

Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet südlich der Beilingerstraße
und östlich der Straße Am Kirchenfeld im
Stadtteil Stätzing

- Infoveranstaltung -

Bürgermeister Roland Eichmann
Stadtbaumeister Nils vom Wege

Sachbearbeiterin Fr. Schlier
stadtplanung@friedberg.de
0821 / 6002 - 321



- Entwicklung der Planung seit der Fassung Herbst 2025
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Änderungen an den Gebäudehöhen
- Verkehr
- Lärm
- Stellplätze
- Straßenraum
- Niederschlagsentwässerung
- **Aktueller Planentwurf – öffentliche Auslegung bis zum 18. Mai**

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung – Herbst/Winter 2025

Landratsamt

- Gebietstypen MU → Mi + WA
- Lärm

Wasserwirtschaftsamt

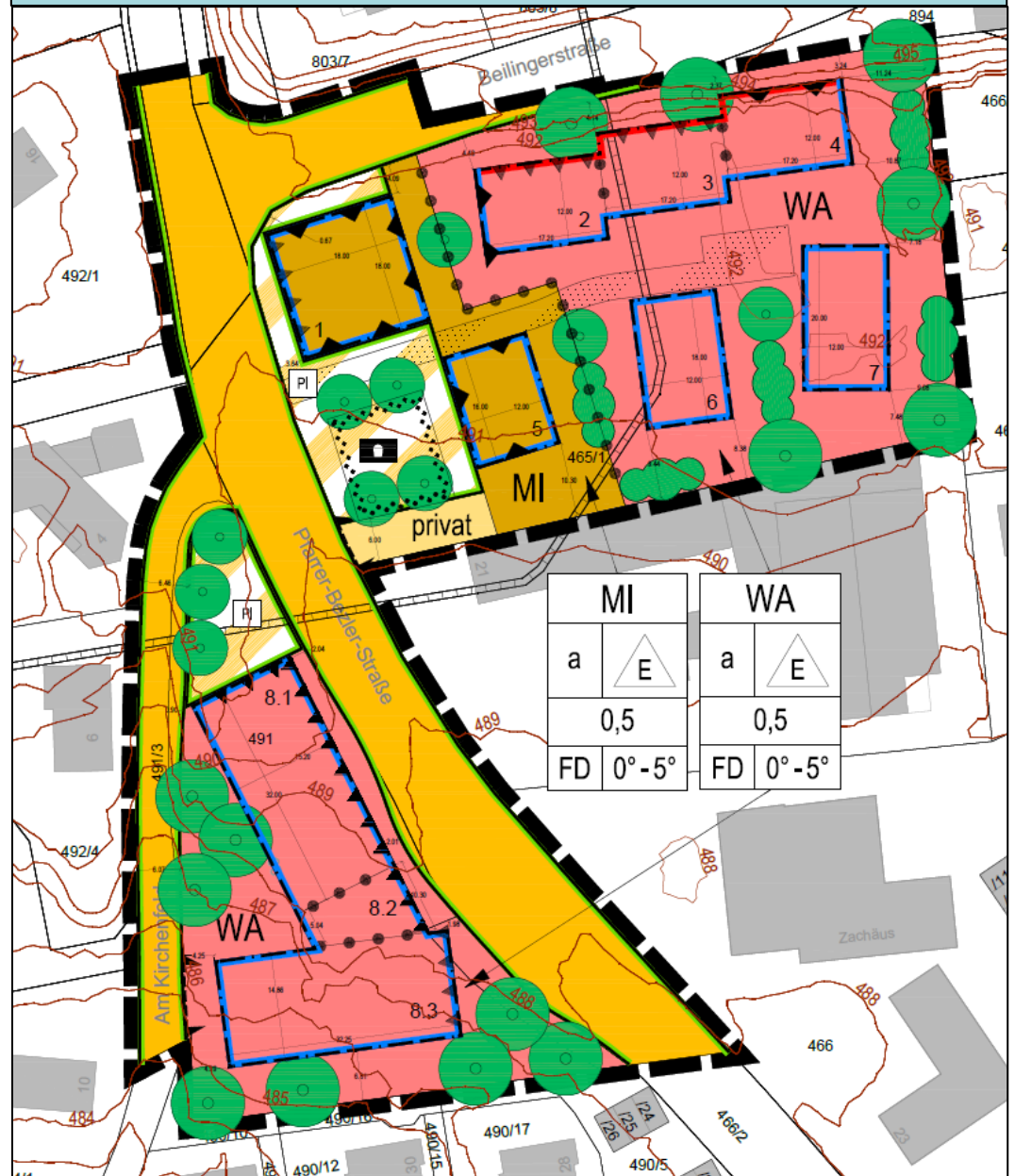
- Versickerung
- Starkregenabfluss



Entwurf vom 07.10.2025



Aktueller Entwurf vom 24.03.2026



Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung – Herbst/Winter 2025

Höhe, Kubatur, Dichte

- Gebäudehöhen, dichte Bauweise
- Beeinträchtigung Ortsbild
- Verschattung Nachbargrundstücke
- Sichteinschränkungen
- Wertminderung

Verkehr

- Verkehrssicherheit
- Lärm von Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten
- Unterbringung ausreichender Stellplätze

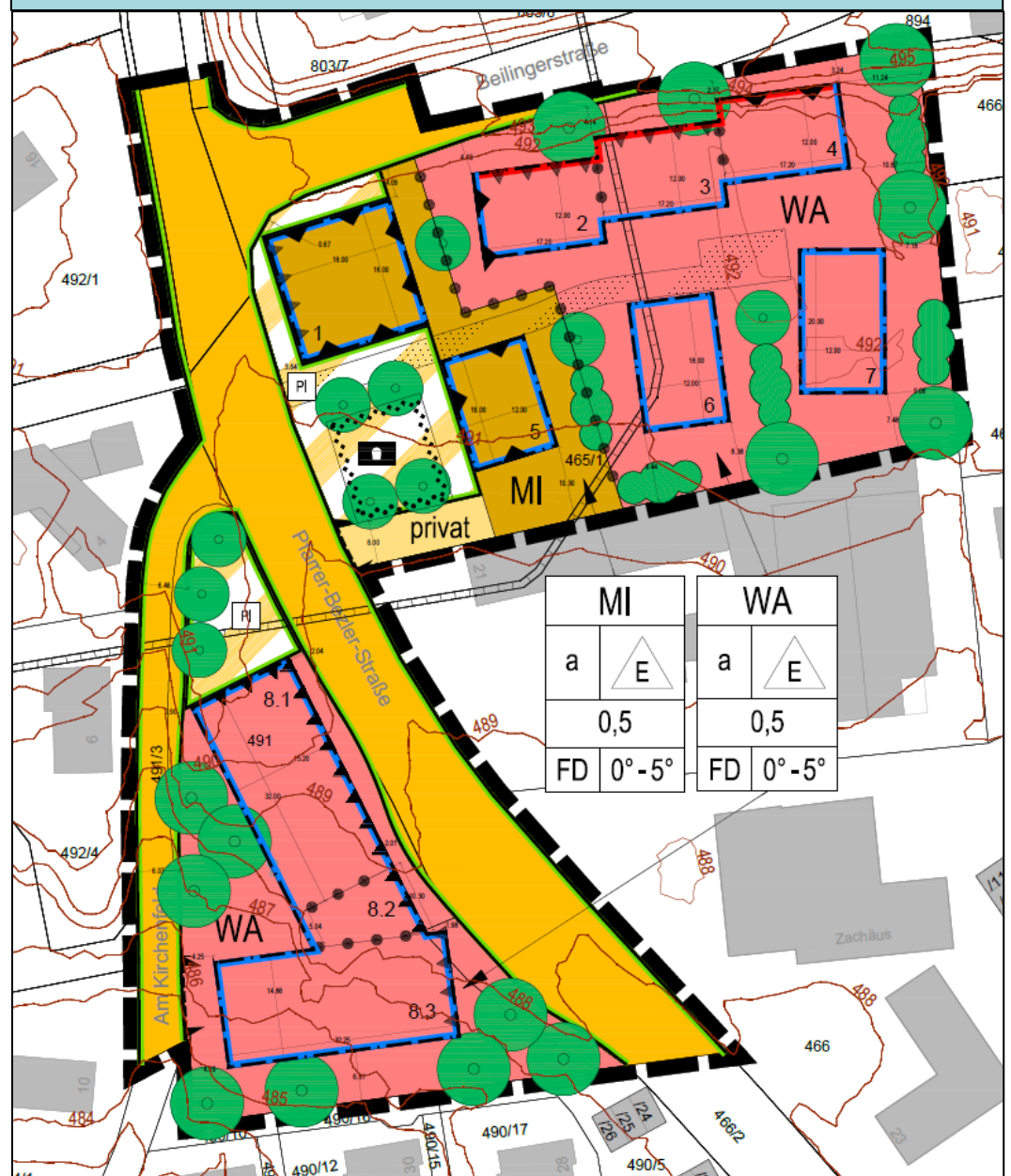
Niederschlagsentwässerung

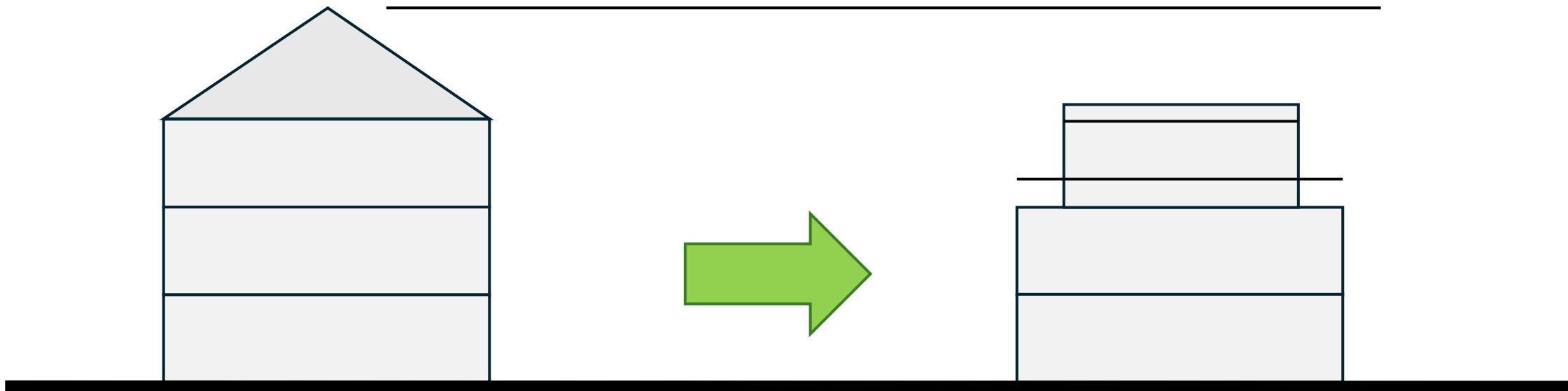


Entwurf vom 07.10.2025

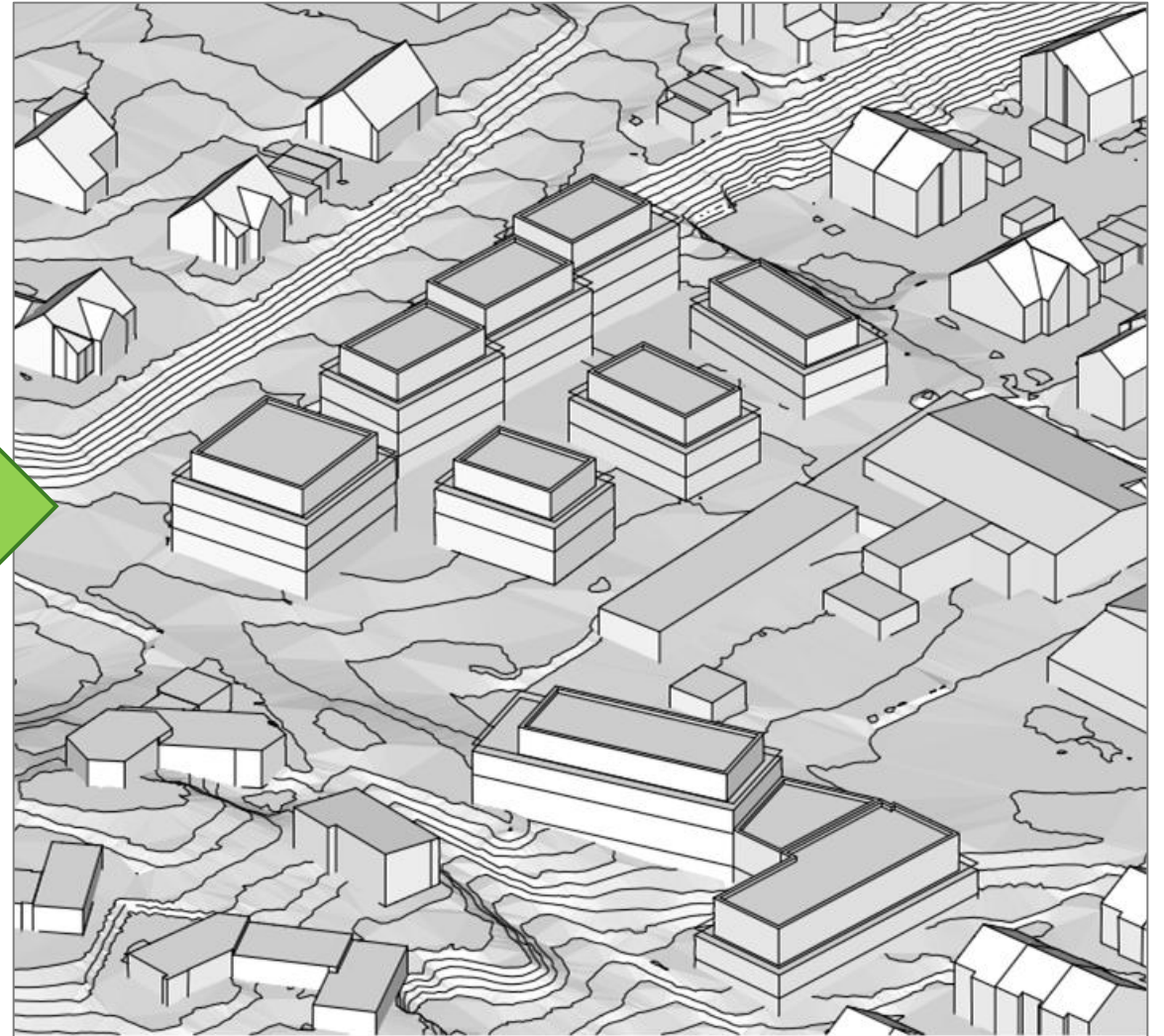
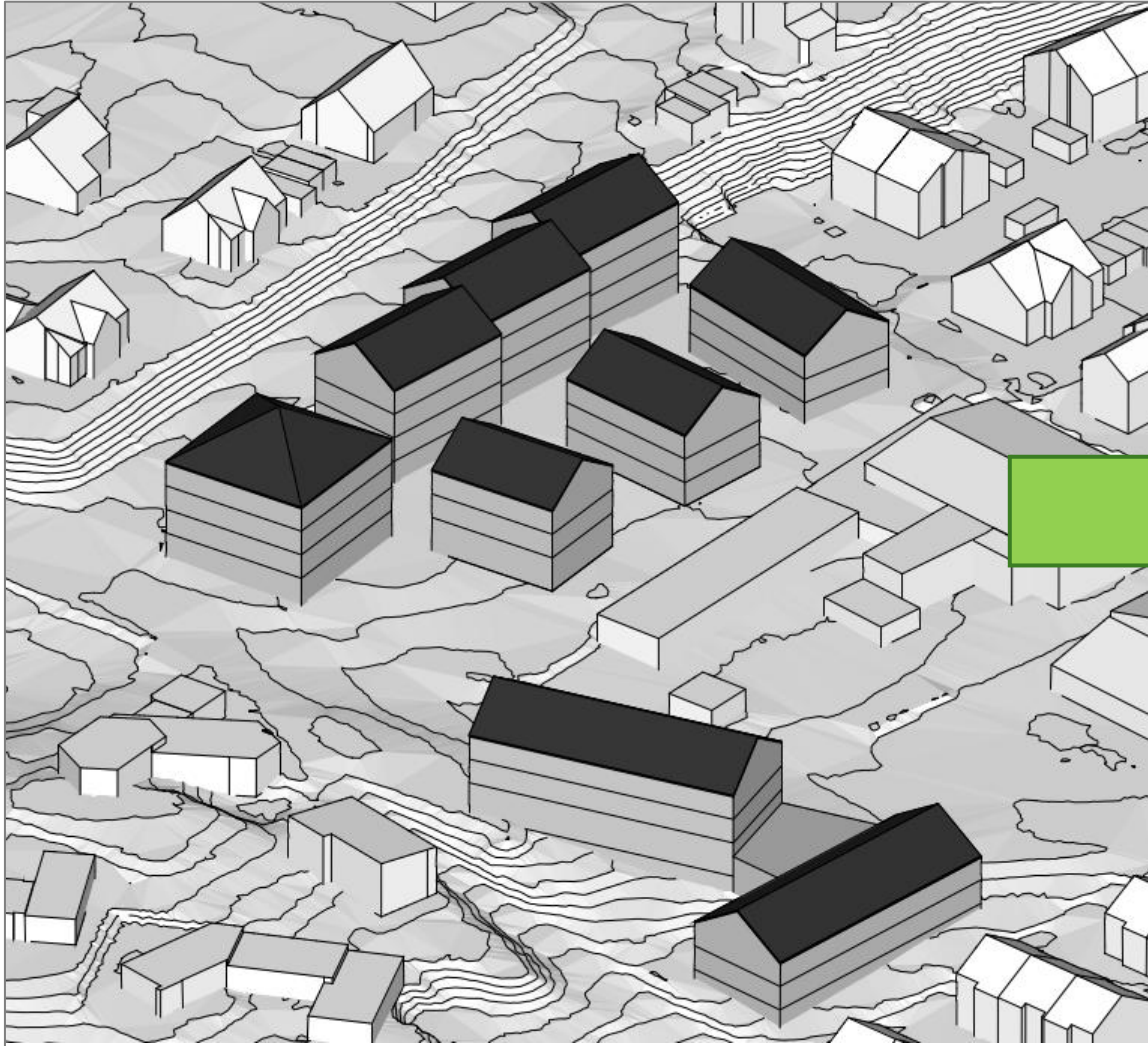


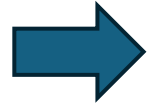
Aktueller Entwurf vom 24.03.2026



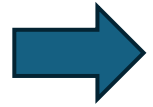


Höhe, Kubatur

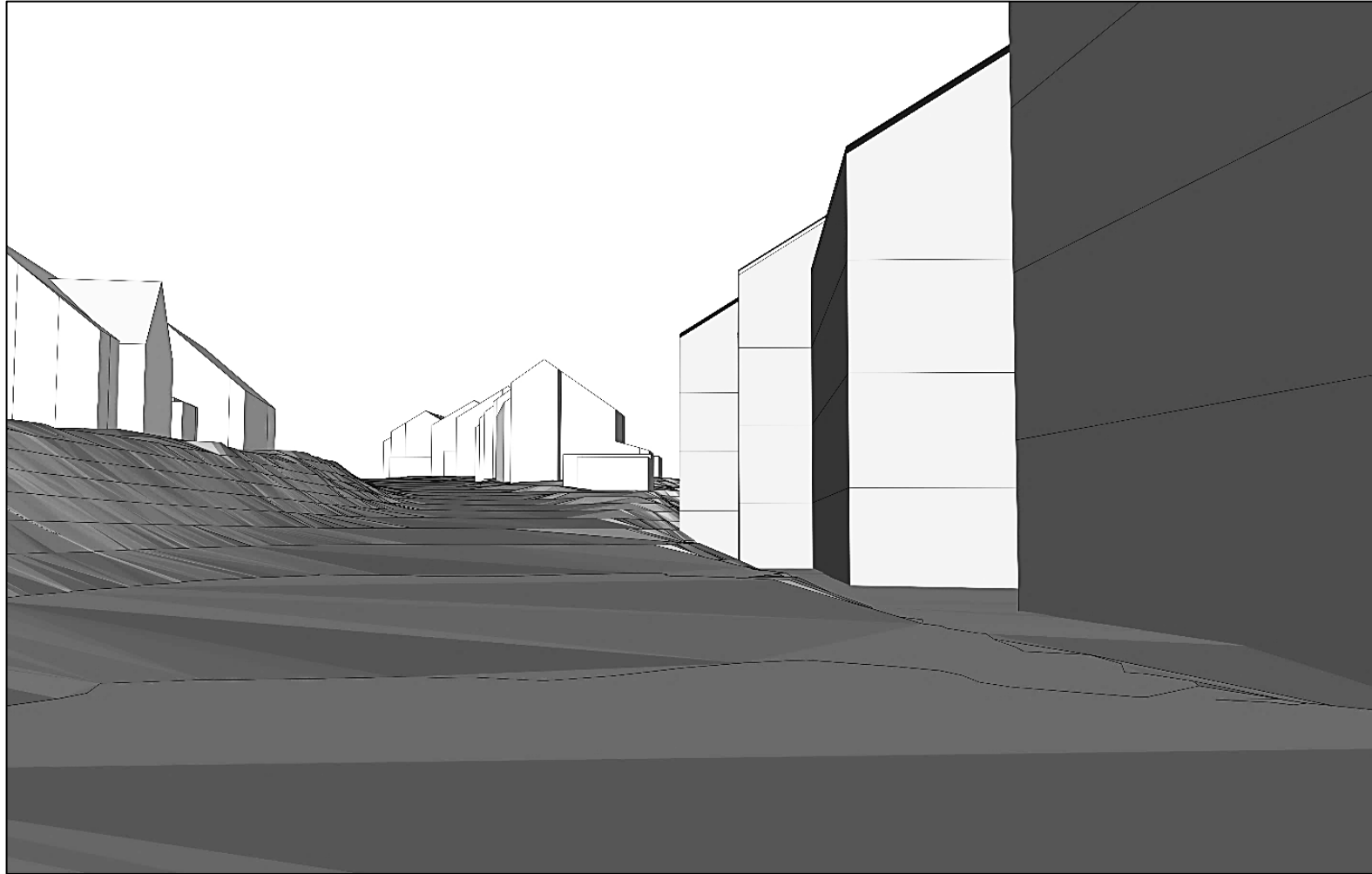


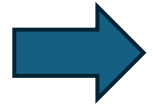


Auflockerung der Fassaden
durch rückversetzte
Penthouse-Geschosse

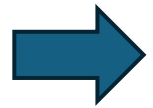


Reduktion der Gesamthöhen

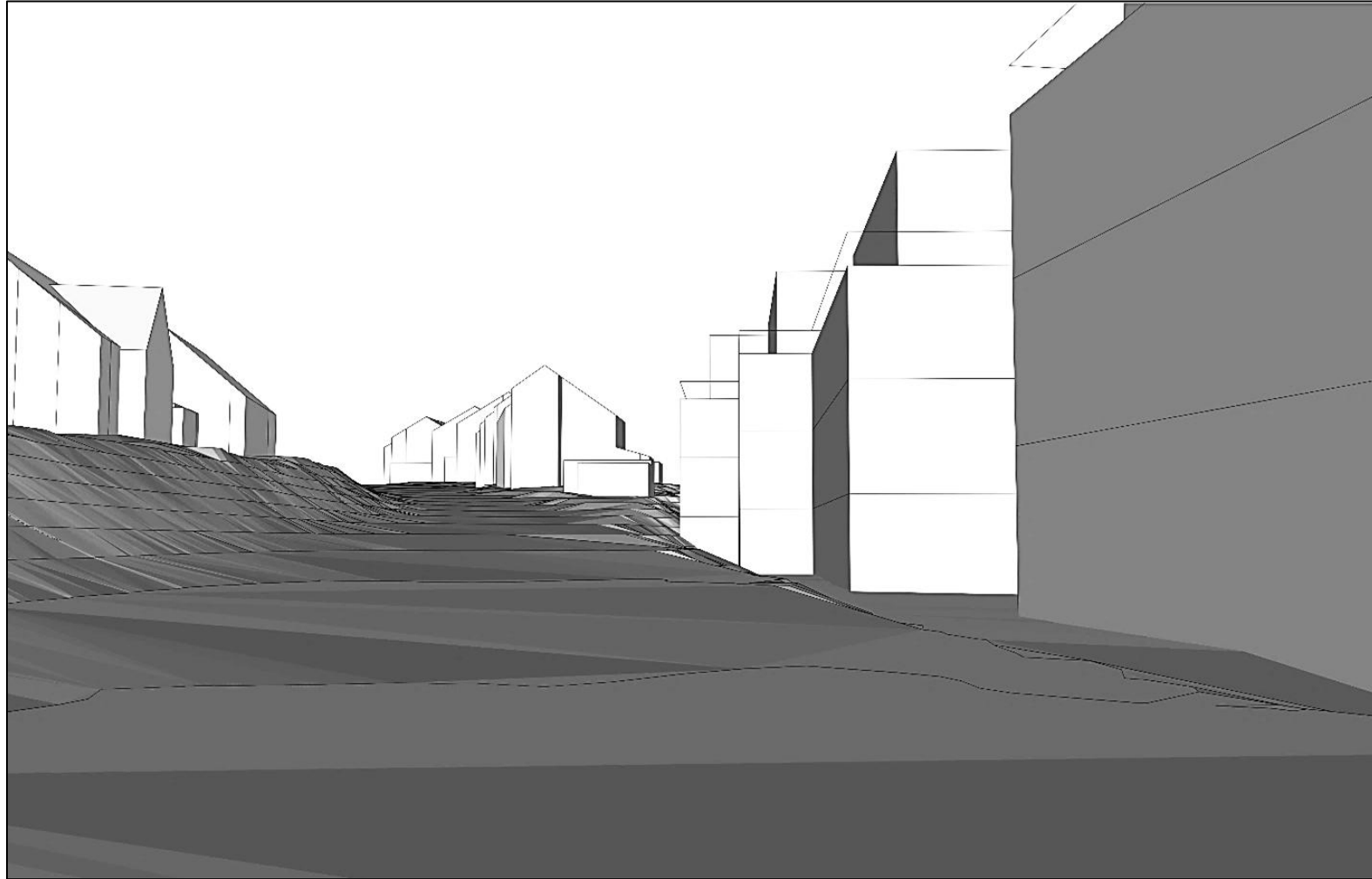




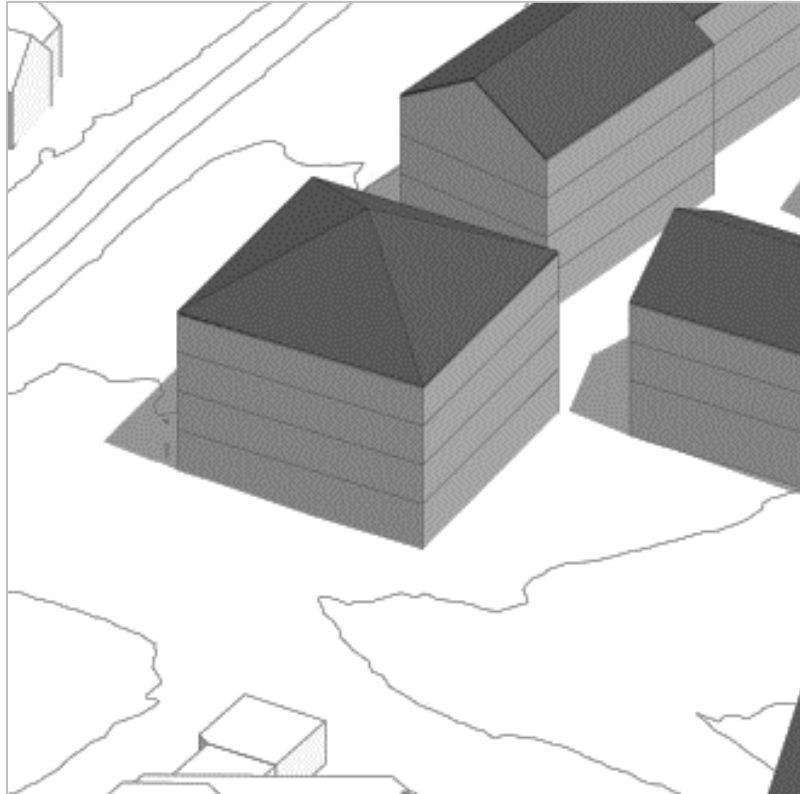
Auflockerung der Fassaden
durch rückversetzte
Penthouse-Geschosse



Reduktion der Gesamthöhen

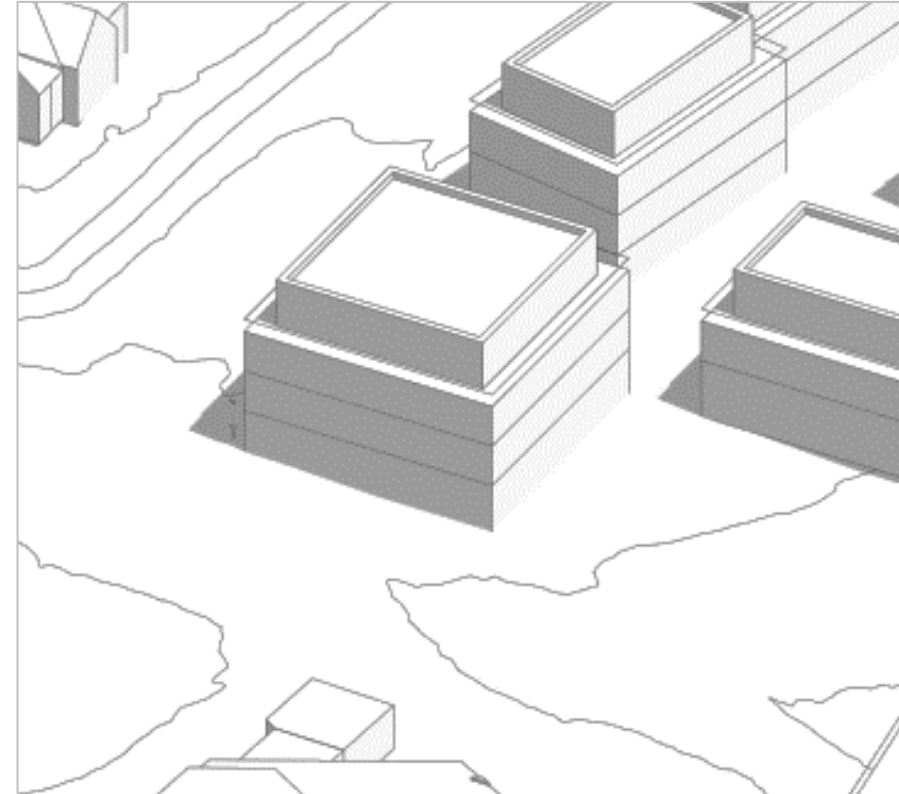


Bauraum 1



Entwurf vom 07.10.2026

Wandhöhe	Firsthöhe
13,30 m	18,92 m

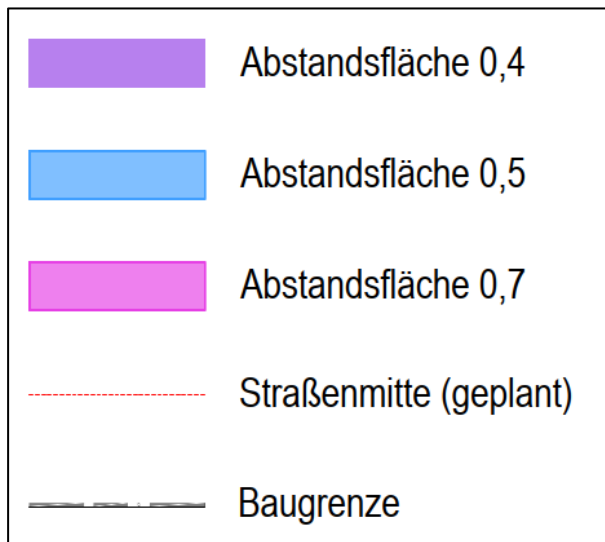


Entwurf vom 24.03.2026

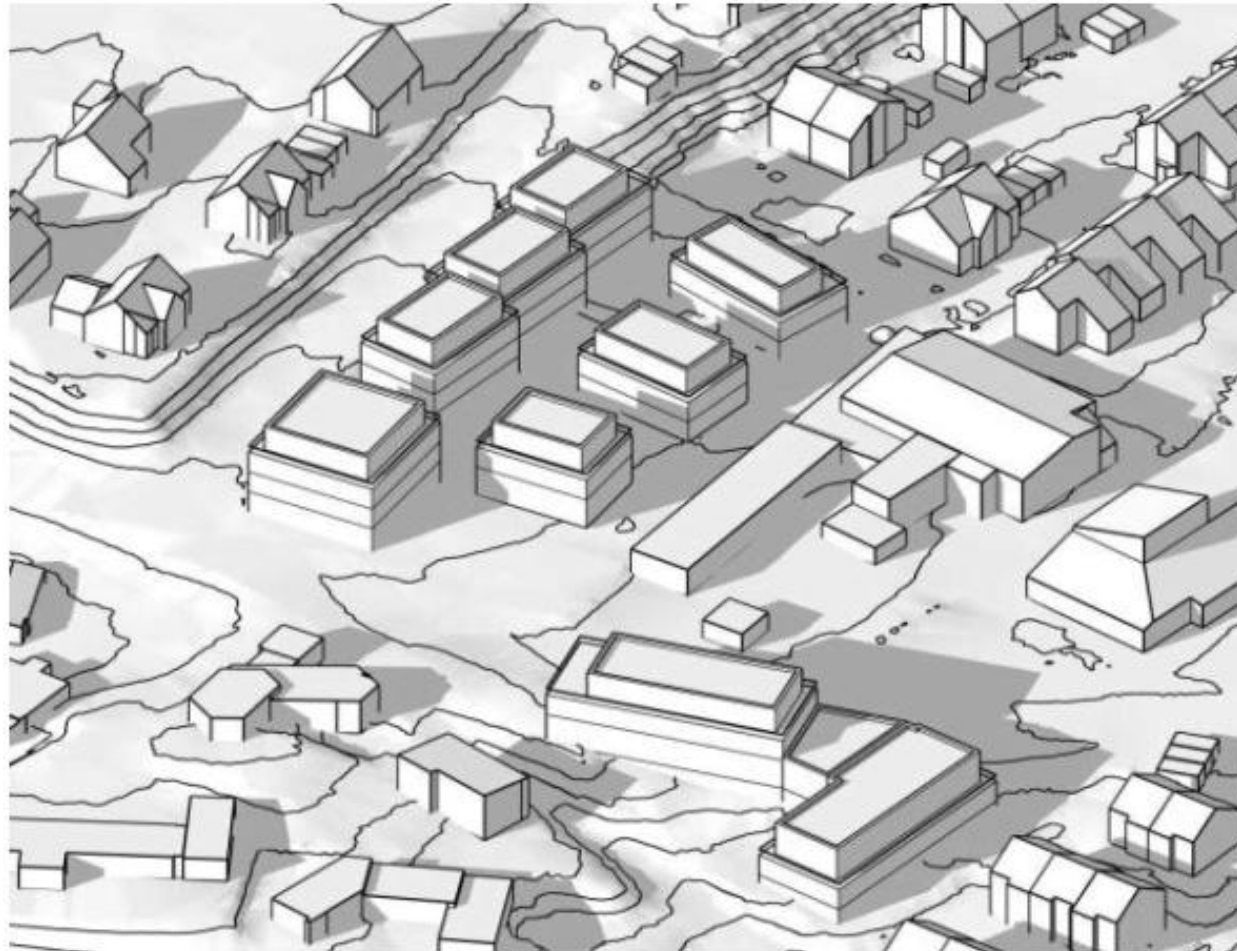
Wandhöhe	Firsthöhe
10,25 m	13,75 m

	Entwurf 07.10.2026 - Satteldach		Entwurf 24.03.2026 - Flachdach	
	Wandhöhen	Firsthöhen	Wandhöhen	Gesamthöhen
1	13,30	18,92	10,25	13,75
2	12,05	15,8	9,00	12,50
3	12,05	15,8	9,00	12,50
4	12,05	15,8	9,00	12,50
5	10,30	14,05	7,25	12,75
6	9,05	12,8	6,00	9,50
7	9,05	12,8	6,00	9,50
8.1	11,80	15,26	10,25	13,75
8.2	4,75	4,75	-	7,75
8.3	7,55	11,01	6,00	10,75

Höhe, Kubatur



Verschattungsstudie



Ist-Zustand:

Beilingerstraße	879 Fahrten / 24 h
Pfarrer-Bezler-Str.	3.884 Fahrten / 24 h

15 Jahre Prognose + 20%:

Beilingerstraße	1.055 Fahrten / 24 h
Pfarrer-Bezler-Str.	4.661 Fahrten / 24 h

Genehmigung EDEKA

37 Stellplätze x 2,2 Fahrbewegungen/h
x 10 Betriebsstunden = 814 Fahrten / Tag



Prognose BP:

Annahme:

Wohnungen: 1,5 Pkw x 2,5 Fahrten

Lieferanten / Besucher: 2 x Anzl. WE

= Anzahl Fahrten / Tag

Am Kirchenfeld:

22 Apartments → 126,5 Fahrten

Tagespflege/
Arztpraxis → 160 Fahrten

→ 286,5 Fahrten



Prognose BP:

Pfarrer-Bezler-Str:

52 Wohnungen

→ 299 Fahrten

Gewerbe

→ 160 Fahrten

+ Verkehr aus
Am Kirchenfeld

→ 286,5 Fahrten

→ 745,5 Fahrten

Beilingerstraße:

Annahme 1/3 des Verkehrs
der Pfarrer-Bezler-Str.

→ 248,5 Fahrten



Orientierungswerte der DIN 18005

	tags	nachts
WA Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)
MI Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)

Immissionsrichtwerte der TA Lärm (privater Lärm / Anlagenlärm)

	tags	nachts
WA Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
MI Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Verkehrslärm (16. BImSchV)

	tags	nachts
WA Allgemeines Wohngebiet	59 dB(A)	49 dB(A)
MI Mischgebiet	64 dB(A)	54 dB(A)

Grenzwerte Gesundheitsgefährdung

	tags	nachts
	70 dB(A)	60 dB(A)

Lärm im Freien – Außen vor dem Fenster

Eine Änderung um 1 dB(A) ist die Grenze der Hörbarkeit.

Verdoppelt sich die Anzahl der Fahrzeuge, steigt der Pegel um ca. 3 dB(A), was einer deutlichen, aber noch geringen Zunahme entspricht.

Ab einer Zunahme von 10 dB(A) wird der Lärm subjektiv als doppelt so laut wahrgenommen.

dB(A)	
10	Blätterrauschen im Wald
20	Tropfender Wasserhahn
30	Flüstern
40	Brummen eines Kühlschranks
50	Leise Radiomusik
60	Umgangssprache, PKW in 15 m Abstand
70	Rasenmäher
80	PKW mit 50 km/h in 1 m Abstand
90	PKW mit 100 km/h in 1 m Abstand
100	Kreissäge, Posaunenorchester
110	Personenflugzeug in 7 m Abstand

Angaben: Bayerisches Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit, 2026

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm:

Überschreitung der Werte gemäß 16. BImSchV
tags/nachts an rot gekennzeichneten Fassaden

→ bauliche / passive Schallschutzmaßnahmen
(Grundrissorientierung / Schallschutzverglasung /
schallgedämmte Raumlüftung, etc.)

Verkehrslärm Nachtzeit

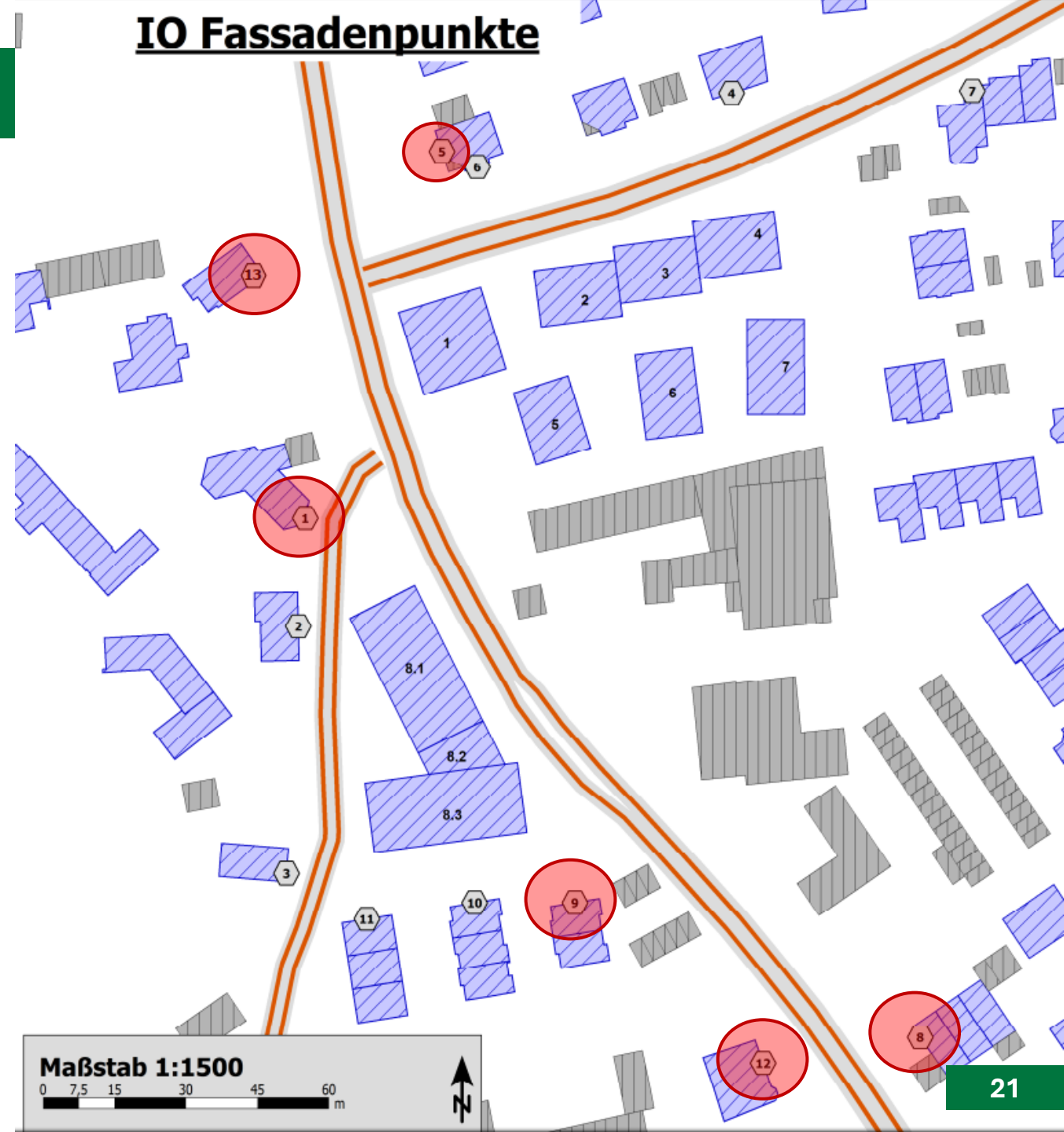


Ist-Zustand:

Überschreitung der Werte
gemäß 16. BImSchV

Tagzeit

IO Fassadenpunkte

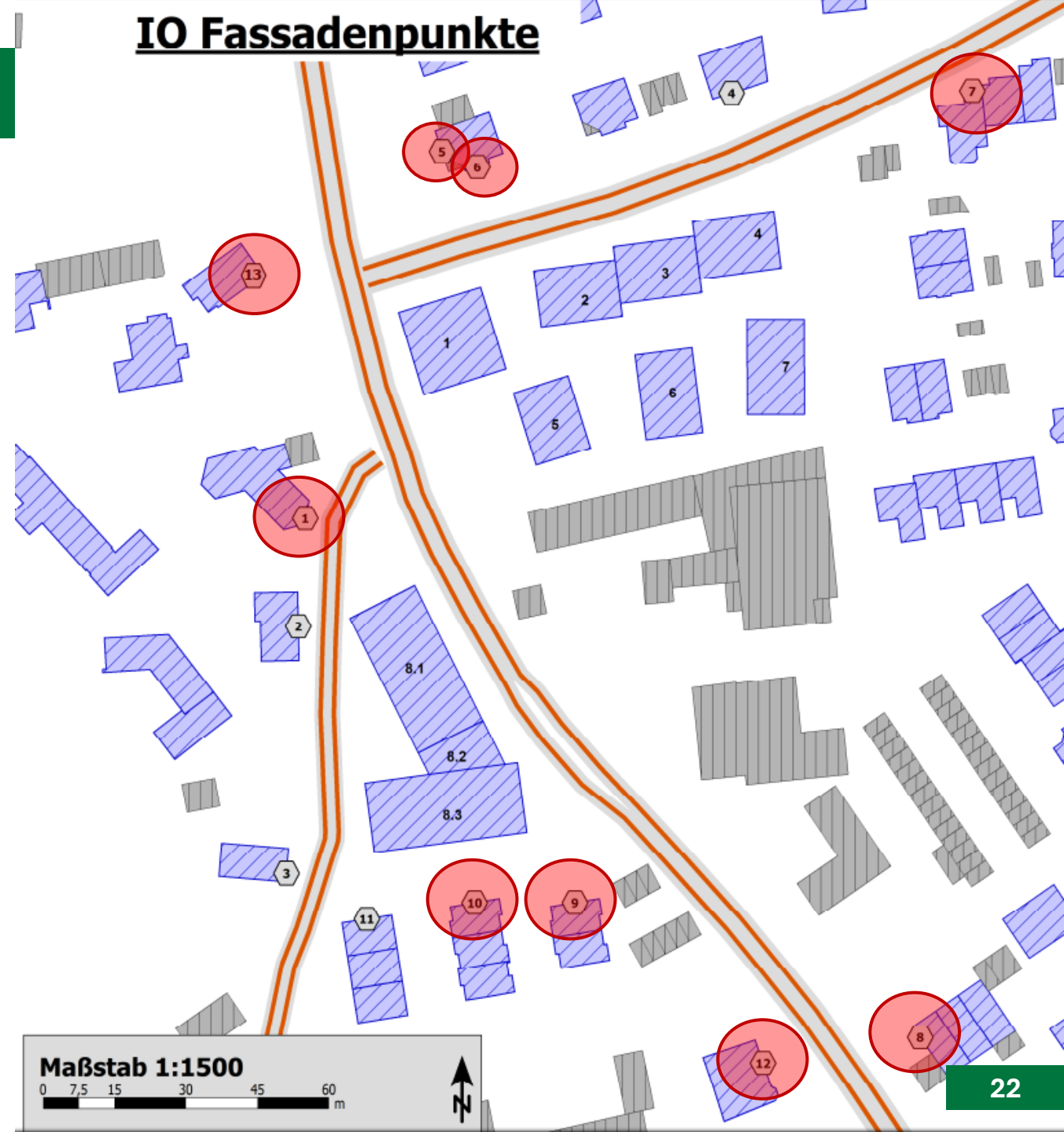


Ist-Zustand:

Überschreitung der Werte
gemäß 16. BImSchV

Nachtzeit

IO Fassadenpunkte

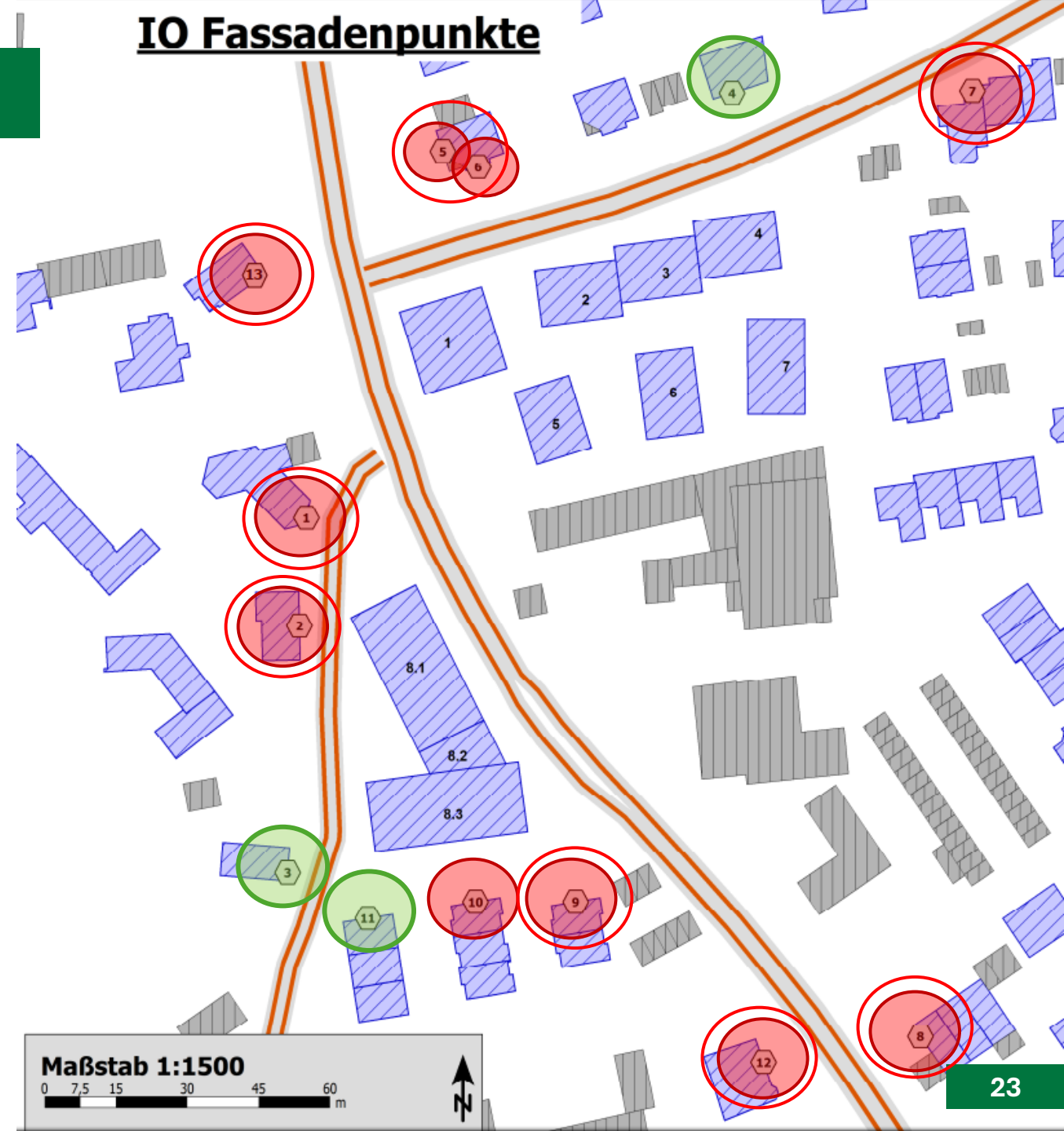


Planbedingter Verkehrslärm auf den Bestand:

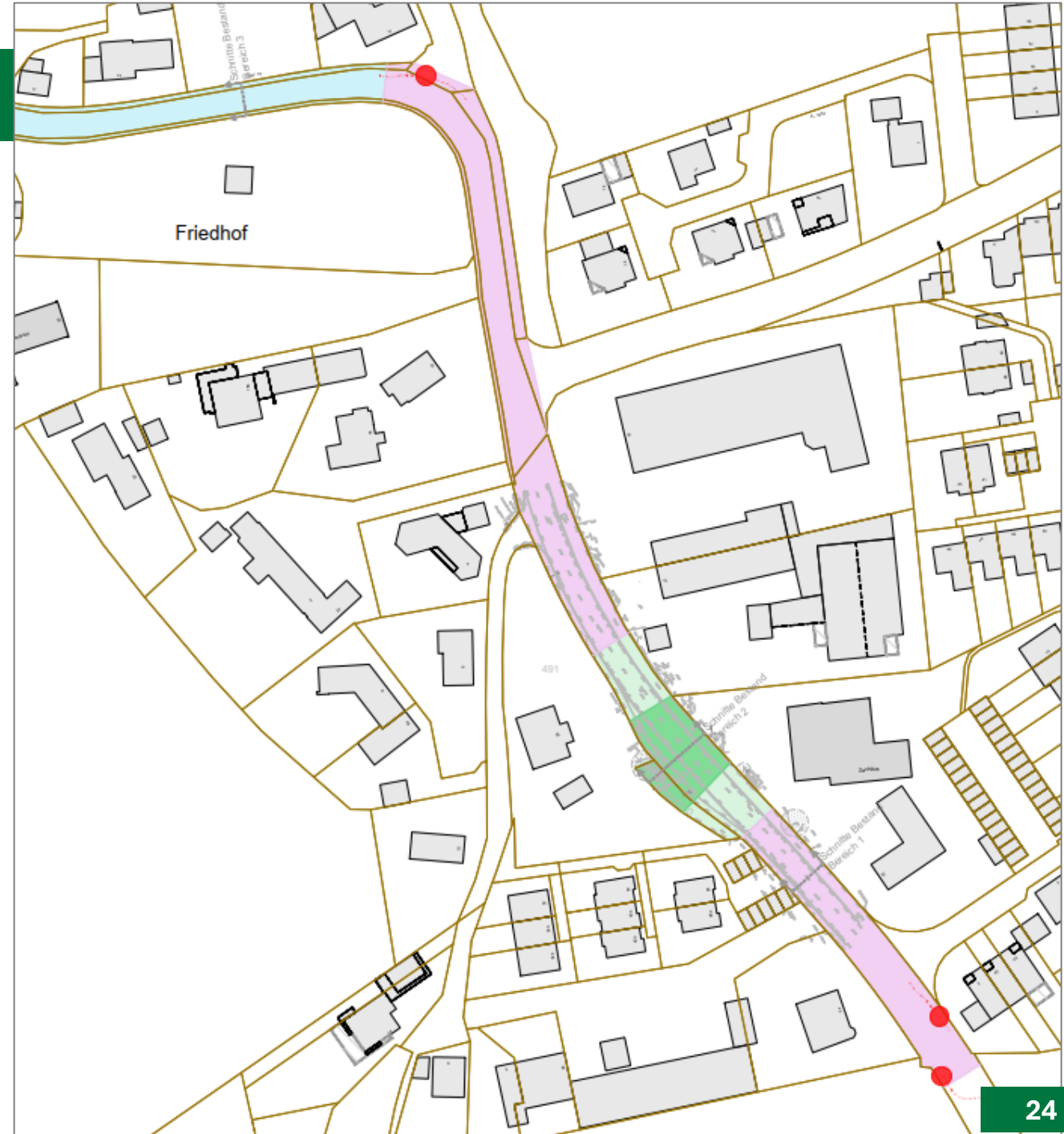
rechnerische Pegelerhöhungen

- geringfügig –
- ohne Kompensationsansatz EDEKA -

IO Fassadenpunkte



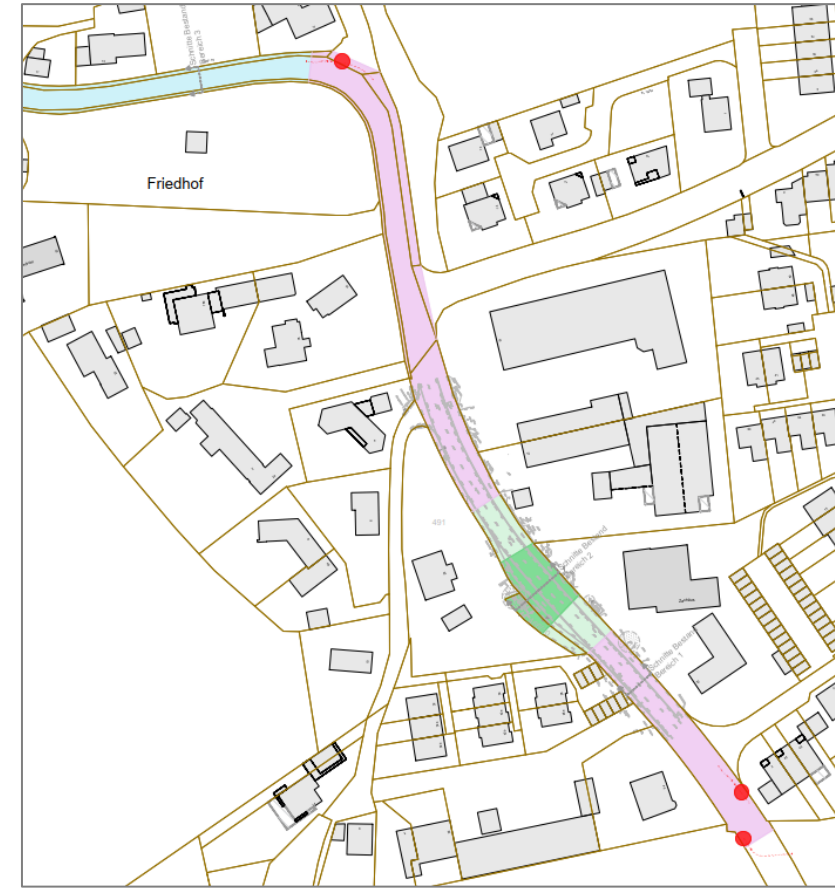
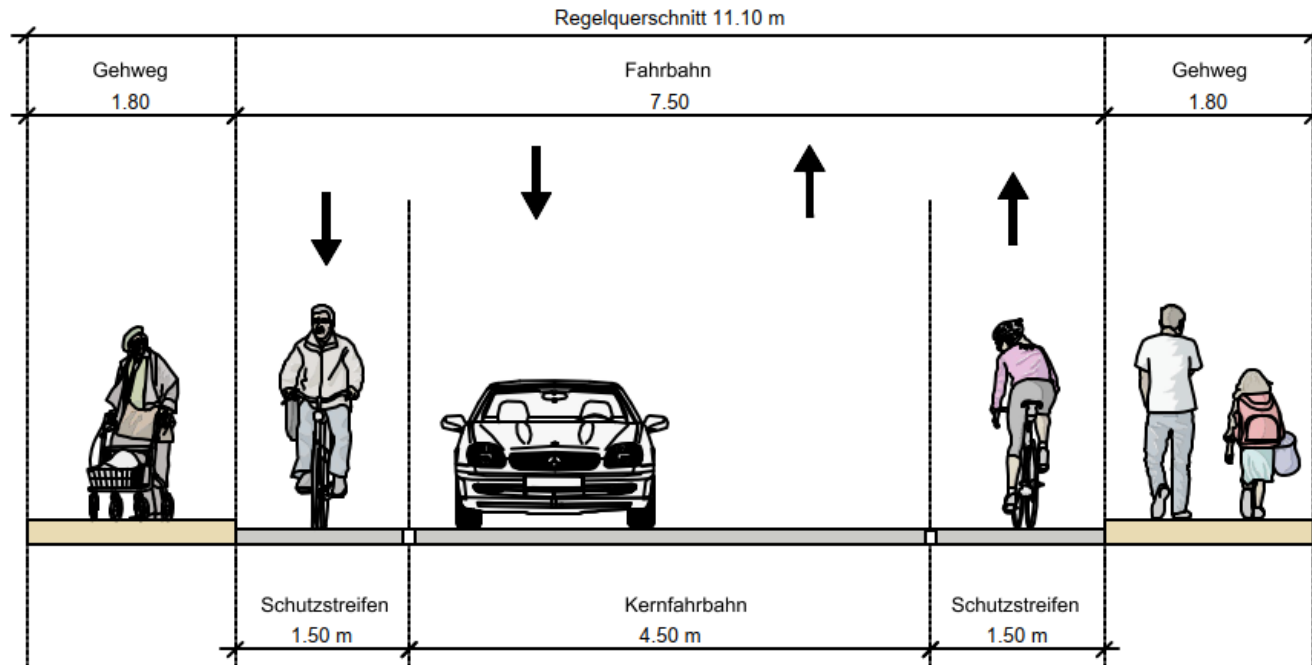
Möglichkeiten der Gliederung des
Straßenraums der Pfarrer-Bezler-Str.



Regelquerschnitt (mind. 11,10m Querschnitt)

- Gehweg mind. 1,80m
- Radverkehr: Führung auf Schutzstreifen, beidseitig (innerorts bei beengten Verhältnissen)

R1

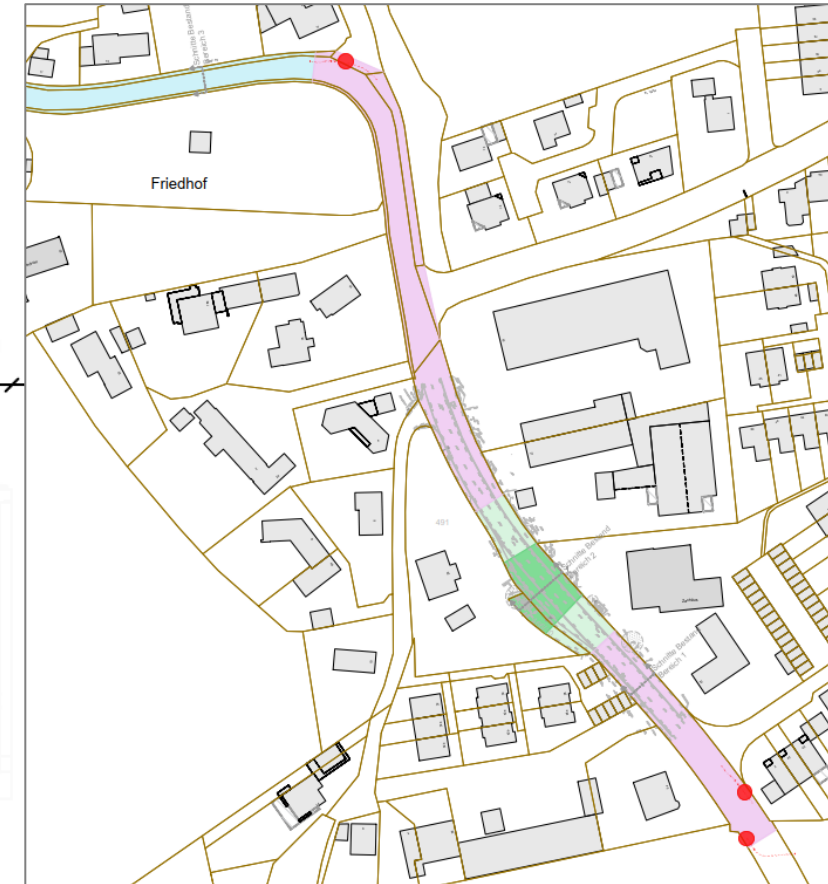
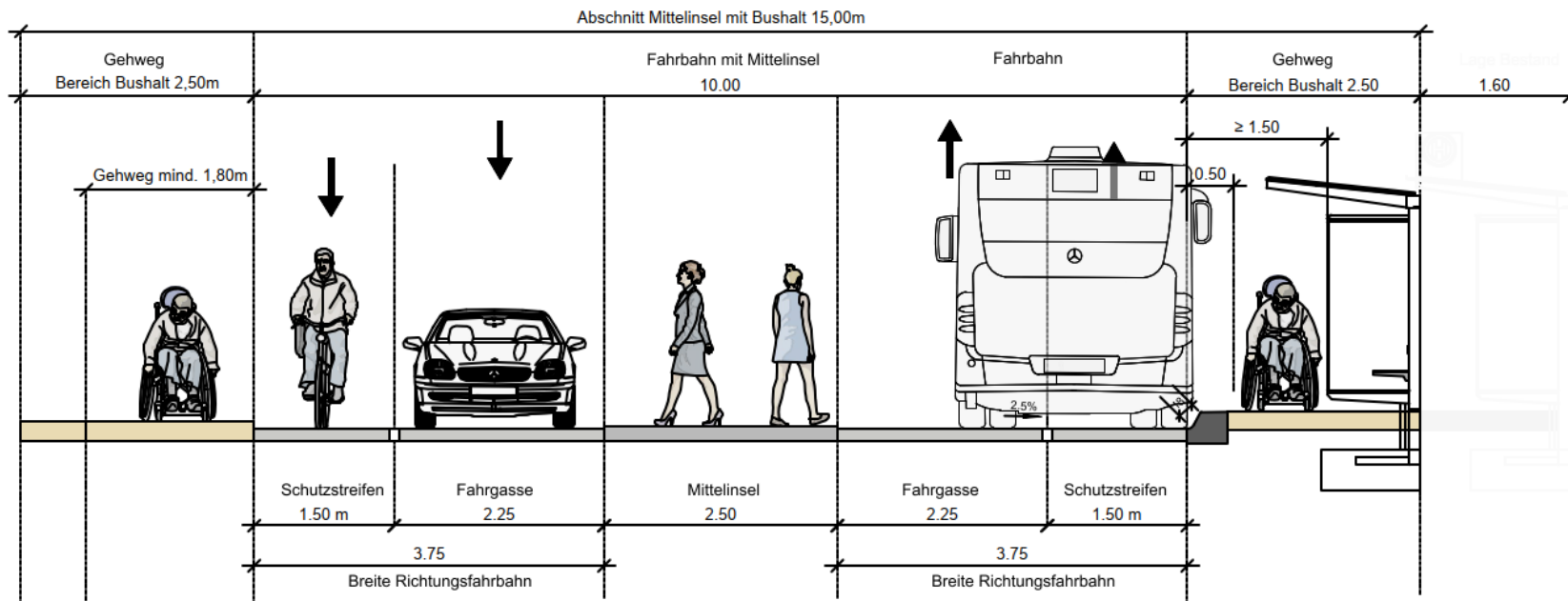


RM1

Abschnitt Mittelinsel + Bushalt:

- Gehweg im Bereich Bushalt 2,50m
- Mittelinsel 2,50m
- Richtungsfahrbahn 3,75m
- beidseitig Schutzstreifen (durchlaufend)

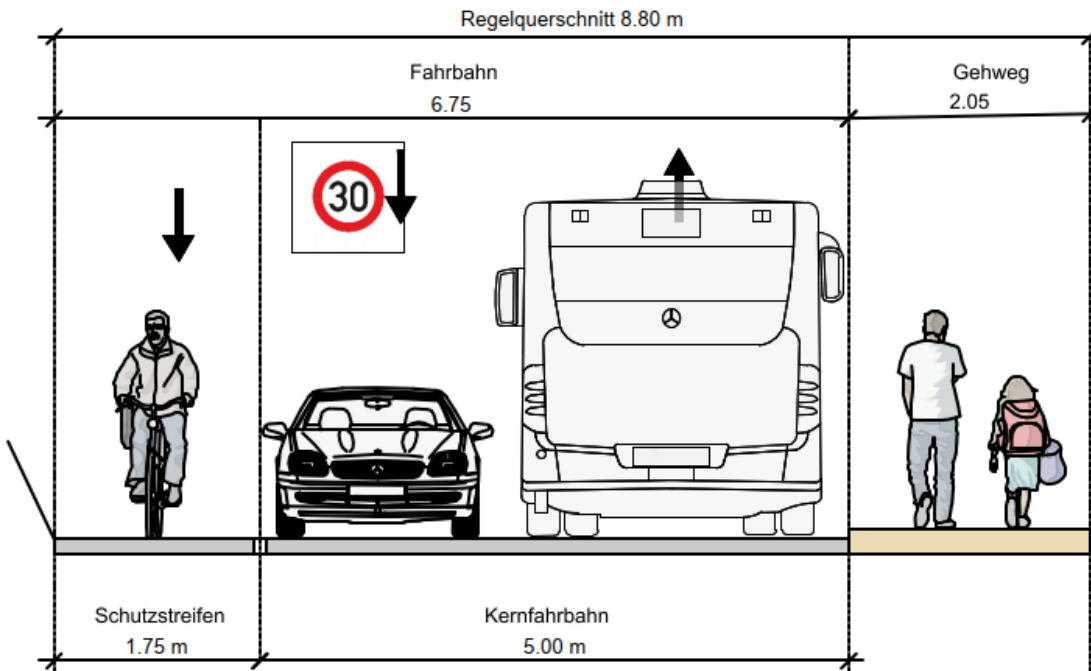
Bereich
Verkehrinsel
Zachäuskirche



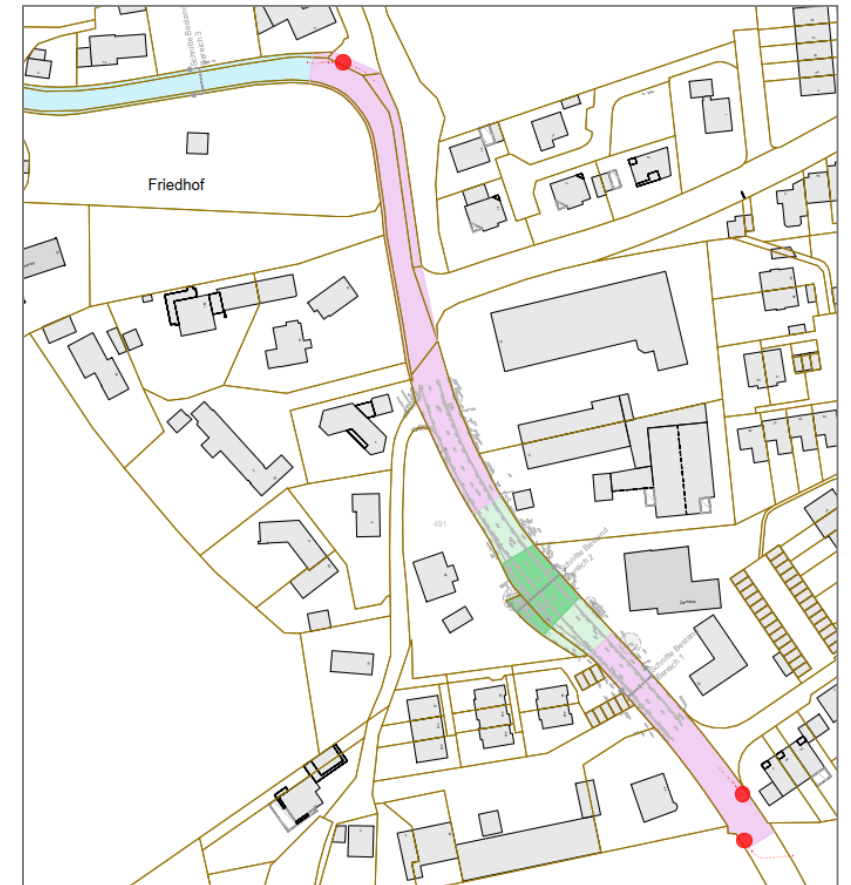
Regelquerschnitt (mind. 8,80m Querschnitt)

- Gehweg mind. 1,80m
- Radverkehr: Führung auf Schutzstreifen, beidseitig (innerorts bei beengten Verhältnissen)

R4

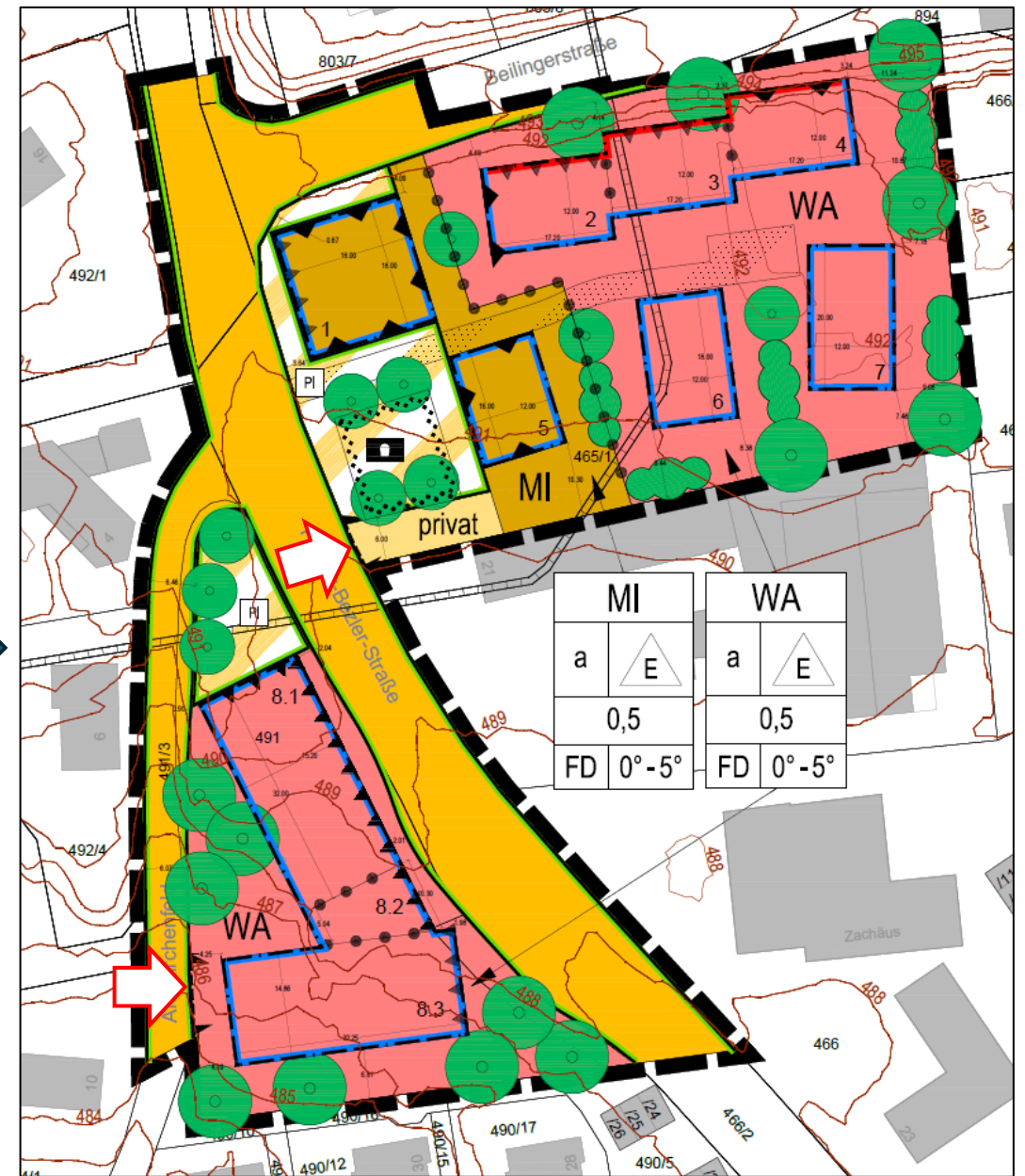
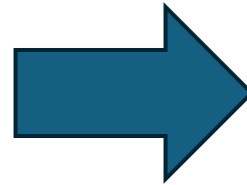


Berg am Friedhof



Verkehr und Stellplätze

Flexiblere Möglichkeiten zur Verortung von ebenerdigen Stellplätzen auf den Grundstücken



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platz

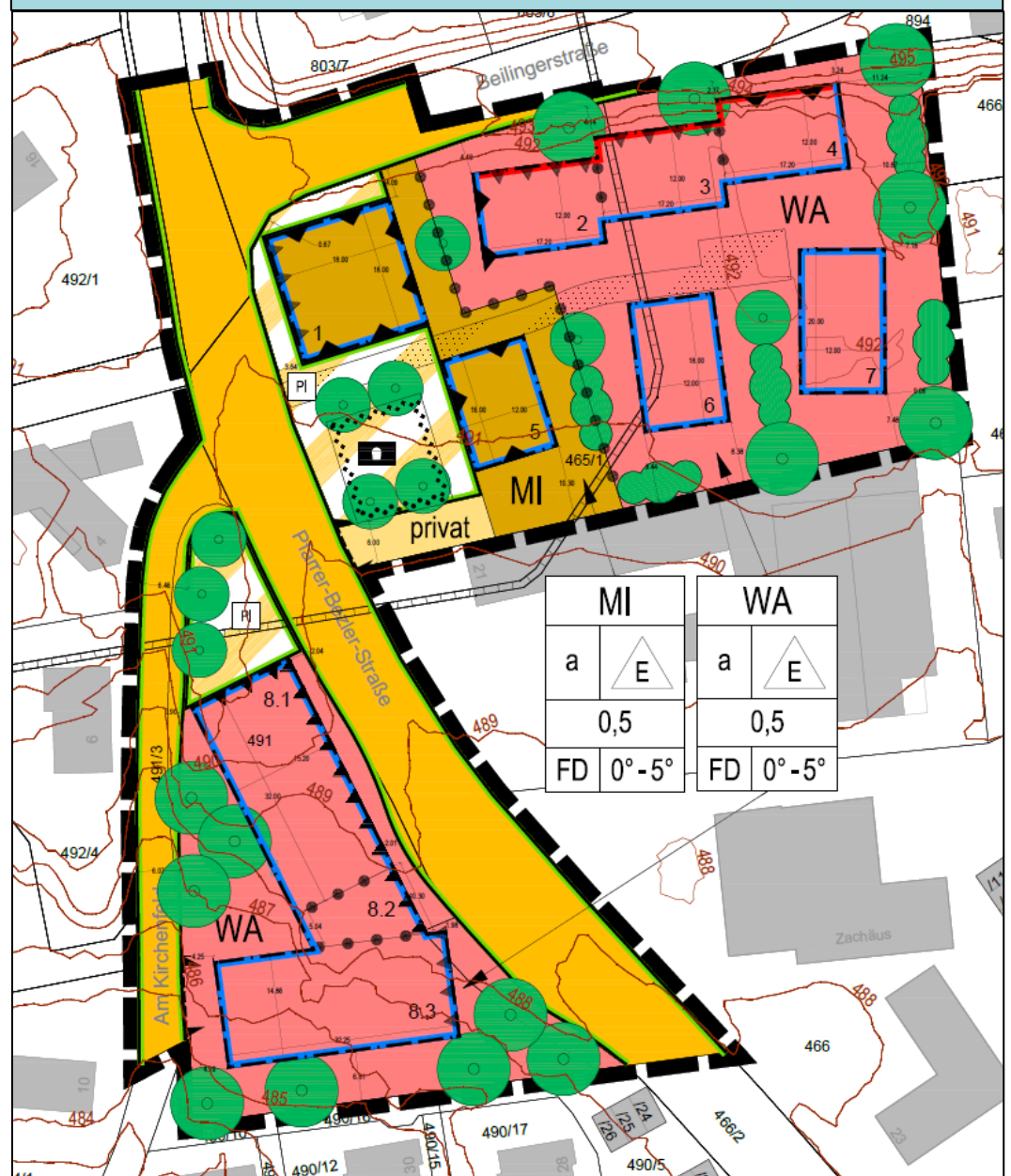
2. Niederschlagswasser

- a) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte **Niederschlagswasser** ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Soweit dies nicht möglich ist, ist es in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) zu sammeln und zurückzuhalten sowie gedrosselt in die Mischwasserkanalisation in der Beilingerstraße, der Pfarrer-Bezler-Straße oder der Straße Am Kirchenfeld einzuleiten.

Entwurf vom 07.10.2025



Aktueller Entwurf vom 24.03.2026



Bebauungsplanentwurf

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) **MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	a	abweichende Bauweise
Bauweise	E	Einzelhäuser
GRZ	GRZ	max. Grundflächenzahl
Dachform & -neigung	FD	zulässige Dachform: Flachdach
	0° - 5°	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen privat

4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Spielplatz

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume Anpflanzen: Strauchgruppen

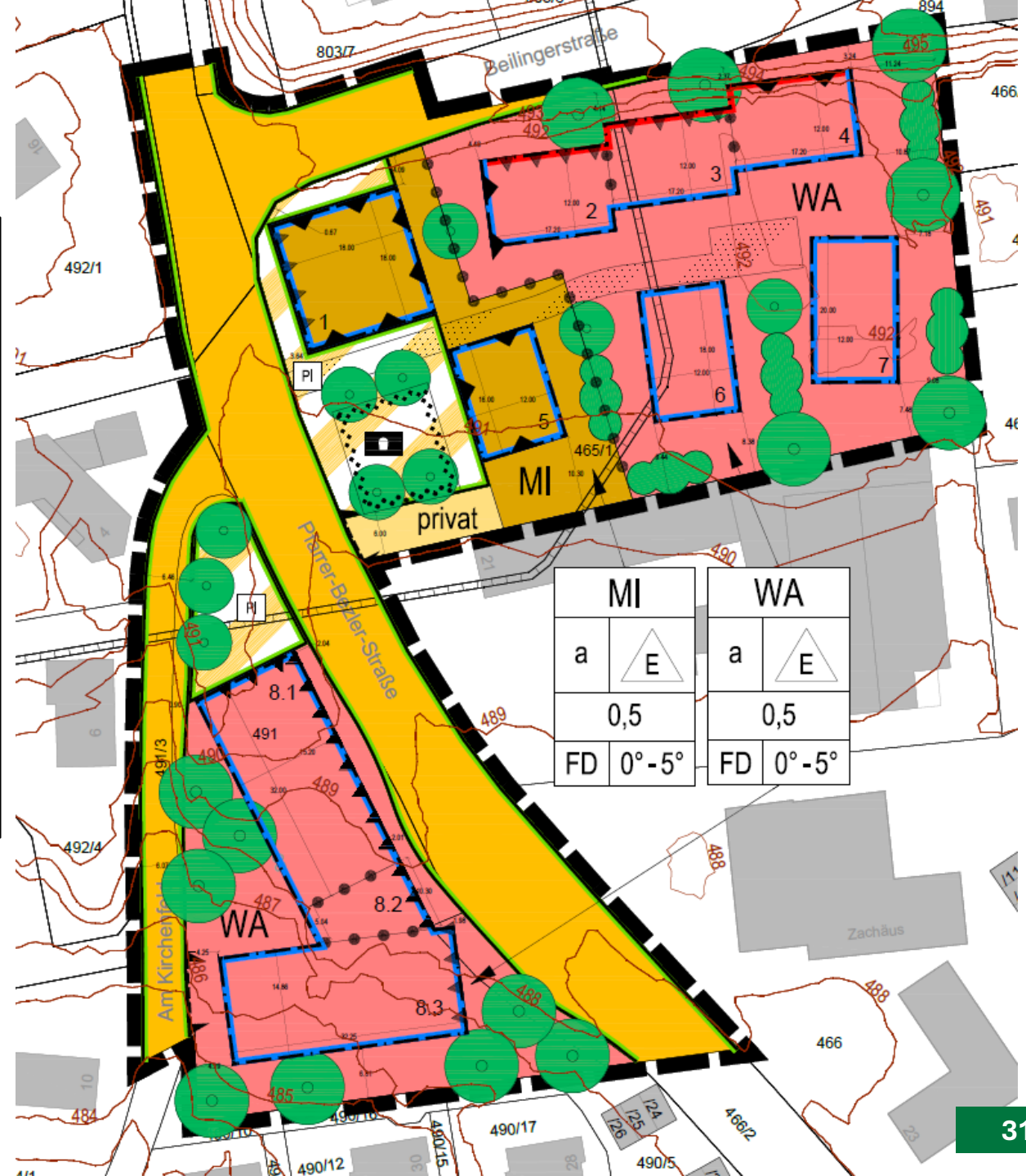
6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Schutzbedürftige Räume & ungestörten Schlaf

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: ungestörten Schlaf



MI		WA	
a	E	a	E
0,5	0,5	0,5	0,5
FD	0°-5°	FD	0°-5°

Festsetzung durch Planzeichen


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Mi	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
-----------	--	-----------	------------------------------

2. Bauweise, Baugrenzen




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



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	a	abweichende Bauweise
Bauweise		Einzelhäuser
Bauweise	GRZ	max. Grundflächenzahl
GRZ	FD	zulässige Dachform: Flachdach
Dachform & -neigung	0° - 5°	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

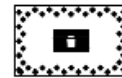
	Baugrenze		Baulinie
--	-----------	---	----------

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	private Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Platz

	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich: Tiefgarage


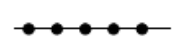


4. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

	Fläche für Spielplatz
--	-----------------------

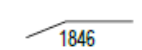
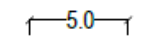


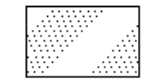
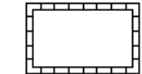
5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

	Anpflanzen: Bäume		Anpflanzen: Strauchgruppen
--	-------------------	---	----------------------------

6. sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Schutzbedürftige Räume & ungestörten Schlaf
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: ungestörten Schlaf

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
	Bemaßung in Metern
	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Höhenlinien in m ü. NHN
	mögliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrezufahrt
	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Bodendenkmal D-7-7631-0093)

Nächste Schritte im Verfahren

14.04. - 18.05.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs

Mai / Juni

Abwägung der Stellungnahmen / ggf. Plananpassung

25.06.

Planungsausschuss: angestrebter Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

17.10. Ablauf der Veränderungssperre

Stadt Friedberg

friedberg.de

→ Planungsverfahren

→ Bebauungsplan 17

Stellungnahmen bitte bis 18.05.2026 an:

stadtplanung@friedberg.de

Frau Schlier (Sachbearbeiterin)

0821 / 6002 – 321

Postanschrift:

Stadt Friedberg

Abteilung Stadtplanung

Marienplatz 5

86316 Friedberg

