



STADT FRIEDBERG



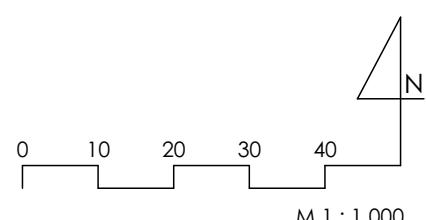
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 "GEBIET ZWISCHEN DER WIFFERTSHAUSER STRAßE UND DER SINGERSTRÄßE, WESTLICH DER ASAMSTRÄßE IN FRIEDBERG"

Flurnummern 874 (TF), 875/6 (TF), 876, 876/1, 876/2, 888/2 (TF), 888/5 (TF), 875/8, 875 (TF), 875/2, 875/3, 875/19, 875/4 und 875/6 (TF) der Gemarkung Friedberg sowie 40/3 (TF) der Gemarkung Wiffertshausen.

ENTWURF

Planstand	Datum
Vorentwurf	12.03.2024
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16.03.2024 bis
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	15.04.2024
Entwurf	27.01.2026
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	



PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Stadt Friedberg:

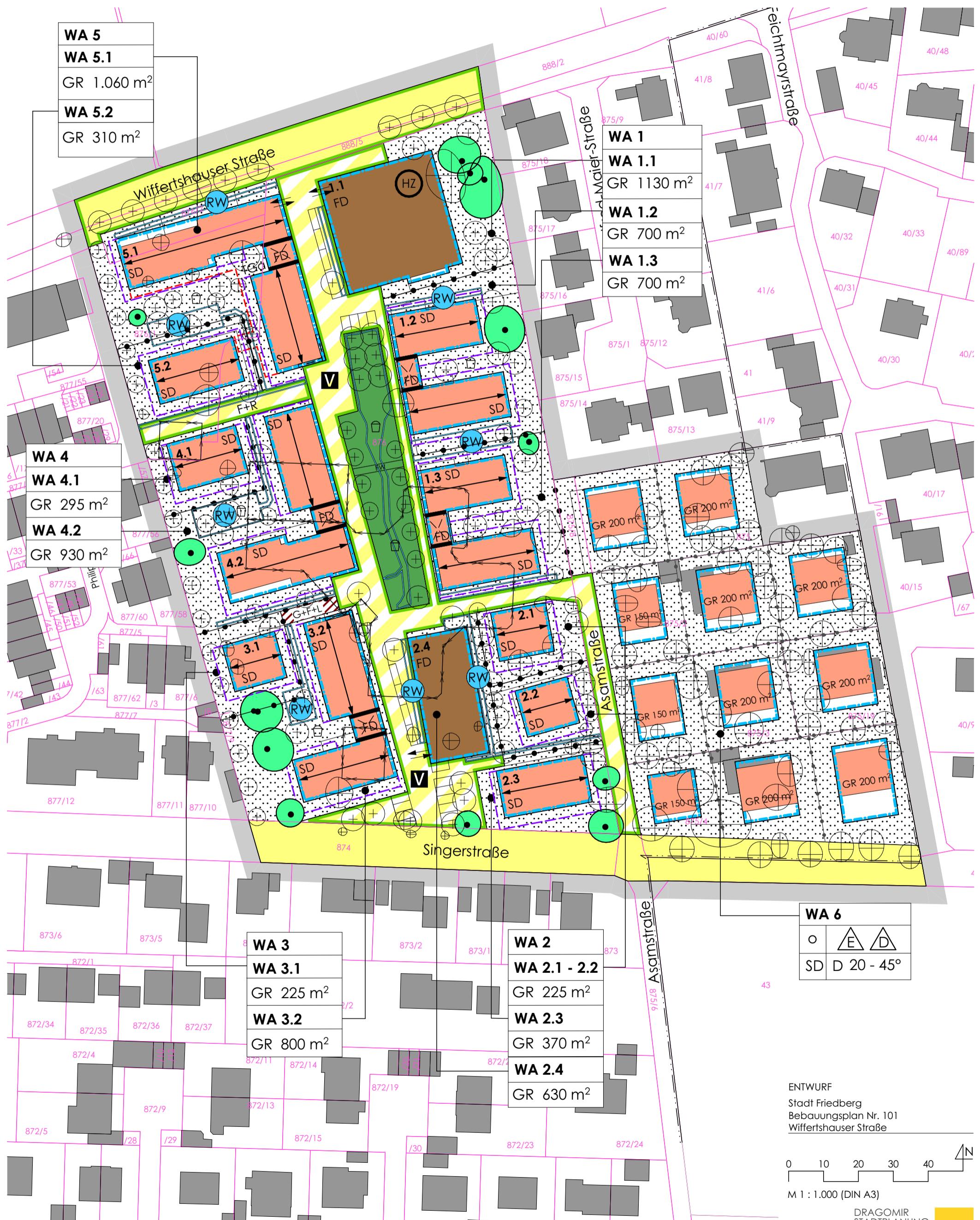
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 101 „Gebiet zwischen der Wiffertshauser Straße und der Singerstraße, westlich der Asamstraße in Friedberg“

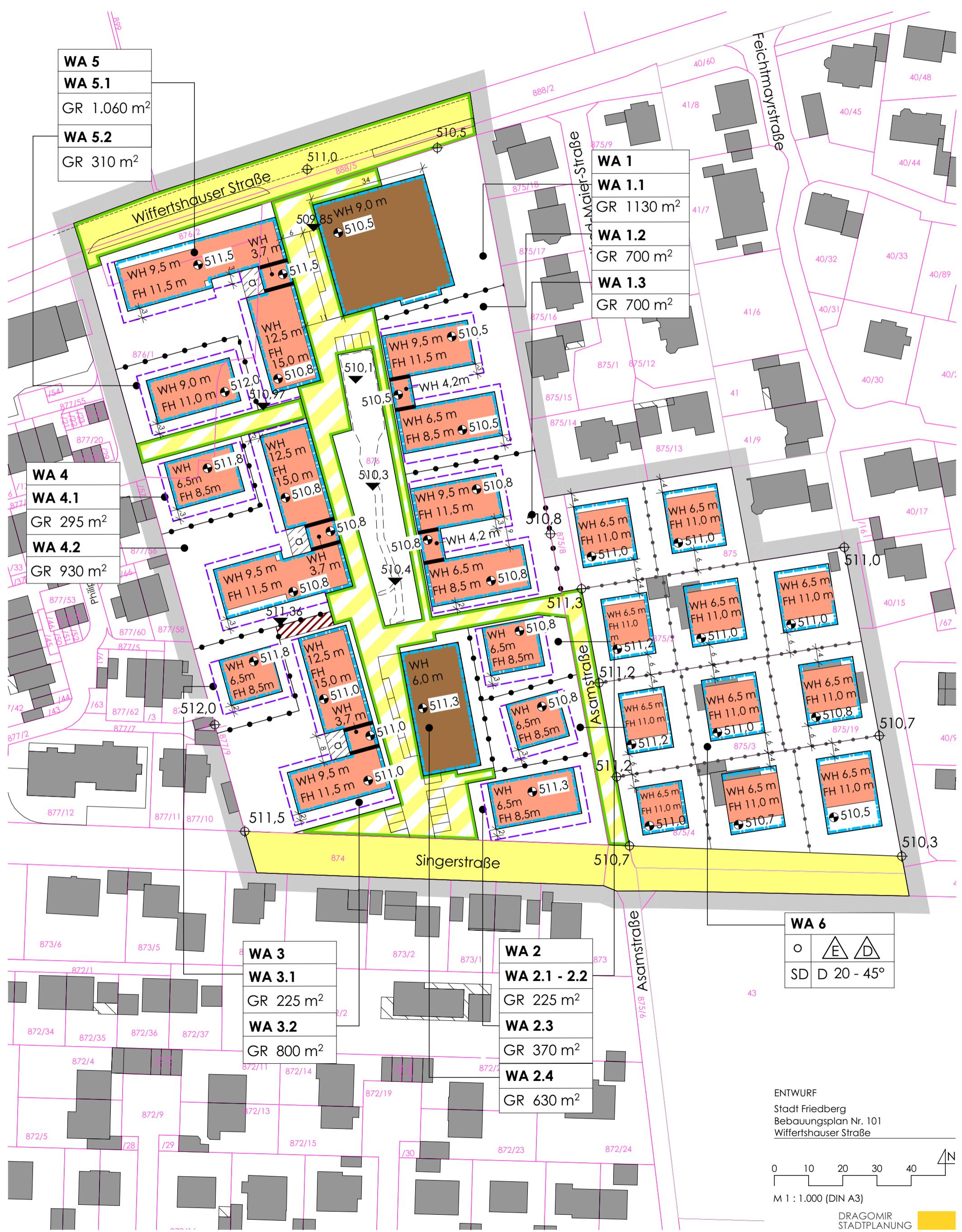
Unterlagen für die Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 27.01.2026

