

Räumlicher Geltungsbereich

Externe Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1319/6, Gemarkung Rederzhausen
M 1:1.000

Ausgleichsfläche
1.332 m²

WA1
0,40
0 SD

WA2
0,40
a SD

Lagesystem: UTM - Koordinaten der Zone 32

der baulichen Nutzung WA 1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (mit Nummerierung)		
Maß der baulichen Nutzung			
0,40	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)		
WH 491,0	maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) (beispielhaft)		
GH 495,5	maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) (beispielhaft)		
 483,0	maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFb EG) in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) (beispielhaft)		
Bauweise, Baugrenzen			
a	abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO		
o	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO		
	Baugrenze		
Verkehrsflächen			
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Gehweg"		
	Straßenbegrenzungslinie		
Grünflächen			
B	Öffentliche Grünflächen B= Begleitgrün		
	Private Grünflächen		
	Spielplatz		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich)		
	Fläche zum Erhalt und Schutz von Natur und Landschaft an westlicher und südlicher Grenze sowie gleichzeitig mit Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen (TGA), Garagen und Stellplätze (Ga/St)		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
SD	Satteldach (SD)		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
	Fläche zur Freihaltung von bebauung (ober- und unterirdisch)		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden voraussichtlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. hierzu Ziffer 15 der textlichen Festsetzungen)		
HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN			
506	Bestehende Flurstücksnummer		
	Bestehende Flurstücksgrenzen		
	Flurstücksgrenzen entfallen		
	Bemaßung in Meter		
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude		
	bestehendes Fließgewässer III. Ordnung "Friedberger Ach" (nachrichtliche Übernahme)		
A	Beschriftung der Bauräume		
	Flächen für die Feuerwehr		
Art der Nutzung			
Grundflächenzahl (GRZ)	Erläuterung Nutzungsschablone		
<table border="1"> <tr> <td>Bauweise</td> <td>zulässige Dachform</td> </tr> </table>	Bauweise	zulässige Dachform	
Bauweise	zulässige Dachform		

Der Stadtrat der Stadt Friedberg (Bayern) hat in der Sitzung vom 14.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2023 örtlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 02.05.2024 in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 im Internet auf der Homepage der Stadt Friedberg (Bayern) stattgefunden. Zusätzlich wurde der Vorentwurf öffentlich im Rathaus der Stadt Friedberg (Bayern) ausgelegt. Die frühzeitige Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am örtlich bekanntgemacht.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 02.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.06.2024 bis einschließlich 19.07.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 30.01.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 im Internet auf der Homepage der Stadt Friedberg (Bayern) veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Friedberg (Bayern) öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am örtlich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 21.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 25.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 13.10.2025 im Internet auf der Homepage der Stadt Friedberg (Bayern) veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Stadt Friedberg (Bayern) öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am örtlich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" in der Fassung vom 25.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 13.10.2025 beteiligt.

Die Stadt Friedberg (Bayern) hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" mit seinen Bestandteilen A (Planzeichnung), B (Textliche Festsetzungen und Hinweise) und C (Begründung mit Umweltbericht) in der Fassung vom wurde ausgefertigt am

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 95 "für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg" mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Friedberg (Bayern) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aufstellung

 Stadt
Friedberg

für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg

A. Planzeichnung
im Maßstab 1:500 in der Fassung vom 25. September 2025



Kartengrundlage: © www.geodaten.bayern.de

Für die Planung:	Planungsbüro
	Kling Consult GmbH

Diese Satzung (Planzeichnung, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen) wird hiermit
ausgefertigt:

Stadt Friedberg
Friedberg,

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister