



Projekt-Nr. 2480-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I

**für das Gebiet am östlichen Ortsrand
des Stadtteils Stätzing in Verlängerung
der Beilinger Straße**

Stadt Friedberg



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 24. März 2026

(farbliche Kennzeichnung von Änderungen gegenüber dem Vorentwurf)



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, Grenzabstände	8
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	9
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	10
7	Grünordnung	10
8	Boden-, Grundwasser- und Überflutungsschutz	13
9	Abgrabungen und Aufschüttungen	15
10	Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen	15
11	Gestaltungsfestsetzungen	16
12	Inkrafttreten	18
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
1	Arten- und Pflanzliste	19
2	Denkmalschutz	21
3	Niederschlagswasser	21
4	Grundwasserschutz	22
5	Immissionsschutz	22
6	Wärmepumpen-Systeme	23
7	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	23
8	Abwehrender Brandschutz	24
9	Biotop	24
10	Normen und Richtlinien	24
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	25

Präambel

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, den folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I

für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2026 den Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg bilden.

Die Begründung inkl. Anlagen einschließlich Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2026 liegt dem Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Folgende Dokumente bzw. Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, Kling Consult GmbH, Krumbach, 12. März 2024
- Geotechnischer Bericht „Erschließung BG „Stätzing Nord-Ost“ östlich Gbm.-Ebner-Str., 86316 Friedberg-Stätzing, Stadt Friedberg, Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, 30.07.2020
- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, Kling Consult GmbH, Krumbach, 19. Januar 2024
- Voruntersuchung Straßenbau Friedberg, Erschließung Baugebiet Stätzing Ost Bebauungsplan Nr. 11/I, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 30.01.2024
- Entwurfsplanung Abwasserbeseitigung Friedberg, Erschließung Baugebiet Stätzing Ost Bebauungsplan Nr. 11/I, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 30.01.2024
- Starkregenanalyse, Mayr Ingenieure, Aichach, Arbeitsstand 18.03.2026
- Bestandslageplan Vermessung, Josef Tremel Ingenieurbüro für Bauwesen, Augsburg, 24. März 2020

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des WA:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen
- d) Gartenbaubetriebe
- e) Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Durch die Grundfläche von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

WA 0,40

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.3.1 Wandhöhe (WH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante **Fertigfußboden** des Erdgeschosses (OK **FFB** EG) gemessen in der Gebäudemitte.

- b) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Sattel- und Zeltdächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut; bei Satteldächern an der Traufseite gemessen.
- c) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Pultdächern ist der Schnittpunkt der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante Dachhaut.
- d) Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) bei Flachdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (entspricht Gesamthöhe).

2.3.2 Gesamthöhe (GH)

- a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante **Fertigfußboden** des Erdgeschosses (OK **FFB** EG) gemessen im Lot vom höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- b) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- und Zeltdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (am First).
- c) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
- d) Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

2.3.3 Die Höhe der Oberkante **Fertigfußboden** des Erdgeschosses (OK **FFB** EG) in Meter über Normalhöhen-Null wird gemäß folgender Tabelle für die Wohnhäuser und Garagen/Carports absolut festgesetzt. Die festgesetzte OK **FFB** EG darf um max. 0,20 m überschritten werden. Bei abweichenden Grundstückszuschnitten ist eine Interpolation der festgesetzten maximalen Höhe der OK **FFB** EG zulässig. Für die Ermittlung einer interpolierten Höhenlage der Oberkante **Fertigfußboden** Erdgeschoss (OK **FFB** EG) ist der Mittelpunkt der Bau- fenster der in der Planzeichnung vorgeschlagenen jeweiligen Bauräume maßgebend.

