

- 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

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 01.07.2025

Fassung vom:
07.10.2025

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 07.10.2025, 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 07.10.2025 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, 400, 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, 438, 438/4, 439, 440, 441, 441/2, 442/6, 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), 407/1, 421, 442/4 (Unterm Berg), 442/16, 442/17 (Achstraße), 1596/2 (Schützenstraße), 1984/6 (Friedberger Berg) 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 Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 103 werden als Mischgebiet (MI) 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 zu führen.

4.1.1 Schallschutznachweis (Einwirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm)

Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenfassaden 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, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als

- 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien,
- 66 dB(A) bei Büroräumen.

4.1.2 Schutz vor Gewerbelärm

Näher an bestehende Gewerbebetriebe heranrückende Bauvorhaben sowie neue oder sich ändernde gewerbliche Bauvorhaben haben die Einhaltung der in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der TA Lärm (Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, derzeitige Fassung vom Juni 2017) nachzuweisen.

Die schalltechnische Untersuchung ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen, Ausnahmen sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

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 Einsatz von Fremdmaterial für Geländeauffüllungen sind je nach Einbauort und -zweck die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten. Je nachdem, ob die Auffüllungen anschließend als technische Funktionsschichten dienen, also bautechnisch notwendig sind (z. B. zur Gewährleistung der Tragfähigkeit, Frostsicherheit, Filterstabilität u. Ä.), oder ob die Maßnahme auf die (Wieder-) Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen abzielt (d. h. das Bodenmaterial muss im Endzustand eine oder mehrere Bodenfunktionen erfüllen), sind die Anforderungen der ErsatzbaustoffV bzw. der BBodSchV, insbesondere §§ 19 und 25 ErsatzbaustoffV bzw. §§ 6-8 BBodSchV zu beachten, die u. a. Vorgaben an das jeweils zulässige Material und die erforderliche Dokumentation enthalten.

Zudem sind beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 16731 und der DIN 18915 sind zu beachten (§ 6 Abs. 9 BBodSchV).

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 der §§ 6 - 8 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

4.5 Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche

Kanalisation ist nicht zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Baugrundgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Im Plangebiet ist bekannt, dass zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht grundsätzlich die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

4.6 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.

Ist nachweislich keine Versickerung des Oberflächenwassers möglich, bzw. ist eine Einleitung von Oberflächenwasser in einen Regenwasserkanal oder direkt in die Friedberger Ach bzw. den Achumlaufgraben nicht möglich, so werden vor einer Einleitung in einen bestehenden Mischwasserkanal entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Abflusssdrosselung für Neubauten notwendig. Das erforderliche Rückhaltevolumen und der maximale Drosselabfluss zum Mischwasserkanal werden durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben. Die konkrete Planung der Oberflächenwasserbeseitigung (Einleitung mit oder ohne Rückhaltung oder Versickerung) ist durch die künftigen Bauherren im Entwässerungsantrag darzulegen.

4.7 Oberirdische Gewässer (Friedberger Ach)

Das Plangebiet wird durch die teils aufgesattelte Friedberger Ach durchflossen, die als Gewässer 3. Ordnung von der Stadt Friedberg unterhalten wird.

Beim Bau von Tiefgaragen oder Kellern ist darauf zu achten, dass diese druckwasserdicht ausgebildet und auch die Öffnungen und Lüftungseinrichtungen so hoch angeordnet sind, dass bei einem unkontrollierten Austreten von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht in die Tiefgaragen gelangen können. Auch wegen eines möglichen Rückstauens von Niederschlagswasser aus dem Straßenbereich sind die Tiefgaragenzufahrten so hoch anzuordnen oder zu schützen, dass auch im Hochwasserfall kein Wasser in die Tiefgaragen eindringen kann.

Die ständigen Wohnebenen sind ebenfalls so hoch zu legen oder konstruktiv zu schützen, dass im Falle des Austretens von Wasser aus der Friedberger Ach diese nicht geflutet werden.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Friedberger Ach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (nach Rechtsverordnung der Regierung vom Schwaben vom 26.11.1999). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

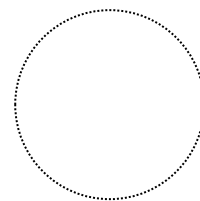
4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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, _____

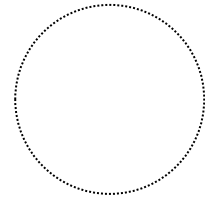
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister



Siegel