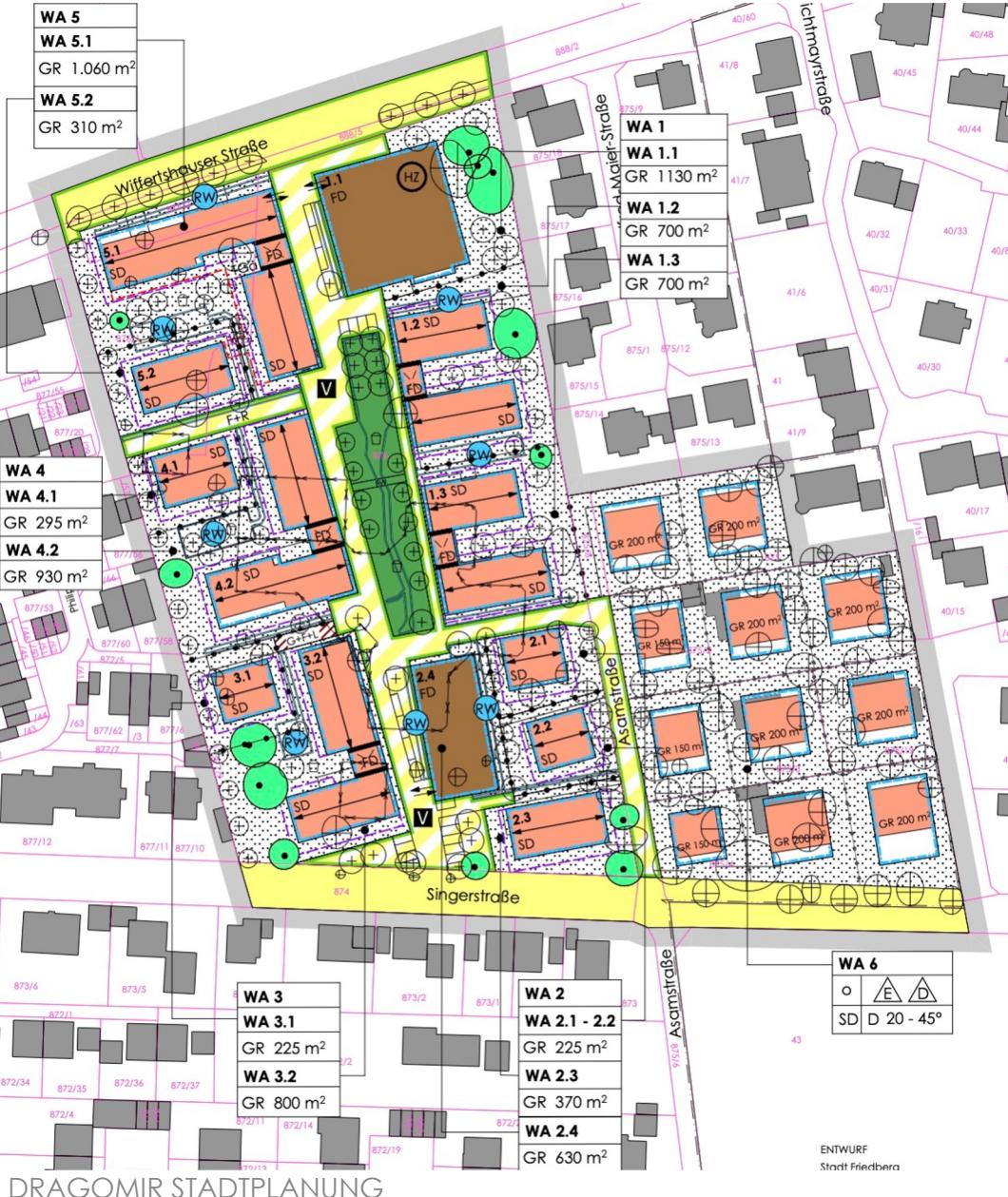
Baugrenzen

- Bauräume abgeleitet aus **städtbaulichem Entwurf (WA 1 – WA 5)**
- „extra“ Baugrenzen für **Terrassen und Balkone** sowie **flächenmäßige Begrenzung**
- WA 6 → Orientierung an Bestandsgebäude

Nebenanlagen

- auch außerhalb der Baugrenzen **zulässig**
- **Einfriedungen** zu den Straßen max. **1,2 m hoch**
- **Einfriedungen** zu Nachbarn max. **2,0 m hoch**

Bebauungsplan | Stellplätze, Parkhäuser, Garagen und Tiefgaragen

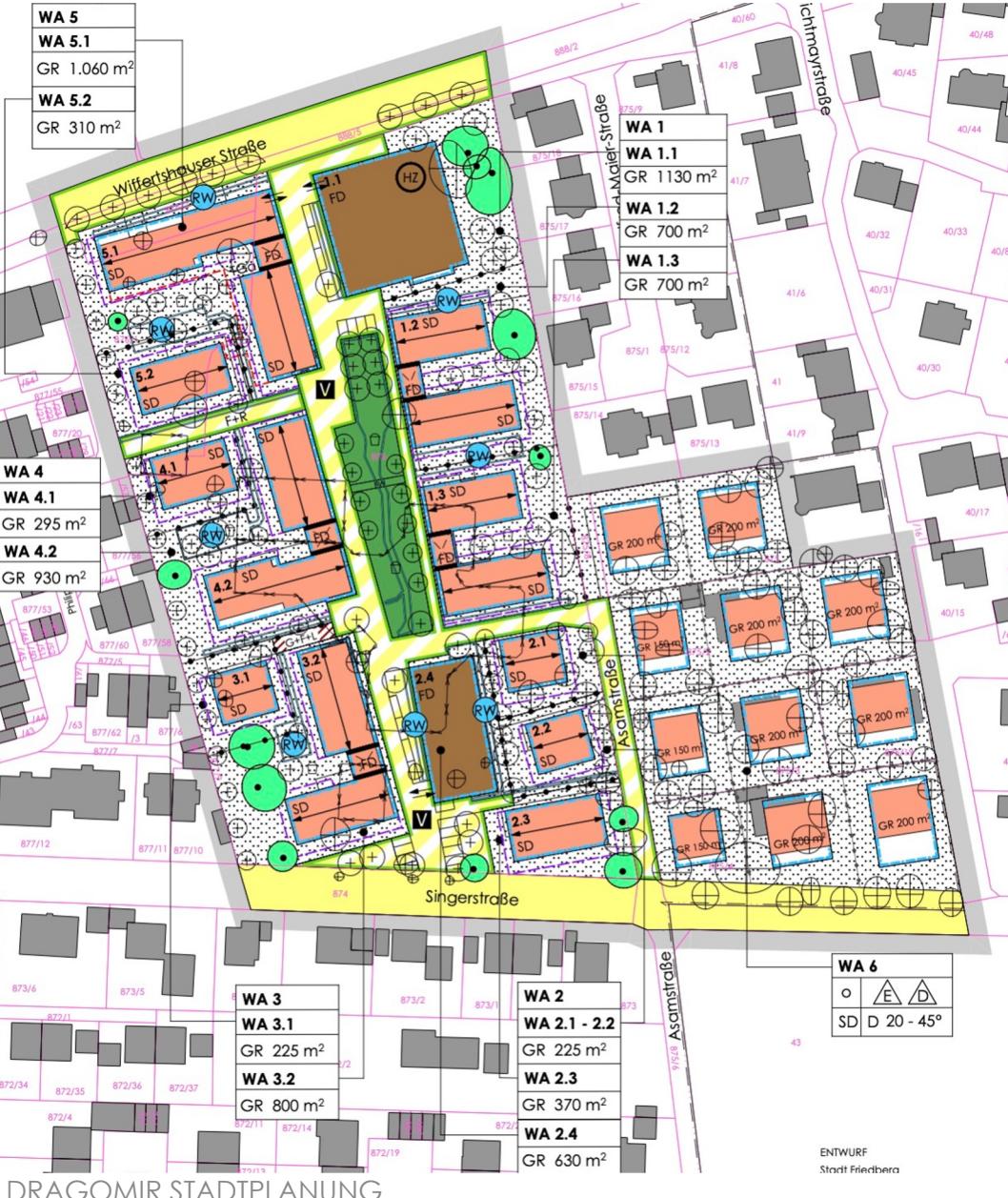


- **Unterbringung** der Stellplätze in **Tiefgarage** und **Quartiersgaragen (WA 1 – 5)**
- in Garagen, Carports und Stellplätzen (WA 6)
 - Regelungen zur Errichtung

Stellplatzbedarf gem. städtebaulichem Entwurf:

- Nachweis **pro Wohneinheit**
 - **2 Stpl.** für kleinteilige Bebauung (z.B. WA. 2, 3.1, 4.1 und 6)
 - **1 Stpl.** für Geschosswohnungsbau (z.B. WA. 1.2, 1.3, 3.2, 4.2 und 5)
 - 0,5 Stpl. für geförderten Wohnraum
- Zzgl. 20 Besucherstellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche

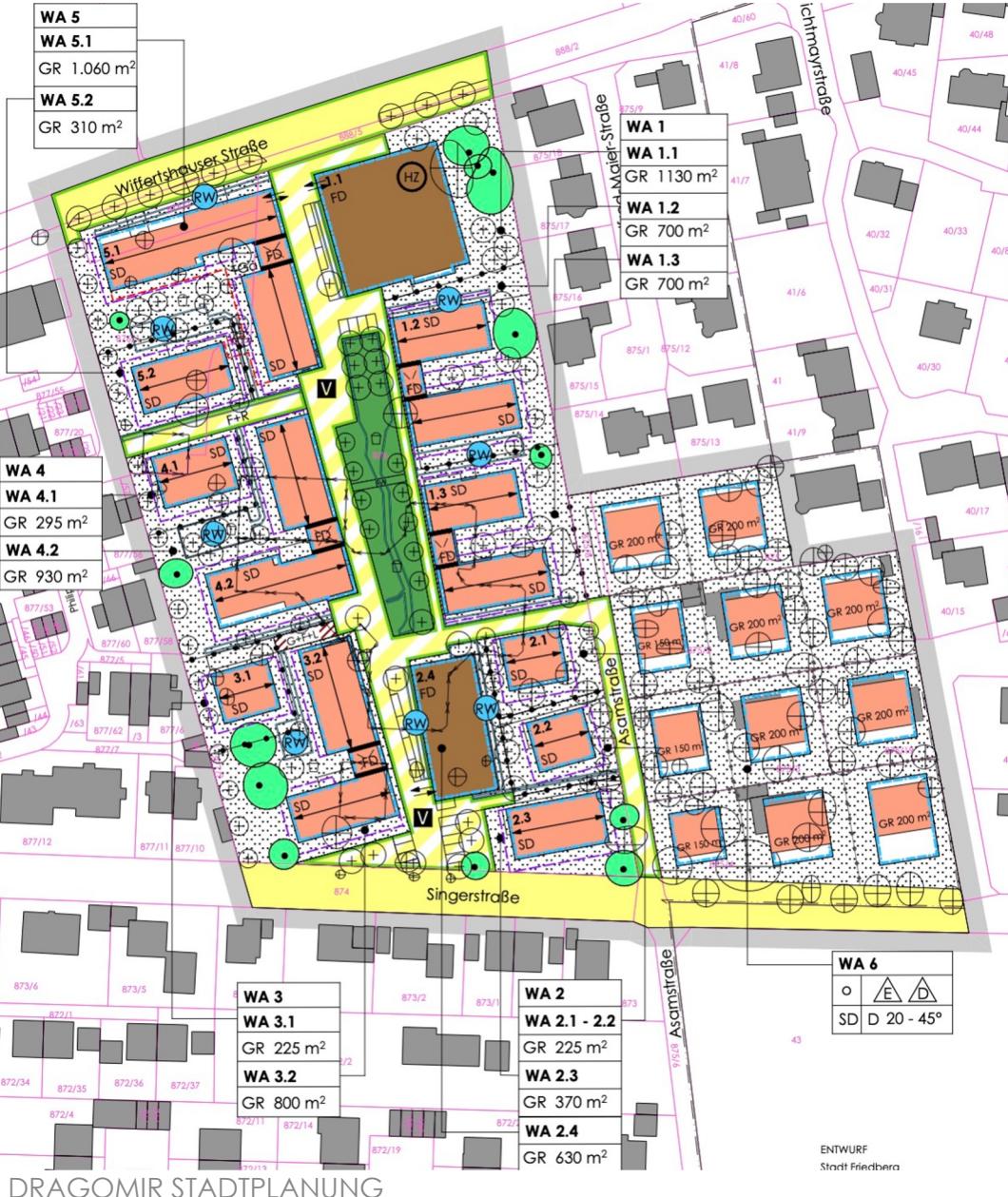
Bebauungsplan | Gestaltung und Dachaufbauten



Regelungen zur

- Dacheindeckungen** (ziegelrot oder rotbraun)
- Dacheinschnitte** und **tech. Dachaufbauten**
- Dachbegrünung** von Flachdächern im WA 1-5 sowie im WA 6 für **Garagen und Carports** ab einer Fläche von 30 m²
- Anlagen** zur Erzeugung von **Strom und Thermie aus Strahlungsenergie**
- Fassaden d. Quartiersgaragen** (gedeckte Farbtöne)

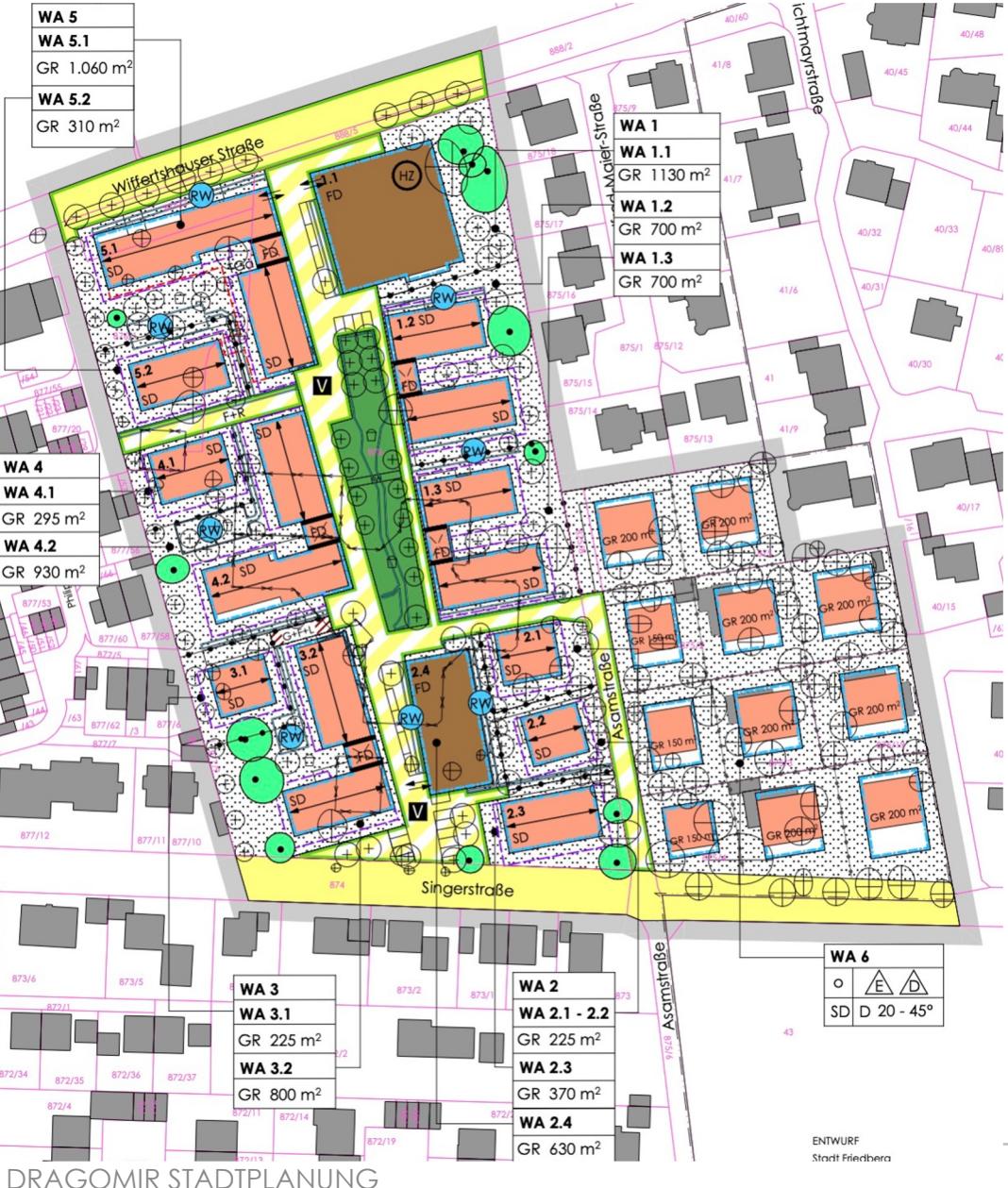
Bebauungsplan | Grünordnung und Klimaanpassung



Festsetzungen

- zu **begrünende Flächen**
- zur **Zulässigkeit** von Wegen, Erschließungsflächen, Fahrradstellplätzen, Spielflächen, Nebenanlagen, etc.
- zum **Erhalt von Bäumen**
- zu **Baum- und Strauchpflanzungen** je angefangener 500 m² Grundstücksfläche
- zur **Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen & Pflanzliste**
- zu **Mindestsubstratdicke (Überdeckungen)**
- **Sickerfähigen Belägen**
- **Eingrünung der Quartiersgaragen**

Bebauungsplan | Entwässerung



Westliches Planungsgebiet:

- **Entwässerungskonzept** (westl. d. Asamstr.)
→ **Rückhalt und Ableitung** des Niederschlagswassers **auf dem Planungsgebiet** (z.B. Mulden) + Festsetzung Puffervolumina je Baugebiet
 - Aufnahme von Festsetzungen zur **Regelung des Wasserabflusses (Drosselabfluss in den öffentl. Kanal)**

Östliches Planungsgebiet:

- Sammlung Niederschlagswasser in Rückhalteinrichtungen + gedrosselte Ableitung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit