

Stadt Friedberg



Einbeziehungssatzung

**gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB
nördlich des Hochstallerwegs
im Stadtteil Rederzhausen**

Satzung (Teil B)

in der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 12.03.2024

**STADT FRIEDBERG****Einziehungssatzung**

gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen Satzung
i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 12.03.2024

TEIL B: SATZUNGSTEXT

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund der §§ 13 und 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO –, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern, des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes – BNatSchG- und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende

**Einziehungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

**nördlich des Hochstallerwegs
im Stadtteil Rederzhausen**

als Satzung:

1 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Für den Geltungsbereich der Einziehungssatzung mit Grünordnung und Eingriffsregelung für das Gebiet nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen gilt die Planzeichnung vom 12.03.2024. Sie wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Wolfgang Rockelmann & Kollegen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Stadt Land Fritz für die Grünordnung.

Die Planzeichnung der Einziehungssatzung umfasst den Geltungsbereich 1 mit den Fl.Nrn. 949 (Teilfläche), 973 (Teilfläche), 949/1, 949/2 und 993/1 der Gemarkung Rederzhausen, sowie den Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) mit der Fl.Nr.916 (Teilfläche) der Gemarkung Rederzhausen.

Der Einziehungssatzung ist die Begründung vom 12.03.2024 beigelegt.

Für diese Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.) geändert worden ist.



2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der Bebauung

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese sind in der Planzeichnung des Geltungsbereiches 1 dargestellt.

Zufahrten und befahrbare Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsbeiwert von kleiner als 0,75 herzustellen.

2.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports, und Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen und auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten.

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Private Grünflächen des Geltungsbereiches 1 außerhalb Bauflächen

Es ist autochthones Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind gemäß Planzeichnung vorzunehmen, wobei geringfügig vom Standort abgewichen werden kann.

Folgende Arten sind als 3-mal verpflanzte Ware mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans nigra* (Walnuss)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- Obstbäume (nur Hochstämme)

Die Strauchpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorzunehmen. Es ist 80% der zeichnerisch festgesetzten Fläche zu bepflanzen.

Folgende Arten sind als 2-mal verpflanzte Ware zu verwenden (1 Strauch pro 2,5 m²):

- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Crataegus laevis* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Ligustrum vulgare* (Normaler Liguster)
- *Rosa canina* (Hundsrose)

Sofern eine Neuansaat notwendig wird, ist autochthones Saatgut (HKG 16 Unterbay. Hügelland-/Plattenregion) mit 50% Kräuter- und 50% Gräseranteil zu verwenden.

Die Wiese ist nach dem 15. Juni 2-mal im Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln, Pestiziden und das Ablagern von Materialien sind verboten.

3.2 Private Grünflächen innerhalb der Bauflächen des Geltungsbereiches 1

Die nicht für Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen, Zufahrten, Zugänge und Stellplätze benötigten Flächen 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 keine gärtnerisch gestalteten Flächen.

3.3 Landwirtschaftliche Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser (Geltungsbereich 1)

Nördlich der Gebäude Hochstallerweg 2 (Fl.Nr. 949/1) und 4 (Fl.Nr. 949/2) ist eine Fläche zur Versickerung und Ableitung von wild abfließendem Hangwasser mit einer i.M. 30 cm tiefen Mulde herzustellen.

Diese ist mit Oberboden abzudecken und mit autochthonem Saatgut anzusäen. Die Mulde zur Regenwasserversickerung und Ableitung ist mit einem Einstauvolumen von mindestens 20 m³ herzustellen. Die Fläche ist weiter als landwirtschaftliche Wiesenfläche nutzbar.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft – ökologische Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2)

Die in der Planzeichnung als Geltungsbereich 2 festgelegte Teilfläche der Flur-Nr. 916, Gemarkung Rederzhausen von 515 m² ist als Ausgleichsfläche herzustellen.

Auf der Ausgleichsfläche sind aus naturschutzfachlichen Gründen Mauern und sonstige Einbauten; Drainagen, Aufschüttungen und Abgrabungen; Lagerung von Materialien und das Ausbringen von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche sind Bäume und Sträucher gemäß der Planzeichnung zu pflanzen und die Ansaaten durchzuführen. Es sind 80% der angegebenen Fläche mit zweireihiger Strauchpflanzung herzustellen. Dabei ist autochthones Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden.

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes (Biotopnutzungstyp G213) und von Gebüsch / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (Biotopnutzungstyp B116) gemäß den Herstellungshinweisen in der Begründung, Teil C.

Die Pflege der Strauchflächen ist erstmalig nach 7 Jahren und dann frühestens alle 3 Jahre durchzuführen, dabei kann jeweils ein Drittel der Strauchfläche auf Stock gesetzt werden (Stockhöhe 20-70 cm).



STADT FRIEDBERG

Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen Satzung
i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 12.03.2024

Auf der Wiese ist im ersten Jahr ein Schöpfschnitt ca. 6 Wochen nach der Ansaat durchzuführen, das Mähgut ist abzutransportieren. In Folge ist jährlich nach dem 15. Juni das Grünland 2-mal zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Die Fläche kann alternativ ab dem 15.06. für 2 mal 3 Wochen im Jahr beweidet werden. Hierfür ist ein notwendiger Weidezaun (Durchlässigkeit für alle Wildtiere muss gegeben sein, mindestens 30 cm Bodenfreiheit des Zaunes) zulässig, der einen Mindestabstand von 1,5m zu der Neupflanzung einhält.

3.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Pflanzungen (private Grünflächen des Geltungsbereiches 1 außerhalb der Bauflächen) und die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen sind spätestens sechs Monate nach Erteilung der ersten Baugenehmigung fertigzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen.

4 ALLGEMEINE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Bauräume

Das Bauland gliedert sich in Bauräume (Bauraum 1 bis 6). Diese Bauräume und ihre Nummerierung dienen als Hinweise.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§16 ff BauNVO)

Sofern keine Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung im Übrigen gem. § 34 BauGB nach der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

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

Für die Abstandsflächen gilt die Satzung der Stadt Friedberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe. Es gilt die Abstandsflächensatzung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag.

4.4 Stellplätze (Art. 47 BayBO), Stellplatzsatzung

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg (Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung -Stellplatz- und Garagensatzung-) der Stadt Friedberg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag.

Dachaufbauten

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

4.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Derzeit sind die neuen Bauplätze auf Flurnummer 949, Gemarkung Rederzhausen noch nicht durch den öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Herstellung einer Kanalverlängerung und der Anschluss der Grundstücke ist mit den Stadtwerken Friedberg abzustimmen.

4.6 Retentionszisternen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden kann. Sofern dies nachweislich nicht möglich sein sollte, ist eine Retentionszisterne mit Abflussdrosselung einzubauen. Das erforderliche vorzuhaltende Retentionsvolumen, sowie die maximal zulässige Drosselwassermenge zum städtischen Mischwasserkanal wird durch die Stadtwerke Friedberg vorgegeben.

4.7 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Durch die angrenzende Landwirtschaft ist mit Immissionen durch Geruch (Düngen und Pflanzenschutzmittel) und Lärm (landwirtschaftliche Maschinen, Traktoren sowie durch Tierhaltung) zu rechnen.

4.8 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halb-offener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt.- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden.

Die weitere Planung hat in Abstimmung mit dem zuständigen Kreisbrandrat zu erfolgen.

Eine Feuerwehrezufahrt ist nachgewiesen. Die Feuerwehrezufahrten sind gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb.2007, AIMB 2008 S. 806 auszuführen. Dies ist bei den Genehmigungsplanungen zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Dies wird in diesem Planungsgebiet nicht erforderlich, da die beiden Stichwege jeweils eine Länge von unter 50 m aufweisen und der jeweilige Löschangriff unmittelbar vom Hochstallerweg aus vorgetragen werden kann. Gebäude

der Gebäudeklasse 4 ff sind nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB nicht zulässig, somit ist keine Drehleiter erforderlich.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DLA (K) 23-12 o. ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Haupthautüre von Mehrfamilienhäusern bzw. Häusern mit mehreren Nutzungseinheiten im notwendigen Treppenraum darf nicht versperrt (abgeschlossen) werden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten (vgl. Vorschrift zur Verhütung von Bränden, §22). Soll ein Abschließen der Türe ermöglicht werden, so ist eine Türe mit Panikschloss zu verwenden, um eine Flucht jederzeit zu gewährleisten.

Bei der Einrichtung von Photovoltaikanlagen wird dringend empfohlen, Feuerwehrschtzschalter zur Freischaltung (Trennschalter) der Anlage gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Die Leitungsführung ist in einem Übersichtsplan PV (vgl. Richtlinie Feuerwehrpläne im Landkreis Aichach-Friedberg) darzustellen.

Um die Wirksamkeit von Brandwänden nicht zu beeinträchtigen dürfen diese nicht von PV-Modulen überbaut werden. Es ist ein Abstand von 1,25m vor und hinter der Brandwand einzuhalten (vgl. Dachgauben-Richtlinie).

Es wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz- hingewiesen.

4.9 DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

5 HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

5.1 Freiflächen/ Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel, wie z.B. LED-Leuchten unter 3000 Kelvin, Amber-LED unter 2200 Kelvin oder Natriumdampflampen, genutzt werden. Die Beleuchtung sollte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollten nach oben abgeschirmte, zielgerichtete Beleuchtungsmittel verwendet werden.

5.2 Hinweise zum Schutz vor Hangwasser

Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Zum Schutz der neu entstehenden Bebauung vor möglichem Hangwasser sind auf den Privatflächen geeignete Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtwasser vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen und Veränderungen des Geländes darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

5.3 Allgemeine Hinweise- Geltungsbereich 2

Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich 2) verbleibt in Privateigentum und ist dinglich sowohl zu Gunsten der Stadt Friedberg, als auch des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Aichach- Friedberg, zu sichern. Die Herstellung der ökologischen Ausgleichsfläche ist spätestens sechs Monate nach Erteilung der ersten Baugenehmigung fertigzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, Gehölze sind bei Ausfall zu ersetzen.

**STADT FRIEDBERG****Einziehungssatzung**

gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB nördlich des Hochstallerwegs im Stadtteil Rederzhausen Satzung
i. d. F. des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 12.03.2024

6 INKRAFTTRETEN

Die Einziehungssatzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

Siegel

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE