

**- Teil B -**

**Stadt Friedberg**  
**Landkreis Aichach-Friedberg**



---

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet  
„Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Be-  
reichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“**

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

**- VORENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 01.07.2025**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1, des § 13a und des § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und des Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

**Einfachen Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet  
„Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße  
und der Straße Unterm Berg“**

als Satzung:

## **1. Allgemeine Vorschriften**

### **1.1 Bestandteile des einfachen Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 01.07.2025, den einfachen Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 01.07.2025 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ ebenfalls bei.

### **1.2 Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 159/25, 159/32, 396, 396/1, 396/2, 398, 398/2, 399, 399/1, 399/2, 399/3, 401, 401/1, 401/2, 401/3, 401/7, 402, 403, 414, 414/1, 416, 418, 419, 420, 426, 427, 427/1, 429, 430, 431, 432, 432/2, 432/3, 433, 434, 435, 437, 442/6, 438, 438/4, 439, 440, 441, 441/2, 442/13, 442/18, 443, 444, 444/2, 445, 446, 446/2, 451 und 452/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 159/3 (Am Zwinger), 421, 442/4 (Unterm Berg), 442/16, 442/17 (Achstraße), 1596/2 (Schützenstraße), 1984/6 (Friedberger Berg), 1984/14 (Augsburger Straße) und 2021/5 (Unterm Berg), jeweils Gemarkung Friedberg, im westlichen Teil des Stadtgebietes Friedberg.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## **3. Schlussbestimmungen**

### **3.1 In-Kraft-Treten**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1 Schallschutznachweis**

Von den künftigen Bauherren ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anhand eines Schallschutznachweises zu führen. Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz hat nach Maßgabe der Rechtsverordnung auf Grund des Art. 80 Abs. 4 BayBO (bautechnischer Nachweis) zu erfolgen. Technische Anforderungen hinsichtlich Planung, Bemessung und Ausführung an bestimmte bauliche Anlagen und ihre Teile sind hierbei anhand der DIN 4109-1:2018-01 – Schallschutz im Hochbau – zu ermitteln. Der Schallschutznachweis ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen.

### **4.2 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### **4.3 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Aichach-Friedberg zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Aichach-Friedberg auf Verlangen vorzulegen.

### **4.4 Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials

die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

#### **4.5 Bauwasserhaltungen, wild abfließende Wasser und Niederschlagswasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Aichach-Friedberg erforderlich. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtenwasser sichern muss.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Erfahrungsgemäß ist in diesem Gebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, welche bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen führen können. Darüber hinaus können Überflutungen der Straßen und des Geländes bei Starkregenereignissen durch lokale Unwetterereignisse und aus der Friedberger Ach auftreten. Den Bauherren wird daher empfohlen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 4.6 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

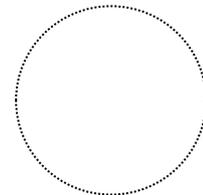
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Stadtverwaltung Friedberg, bei der auch der einfache Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet „Südlich der Schützenstraße sowie des nördlichen Bereichs der Achstraße und der Straße Unterm Berg“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Friedberg, \_\_\_\_\_

---

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister



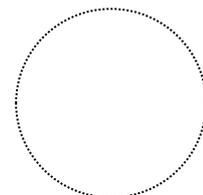
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Roland Eichmann  
Erster Bürgermeister



Siegel