

Übersichtskarte o. M. Geodatenbasis: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

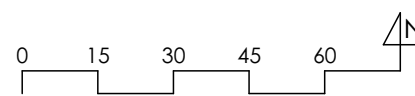
BEBAUUNGSPLAN 13 FÜR DAS GEBIET ENTLANG DER BÜRGERMEISTER-SCHLICKENRIEDER-STRASSE (ORTSMITTE) IM STADTEIL DERCHING

Flurnummern 1, 1/1, 2, 2/2, 3, 3/1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17, 19, 19/1, 19/2, 21, 22, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 24, 25, 32/2 TF, 32/7, 47 TF, 47/8, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 47/14, 47/15, TF, 47/17, 47/19, 89/6 TF, 93 TF, 94 TF, 94/2, 95, 96, 96/3 TF, 97 TF, 101, 101/1, 103/1, 217/45 TF, 218, 219, 219/2, 219/3, 220

VORENTWURF

FASSUNG 24.06.2021

Planstand	Datum
Vorentwurf	24.06.2021
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Entwurf	
Auslegungsbeschluss	
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

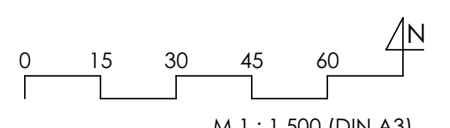


M 1 : 1.500

PLANVERFASSER:

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

PLANZEICHNUNG

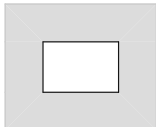


PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Friedberg erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

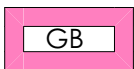
- 2.1 **WH 6,5 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 6,50 m
- 2.2 **WH 6,0 m-6,5 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß
- 2.3 **FH 12 m** Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 12 m

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUGRENZEN, BAULINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1  Baugrenze

3.2  Baulinie




4 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF



Fläche für den Gemeinbedarf "Dorfanger"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)




5 GESTALTUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)


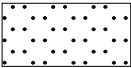


- 5.1  Firstrichtung
- 5.2  Abgrenzung unterschiedliche Firstrichtungen
- 5.3  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Firstrichtung
- 5.4 **WD** Walmdach

6 VERKEHRSFLÄCHEN

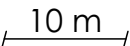

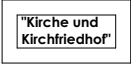



(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie
- 6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

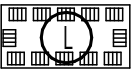

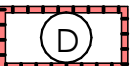
7 GRÜNORDNUNG

- 7.1  öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.2  Flächen zu begrünen und zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.3  Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- 7.4  Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)






8 SONSTIGES

- 8.1  Maßzahl, z.B. 10,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 8.2  Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8.3  Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 8.4  Gefahrenzone Baumwurf – Erfordernis von besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten bei Bebauung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)) *20 m Zone nach Vermessung Stammfuß anzupassen*
- 8.5  Baumschutzzone – Ausschluss aller baulichen Anlagen *Zone ohne Bebauung nach Vermessung Kronentraufe und Ergebnis geolog. Gutachten anzupassen*
- 8.6  509,7 Höhenbezugspunkt in m ü. NHN, z.B. 509,7

B. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts (§9 Abs. 6 BauGB), Landschaftsschutzgebiet
- 2  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 3  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (z.B. Ensembles, Gartenanlagen) (§9 Abs. 6 BauGB)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|---|---|---|
| 1 |  | Gebäudebestand (Wohnnutzung) z.T. mit Hausnummer, z.B. Nr. 12 |
| 2 |  | Gebäudebestand (u.a. landwirtschaftl. Gebäude, Nebenanlagen) |
| 3 |  | Flurstücksgrenze |
| 4 | 19/1 | Flurstücksnummer, z.B. 19/1 |
| 5 |  | Topographie |
| 6 |  | Güllegrube im Bestand |

