

Stadt Friedberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

**für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges
im Stadtteil Rederzhausen**

Satzung (Teil B)

**Entwurf für die
Fassung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 04.05.2023**

Fassung vom 04.05.2023

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“

und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

TEIL B: SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO –, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes – BNatSchG- und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße
„Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges
im Stadtteil Rederzhausen**

als Satzung:

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen gilt die vom Architekturbüro Wolfgang Rockelmann & Kollegen ausgearbeitete Planzeichnung vom 04.05.2023

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst den Geltungsbereich der Fl.-Nrn. 1109 (Teilfläche), 1112/5 der Gemarkung Rederzhausen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2023 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**2.1 Art der baulichen Nutzung (§1 BauNVO)****2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“ und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1.3 Bauräume und Teilbauräume

Das Bauland gliedert sich in Bauräume (Bauraum 1 bis 9). Die Bauräume 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 9 sind in Teilbauräume untergliedert (Teilbauraum 1.1 bis 1.3, Teilbauraum 2.1 bis 2.2, Teilbauraum 3.1 bis 3.2, Teilbauraum 4.1 bis 4.3, Teilbauraum 5.1 bis 5.3, Teilbauraum 6.1 bis 6.2 und Teilbauraum 9.1 bis 9.2).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) in den jeweiligen Bauräumen, die Geschossflächenzahl (GFZ) in den jeweiligen Bauräumen, die Anzahl der Vollgeschosse in den jeweiligen Bauräumen, die maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern ab Oberkante fertigen Fußboden im Erdgeschoss, sowie die maximale Wandhöhe bei Flachdächern (WH FD) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über NN in den jeweiligen Bauräumen und Teilbauräumen. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

2.2.1 Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr. 6. BauGB)

In den Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern (als Wohngebäude) der Bauräume 1, 2, 3, sowie 5 bis 9 dürfen je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte und Reihenhaus eine Wohneinheit errichtet werden. Im Bauraum 4 dürfen insgesamt maximal 18 Wohneinheiten errichtet werden.

2.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. In den Bauräumen 3 und 4 dürfen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die Grundflächen bis maximal zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3 Höhe des Erdgeschossfußbodens, Wand- und Firsthöhen als weiteres Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 Erdgeschossfußboden

Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung für den jeweiligen Bauraum bzw. Teilbauraum.

2.3.2 Wandhöhen

Die planungsrechtlich zugelassenen Wandhöhen bestimmen sich nach dem unterem Bezugspunkt, der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens zum einen, sowie nach den im Plan für die einzelnen Bauräume eingetragenen Maßzahlen in Meter für die Wandhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. mit der Oberkante der jeweiligen Attika bei Flachdächern als oberen Bezugspunkten zum anderen.

2.3.3 Firsthöhen

Die maximal zulässige Höhe der Firstlinien richtet sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung für den jeweiligen Bauraum bzw. Teilbauraum. Dies gilt analog für die Attikahöhen bei Flachdächern.

2.4 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

2.5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.6 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO)

Es gilt die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, erstmals vom 28.01.2021. Es gilt die Abstandsflächensatzung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens.

2.7 Stellplätze (Art. 47 BayBO)

2.7.1 Stellplatzsatzung

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung – Stellplatz und Garagensatzung – der Stadt Friedberg vom 13.12.2007), in der zum Zeitpunkt des Bauantrags bzw. der Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren geltenden Fassung.

2.7.2 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Vor

Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe vorzusehen. Dieser darf innerhalb dieser 5_m nicht eingefriedet werden. Stauräume vor Garagen werden als Stellplatz anerkannt, wenn sie eine Tiefe von mindestens 8,0 m zur Straße hin aufweisen.

2.7.3 Tiefgaragen

Innerhalb der Bauräume 3 und 4 sind die Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten. In diesen Bauräumen dürfen Besucherstellplätze auch oberirdisch errichtet werden.

2.7.4 Abflussbeiwerte von Stellplätzen und deren Befestigung

Hier gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.11 (Entwässerung - Niederschlagswasser) dieser Satzung.

2.8 Dachform, Dachkonstruktion; Anlagen für erneuerbare Energien auf Dachflächen

2.8.1 Dachformen

Die Dachformen der Hauptgebäude sind nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen Satteldächer bzw. Flachdächer zu errichten. Es gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen.

Dächer auf Garagen sind entweder als begrünte Flachdächer oder als Satteldächer in Form und Dachneigung der dazugehörigen Hauptgebäude zu errichten.

Zu begrünende Dachflächen dürfen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung ersetzt werden.

Die Begrünung der Flachdächer ist gemäß Punkt 3.5 (5) auszuführen.

Zur Begrenzung der Abflussmenge von Regenwasser von Flachdächern ist die Regelung zur Ausbildung und Konstruktion gemäß Ziffer 2.11 dieser Satzung (Entwässerung - Niederschlagswasser) zu beachten.

2.8.2 Photovoltaik und Solarthermie

Dachaufbauten für Photovoltaik und Solarthermie sind allgemein zulässig.

2.9 Gestaltung der Hauptgebäude

2.9.1 Dachausrichtungen

Die Firstlinie von Satteldächern muss, soweit vorgegeben, entsprechend der Planzeichnung verlaufen.

2.9.2 Dacheindeckungen

Satteldächer müssen Ziegeleindeckungen im Farbton rot bis rotbraun erhalten.

2.9.3 Dachaufbauten

Es gilt die Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg, in Kraft getreten am 08.08.1998. Es gilt die Satzung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrags oder des Freistellungsverfahrens.

2.9.4 Fassadengestaltung

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/ oder Flächen mit Verschalungen und Verkleidungen aus Holz oder ähnlichen Materialien vorzusehen. Teilflächen können als Sichtbeton ausgeführt werden. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. An den Außenbauteilen dürfen keine reflektierenden Bleche oder spiegelnde Flächen verwendet werden.

2.9.5 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind, soweit bei aneinander treffenden Bauräumen oder Teilbauräumen nichts anderes festgesetzt ist, höhengleich und mit gleicher Dachneigung zu errichten.

2.10 Einfriedungen

- (1) Bauliche Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) und zu Privatwegen mit einer max. Höhe von 1,2 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenfläche zulässig.
- (2) Bauliche Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zur Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung) und zum Spielplatz (öffentlicher Kinderspielplatz) mit einer max. Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante der öffentlichen Grünfläche zulässig.
- (3) Alle baulichen Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzaun (z. B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun) ohne Blickschutz (z.B. Sichtschutzfolien, Sichtschutzstreifen, Zauneinsätze) herzustellen.
- (4) Alle baulichen Einfriedungen müssen zwischen Geländeoberkante und Unterkante Einfriedung einen Mindestabstand von 15 cm einhalten. Leistensteine oder Randdielen zu befestigten Flächen hin dürfen nur höhengleich mit den Belägen eingebaut werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies zum Schutz vor Starkregenereignissen nachweislich notwendig ist.
- (5) Zwischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind im Bereich der Terrasse Einfriedungen bis zu einer Tiefe von 3 m vom Hauptgebäude mit einer Höhe von 2 m ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) zulässig. Ein Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung ist nicht nötig. Diese Terrassentrennwände sind nicht an die Materialien unter (3) gebunden.

2.11 Entwässerung

2.11.1 Allgemein

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alles Oberflächenwasser ist über das eigene Leitungssystem dem Regenrückhaltebecken Paartalstraße, Straße-Steinerner Säulweg zuzuführen. Eine Speicherung in Zisternen zur Gartenbewässerung und als Grauwasser ist ausdrücklich zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

2.11.2 Niederschlagswasser

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flachdächer (0 Grad-15 Grad) 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 so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Niederschlagswasser von Straßen

Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Staatsstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, sh. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew).

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

2.11.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Rohfußbodenoberkante 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.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.



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.

2.12 Immissionsschutz

2.12.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzungen gelten ausschließlich in den Bauräumen 1.1 bis 1.3, 2.1, 2.2 und 4.1:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2018-01) und den Belüftungsmöglichkeiten für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum nachts Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.

Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" sind sicherzustellen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel und die zum Lüften geeigneten Fassaden sind im Übersichtsplan zum Immissionsschutz unter Ziffer 2.12.3 und der Auflistung der Teilbauräume und Fassadenseiten unter 2.12.4 zu entnehmen. Dieser Plan und die Auflistung sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

Liegt gemäß Übersichtsplan Nr. 2.12.3 der maßgebliche Außenlärmpegel über 61 dB(A), so ist zum Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 mit bei der Baubehörde einzureichen.

Schutzwürdige Freibereiche (Terrassen, Balkone) sind in Lärmzonen mit Verkehrspegeln von tagsüber unter 60 dB(A) anzulegen.

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

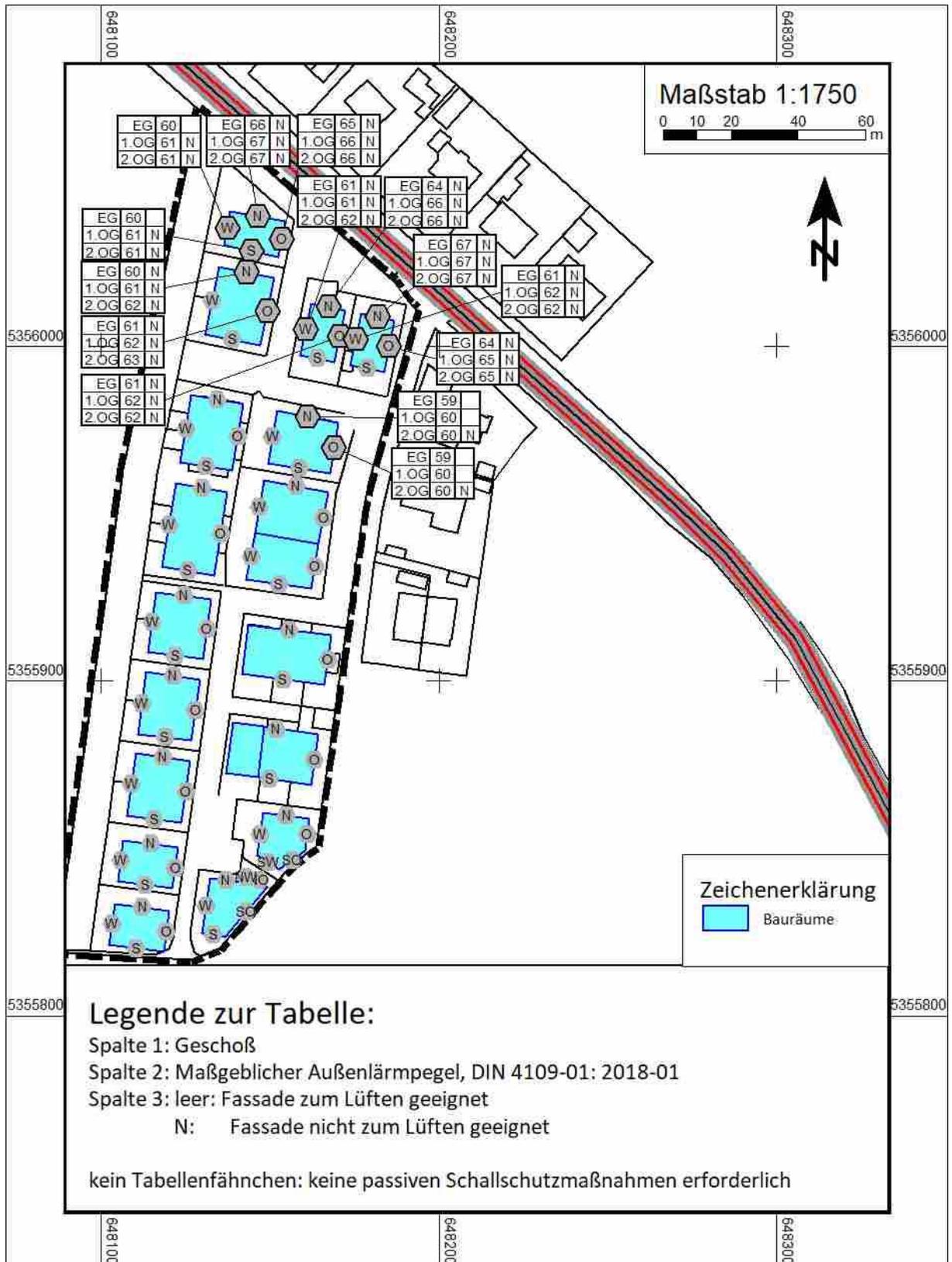
2.12.2 Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich:

Die Tiefgaragenrampe ist gemäß dem Stand der Technik (mit lärmarmen Regenrinne, lärmarmem Tor, Torsteuerung mittels Funkfernbedienung oder ähnlichen Steuerungen, sowie mit Einhausung der Rampe oder Integration der Rampe in ein zugehöriges Wohngebäude) auszuführen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete durch den Tiefgaragenverkehr ist im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen.

2.12.3 Übersichtsplan zum Immissionsschutz





STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

2.12.4 Auflistung der Teilbauräume und Fassadenseiten an denen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Teilraum	Fassaden-seite	Stockwerk	maßgeblicher Außenlärm-pegel (MAP) in dB	Fassade zum Lüften geeignet	passive Schallschutzmaßnahmen
1.1	N	EG	66	nein	erforderlich
		1.OG	67	nein	erforderlich
		DG	67	nein	erforderlich
	O	EG	65	nein	erforderlich
		1.OG	66	nein	erforderlich
		DG	66	nein	erforderlich
	S	EG	60	ja	
		1.OG	61	nein	erforderlich
		DG	61	nein	erforderlich
	W	EG	60	ja	
		1.OG	61	nein	erforderlich
		DG	61	nein	erforderlich
1.2	N	EG	60	nein	erforderlich
		1.OG	61	nein	erforderlich
		DG	62	nein	erforderlich
	O	EG	61	nein	erforderlich
		1.OG	62	nein	erforderlich
		DG	63	nein	erforderlich
1.3	O	EG	61	nein	erforderlich
		1.OG	62	nein	erforderlich
		DG	63	nein	erforderlich
2.1	N	EG	64	nein	erforderlich
		1.OG	66	nein	erforderlich
		DG	66	nein	erforderlich
	O	EG	61	nein	erforderlich
		1.OG	62	nein	erforderlich
		DG	62	nein	erforderlich
	W	EG	61	nein	erforderlich
		1.OG	61	nein	erforderlich
		DG	62	nein	erforderlich
2.2	N	EG	67	nein	erforderlich
		1.OG	67	nein	erforderlich
		DG	67	nein	erforderlich
	O	EG	64	nein	erforderlich
		1.OG	65	nein	erforderlich
		DG	65	nein	erforderlich
	W	EG	61	nein	erforderlich
		1.OG	62	nein	erforderlich
		DG	62	nein	erforderlich
4.1	N	EG	59	ja	
		1.OG	60	ja	
		DG	60	nein	erforderlich
	O	EG	59	ja	
		1.OG	60	ja	
		DG	60	nein	erforderlich

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

Bei allen sonstigen nicht genannten Bauräumen und Fassadenseiten sind kein Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Baugrundstücke / Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz)



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der 1. Pflanzklasse aus der Liste unter 3.5 zu pflanzen.

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 keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

3.2 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum



Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Bäume der 1. Pflanzklasse zusätzlich zu pflanzen. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind möglich.

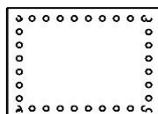
Zudem ist eine Bepflanzung der Verkehrs-Grünstreifen mit Hecken/ Sträuchern möglich.

3.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 15 % mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Innerhalb der Fläche sind mind. 30 Bäume der 1. Pflanzklasse vorzusehen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Die Anzahl der Bäume 1. Pflanzklasse darf 20 Bäume nicht unterschreiten. Mit Anpflanzungen ist ein Abstand von 2m zu den angrenzenden Grundstücksflächen im Osten einzuhalten.