PRÄAMBEL

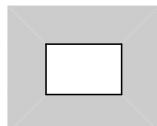
Die Gemeinde Friedberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.





A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 3.1 | GR 150 m ² | Grundfläche, z.B. 150 m ² |
| 3.2 | WH 6 m | Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt
als Höchstmaß, z.B. 6,0 m |
| 3.3 | FH 8 m | Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt
als Höchstmaß, z.B. 8,0 m |
| 3.4 | ◐ 511,0 | unterer Bezugspunkt Wand- und Firsthöhe i. m ü. NHN, z.B. 511,0 |

4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|---------|-------------------------------------|
| 4.1 | ○ | offene Bauweise |
| 4.2 | △ E | nur Einzelhäuser zulässig |
| 4.3 | △ D | nur Doppelhäuser zulässig |
| 4.5 | — — — — | Baugrenze |
| 4.6 | — — — — | Umgrenzung für Terrassen u. Balkone |

5 GESTALTUNG

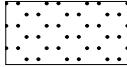
- | | | |
|-----|------------|----------------------------|
| 5.1 | SD | Satteldach |
| 5.2 | D 20°- 45° | Dachneigung von 20 bis 45° |
| 5.3 | ↔ | Firstrichtung |

6 VERKEHRSFLÄCHEN

- | | | |
|-----|---------|-------------------------|
| 6.1 | — — — — | Straßenbegrenzungslinie |
|-----|---------|-------------------------|

- 6.2  Straßenverkehrsfläche (öffentliche)
- 6.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche)
- verkehrsberuhigter Bereich -
- 6.4  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche)
- Fuß- und Radweg -
- 6.5  Zu- und Ausfahrt

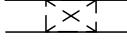
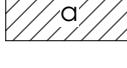
7 GRÜNORDNUNG UND KLIMAANPASSUNG

- 7.1  öffentliche Grünflächen mit der
Zweckbestimmung "Parkanlage"
- 7.2  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
- 7.3  Bäume zu erhalten (Darstellung nach
tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 7.4  Spielplatz

8 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 8.1  Regelung des Wasserabflusses
- 8.2  510,1 festgesetzte Geländehöhe
Muldensohle Entwässerungsmulde

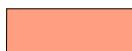
9 SONSTIGES

- 9.1  Abgrenzung Baugebiete / Teilbaugebiete
- 9.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung - Grundfläche GR
- 9.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung - Wand- und Firsthöhe
- 9.4  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- 9.5  Durchgang, Überdachung
- 9.6  abweichende Festsetzung der Abstandsflächen
- 9.7  Heizzentrale
- 9.8  Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Anlieger des Baugebiets 3.1

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

keine

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|----|---|---|
| 1 |  | Gebäudebestand |
| 2 |  | vorgeschlagene Form der Baukörper |
| 3 |  | vorgeschlagene Form der Quartiersgaragen |
| 4 |  | Grundstücksgrenze |
| 5 |  | Flurstücksnummer, z.B. 874 |
| 6 |  | zu entfernendes Gebäude |
| 7 |  | vorgeschlagener Standort für Stellplätze |
| 8 |  | vorgeschlagene Grundstücksteilung |
| 9 |  | angrenzender Bebauungsplan mit Nummer, z.B. |
| 10 |  | Gemarkungsgrenze Wiffertshausen |
| 11 |  | vorhandene Bäume |
| 12 |  | vorgeschlagener Standort für Bäume |
| 13 |  511,0 | Geländehöhe Bestand i. m ü. NHN, z.B. 511,0 |