STADT
FRIEDBERG

Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

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

Fassung vom 06.10.2026

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 8
§ 4 Nebenanlagen, und Stellplätze und Tiefgaragen 9
§ 5 Ver- und Entsorgung 9
§ 6 Grünordnung 10
§ 7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 11
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz 11
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen 12
§ 10 Immissionsschutz 12
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen 15
§ 12 Inkrafttreten 16

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 17

1. Bepflanzung 17
2. Wasserwirtschaft 18
3. Immissionsschutz 20
4. Wärmepumpen-Systeme 21
5. Denkmalschutz 21
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 22
7. Überwachung 23
8. Bußgeldvorschrift 23

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN 24

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 durch die § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) 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 §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 17

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

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.10.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 06.10.2026 mit:
- Planzeichnung mit Geltungsbereich, M 1 : 500
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 06.10.2026
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling“ in Friedberg: Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9419.1/2016-SF vom 18.03.2026
- 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) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

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

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   c) Anlagen für Verwaltungen

4. Nicht zulässig sind:
   a) Gartenbaubetriebe
   b) Tankstellen

(2) Mischgebiet (MI)

1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2. 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Nicht zulässig sind:

   a) im Erdgeschoss der Gebäude im Baufeld MI 1 und MI 5 Wohnnutzungen und Nutzungen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   b) Gartenbaubetriebe

   c) Vergnügungsstätten

   d) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

1. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die max. GRZ 0,50 und im Mischgebiet max. 0,60.

2. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 0,80 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt

   Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) wird für die in der Planzeichnung genannten Baufelder festgesetzt:

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
BF 8.1	487,50
BF 8.2	487,50
BF 8.3	484,50

   Von diesem Bezugspunkt darf um bis zu ± 50 cm abgewichen werden.

2. Oberer Bezugspunkt

a) Wandhöhe:

Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika (Gesamthöhe). Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Geschossen zählt die Wandhöhe nur bis zum Abschluss der Oberkante der Attika der Terrassen und nicht der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

b) Gesamthöhe:

Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die GH der höchste Punkt der Attika.

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

1. Es sind die folgenden maximalen Wand- und Gesamthöhen zulässig

Baufeld Nummer	max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
BF 1	10,25 m	13,75 m
BF 2, 3 und 4	9,00 m	12,50 m
BF 5	7,25 m	10,75 m
BF 6 und 7	6,00 m	9,50 m
BF 8.1	10,25m	13,75 m
BF 8.2	-	7,75 m
BF 8.3	6,00 m	10,75 m

2. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten ist bis max. 1,75 m ausnahmsweise zulässig.

3. Abweichend von den festgesetzten maximalen Wandhöhen sind untergeordnete Bauteile zur Absturzsicherung (Umwehrungen und Brüstungen) im Sinne des Art. 36 BayBO bis zur gesetzlich vorgeschriebenen Mindesthöhe ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die maximale Wandhöhe überschritten wird, sofern es sich um offene Geländerkonstruktionen handelt.

4. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe darf durch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich ihrer technisch erforderlichen Unterkonstruktionen sowie sonstige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kamine etc.) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen zur Außenkante der Attika bzw. Außenwand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(4) Staffelgeschosse

1. Innerhalb den Baufeldern 1, 2, 3, 5, 6 und 8.3 ist das oberste Geschoss zu allen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückversetzt als Staffelgeschoss auszubilden.

2. Innerhalb den Baufeldern 4 und 7 ist das oberste Geschoss zu den nördlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m und zu den östlichen Gebäudeseiten um mindestens 3,0 m zurückversetzt als Staffelgeschoss auszubilden.

3. Innerhalb des Baufelds 8.1 ist das oberste Geschoss zu den östlichen, südlichen und westlichen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m und zu den nördlichen Gebäudeseiten um mindestens 5,0 m zurückversetzt als Staffelgeschoss auszubilden.

4. Ausgenommen von den in § 2 Abs. (4) Nr. 1 bis 3 genannten zurückversetzten Staffelgeschossen sind in allen Baufeldern die Erschließungskerne der jeweiligen Gebäude (z. B. Treppenhaus, Aufzugschacht, etc.) und der direkte Gebäudeanschluss im Baufeld 8.3 zum Baufeld 8.2.

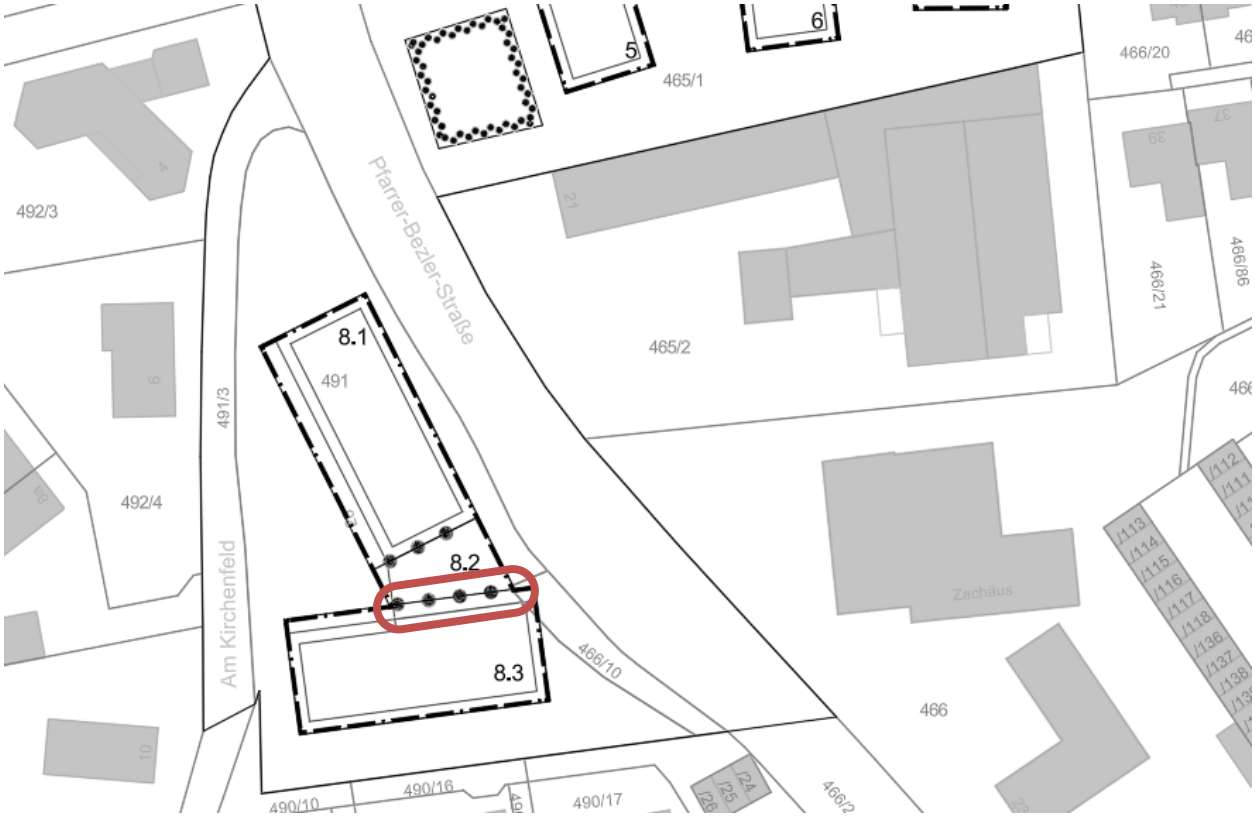


Abbildung 1: Bereich der Ausnahme des zurückversetzten Staffelgeschossen beim direkten Gebäudeanschluss im Baufeld 8.3 zum Baufeld 8.2

§ 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 nur 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 bis zu 3,0 m für 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, bei denen die Baugrenzen nicht überschritten werden dürfen. Balkone und Terrassen sind dabei in ihrer Länge auf jeweils max. 1/2 der jeweiligen Gebäudeseite begrenzt.

   Hinweis: Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

1. Die Abstandsflächensatzung der Stadt Friedberg findet keine Anwendung. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 BayBO.

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

§ 4 NEBENANLAGEN, UND STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

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

Hinweis: Die Zahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.

(1) Tiefgaragen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den östlichen Grundstücksgrenzen mit den Fl. Nrn. 466/151, 466/19 und 466/20 aufweisen.

(2) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind ausschließlich in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

§ 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

   a) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Soweit dies nachweislich nicht möglich ist, ist es in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) mit einem definierten Drosselabfluss zu sammeln und zurückzuhalten sowie gedrosselt in die Mischwasserkanalisation in der Beilingerstraße, der Pfarrer-Bezler-Straße oder der Straße Am Kirchenfeld einzuleiten. Der zulässige Drosselabfluss sowie das zu errichtende Rückhaltevolumen werden durch die Stadtwerke Friedberg festgelegt.

   b) Um Beeinträchtigungen der Gebäude bei Starkregenereignissen zu vermeiden, muss die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 25 cm über der neu hergestellten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 Abs. (2) Nr. 1).

   c) Gebäude und Gebäudeteile, bei denen der Fußboden weniger als 25 cm oberhalb der neu hergestellten Geländeoberfläche liegt (vgl. § 2 Abs. (2) Nr. 1), sind 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.

   d) Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

§ 6 GRÜNORDNUNG

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

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

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.

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

Hinweis: Klimaresiliente Gehölze sind in der Artenliste mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet.

(2) Private Grundstücksfläche

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 heimische 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

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

(2) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder

gleich 0,5 zu verwenden, wie z. B. Pflasterungen mit entsprechendem 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 von 3,0 m um die Gebäude (u. a. für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen) zulässig.

2. Auffüllungen und Abgrabungen sind darüber hinaus zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Plätzen zulässig.

3. 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. 1,00 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 angrenzenden privaten Flächen aufweisen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Schalltechnische Untersuchung

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schutzbedürftige Räume

   a) 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).

b) 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.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: ungestörtem Schlaf

a) Schlafräume in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz von ungestörtem Schlaf gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Lärmpegel zur Nachtzeit bei ≤ 49 dB(A) liegen (Grundrissorientierung).

b) Soweit eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. 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. maßgeblicher Außenlärmpegel

a) 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).

b) Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Abbildung 2, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

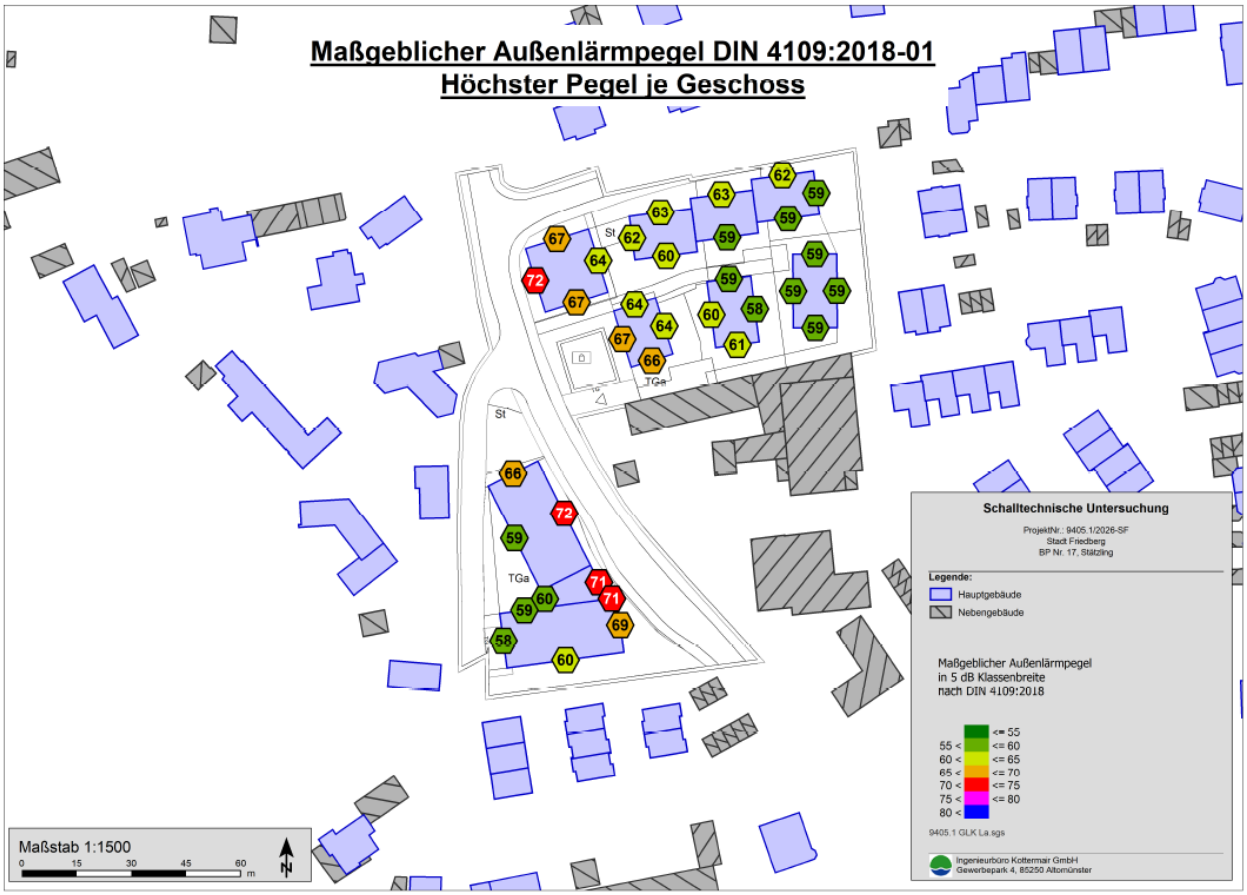


Abbildung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109:2018-01: Höchster Pegel je Geschoss; o. M.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Außenwohnbereiche

   Zum Schutz vor einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), an denen Beurteilungspegel zur Tagzeit von > 59 dB(A) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet, oder > 64 dB(A) im festgesetzten Mischgebiet vorliegen, Schallschutzmaßnahmen wie ([Teil-]Einhausungen, Vorsprünge, Prallscheiben, Situierung auf der schallabgewandten Seite) zu treffen.

   Überschreitungen treten an der West-Fassade am Gebäude 1, Nord-Fassade am Gebäude 2, Nordost und Nordwest-Fassaden am Gebäude 8.1, Nordost-Fassade am Gebäude 8.2 sowie an der Ost-Fassade am Gebäude 8.3 auf.

(2) Tiefgaragen

1. Die Tiefgaragenzufahrt ist einzuhausen.

2. Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung 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 a 500 > 0,6 erreicht werden.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Zulässig ist die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragene Dachform und Dachneigung.

2. 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) Dacheindeckung

Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht auszubilden. Sind Solar- oder Photovoltaikanlagen vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind ausschließlich in offener Form (z.B. Maschendrahtzaun oder Holzzaun mit Abständen) und ohne Sockel zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Stützmauern gem. § 9 Abs. (2). Es sind keine geschlossenen Einfriedungen (z.B. Mauern) zulässig.

   Im festgesetzten MI sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderen Zweckbestimmung (Platz) unzulässig.

2. Die Höhe der Einfriedungen darf zum öffentlichen Raum hin maximal 1,20 m betragen.

3. Der Abstand zwischen dem Gelände und der Einfriedung muss min. 0,15 m betragen.

(4) Umwehrungen

1. Umwehrungen von Balkonen, Loggien, Dachterrassen und Außentreppen sind ausschließlich als offene Geländerkonstruktionen (z. B. aus Metall- oder Holzstäben) oder aus transparenten Materialien (z. B. Glas oder Lochblech mit hohem Lochanteil) auszuführen.

2. Der Anteil der freien Durchsicht muss bei Stabgeländern mindestens 70 % der Ansichtsfläche betragen. Bei Verwendung von Glas sind klare oder lediglich mattierte Oberflächen zulässig, stark reflektierende oder vollflächig farbig beschichtete Gläser sind ausgeschlossen.

3. Massive, blickdichte Brüstungen aus Mauerwerk, Beton oder anderen geschlossenen Plattenwerkstoffen sind unzulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 17 „für das Gebiet südlich der Beilingerstraße und östlich der Straße Am Kirchenfeld im Stadtteil Stätzling“ 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. Klimaresiliente Gehölze sind in der Artenliste mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet.

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*
- Quercus petraea *Trauben-Eiche**
- Tilia cordata *Winter-Linde*
- Tilia x euchlora *Krim-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*
- Malus tschonoskii *Woll-Apfel**
- 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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Friedberg erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. den TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Friedberg einzureichen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen. Diese dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

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 ist 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 Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.4 Löschwasserversorgung

Grundsätzlich kann über das städtische Trinkwasserleitungsnetz nur die Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden, die bei der bestehenden Versorgungsdruckhöhe und den bestehenden Leitungsdimensionen möglich ist.

Für das Gebiet kann, gemäß der hydraulischen Netzberechnung, eine Grundsicherung aus dem Leitungsnetz von 48 m³/h über 2 Std. erfolgen

2.5 Herstellungsbeiträge:

Bei der Errichtung neuer Gebäude können Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung im Sinne des Art. 5 KAG anfallen, auch wenn diese Grundstücke bereits von den öffentlichen Einrichtungen erschlossen sind.

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.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 9419.1/2016-SF vom 18.03.2026 an den Plangebäuden aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nahbereich befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen) Überschreitungen vorliegen.

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. Zuckerrübenernte) 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 Allgemeinen Wohngebiet / Mischgebiet eingehalten werden:

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

- 45 dB(A): 4 / 2 m
- 50 dB(A): 7 / 4 m
- 55 dB(A): 13 / 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.

Es wird zudem auf den aktuellen Leitfaden des Länderausschusses für Immissionsschutz zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen und den Schallrechner des Bundesverbandes für Wärmepumpen (www.waermepumpe.de/werkzeuge/schailrechner) hingewiesen.

3.4 Kinderlärm

Es wird darauf hingewiesen, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG).

3.5 Kirchengeläut

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich die Zachäuskirche mit regelmäßigem Glockengeläut. Das Läuten erfolgt zu liturgischen Zwecken (z. B. Gottesdiensteinläuten, Angelusläuten) sowie ggf. zur Zeitangabe. Das Kirchengeläut stellt eine ortsübliche Geräuschquelle dar, deren Geräuscheinwirkungen im Plangebiet auftreten können und grundsätzlich hinzunehmen sind.

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.

5.2 Baudenkmal

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in der Pfarrer-Bezler-Straße 14 folgendes Baudenkmal:

- Saalkirche, Pfarrkirche, katholische Kirche, St. Georg, D-7-71-130-155

Kurzbeschreibung: Kath. Pfarrkirche St. Georg, blockhafter Rechteckbau mit schlankem Zwiebelturm, pilastergegliederter Saalbau mit Stichkappentonne und eingezogenem Rechteckchor, von Johann Schmuzer, 1696-99; mit Ausstattung; zugehörig Ölbergkapelle, schlichter, pilastergegliederter Rechteckbau mit Satteldach, wohl Ende 17. Jh.; mit Ausstattung.

Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe eines Baudenkmals bedarf einer Erlaubnis, sofern sie den Bestand oder das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen kann. Vorhaben sind daher frühzeitig mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Aufgrund der besonderen Empfindlichkeit der naheliegenden Pfarrkirche St. Georg gegenüber Bodenerschütterungen wird empfohlen bei Baumaßnahmen, insbesondere bei Abbruch-, Erd- und Gründungsarbeiten sowie bei der Untergrundverdichtung, erschütterungsarme Verfahren anzuwenden. Bauherren wird empfohlen, vor Baubeginn ggf. ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen und während kritischer Phasen ein fachgutachterliches Erschütterungsmonitoring zu veranlassen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Bischöflichen Finanzkammer als betroffene Eigentümerin wird empfohlen.

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 Bodenmateriales 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.

Auf § 6 Abs. 9 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Auf- oder Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

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 14.10.2026



.....

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 im Stadtteil Stätzling“ wurde am 15.10.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Friedberg

Friedberg, den 22.10.2026



.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister (Siegel)