Grundstücks- nummerierung	Oberkante Fertigfußbo- den EG Wohnhaus + 20 cm in m NHN	Oberkante Fertigfußbo- den EG Garage/Carport + 20 cm in m NHN
1	518,50	518,50
2	518,40	518,40
3	518,45	518,45
4	518,60	518,60
5	518,55	518,55
6	518,50	518,50
7	516,00	515,15
8	516,80	516,80
9	517,80	517,55
10	518,60	518,60

Grundstücks- nummerierung	Oberkante Fertigfußbo- den EG Wohnhaus + 20 cm in m NHN	Oberkante Fertigfußbo- den EG Garage/Carport + 20 cm in m NHN
11	512,00	-
12	513,20	-
13	507,90	508,20
14	507,50	507,85
15	508,80	509,15
16	510,10	510,20

2.3.4 Es wird folgende maximale Höhe (Wandhöhe WH, Gebäudehöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt:

- a) bei Ila: max. WH 4,0 m, max. GH 9,0 m
- b) bei II: max. WH 6,0 m, max. GH 9,0 m

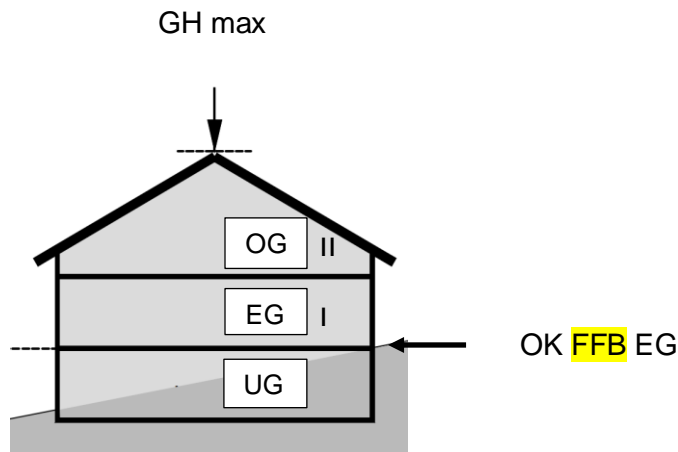
2.3.5 Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Kamine, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

2.4 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (GFZ)

2.4.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl an Vollgeschossen gilt als Höchstgrenze.

- a) Ila zwei Vollgeschosse als Höchstzahl, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Es gilt eine GFZ von 0,8.
- b) II zwei Vollgeschosse als Höchstzahl. Es gilt eine GFZ von 0,8.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse talseitig ein hervorschauendes Geschoss zulässig (Untergeschoss), welches auch ein Vollgeschoss sein darf. In diesem Fall wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Geschoss und die GFZ auf 1,2 erhöht. Dies gilt nicht für die Bauplätze 2 – 6.



2.4.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl an Vollgeschossen gilt als zwingend umzusetzen (Bauplätze 11 und 12)

III drei Vollgeschosse sind zwingend umzusetzen, wobei ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegt. Es gilt eine GFZ von mind. 1,0 und max. 1,2.

2.4.3 Tiefgaragengeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Die in der Planzeichnung eingetragene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gilt für die jeweilige Bezugsfläche

Offene Bauweise (o)

3.1.2 Die in der Planzeichnung eingetragene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt für die jeweilige Bezugsfläche

abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise (a) dürfen Hauptgebäude an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.

3.1.3 Gemäß Planeinschrieb sind ausschließlich Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Eine Zulässigkeit dieser Hausformen siehe Planeinschrieb.

(Hinweis: Herausnahme von Hausgruppen (H), betrifft ebenfalls nachfolgende Festsetzungen)

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen als Bestandteil von Hauptgebäuden sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg ist in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren anzuwenden.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze i. S. des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind

- bauliche Einfriedungen mit Blickschutzfunktion, soweit es sich nicht um Terrassentrennwände mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer max. Länge von 3,0 m handelt.
- bauliche Einfriedungen, die zwischen Geländeoberkante und Unterkante Einfriedung nicht mindestens 15 cm Abstand einhalten, es sei denn, sie dienen auch dem Schutz vor Oberflächenwasser.
- gegenüber in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen: bauliche Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Gegenüber in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen: bauliche Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden öffentliche Grünfläche.

4.3 Die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg ist in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren anzuwenden.

