



# STADT FRIEDBERG



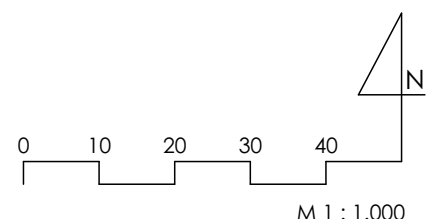
Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

## BEBAUUNGSPLAN NR. 101 "GEBIET ZWISCHEN DER WIFFERTSHAUSER STRAßE UND DER SINGERSTRASSE, WESTLICH DER ASAMSTRASSE 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	



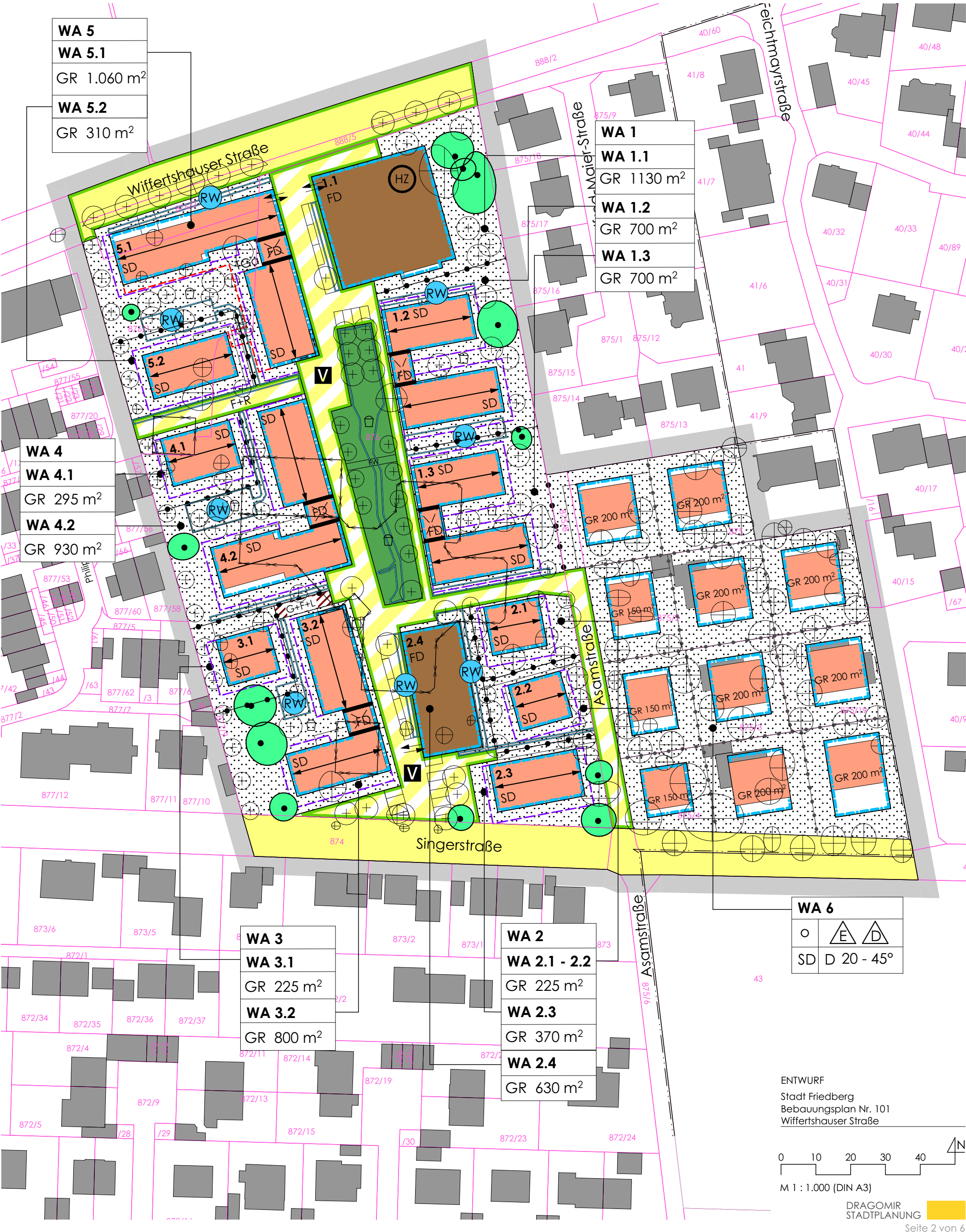
M 1 : 1.000

### PLANVERFASSER:

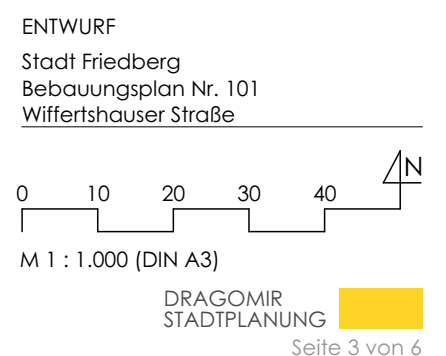
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

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**.

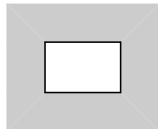






## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1 GELTUNGSBEREICH




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs






### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA            Allgemeine Wohngebiete

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- |     |   |                    |   |
|-----|---|--------------------|---|
| 3.1 | GR  | 150 m <sup>2</sup> | Grundfläche, z.B. 150 m <sup>2</sup>                                    |
| 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 |  | nur Einzelhäuser zulässig           |
| 4.3 |  | nur Doppelhäuser zulässig           |
| 4.5 |  | Baugrenze                           |
| 4.6 |  | Umgrenzung für Terrassen u. Balkone |

### 5 GESTALTUNG


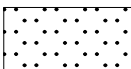


- |     |   |                            |
|-----|---|----------------------------|
| 5.1 | SD  | Satteldach                 |
| 5.2 | D 20°- 45°  | Dachneigung von 20 bis 45° |
| 5.3 |  | Firstrichtung              |

### 6 VERKEHRSFLÄCHEN



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

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 6.2 |  | Straßenverkehrsfläche (öffentlich)   |
| 6.3 |  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)<br>- verkehrsberuhigter Bereich - |
| 6.4 |  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)<br>- Fuß- und Radweg -            |
| 6.5 |  | Zu- und Ausfahrt   |

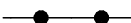



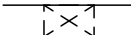
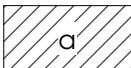


## 7 GRÜNORDNUNG UND KLIMAAANPASSUNG

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 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 |  | festgesetzte Geländehöhe<br>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  | 874   | 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 |