Die restlichen Flächen sind als extensives Grünland herzustellen.

Die Gehölze sind für 5 Jahre vor Verbiss zu schützen, die Fläche darf jedoch nicht dauerhaft eingezäunt werden.

Die Anpflanzungen sind mit der Erschließung bzw. spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist mit Bäumen ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser / Hangentwässerung sind entsprechende Einrichtungen möglich (Entwässerungsmulde) bzw. vorzusehen.

3.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude abzuschließen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen bereits bei der Verlegung zu schützen.

Die dargestellten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Qualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %.

Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gemäß § 40 Abs.1 BNatSchG:

Für die Pflanzmaßnahmen im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur offenen Landschaft ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes für gebietseigene Gehölze „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden. Bei Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Ansaat erfolgt durch Regio- Saatgut der Herkunftsregion 16- Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

Bei Pflanzung von Gehölzen ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von 2 m einzuhalten.

Straßenbereich:

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.

Baumstandorte erhalten eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² (DIN 18916 sowie FFL: Empfehlungen für Baumpflanzungen) bei einem durchwurzelbaren Raum von 12 - 24 m³.

Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung (Ortsrandeingrünung) ist, wie folgt, insektenfreundlich zu gestalten.

- Für die Ansaat der öffentlichen Grünfläche sind mehrjährige, krautreiche und grasarme Saatgutmischungen zu verwenden.
- Die Mahd der Grünflächen erfolgt abschnittsweise.
- 10- 20 % der Mähflächen sind auch über den Winter zu belassen.

3.5 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen

Für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können auch abweichend von nachfolgender Liste „klimatolerante“ Arten und Sorten verwendet werden.

(1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm
B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Corylus colurna	Baum-Hasel
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Fraxinus americana	Weiß-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Obstgehölze als Hochstamm

(2) Heister

Mindestqualität: 2 x v., 150 - 200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(3) Sträucher

Mindestqualität: Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Beerensträucher	

(4) Empfehlung zur Tiefgaragenbegrünung (durchwurzelbarer Boden min. 60 cm)
Bäume und Großsträucher, Beispiele:

Acer campestre	Feld-Ahorn in Sorten
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche auch in Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi	Apfeldorn
Crataegus x Prunifolia	Weißdorn
Cydonia oblonga	Quitte
Fraxinus ornus	Blumenesche, in Sorten
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Lederhülsenbaum
Gingko biloba	Gingko
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus avium 'Plena'	Zier-Kirsche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Kirsche
Pyrus in Sorten	Birnen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

(5) Dachbegrünung

Bei der Eingrünung von Flachdächern muss auf eine standortgerechte Pflanzenauswahl- falls möglich- mit gebietseigenem (bzw. autochthonem) Saatgut geachtet werden.

3.6 Freiflächen / Geländegestaltung

Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Geländegestaltung inklusive Angabe der Höhenentwicklung ist bei der Einreichung der Unterlagen für ein Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2400 Kelvin Farbtemperatur, zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze ist zu vermeiden.

4 ALLGEMEINE HINWEISE

Landwirtschaft

Durch die angrenzende Landwirtschaft und die Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 1112/4 ist mit Immissionen durch Geruch (Düngen und Pflanzenschutzmittel) und Lärm (landwirtschaftliche Maschinen, Traktoren sowie durch Tierhaltung) zu rechnen. Auf die Ziffer 9 der Begründung wird hingewiesen.

Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

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

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

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.

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 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.

Vorsorgender Bodenschutz

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 des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



STADT FRIEDBERG

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

Die Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, können bei der Stadt Friedberg zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin).

6 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat von Friedberg hat in der Sitzung vom 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Stadtteil Rederzhausen beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

**STADT FRIEDBERG****Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11**

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße „Am Lindenkreuz“
und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhäusen

Satzung i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023

Stand: 04.05.2023

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den _____

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den _____

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister