Projekt-Nr. 6209-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 95

„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Stadt Friedberg

Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 25. September 2025

Tragwerksplanung
Architektur
Baugrund
Vermessung
Raumordnung
Bauleitung
Sachverständigenwesen
Generalplanung
Tiefbau
SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	**Allgemeine Vorschriften**	**3**
II.	**Textliche Festsetzungen**	**5**
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, Grenzabstände	7
4	Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen	8
5	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
6	Gestaltungsfestsetzungen	8
7	Verkehrsflächen/ Stellplätze	10
8	Ver- und Entsorgung, Erschließung	10
9	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz	11
10	Ausgleichsmaßnahmen	12
11	Abgrabungen und Aufschüttungen	12
12	Immissionsschutz	12
13	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	13
14	Hochwasserschutz	13
15	Altlastenverdachtsfläche	14
III.	**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**	**15**
1	Arten- und Pflanzliste	15
2	Denkmalschutz	16
3	Niederschlagswasser	17
4	Grundwasserschutz	19
5	Immissionsschutz	19
6	Wärmepumpen-Systeme	20
7	Artenschutz	20
8	Untersuchung der schalltechnischen Belange	21
9	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	21
10	Sichtfelder	22
11	Lukarne	22
IV.	**Inkrafttreten und Ausfertigung**	**23**

Präambel

Die Stadt Friedberg, Landkreis Aichach-Friedberg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 95

„für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom …….. den Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom …….. liegt dem Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“, Stadt Friedberg wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1: Besonnungsstudie Haus A/B, PGA, 12. Februar 2024
- Anlage 2: Belichtungsstudie Haus F/G1, Architekturbüro Wolfgang Rockelmann, 14. August 2024
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg, 25. August 2023

- Anlage 4: Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr), BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, 2. Überarbeitung vom 31. Oktober 2024
- Anlage 5: Protokoll Baumbegehung, PGA, 19. Juni 2023
- Anlage 6: Bericht über die Erstellung eines Wurzelgrabens, MK-Dienstleistungen, 21. August 2023
- Anlage 7: Hydrogeologisches Gutachten „Bebauungsplan Nr. 95, Friedberg“, Kling Consult GmbH, Augsburg, 2. Überarbeitung vom 9. Oktober 2024
- Anlage 8: Geotechnischer Bericht zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Fl.-Nr. 506 u. 507/2 Gemarkung Friedberg westlich des Achstraße, südöstlich des Gerberwegs – Gutachten der Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 27. Juli 2020, Projekt-Nr. 1088.20.
- Anlage 9: Bebauungsplan für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg – Verkehrstechnische Untersuchung, MODUS CONSULT ULM GmbH, Ulm vom 30. Juni 2025
- Anlage 10: Entwässerungskonzept, Kling Consult, 21. Januar 2025
- Anlage 11: Überflutungsnachweis, Kling Consult, 20. Januar 2025

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf II. Textliche Festsetzung Ziffer 15 Altlastenverdachtsfläche und die dort genannten Bedingungen der Nutzungsaufnahme wird verwiesen.

1.2 Zulässig sind:

a) Wohngebäude,

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

b) Anlagen für Verwaltungen.

1.4 Nicht zulässig sind:

a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

b) Gartenbaubetriebe,

c) Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

a) WA 1 0,40

b) WA 2 0,40

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Abweichend hiervon dürfen Baugrundstücke durch eine Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 unterbaut werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Wandhöhe (WH), oberer Bezugspunkt

Die maximale Wandhöhe ist für jeden Bauraum separat festgesetzt. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

a) Für Bauraum A ist eine maximale Wandhöhe von 490,5 m ü. NHN zulässig.

b) Für Bauraum B – C ist eine maximale Wandhöhe von 491,0 m ü. NHN. zulässig.

c) Für Bauraum D – E ist eine maximale Wandhöhe von 489,50 m ü. NHN zulässig.

d) Für Bauraum F ist eine maximale Wandhöhe von 494,35 m ü. NHN. zulässig.

e) Für Bauraum G 1 und G 2 ist jeweils eine maximale Wandhöhe von 492,0 m ü. NHN. zulässig.

f) Für Bauraum H ist eine maximale Wandhöhe von 497,8 m ü. NHN. zulässig.

Die maximale Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach Ziff. II 2.2.3 bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch Treppenhäuser ist bis max. 1,75 m zulässig.

2.2.2 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe ist definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Gebäudehöhe ist für jeden Bauraum separat festgesetzt. Der Bauraum ist der Planzeichnung durch Planeinschrieb zu entnehmen:

a) Für Bauraum A ist eine maximale Gebäudehöhe von 495,5 m ü. NHN. zulässig.

b) Für Bauraum B – C ist eine maximale Gebäudehöhe von 496,0 m ü. NHN. zulässig.

c) Für Bauraum D – E ist eine maximale Gebäudehöhe von 494,5 m ü. NHN zulässig.

d) Für Bauraum F ist eine maximale Gebäudehöhe von 498,35 m ü. NHN. zulässig.

e) Für Bauraum G 1 und G 2 ist jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 496,5 m ü. NHN. zulässig.

f) Für Bauraum H ist eine maximale Gebäudehöhe von 501,0 m ü. NHN. zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach Ziff. II 2.2.3 bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

2.2.3 Höhe des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe nach Ziff. II 2.2.1 und der Gebäudehöhe nach Ziff. II 2.2.2 wird die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der baulichen Anlage festgesetzt. Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird als absolute Höhe (m. ü. NHN) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

a) Für Bauraum A liegt die Oberkante Fertigfußboden EG bei 483,0 m ü. NHN.

b) Für Bauraum B – E liegt die Oberkante Fertigfußboden EG bei 483,5 m ü. NHN.

c) Für Bauraum F liegt die Oberkante Fertigfußboden EG bei 487,5 m ü. NHN.

d) Für den Bauraum G 1 und G 2 liegt die Oberkante Fertigfußboden EG einheitlich bei 485,10 m ü. NHN

e) Für Bauraum H liegt die Oberkante Fertigfußboden EG bei 490,0 m ü. NHN.

Die festgesetzte maximale OK FFB EG darf ausnahmsweise um maximal 0,50 m unterschritten werden. Der Hochwasserschutz muss weiterhin gewährleistet sein.

2.2.4 Höhe Tiefgarage über Geländeoberkante

Für den Bereich WA 1 östlich der Friedberger Ach ist eine maximale Höhe der Oberkante der Tiefgaragendecke von 487,00 m über NHN zulässig. Die festgesetzte Höhe darf um maximal 0,30 m überschritten werden.

3 Bauweise, Grenzabstände

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

3.1 Bauweise

Im WA 1 gilt für die Bauräume A bis F und H die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Abweichend ist für den Bauraum F die umgrenzte Fläche für die Tiefgarage als eingeschossiger, sichtbarer Baukörper mit einer maximalen Länge von mehr als 50 m zulässig.

Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Ein Grenzanbau ist innerhalb des Bauraumes sowie bezogen auf die westliche und nördliche Grundstücksgrenze zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist in den Bauräumen A - E auf der Nordseite der Hauptgebäude für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 1,75 m zulässig.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze ist in den Bauräumen A – F und H für Terrassen, Balkone und deren Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig, sofern keine anderen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entgegenstehen. Die Überschreitung gilt nicht für die Bauräume G 1 und G 2. Zusätzlich wird auf Ziffer 4.3 verwiesen.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die Abstandsflächentiefen gemäß Art 6 BayBO.

Ausnahmsweise gelten im Bereich zwischen **Bauraum A und B** sowie zwischen **Bauraum F und G 1** die verkürzten Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einfriedungen

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

4.1 Tiefgaragen („TGa“) sind nur innerhalb der mit eigenem Planzeichnen in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Flächen für Tiefgaragen („TGa“) zulässig.

4.2 Garagen, Carports und oberirdische PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich in den hierfür mit eigenem Planzeichnen in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzungen für Flächen für Garagen und Stellplätze („Ga/St“) zulässig.

Im Bereich der Fl. Nrn. 509/2 und 507/2 können abweichend hiervon Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünfläche.

4.3 Nebenanlagen, außer Gartenhäuser, im Sinne des § 14 BauNVO und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf Ziffer 3.2 verwiesen.

5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im WA 1 Bauraum A-C sind je Wohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig.

5.2 Im WA 1 Bauraum D+E sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

5.3 Im WA 1 Bauraum F sind je Wohngebäude maximal zehn Wohnungen zulässig.

5.4 Im WA 1 Bauraum H sind je Wohngebäude maximal sieben Wohnungen zulässig.

5.5 Im WA 2 Bauraum G1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig.

5.6 Im WA 2 Bauraum G2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnung zulässig.

6 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

6.1 Dachformen, Dachneigungen

6.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude in den Bauräumen des Planungsumgriffs zulässig:

Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 48°

Für die Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden kann im Bauraum G 1 und G 2, um den baulichen Bestand beizubehalten, abweichend hiervon auch eine Dachneigung von 48° - 50° zugelassen werden.

6.1.2 Dächer von vor die Fassade gesetzten Treppenräumen sind auch als flach geneigte Dächer oder als Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 38° zulässig.

6.1.3 Ein Dachüberstand von max. 50 cm ist zulässig.

6.2 Dachaufbauten

6.2.1 Es gilt die „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag bzw. der Vorlage im Freistellungsverfahren.

6.2.2 Abweichend von der „Satzung über die Gestaltung von Dachgauben und vergleichbaren Dachaufbauten im Stadtgebiet der Stadt Friedberg“ sind außerdem folgende Gestaltungen zulässig:

a) Schleppdach-, Satteldach- und Flachdachgauben mit einer Ansichtsfläche bis zu 3,00 m² sind zulässig.

b) Für die Bauräume A-E gilt folgendes:

Lukarnen[1] sind mit einer Breite von bis zu 2,70 m und einer Höhe über der Traufe von bis zu 1,50 m und einem Abstand zum Ortgang von mindestens 1,50 m zulässig.

Die Dachform und -deckung der Lukarnen sind freigestellt.

Lukarnen müssen voneinander einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Die Glasfläche von Lukarnen können in ihrer Größe variabel gestaltet werden.

6.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz auszuführen.

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Für Treppenhäuser sind für die Ausführung der Fassaden neben Putz auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Die Dächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Metalldeckungen sind nur bei flach geneigten Dächern für Treppenhäuser, Lukarnen und Gauben zulässig.

Bei gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO genannten Nebenanlagen ist zusätzlich eine extensive Dachbegrünung als Dacheindeckung zulässig.

Es sind Bauelemente für Photovoltaik und Solarthermie als eigenständige Dachdeckung oder parallel zur Dachhaut zulässig.

[1] Auf *III. Textliche Hinweise Ziffer 11 Lukarne* und deren Definition wird verwiesen.

7 Verkehrsflächen/ Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Stellplätze:

7.1.1 Bei der Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind auf dem Baugrundstück Stellplätze herzustellen. Ebenso sind auch bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen auf dem Baugrundstück Stellplätze herzustellen, wenn durch die Änderung oder Nutzungsänderung zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.

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.

Es wird zusätzlich die Herstellung von Besucherstellplätzen empfohlen.

8 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und 20 BauGB)

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in die öffentlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

8.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder anderer Gegebenheiten nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Eine Einleitung des zurückgehaltenen Wassers in die öffentliche Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden. Auf *III. Textliche Hinweise Ziffer 3.5 Anlagen zum Ableiten von Niederschlagswasser* wird verwiesen.

Das Einleiten von unverschmutzten Niederschlagswasser in das Gewässer „Friedberger Ach“ wird nur für die Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zugelassen.

8.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Westlich der Friedberger Ach:

Um die Baugrundstücke auf den Fl. Nr. 507/2 und 509/2 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung gesichert zu erschließen, ist die Fl. Nr. 506 im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit umfassenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Erschließungsträger sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 507/2 und 509/2 zu belasten.

Östlich der Friedberger Ach:

Um das Baugrundstück Fl. Nr. 505 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung gesichert zu erschließen, ist die Fl. Nr. 505/1 im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich

mit umfassenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Erschließungsträger sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 505 zu belasten.

Um das Baugrundstück Fl. Nr. 504/2 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung gesichert zu erschließen ist die Fl. Nr. 505 im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit umfassenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Erschließungsträger sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Fl. Nr. 504/2 zu belasten.

9 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz, Klimaschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Private Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens mit der 2. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten). Die Standorte sind frei wählbar.

Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.2 Für das gesamte Plangebiet ist einheitlich zudem folgendes festgesetzt:

Die nicht für Gebäude oder sonstige baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Kiesschüttungen, Schottergärten sowie Abdeckungen mit Folien, Vliesen und Textilgeweben sind nicht zulässig.

9.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Im Bereich der Tiefgaragen westlich der Friedberger Ach ist unter Vegetationsflächen eine durchwurzelbare Mindestüberdeckung von 0,60 m Tiefe zu gewährleisten. An Baumstandorten ist auf die Statik zu achten und eine Mindestüberdeckung von 0,80 – 1,00 m zu gewährleisten.

In Bereichen, in denen Tiefgaragen östlich der Friedberger Ach über der Oberkante des geplanten Geländes zu liegen kommen, ist die Tiefgarage als extensive Dachbegrünung auszuführen, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Terrassen, Rabatten, Zuwege zur Erschließung der Gebäude oder Technik) genutzt werden.

9.4 Festsetzung zur ökologischen Baubegleitung

Zum Schutz der vorhandenen Eiche (auf Fl. Nr. 463/6) ist eine ökologische Baubegleitung verpflichtend einzusetzen. Alle Arbeiten im Umfeld der Eiche sind der ökologischen Baubegleitung rechtzeitig anzuzeigen. Diese überwacht die Einhaltung der Schutzmaßnahmen und kann bei Verstößen Bauarbeiten anpassen oder unterbrechen. Die Verwaltung ist über den Bauablauf zu informieren. Die Kosten trägt der Bauherr.

10 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.864 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

10.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf dem städtischen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 1319/6 (Gemarkung Rederzhausen). Da das städtische Ökokonto nicht in Wertpunkten, sondern über die Fläche geführt wird, sind hier entsprechend 1.332 m² Fläche bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch städtebauliche Vertragsvereinbarung sichergestellt.

10.3 Herstellungs- und Entwicklungsziele: Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlandes (G212).

10.4 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen einschließlich gärtnerischer und solcher zu Freizeit- und Erholungszwecken sind ausgeschlossen.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 17 BauGB)

11.1 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

11.2 Östlich der Ach können ausnahmsweise zur Ermöglichung der festgesetzten baulichen Nutzungen erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich von Gebäuden und zur Erschließung der Grundstücke in einem Umfang bis +/- 2,20 m zugelassen werden.

11.3 Westlich der Ach können ausnahmsweise zur Ermöglichung der festgesetzten baulichen Nutzungen erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich von Gebäuden und zur Erschließung der Grundstücke in einem Umfang bis +/- 1,20 m zugelassen werden.

11.4 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder Stützmauern auszugleichen.

12 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze:

Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben. Die Tiefgaragentore sind mit einem Öffnungssystem (z. B. Funköffner oder Zahlencodeeingabe) auszustatten, dass ein Verlassen des Fahrzeugs zum Öffnungsvorgang entbehrlich macht. Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

12.2 Im Planungsumgriff sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind nur 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 angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

13 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

13.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Es sind folgende konfliktvermeidende Maßnahmen umzusetzen:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- **V 2: Abbruch von Gebäuden:** Der Abbruch von bestehenden Gebäuden muss zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen im Zeitraum von 01. November bis 28./29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Quartierzeit von Fledermäusen, stattfinden. Potenzielle Hangplätze sind mit dem Fernglas, Endoskop, etc. abzusuchen. Potenzielle Lebensräume der Zauneidechse sind auf die Exemplare zu untersuchen. Dies ist von einem Fachbüro durchführen zu lassen. Erst wenn keine dieser Arten vorgefunden werden können, können die Abriss- und Sanierungsarbeiten starten. Falls doch Fledermäuse oder Zauneidechsen vorgefunden werden, dürfen die Bauarbeiten nicht starten. Dann sind weitere Maßnahmen und Abstimmungen mit dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde notwendig.

14 Hochwasserschutz

14.1 Gebäude sind bis zum unter Ziff. II 2.2.3 festgesetzten unteren Bezugspunkte (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses OK FFB EG) wasserdicht zu errichten. Hierzu zählt bspw.:

- Kelleröffnungen
- Lichtschächte
- Zugänge
- Tiefgaragenzufahrten
- Installationsdurchführungen
- etc.

14.2 Abweichend davon ist für den Bereich des Bauraums F und der Fläche für die Tiefgarage eine wasserdichte Bauweise bis zu einer Höhe von 484,35 m einzuhalten.

14.3 In den Gebäude A-E gilt, dass die Stromverteilungen und Hausanschlüsse (Strom) nicht im Kellergeschoss liegen dürfen.

14.4 Bei nicht überdachten Stellplätzen, (Hof-)Zufahrten und Zugängen, Abstell- und Lagerflächen 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).

15 Altlastenverdachtsfläche

15.1 In der Planzeichnung wird auf den Fl. Nr. 505, 506, 507/2 und 509/2 Gem. Friedberg mit Planzeichen 15.12 gemäß PlanZV eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

15.2 Im Bereich der Kennzeichnung dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die durch den Bebauungsplan zugelassenen baulichen Anlagen erst erstellt und die zugelassenen Nutzungen erst aufgenommen werden, wenn durch ein Gutachten eines nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen entweder der Altlastenverdacht durch entsprechende Untersuchungen nach Bodenschutzrecht (Orientierende Untersuchung, ggf. ergänzt durch eine Detailuntersuchung) gutachterlich für alle betroffenen Wirkungspfade flurstücksbezogen ausgeräumt wurde oder aber die Teilflächen, für die sich der Verdacht bestätigt, so saniert wurden, dass eine Gefährdung für die Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser) ausgeschlossen werden kann. Die Freigabe für die Bebauung und die Nutzungsaufnahmen erfolgt durch die Stadt Friedberg nach Eingang des Gutachtens, auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde (inkl. Fachbehörden Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Gesundheitsamt Aichach und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abt. Gartenbau) dazu.
Die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird als Folgenutzung festgesetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

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

- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus sylvatica — Rotbuche
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Quercus robur — Stileiche
- Larix decidua — Europäische Lärche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Tilia platyphyllos — Sommerlinde
- Pinus sylvestris — Waldkiefer
- Salix alba — Silber-Weide
- Ulmus leavis — Flatter-Ulme

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

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

- Sorbus torminales — Elsbeere
- Sorbus domestica — Speierling
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Juglans regia — Walnussbaum
- Acer campestre — Feldahorn
- Prunus mahaleb — Felsenkirsche
- Pyrus pyaster — Holzbirne
- Salix caprea — Sal-Weide

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- Prunus avium — Vogelkirsche
- Prunus cerasus — Sauerkirsche
- Prunus domestica ssp. domestica — Zwetschge
- Pyrus communis — Kulturbirne in Sorten
- Malus domestica — Kulturapfel in Sorten

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Corylus avellana — Hasel
- Cornus mas — Kornelkirsche
- Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana — Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata — Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna — Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica — Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca — Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia — Bibernell-Rosa

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich dem Landratsamt Aichach-Friedberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht das Landratsamt Aichach-Friedberg die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Bodendenkmal D-7-7631-0559 Mittelalterliche und frühzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg
- Ensemble E-7-71-130-1 der Altstadt von Friedberg

- D-7-71-130-2, Achstraße 25, Bürgerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Mansarddachbau mit Giebelluken, 2. Hälfte 18. Jh.
- D-7-71-130-22, Friedberger Berg 11, Ehem. Schmiede, erdgeschossiger Walmdachbau, um 1820/30.
- D-7-71-130-1, mehrere Adressen, Stadtbefestigung, Mauerzug im Westen und Nordwesten erhalten, z. T. freistehend mit Strebepfeilern und Schießscharten, entlang der östlichen und südlichen Befestigungslinie Mauerteile in die Bebauung von Schmied- und Wintergasse einbezogen, Festungsausbau durch Herzog Ludwig III., seit 1409; Befestigungstürme, 15 Türme, zumeist nach der Feldseite halbrund geschlossen, größtenteils in die Wohnhäuser einbezogen und ausgebaut (Friedberger Berg 11, Schmiedgasse 8, 20, 26, Stadtmauer 3, 15, 25, 27, 29, 39, 41, 43, 45, Wintergasse 9 , 21 rekonstruierend erneuert).

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Auf Grund des Denkmalschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Wahl der Dacheindeckung und der Verwendung von PV- bzw. Solarthermie-Elementen immer auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem 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“, das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 2 und 3 „Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, 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 und beim Wasserwirtschaftsamt Donauwörth einzureichen.

3.2 Dimensionierung des Rückhalteraums

Die Dimensionierung des notwendigen Rückhalteraums sowie die maximale Drosselabflussmenge zum Mischwasserkanal der Stadtwerke Friedberg erfolgt auf Basis des Verfahrens nach DWA-A 117 und wird durch die Stadtwerke Friedberg im Rahmen der Prüfung des Entwässerungsantrages vorgegeben.

3.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.4 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

3.5 Anlagen zum Ableiten von Niederschlagswasser

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis als auch ein Entwässerungskonzept erstellt. Diese zeigen die geplanten versiegelten Flächen auf, als auch die Flächen zur Versickerung und zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Vorreinigung auf. Dieses liegen beide als Anlagen 10 und 11 der Begründung zum Bebauungsplan bei. Auf den Nachweis und das Konzept wird verwiesen.

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. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung und ggf. zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu errichten (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung). Die Rückhalteeinrichtungen sind in Form von oberirdischen Becken oder Mulden bzw. als unterirdische Zisternen oder Rigolen auszubilden. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind dort die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

3.6 Ableitung von Dränwasser

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen. Es wird auf das Entwässerungskonzept, welches als Anlage 10 den Unterlagen beiliegt, verwiesen.

3.7 Rückstauebene

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

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. 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 und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

5.2 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei sta-

tionären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

5.3 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

6 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.

7 Artenschutz

Auf die Artenschutzrechtliche Vorabschätzung zum Vorhaben Baufeldfreimachung Bebauungsplan Nr. 95 Stadt Friedberg (Bauabschnitt 1), Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR, Augsburg vom 25. Augsburg 2023 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor.

Vor dem Rückbau von Bestandsgebäuden sind diese im Vorfeld durch Fachpersonal auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen, um Tötungsverbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen. Die Untere Naturschutzbehörde ist vollumfänglich einzubeziehen.

Die Eiche auf Fl. Nr. 463/6 ist bei Baumaßnahmen unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen wirksam zu schützen.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen wären sinnvoll umzusetzen:

- **V 1:** Umsetzung von **Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- **V 2: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen** durch spezielle Gestaltung großflächiger Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern).

8 Untersuchung der schalltechnischen Belange

Auf die Untersuchung der schalltechnischen Belange (Tiefgarage und planbedingter Fahrverkehr) zum Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Friedberg, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg vom 31.10.2024 (2. Überarbeitung) wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

9 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“. Auf den Geotechnischen Bericht der GTA Nr. 1088.20 von 27.07.2020 wird an dieser Stelle verwiesen. Dieser ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgrund des Geotechnischen Berichtes der GTA Nr. 1088.20 ergeben sich Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen.

Eine orientierende Untersuchung gemäß § 12 BBodSchV ist in der Regel erforderlich. Auf diese kann nur verzichtet werden, wenn die belasteten Auffüllungen in allen Bereichen – auch über das bautechnisch notwendige Maß hinaus – vollständig entfernt werden und vor der Bebauung eine Beweissicherung durch Sohl- und Wandproben erfolgt, um eine schädliche Bodenverunreinigung auszuschließen. Diese Maßnahmen einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung des Aushubs sind gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

Der Bericht über die Orientierende Untersuchung bzw. die Dokumentation über das Entfernen der belasteten Auffüllungen mit Beweissicherungsbeprobung ist der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (SG 43) zur Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit den Fachbehörden im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen.

Die Stadt beabsichtigt, die orientierende Untersuchung erst nach dem Erlass des Bebauungsplanes durchführen zu lassen. Um sicherzustellen, dass eine Bebauung tatsächlich erst erfolgen kann, wenn die Frage möglicher Bodenverunreinigungen abschließend geklärt ist, wird dieser Punkt mit allen Bauherren im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Dabei wird sichergestellt, dass die entsprechenden Untersuchungen (orientierende und ggf. weitere erforderliche Maßnahmen) durchgeführt und deren Ergebnisse dahingehend bewertet werden, dass – auch im Fall einer vollständigen Entfernung der Auffüllungen – etwaige im Boden verbleibende Schadstoffe keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen haben.

Bevor die Festsetzung für Wohnbebauung wirksam wird und damit eine Wohnbebauung zulässig wird, müssen die nötigen, orientierenden und ggf. sonstigen erforderlichen Untersuchungen/Maßnahmen durchgeführt und es muss gutachterlich festgestellt sein, dass – auch wenn die Auffüllungen vollständig entfernt werden – ggf. im Boden verbleibende Schadstoffe keine Auswirkung auf die geplanten Nutzungen haben.

Dazu muss eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf alle betroffenen Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser) durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erfolgen. Dieses Gutachten ist der Unteren Bodenschutzbehörde (über die Stadt Friedberg) zur Abstimmung mit den Fachbehörden vorzulegen.

Eine Bebauung darf erst nach Freigabe durch die Stadt Friedberg (auf Grundlage einer Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg, SG 43) erfolgen. Dazu müssen alle notwendigen Maßnahmen abgeschlossen sein oder dürfen zumindest nicht behindert werden. So wäre ein ggf. notwendiger ergänzender Aushub nach Bebauung der Grundstücke nicht mehr möglich, eine potentiell notwendige Grundwassersanierung bei entsprechender Platzierung der Grundwassermessstellen evtl. schon. Zur abschließenden Beurteilung ist es daher erforderlich, dass der Abschlussbericht des Sachverständigen von den Fachbehörden (insbes. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Gesundheitsamt Aichach und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Gartenbau) geprüft wird und keine Einwände gegen die Bebauung bestehen, bevor eine Baufreigabe erfolgt.

10 Sichtfelder

Bei sämtlichen Einmündungen in den öffentlichen Straßenraum sind Sichtfelder gemäß RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von jeglicher Bebauung bzw. Bepflanzung freizuhalten.

11 Lukarne

Definition Lukarnen: Lukarnen, auch Kappfenster oder Quer- oder Zwerchhaus genannt, sind kleine Dacherker mit meist nur einem senkrecht stehenden Fenster. Lukarnen sind kleiner als Zwerchgiebel und stehen wie diese direkt auf der Fassadenmauer oder dem Traufgesims bzw. in einer Flucht mit der Fassadenmauer. Dadurch unterscheiden sie sich von der Gaube, die unabhängig von den Außenwänden konstruktiv auf dem Dach positioniert ist. Insbesondere für Gebäude mit hohem Kniestock stellt die Lukarnen gegenüber Gauben, die aufgrund des hohen Kniestocks für die Nutzung als Fenster oder als Balkonaustritt zu hoch im Dach lägen, eine sinnvolle Alternative dar. Lukarnen haben zumeist eine ähnliche Größe wie Gauben und treten daher nicht stärker in Erscheinung als ebensolche.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Nr. 95 „für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Friedberg, den ……

……
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister (Siegel)