
STADT FRIEDBERG



Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

**„für das Gebiet südlich der Beilingerstraße
und östlich der Straße Am Kirchenfeld“**

(Stadtteil Stätzling)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB aber
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

VORENTWURF

Fassung vom 07.10.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24026
Bearbeitung: SK, MG

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Ver- und Entsorgung	7
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen	10
§ 10 Immissionsschutz	10
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	12
§ 12 Inkrafttreten	12
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1. Bepflanzung	13
2. Wasserwirtschaft	14
3. Immissionsschutz	15
4. Wärmepumpen-Systeme	16
5. Denkmalschutz	16
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
7. Überwachung	17
8. Bußgeldvorschrift	18
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	19

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 17

„für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.10.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 07.10.2025 mit:

- Planzeichnung mit Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 07.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ in Friedberg: Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8913.1/2024-SF vom 30.06.2025
- saP-Vorprüfung (Relevanzprüfung) zum Vorhaben „Bebauungsplan Fl.Nr. 491, Gml. Stätzling“, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 13.08.2025
- Erkundung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Bebauungsplan 17 in 86316 Friedberg-Stätzling, Bodengutachten, BLASY + MADER GmbH, Projekt Nr. 14773 vom 09.09.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Urbanes Gebiet (MU)

1. Der in der Planzeichnung mit MU gekennzeichnete Bereich wird als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt.

(2) Urbanes Gebiet MU 1 bis 7

1. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - d) sonstige Gewerbebetriebe
 - e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Nicht zulässig sind
 - a) Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke
 - b) Wohnnutzungen im Erdgeschoss der Gebäude im Baufeld MU 1 und MU 5.

(3) Urbanes Gebiet MU 8.1 bis 8.3

1. Zulässig sind
 - a) Wohngebäude,
 - b) im Baufeld MU 8.1 bis 8.3 jeweils mindestens 30 v.H. der zulässigen Geschossfläche für soziale Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden,
 - c) Schank- und Speisewirtschaften,
 - d) Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Nicht zulässig sind
 - a) Geschäfts- und Bürogebäude,
 - b) Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) sonstige Gewerbebetriebe,
 - d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- (4) Im gesamten MU sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- a) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - b) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächen (GR) und Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Es sind die folgenden maximalen Grundflächen für das Hauptgebäude je Baufeld (1 – 8) zulässig

Baufeld Nummer	Max. zulässige Grundfläche (GR)
BF 1	324 m²
BF 2	206 m²
BF 3	206 m²
BF 4	206 m²
BF 5	192 m²
BF 6	216 m²
BF 7	240 m²
BF 8.1	450 m²
BF 8.2	116 m²
BF 8.3	450 m²

2. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 je Grundstück aufweisen.
3. Die max. Grundfläche für die Tiefgarage ergibt sich aus der planzeichnerisch festgesetzten Umgrenzung für Tiefgaragen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Zeltdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe (WH) die Gesamthöhe (GH). Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Zeltdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

2. Der untere Bezugspunkt in m ü. NHN für die Baufelder 1 - 7 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu 30 cm abweichen.

Baufeld Nummer	Höhenbezugspunkte in m ü. NHN
BF 1	490,70
BF 2	491,50
BF 3	491,50
BF 4	491,50
BF 5	491,50
BF 6	491,50
BF 7	491,50

- (3) Wand- und Gesamthöhen
gem. § 20 BauNVO

1. Es sind die folgenden maximalen Wandhöhen für die Baufelder 1 – 7 zulässig

Baufeld Nummer	max. Wandhöhe
BF 1	13,30 m
BF 2	12,05 m
BF 3	12,05 m
BF 4	12,05 m
BF 5	10,30 m
BF 6	9,05 m
BF 7	9,05 m

2. Für die Baufelder 8.1, 8.2 und 8.3 gelten die folgenden maximalen Wand- und Gesamthöhen (WH, GH) in m ü. NHN

Baufeld Nr.	max. WH in m ü. NHN	max. GH in m ü. NHN
BF 8.1	500,80	504,86
BF 8.2	-	493,00
BF 8.3	493,55	497,61

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO

- (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
2. Es sind Einzelhäuser zulässig.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise um bis zu 0,75 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
3. Die Baugrenzen dürfen zudem ausnahmsweise um bis zu 1,50 m für Balkone und Terrassen überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind in den Baufeldern 1 und 2 die West- und Nordfassaden und in den Baufeldern 3 bis 7 die Nordfassaden.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

§ 9 Abs. 1 Satz 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO finden keine Anwendung, d. h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhe bestimmt.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

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

1. Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung zulässig.
2. Tiefgaragen mit deren Zu- und Ausfahrten sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung zulässig. Tiefgaragen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten sind hiervon ausgenommen.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser
Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
2. Niederschlagswasser
Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist

eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation der Stadt anzuschließen.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Bäume auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang StU 16-18 cm

Veränderungen der einzelnen Baumstandorte sind zulässig, die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

- | | |
|--|----------------------------------|
| – <i>Alnus x spaethii</i> | <i>Purpur-Erle</i> |
| – <i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline' | <i>Dornenlose Gleditschie</i> |
| – <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' | <i>Amerikanische Stadt-Linde</i> |
| – <i>Tilia cordata</i> 'Roelvo' | <i>Winter-Linde, Stadt-Linde</i> |
| – <i>Tilia x europaea</i> 'Pallida' | <i>Kaiser-Linde</i> |
| – <i>Tilia x flavescens</i> 'Glenleven' | <i>Kegel-Linde</i> |
| – <i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant' | <i>Brabanter Silber-Linde</i> |

(2) Private Grundstücksfläche (Urbanes Gebiet)

1. Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen, Terrassen oder Stellplätze zugelassen und erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. 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.
2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
 - a) Es ist mindestens die planzeichnerisch festgesetzte Anzahl an Bäume zu pflanzen. Dabei sind standortgerechte Laubbäume der II. Wuchsklasse oder alternativ regionaltypische Obstbäume in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, StU mind. 12 bis 14 cm.
 - b) Es ist mindestens die planzeichnerisch festgesetzte Anzahl an Strauchgruppen zu pflanzen. Dabei sind je Planzeichnen min. drei heimische Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 – 2,0 m zu betragen. Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher , h= 60 – 100 cm.

- c) Veränderungen der einzelnen Baum- und Strauchstandorte sind zulässig. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl ist dabei zwingend beizubehalten.
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Bei allen Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,80 m haben.
 2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 3. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Eingriffe in den Gehölzbestand müssen außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen ausgeführt werden (d.h. nicht im Zeitraum vom 1.3. bis 30.9. eines Jahres).
- (2) Im Bereich der Baufelder 8.1, 8.2 und 8.3 sind drei Quartiere für Fledermäuse (Fledermaus-Einbausteine oder Fledermauskasten) und zwei Dreifach-Nistkästen (für Mauersegler und Haussperling) zu errichten.
- (3) Auf den privaten Baugrundstücken 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 Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf evtl. angrenzende Wasserflächen und Gehölze, ist zu vermeiden. Dunkelräume sind sicherzustellen.

§ 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (Pflasterungen mit mind. 30% Fugenanteil, wasser-

und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, Wassergebundene Decke).

§ 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

(1) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) und zur Erschließung der Grundstücke zulässig.

Hinweis: Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich beizubehalten.

2. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) oder alternativ durch Stützmauern gemäß Punkt § 9 Abs. (2) auszugleichen. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze und öffentlichen Flächen einhalten.

(2) Stützmauern

1. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen.
2. Sie müssen einen seitlichen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Flächen (Straßen- und Wegeflächen, Plätze) aufweisen. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen sind vorgelagert und durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Schalltechnische Untersuchung

1. Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).
2. Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

$R'_{w,ges}$ i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

3. An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Planzeichnung sowie der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8913.1/2024-SF vom 30.06.2025, die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabepanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

(2) Tiefgaragen

1. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.
2. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
3. Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
4. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
5. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).
6. Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden. Es muss ein mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_{500} > 0,6$ erreicht werden.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig sind die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.
2. Nicht zulässig sind alle Arten von Gauben und Dacheinschnitten.
3. 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 und Materialien getroffen.

(2) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind ausschließlich in offener Form (z.B. Maschendrahtzaun oder Holzzaun mit Abständen) zulässig. Es sind keine geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern) zulässig.
2. Die Höhe der Einfriedungen darf zum öffentlichen Raum hin maximal 1,20 m betragen.
3. Zaunsockel sind nicht zulässig. Der Abstand zwischen dem natürlichen Gelände und der Einfriedung muss min. 0,15 m betragen.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet „Stätzling Süd“ Stadtteil Stätzling in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Laubbäume

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

- | | |
|-----------------------|--------------|
| – Acer campestre | Feld-Ahorn |
| – Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| – Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| – Quercus robur | Stiel-Eiche |
| – Tilia cordata | Winter-Linde |
| – Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| – Carpinus betulus | Hainbuche |

Darüber hinaus sind auch weitere Baumarten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen.

Obstbäume

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

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| – Malus sylvestris | Holzapfel |
| – Malus domestica, in Sorten | Apfelbaum |
| – Prunus avium, in Sorten | Vogel-Kirsche |
| – Prunus cerasus, in Sorten | Sauerkirsche |
| – Prunus domestica, in Sorten | Zwetschge |
| – Pyrus communis, in Sorten | Birnenbaum |

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), 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 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 (TRENGW) 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 beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

2.2 Grundwasser

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

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation 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. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim Landratsamt Aichach-Friedberg erforderlich.

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 dem Landratsamt Aichach-Friedberg bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße

Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Friedberg, Marienplatz 5, 86316 Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

3.2 Landwirtschaft

Durch die mittelbare 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.

3.3 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Urbanen Gebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. 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.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Körpergräber der mittleren Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit." mit der Aktennummer D-7-7631-0093.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

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.

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. 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.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Friedberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

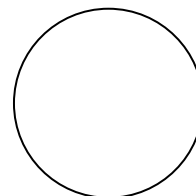
Ausgefertigt

Stadt Friedberg

Friedberg, den

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

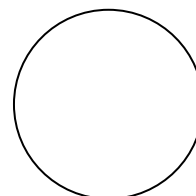
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Friedberg

Friedberg, den

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister



(Siegel)