(Hinweis: Herausnahme von Festsetzungen zum Stauraum vor Garagen/Carports)

4.4 Tiefgaragen sind allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.5 Entstehen infolge eines Bauvorhabens auf einem Baugrundstück durch Neuerrichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden neue notwendige Stellplätze, so sind diese in dem Bauvorhaben oder in einer Tiefgarage unterzubringen, soweit hierdurch auf dem Baugrundstück insgesamt die Zahl von 7 Stellplätzen überschritten wird. In

diese Stellplatzanzahl sind Besucherstellplätze nicht einzubeziehen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit auf anderem Wege sichergestellt wird, dass auf dem Baugrundstück nicht mehr als 7 Stellplätze oberirdisch im Freien oder in Form von Garagen bzw. Carports vorgehalten werden.

4.6 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte bei Doppelhäusern) die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Anzahl an Wohnungen (Wo) zulässig.

Hinsichtlich des zusätzlich in Abhängigkeit der Geländeverhältnisse zulässigen Vollgeschosses im Untergeschoss, erhöht sich die zulässige Anzahl an Wohnungen bei 2 Wo gemäß Planeinschrieb um jeweils 1 Wo.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 21 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen wie auch fernmeldetechnische Anlagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

6.3 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

6.4.1 Für die privaten Grundstücke sind Rückhaltemaßnahmen zur gedrosselten Abgabe des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal umzusetzen.

6.4.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind jeweils zugunsten der nördlich bzw. östlich angrenzenden Grundstücke und der Stadt Friedberg zu belasten.

6.4.3 Die im Rahmen der Erschließung herzustellende Ableitungsmulde ist dauerhaft zu sichern (ggf. über grundbuchrechtliche Eintragung) und von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen

- 7.1.1 Die öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung ist als extensive Wiese anzulegen und mit heimischen Strauchhecken zu bepflanzen. Es ist eine mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 3 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es sind standortheimische Sträucher der Pflanzliste gemäß Arten- und Pflanzliste der textlichen Hinweise unter Ziff. 1 zu verwenden. Die gemäß Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind entsprechend ihrer Anzahl umzusetzen; der Standort ist variabel. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.
- 7.1.2 Die öffentliche Grünfläche – Durchgrünung ist als extensive Wiese anzulegen. Die gemäß Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind entsprechend ihrer Anzahl umzusetzen; ihr Standort ist variabel. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.
- 7.1.3 Die öffentliche Grünfläche – Spiel- und Aufenthaltsfläche ist naturnah zu gestalten. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Spiel- und Aufenthaltsfläche sind die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen, wie Spiel- und Sportgeräte, Freisitze, Mobiliar zulässig. Zusätzlich ist der Bau einer 20-kV-Trafostation zulässig. Mindestens 30 % der Grünfläche ist mit nicht giftigen Gehölzarten in einem Abstand von 1,25 m x 1,25 m in Gruppen zu mindestens je 5 Stück einer Art zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen- und Sandspielflächen anzulegen.

7.2 Private Grundstücksflächen

- 7.2.1 Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) der Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Je privates Grundstück sind bei Pflanzungen mindestens 2 verschiedene Baumarten der Pflanzliste zu verwenden.
- 7.2.2 Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und die nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. Gärtnerisch gestaltete Flächen sind Vegetationsflächen, bestehend aus typischen gärtnerischen Gestaltungselementen wie Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen. Schüttungen mit Kies, Schotter und Ähnliches sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen, Textilgeweben und Ähnliches sind nicht zulässig außer in Traufstreifen bis 0,5 m Breite.
- 7.2.3 Nicht mit Gebäuden überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einem Bodensubstrat von mindestens 40 cm Höhe zu überdecken und zu begrünen. Im Standortbereich von Bäumen ist auf mindestens 12 m² ein durchwurzelbares Substrat von mindestens 9 m³ mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke von 80 cm sicherzustellen.

(Hinweis: Herausnahme „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“)

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

- 7.3.1 Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 15.090 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

7.3.2 Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden, dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten, Flächen:

Ausgleichsfläche A: nördlich an das geplante WA angrenzend, Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 365, Gemarkung Stätzling, Stadt Friedberg, 2.500 WP auf einer Fläche von 500 m².

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Anlegen einer extensiven Streuobstwiese mit Pflanzung von Obstbäumen (regionaltypische, altbewährte und hochstämmige Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.
- Die Obstbäume sind außerhalb der Vegetationsperiode in Abständen zueinander von 8 m bis 12 m zu pflanzen. In den ersten 5 Jahren ist eine Jungbaumpflege (Wässerung, Verbisschutz, Erziehungsschnitt, Baumscheiben bewuchsfrei halten) durchzuführen. Im Zuge der laufenden Pflege und Erhaltung ist alle 2-3 Jahre ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt in der laubfreien Zeit (1. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Der Obstbaumbestand ist bei Abgängen durch Nachpflanzen zu sichern.
- Der Unterwuchs ist als extensives Grünland herzustellen. Nach Umbruch der Fläche Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.
- Zweimalige Mahd pro Jahr mit vollständiger Mähgutentfernung (Juli/September), im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschnitte.
- Düngemittel, Pestizideinsatz und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Ausgleichsfläche B: Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1252, Gemarkung Wulfertshausen, Stadt Friedberg, 12.640 WP auf einer Fläche von 2.180 m². die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Friedberg.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer freiwachsenden, geschlossenen, baumüberstandenen Hecke mit anschließendem mäßig extensiv genutztem artenarmem Grünland

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- Innerhalb der Fläche ist mit einem Mindestabstand von 4 m und Maximalabstand von 6 m zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eine freiwachsende, geschlossene, baumüberstandene Hecke in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 12:1 umzusetzen (siehe Pflanzliste unter den Hinweisen III.1). Pflanzabstand Bäume: mind. 8 m; Pflanzabstand Sträucher zwischen den Reihen: 1,5 m; Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,5 m.
- Die nicht durch die Hecke in Anspruch genommene Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die

Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Der Mahdzeitpunkt sollte nicht vor Mitte Juni liegen.

Die Detailplanungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

7.3.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

7.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

7.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

7.4.2 Die festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Grundstücksflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

7.4.3 Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8 **Boden-, Grundwasser- und Überflutungsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr.16, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

- 8.1 Bei Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen und Hofflächen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,5 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit aufgeweiteten, durchlässig verfüllten Fugen, Rasengittersteine, Rasenschotter.
- 8.2 Anfallendes Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen muss in Sammelzisternen zurückgehalten werden und ist gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen bzw. kann bei geeigneten Bodenverhältnissen in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück eingeleitet werden. Die Zisterne ist entsprechend der anzuschließenden Fläche, der zu erwartenden, örtlichen durchschnittlichen Niederschlagsmenge und dem Brauchwasserbedarf zu dimensionieren, sie muss jedoch ein Mindestvolumen von 4 m³ haben. Auf den Punkt 3 der Hinweise wird verwiesen.
- 8.3 Um im gesamten WA Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden oder aufgrund der Topographie und der städtebaulichen Gestaltung eine Höhenfestsetzung unterhalb der 25 cm über Straßen- oder Geländeoberkante erhalten haben, sind bis 25 cm über Gelände oder Straßenoberfläche konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Fenster- und Türanlagen, sowie für Kellerfenster und deren Lichtschächte oder Lichtgräben.
- 8.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.5 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Auf die Abwassersatzung der Stadtwerke Friedberg wird hingewiesen
- 8.6 Der Oberboden ist im Bereich der zu bebauenden Flächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern und mit Gründungspflanzen anzusäen.
- 8.7 Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Anlagen zur Ableitung von Starkregen/Oberflächenwasser wie Ableitungsmulden (A) mit Sohltiefe $\geq 0,25$ cm (Bezug: veränderte natürliche Geländeoberfläche durch Abgrabungen/Aufschüttungen), Sohlbreite $\geq 0,50$ m und Böschung 1:2 beidseitig oder Wälle (M) mit Wallhöhe ≥ 50 cm (Bezug: veränderte natürliche Geländeoberfläche durch Abgrabungen/Aufschüttungen), Kronenbreite $\geq 0,50$ m und Böschung 1:3 beidseitig – oder funktionsgleiche Anlagen – umzusetzen, dauerhaft funktionsfähig zu sichern und zu unterhalten. Der Wasserabfluss ist ungehindert zu gewährleisten; die Flächen sind von baulichen Hindernissen freizuhalten.

8.8 Die Wirtschaftswege sind so herzustellen, dass diese nach Westen geneigt sind, um das Wasser aus dem Einzugsgebiet am östlichen Siedlungsrand nach Süden abzuleiten.

9 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)

9.1 Das natürliche Gelände ist so weit wie möglich zu erhalten.

9.2 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Erschließung der Grundstücke, Stellplätze und Garagen i.S. d. § 12 BauNVO und Gebäude sind bis zu einem max. Abstand von 2,50 zu den genannten baulichen Anlagen zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Gründung der Hauptgebäude und Stellplätze und Garagen, sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen sind bis maximal 30 cm unter/über OK FFB EG und bis zu einem max. Abstand von 2,50 zu den genannten baulichen Anlagen zulässig. Bei Ausbildung eines Untergeschosses (UG) als Vollgeschoss sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis maximal 30 cm unter/über OK FFB UG und bis zu einem max. Abstand von 2,50 zu den genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur öffentlicher Straßenverkehrsfläche hin, um einen Straßenverkehrsflächenanschluss herzustellen.

9.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen.

9.4 Die Ansichtshöhe von Stützmauern (aus dem Erdboden herauschauender Teil) darf max. eine Höhe von 1,0 m umfassen; sie misst sich ab der tieferen natürlichen Geländeoberfläche. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern für Garagen und deren Zufahrten.

9.5 Zwischen Stützmauern ist ein Mindestabstand von 1,0 m in der Horizontalen einzuhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Stauden oder Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen.

10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahmen

10.1 V1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres) vor Beginn der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse (und Amphibien) zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

- 10.2 ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel u. evtl. Amphibien) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten oder Amphibien, welche das Gebiet durchwandern, abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Sollten im Rahmen der Baubegleitung wandernde Amphibien vorgefunden werden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zum Ende der Wanderzeit der jeweiligen Amphibienart abgewartet werden.
- 10.3 V 3: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch Bauzäune (ganzjährig).
- 10.4 V 4: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebots für bspw. Fledermäuse in angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 2700 K) zu verwenden. Leuchtgehäuse sollen dicht sein, um das Eindringen von Insekten zu vermeiden und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C aufweisen. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt. (siehe auch „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- 10.5 V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden oder mit einer speziellen Rasterfolie beklebt werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5 m² aufweisen. Auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.
- 10.6 V 6: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Keller-eingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

11 **Gestaltungsfestsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

11.1 Dachformen, Dachneigungen

11.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Hauptgebäude gemäß Planeinschrieb zulässig.

Satteldach (SD)

20° bis 45°

Pulldach (PD)	5° bis 25°
Zeltdach (ZD)	10° bis 35°
Flachdach (FD)	0° bis 5°

- 11.1.2 Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer (beide Dachseiten weisen dieselbe Neigung auf) zulässig.
- 11.1.3 Für Hauptgebäude mit Pulldächern wird bestimmt, dass die Ausrichtung der Dachneigung nach Süden erfolgen muss.
- 11.1.4 Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
- 11.1.5 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, **Dachneigungen** und Materialien getroffen (Ausnahme siehe Ziffer 11.3.3).
- 11.2 Dachaufbauten
 - 11.2.1 Für die Gestaltung der Dachflächen gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.
 - 11.2.2 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen (mind. 0,75 m unterhalb des Hauptfirstes). Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.
 - 11.2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dächern mit einer Dachneigung ab 15° allgemein zulässig (Verweis auf 11.3.3). Sie sind bei einer Dachneigung größer 25° neigungsparell (zu selbiger) in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig. Auf Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner 25° sind aufgeständerte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig, wobei die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe und untergeordneter Gebäudeteile unverändert gilt.
- 11.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung
 - 11.3.1 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Anteilig (bis max. 20 %) sind auch andere Materialien zulässig. Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
 - 11.3.2 Dacheindeckungen von Sattel- und Zeltdächern sind ausschließlich als Ziegeleindeckungen im Farbton rot bis rot-braun, anthrazit bis schwarz zulässig. Für Flach- und Pulldächer ist keine Einschränkung des Eindeckungsmaterials festgesetzt; der Farbton der Dacheindeckung ist im Spektrum rot bis rot-braun, anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer mit einer Neigung bis 15°.

11.3.3 Dächer mit einer Neigung bis 15 ° (**Hauptgebäude und Garagen**) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten. ~~Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.~~

(Hinweis: Ausnahme gestalterischer Festsetzungen zu Einfriedungen; Festsetzungen zu Einfriedungen unter Ziff. 4.2)

12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzing in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster | Holzbirne |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana Hasel
- Kornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung

- Sedum album Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius Federnelke
- Sedum floriferum Fetthenne
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum "Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum „Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca Schillergras
- Reflexum Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga Steinnelke
- Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius Federnelke
- Thymus serpyllum Kriechender Thymian

Abweichend von den Artenlisten können mit Zustimmung der Stadt weitere, besonders klimaresiliente regionale Arten gepflanzt werden.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Zur Entwässerung der **Doppel- und Einzelhäuser** werden auf privaten Verkehrsflächen Mischwasserkanäle (privat) errichtet. Das Regenwasser der Privatgrundstücke ist über von Privat zu errichtende Regenspeicherschächte in die Mischwasserkanäle einzuleiten.

Die Dimensionierung des notwendigen Rückhalteriums sowie die maximale Drosselabflussmenge zum Mischwasserkanal der Stadtwerke Friedberg erfolgt auf Basis des Verfahrens nach DWA-A 117 und wird durch die Stadtwerke Friedberg im Rahmen der Prüfung des Entwässerungsantrages vorgegeben.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Niederschlagswassernutzungsanlagen zur Brauchwassernutzung sind, wenn sie zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage im Haushalt installiert werden, dem örtlichen Wasserwerk und dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt zu melden. Werden Niederschlagswassernutzungsanlagen (Brauchwasseranlagen) im Haushalt zusätzlich zur

öffentlichen Wasserversorgungsanlage verwendet, sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu installieren und zu betreiben. (Hinweis: Änderung von Festsetzung (Ziff. 8.2) zu Hinweis)

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Grundsätzlich sind Geländeauffüllungen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Gebäuden so zu modellieren, dass diese den Oberflächenabfluss in Richtung der jeweiligen Erschließungsstraße ableiten (Ausführung durch die Privateigentümer).

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

Stationäre Geräte (wie z.B. Wärmepumpen, Kühl-, Lüftungs- oder Heizungsanlagen)

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt. Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält.

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten. Beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind Verdichtungen, Vernäsungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu

erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8 Abwehrender Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Brandschutzdienststelle Löschwasserteiche gemäß DIN 14220. Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Kommandant und Kreisbrandrat müssen diesen Bau von Löschwasserteichen, -brunnen oder Behältern zustimmen.

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

9 Biotop

Die Überplanung des kartierten Biotops Nr. 7631-0029-001 „Heckenstrukturen NÖ-Ö Stätzing“ in Teilbereichen bedarf einer Ausnahmegenehmigung (Art. 16 BayNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Ein Ausgleich für den Eingriff in das Biotop ist auf Grundstück 1252, Gemarkung Wulfertshausen vorgesehen.

10 Straßenbaukörper

Die für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen, in der Planzeichnung festgesetzten Böschungen erfolgen auf den angrenzenden Grundstücken. Dabei verbleibt die in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers. Durch eine spätere Geländeangleichung können diese Böschungen wieder entfallen. Diesbezügliche Regelungen erfolgen im Erschließungsvertrag.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen einschließlich der hierfür notwendigen unterirdischen Stützbauwerke bis zu einer Tiefe von 1 m innerhalb den privaten Grundstücksflächen möglich. Diesbezügliche Regelungen erfolgen im Erschließungsvertrag.

(*Hinweis: Änderung von Festsetzung (Ziff. 9.4 und 9.5) zu Hinweis*)

11 Normen und Richtlinien

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die in den Festsetzungen zitierten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Friedberg, Baureferat eingesehen werden.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11/I für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Stadtteils Stätzling in Verlängerung der Beilinger Straße, Stadt Friedberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

(Siegel)