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

- 1.1 Im Planungsgebiet ist eine Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.
- 1.2 Auf Grundstücken, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, kann ausnahmsweise diese Grundfläche baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO durch Anlagen, die diesem Betrieb dienen, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 1.3 Bei Neubauten ist bei Gebäuden eine maximale Grundfläche je Gebäude von 250 m² zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen.
- 1.4 Im Planungsgebiet beträgt die maximale zulässige Firsthöhe 12 m. Hiervon ausgenommen ist die Fläche „Kirche und Kirchfriedhof“.
- 1.5 Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf den, der zu errichtenden baulichen Anlage jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt gem. A.8.6 (unterer Bezugspunkt).
- 1.6 Im Falle der Nutzungsänderung oder des Umbaus von Bestandsgebäuden können ausnahmsweise städtebaulich vertretbare Abweichungen von der festgesetzten Firsthöhe und von den Festsetzungen zur Wandhöhe zugelassen werden.
- 1.7 Die Wandhöhen von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Garagen und Carports dürfen 3,0 m nicht überschreiten.
- 1.8 Bei Flachdächern entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Attika der aufgehenden Wand. Bei fehlender Attika entspricht der obere Bezugspunkt dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m (Kernortbereiche) sind Doppelhäuser und Hausgruppen unzulässig.
- 2.2 Soweit Hausgruppen zulässig sind, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Hausgruppe darf 20 m nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 14 und 23 BauNVO) und Baubeschränkungen

- 3.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m (Kernortbereiche) ist eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und der den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten für Dachüberstände zugelassen

werden.

3.2 Die Errichtung von Tiefgaragen (ohne Rampenbauwerk) außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit insbesondere die Belange der Grundstücksentwässerung und der Grünordnung gesichert sind.

3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hiervon ausgenommen, und damit grundsätzlich auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind Zufahrten und Zuwegungen, offene oberirdische Stellplätze sowie eine Unterbauung durch Regenwasserzisternen.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. A.8.4 (Gefahrenzone Baumwurf) ist die Errichtung, Änderung oder Erweiterung von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsfunktion bzw. die Nutzungsänderung zugunsten einer Aufenthaltsfunktion ausgeschlossen.

Derartige Bauvorhaben können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit nachgewiesen und sichergestellt ist, dass sie so konstruiert und einzelne Bauteile so dimensioniert werden, dass bemessen am konkreten Gefährdungsrisiko durch Baumwurf für das Gebäude, darin sich aufhaltende Personen ausreichend geschützt sind. Der Bauherr hat hierfür einen Standsicherheitsnachweis zu führen sowie die diesem entsprechende ordnungsgemäße Bauausführung nachzuweisen.

3.5 Innerhalb der gem. A.8.5 (Baumschutzzone) festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen jeder Art einschließlich Unterbauungen des Grundstücks sowie Leitungsführungen, Zufahrten und Wege unzulässig.

4 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m (Kernortbereiche) sind ausschließlich Putzfassaden in weißen Farben zulässig.

4.2 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m (Kernortbereiche) dürfen Vorbauten in der Fassade wie Erker, Balkone und Wintergärten nicht über die Dachtraufen an der jeweiligen Außenwand des Gebäudes hervortreten.

4.3 Aneinander gebaute Häuser sind mit einer einheitlich gestalteten, durchgehenden Gesamtfassade und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Dies gilt auch für aneinander gebaute Nebenanlagen und Garagen.

5 Dachgestaltung, technische Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)

5.1 Im Planungsgebiet sind – mit Ausnahme des gem. Planzeichnung mit „WD“ gekennzeichneten Bauraums – ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Ein symmetrisches Satteldach wird dabei wie folgt definiert:

- gleiche Dachneigung der Dachflächen beidseits des Firstes
- der First verläuft parallel zu mindestens einer Traufe

- 5.2 Satteldächer sind ausschließlich mit einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Für Satteldächer landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzter Gebäude kann ausnahmsweise auch eine Neigung zwischen 20° und 30° zugelassen werden.
- 5.3 Bei mit den Hauptgebäuden baulich verbundenen Garagen und Carports sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte und technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Kaminen, Antennen und Solaranlagen unzulässig. Solaranlagen sind ausschließlich auf Satteldächern und Walmdächern zulässig und müssen dabei flächenbündig zur Dachhaut mit einem maximalen Aufbau von 20 cm installiert werden.
- 5.5 Eine Abweichung von der gem. Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung kann ausnahmsweise bis zu einem Winkel von 15° zugelassen werden.
- 5.6 An den Traufseiten und an den Giebelseiten von Hauptgebäuden ist ein Dachüberstand von mindestens 25 cm bis maximal 70 cm zulässig. Für landwirtschaftlich genutzte Gebäude können ausnahmsweise Dachüberstände auf der Traufseite von bis zu 3 m zugelassen werden.
- 5.7 Eine Dacheindeckung von Sattel- und Walmdächern ist ausschließlich in ziegelroten oder rotbraunen Farben zulässig.
- 5.8 Bei Dachgauben und Dachaufbauten sind die Maßgaben der Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten (Dachgaubensatzung) der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

6 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 Die Gemeinbedarfsfläche Dorfanger mit der Zweckbestimmung „nicht bebaute, teilbegrünte, öffentliche Fläche für Kommunikation und Zusammentreffen im Ortsteil“ dient der Unterbringung eines Dorfangers einschließlich von Wegen und Aufenthaltsflächen.

7 Abstandsflächen

- 7.1 Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 7.2 Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Stadt Friedberg, i.d.F. vom 01.02.2021 findet keine Anwendung.

8 Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen, Zu- und Ausfahrten (§ 12 BauNVO i.V.m. Art. 47 BayBO)

- 8.1 Innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,0 m bis 6,5 m (Kernortbereiche) sind offene oberirdische Stellplätze nur ab einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Innerhalb der zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen gem.

A.7.2 sind Stellplätze nicht zulässig.

8.2 Tiefgaragen sind – außer in den mit Planzeichen Ziff. A.8.5 festgesetzten Flächen – im gesamten Planungsgebiet zulässig.

8.3 Garagen, Carports und Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind auf dem Baugrundstück in Gebäude zu integrieren.

8.4 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.

8.5 Der Stellplatzbedarf eines Bauvorhabens bestimmt sich nach der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Stadt Friedberg, i.d.F. vom 01.01.2008.

Ausgenommen hiervon sind Wohnnutzungen. Je Wohneinheit sind bei einer Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) bis 50 m² ein Kfz-Stellplatz, zwischen 51 und 99 m² 1,5 Kfz-Stellplätze und über 100 m² 2 Kfz-Stellplätze als notwendige Stellplätze zu errichten. Halbe Stellplätze werden zu ganzen aufgerundet. Je angefangene 5 notwendige Stellplätze ist ein zusätzlicher Besucherstellplatz zu errichten.

9 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

9.1 Einfriedungen sind in Form von sockellosen Zäunen mit einer Höhe bis zu 1,30 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm oder Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

10.1 Auffüllungen und Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Aufenthaltsbereichen sowie der Erstellung ebener Pflanzflächen dienen, jedoch maximal bis zum Höhenniveau der benachbarten Grundstücksgrenzen.

10.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes ganz oder teilweise freigelegt werden.

11 Grünordnung

11.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den Planeinträgen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzungen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig in der Wuchsordnung

- nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.11.7 zu entsprechen.
- 11.2 Die gem. A.7.2 als zu begrünen und bepflanzen festgesetzten Flächen sind max. zu 80 % als strapazierfähige Rasenfläche und min. zu 20 % mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. Staudenpflanzung) in Kombination mit Strauchpflanzungen in der folgenden Pflanzperiode herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten und Zugänge, offene oberirdische Stellplätze sowie eine Unterbauung durch Regenwasserzisternen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 11.3 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig als Rasen- oder Pflanzflächen mit Sträuchern und Stauden sowie Bäumen herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gartenflächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind nicht zulässig.
- 11.4 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche sind auf Grundstücken mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (2. oder 3. Wuchsordnung) oder ein Obstbaum, sowie – zusätzlich - fünf heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität gemäß D.11.7 in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Bestehende Bäume können bei entsprechender Qualität angerechnet werden.
- 11.5 Auf der gem. A.4 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Dorfanger sind Rasenflächen mit Einzelbäumen zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Dorfanger ist eine Befestigung für Wege und Aufenthaltsflächen bis max. 250 m² zulässig.
- 11.6 Die gem. A.7.1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung festgesetzte Fläche ist als Rasenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Durchwegung ist eine Befestigung für Wege zulässig.
- 11.7 Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10 bis 20 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
 - Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
 - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, mind. 60 - 100 cm
- 11.8 Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 13 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine spartenfreie Mindestfläche von 16 m² mit einer durchwurzelbaren

Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.

- 11.9 Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume gem. A.7.3 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Ausnahmsweise können aus Gründen der Verkehrssicherheit Fällungen vorgenommen werden, wenn an Ort und Stelle ein Ersatzbaum gepflanzt wird.
- 11.10 Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit sickerfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke) herzustellen. Ausgenommen sind derartige Anlagen auf Grundstücken, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen, soweit sie betrieblich notwendig sind.
- 11.11 Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 0,8 Meter durchwurzelbarem Bodenaufbau zu überdecken.
- 11.12 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich nach oben abgeschirmte warmweiße LED-Leuchtmittel zulässig.

12 Versickerung / Grundstücksentwässerung

- 12.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks ist grundsätzlich oberflächlich und breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern.
- 12.2 Im Falle nachgewiesener eingeschränkter oder ungenügender Sickerfähigkeit des Bodens kann ausnahmsweise die Entwässerung der Grundstücke über die Inanspruchnahme von Zisternen zugelassen werden. Aus den Zisternen darf nur eine vorgegebene Menge (Drosselabflussmenge) in die städt. Kanalisation eingeleitet werden. Der vorzuhaltende Rückhalteraum ist über den Drosselabfluss zu entleeren und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dauerhaft freizuhalten.
- 12.3 Das Volumen des Rückhalterumes sowie die max. Drosselabflussmenge zur städt. Kanalisation wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben.

E. HINWEISE DURCH TEXT

1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Rechtsvorschriften aus Satzungen und Verordnungen uneingeschränkt.

2 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf die Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Dragomir Stadtplanung, Stand 21.05.2021) verwiesen:

- 2.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten

Zum Schutz von Vögeln sowie deren Nester, Eier und Nestlinge sind Gehölze, Gebäude und Nistkästen nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September zu fällen bzw. zu entfernen.

- 2.2 Überprüfen auf Fledermäuse unmittelbar vor der Entfernung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Vor Gebäudeabbrissen, Fassadensanierungen u.Ä. sind die Bauten von einem Fachbiologen zu begutachten. Fledermäuse können ganzjährig in und an den Gebäuden und ggf. auch in Baumhöhlen und Nistkästen im Untersuchungsgebiet vorkommen.

- 2.3 Installation von fledermausfreundlicher Beleuchtung

Im zukünftigen Baugebiet und während der Baumaßnahmen sollten ausschließlich fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen, genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollten nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel installiert werden.

- 2.4 Vermeiden von Vogelschlag

Um Vogelschlag an Glasfassaden und transparenten Lärmschutzwänden zu vermeiden, sind an Glasflächen ab einer Größe von 4 m² vogelschlagsichere Maßnahmen zu treffen. Zulässig sind nur fachlich anerkannte Methoden, wie sie in der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU Bayern (Oktober 2010 / September 2019) dargestellt sind.

- 2.5 Kartierungen von planungsrelevanten Arten bei konkreten Vorhaben

Ein gesonderter artenschutzrechtlicher Beitrag ist bei jedem Bauvorhaben mit den Baugenehmigungsunterlagen einzureichen.

- 2.6 Es wird empfohlen, eine Umweltbaubegleitung zu vergeben, um die Umsetzung der formulierten Maßnahmen zu gewährleisten.

3 Biotopschutz

- 3.1 Ein Eingriff in die Biotopfläche Nr. 7531-0077-001, die im Bereich des Bebauungsplanumgriffs liegt, soll vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden. Bei einem Eingriff in die Biotopfläche ist die Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

4 Grundwasser und Niederschlagswasser

- 4.1 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.
- 4.2 Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Öffnungen am Gebäude (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sind ggf. ausreichend hoch zu setzen und gegen eindringendes Wasser zu sichern. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

5 Versickerung und Entwässerung

- 5.1 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) zu berücksichtigen. Für die Bemessung und Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

6 Bodenschutz

- 6.1 Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 6.2 Bei Herstellung der Geländeoberfläche ist eine humushaltige Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Mächtigkeit herzustellen ist.
- 6.3 Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten sind die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ (Stand: Juni 2018) und DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ (Stand: Mai 1998) sowie § 12 BBodSchG zu beachten.

7 Altlasten und Kampfmittel

- 7.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7.2 Der Aushub ist mit einer Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.3 Eine gezielte Versickerung durch Auffüllungen darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn sichergestellt ist, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Auffüllungen vorhanden sind.

8 Erneuerbare Energien

8.1 Die Nutzung von Erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen und ein hoher Energiestandard (z.B. KfW55) werden im Bebauungsplan empfohlen.

9 Baumschutz

9.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren wird empfohlen.

10 Umgang mit Hang der Lechleite

10.1 Wird ggf. im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

11 Denkmalschutz

11.1 Für jede Art von Veränderungen an einem Baudenkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG.

11.2 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11.3 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerischem Denkmalschutzgesetz einzuholen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12 Sonstiges

12.1 Alle zitierten DIN, Richtlinien und Arbeitsblätter liegen bei der Stadt Friedberg zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vombisstattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.06.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vomwurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bisöffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann - Erster Bürgermeister -

(Siegel)

7. Ausgefertigt,

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann - Erster Bürgermeister -

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann - Erster Bürgermeister -

(Siegel)