

Stadt Friedberg



Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“



Quelle: Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

Teil B

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 22.09.2026

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner
Bauernbräustraße 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	5
1.1 Bestandteile	5
1.2 Geltungsbereich	5
2. Textliche Festsetzungen.....	5
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1Grundfläche	6
2.2.2Baugrenzen	6
2.2.3Abstandsflächen	6
2.2.4Gesamthöhe der baulichen Anlagen	6
2.2.5Höhe der Fertigfußbodenoberkante.....	6
2.2.6Unterkellerungen.....	6
2.3 Bauweise	7
2.4 Geländeänderungen	7
2.5 Stellplätze.....	7
2.6 Einfriedungen.....	7
2.7 Werbeanlagen.....	7
2.8 Niederschlagswasser.....	7
2.9 Verkehrsflächen	8
2.10 Immissionsschutz.....	8
2.10.1 Kontingentierung / Gewerbelärm	8
2.10.2 Umsatztonnage	9
2.10.3 Lagerung von Schüttgütern in den Freiflächen	9
2.11 Reduzierung der Lichtverschmutzung	9
2.12 Eingriffsregelung.....	9
2.13 Grünordnung	10
2.13.1 Private Grünflächen	10
2.13.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
2.13.3 Flächen zum Anpflanzen	10
2.13.4 Bäume zu pflanzen	10
2.13.5 Artenliste	10

3. Hinweise	12
3.1 Verkehrsregelung.....	12
3.2 Grundwasser	12
3.3 Niederschlagswasser.....	12
3.4 Hochwasserschutz	13
3.5 Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen	13
3.6 Denkmalschutz.....	13
3.7 Altlasten	13
3.8 Werbeanlagen.....	14
3.9 Eingrünung.....	14
3.10 Arten- und Biotopschutz.....	14
3.11 Freileitung.....	14
3.12 Freiflächengestaltungsplan	15
3.13 DIN-Normen.....	15
4. Inkrafttreten	16
5. Verfahrensvermerke	17

Präambel

Die Stadt Friedberg erlässt auf Grund

des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026](#) (BGBl. 2026 I Nr. 226)

sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), [die zuletzt durch § 2 des Gesetz vom 23. April 2026](#) (GVBl. S. 190) geändert worden ist,

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I)

und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U)

den

qualifizierten Bebauungsplan Nr. 98 „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“

als Satzung.

[Für die Geltungsbereiche](#) gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A „Planzeichnung“ im Maßstab 1:500, Teil B „Textliche Festsetzungen“ und Teil C „Begründung mit Umweltbericht“, jeweils in der Fassung vom [22.09.2026](#).

1.2 Geltungsbereich

Die Lage und der Umgriff der Geltungsbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. **Geltungsbereich 1 (G1)** umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2327 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 2334/2 (Afrastraße) Gemarkung Friedberg. Die Fläche beträgt 34.894 m². **Geltungsbereich 2 (G2)** umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2327, die Ausgleichsfläche für das Vorhaben dient. G2 hat eine Fläche von 7.201 m².

Die Gesamtfläche der beiden Geltungsbereiche beträgt 42.095 m².

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Agrar- und Mühlenbetrieb“ festgesetzt. Zulässig sind die folgenden

A. dem Agrar- und Mühlenbetrieb dienenden Nutzungen:

- Mühlenanlagen
mit einer maximalen Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen am Tag
- Siloanlagen
- Maschinenhäuser, Verlade- und Waageanlagen
- Bürogebäude, die dem Agrar- und Mühlenbetrieb dienen
- Lagergebäude zur Lagerung von Agrar- und Mühlengütern
mit folgenden allgemein zulässigen Gesamtlagermengen für Dünge- und Pflanzenschutzmittel: Pflanzenschutzmittel bis 10 Tonnen und Düngemittel der Gruppe C (nach Anhang I Nummer 5 der Gefahrstoffverordnung) bis 3.000 Tonnen
- Nebenanlagen, die dem Agrar- und Mühlenbetrieb dienen
- kleinflächige Einzelhandelsnutzung mit Sortiment mit Bezug zum Agrar- und Mühlenbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²;

B. Anlagen der Infrastruktur zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie auf einer GR von bis zu 4.000 m².

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 19 BauNVO

2.2.2 Baugrenzen

Für bauliche Anlagen gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugrenzen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.2.3 Abstandsflächen

Zu den Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m, freizuhalten.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

2.2.4 Gesamthöhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen – gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt 485,50 m ü. NN. – sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Firsthöhe oder der höchste Punkt des Baukörpers ohne technische Aufbauten.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Anlagen um bis zu 3,50 m überschritten werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

2.2.5 Höhe der Fertigfußbodenoberkante

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss der Gebäude muss zwischen 0,3 m und 1,0 m über der als Bezugshöhe festgesetzten Geländehöhe von 485,50 m ü. NN. liegen. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Mindesthöhen FOK FFB für bestimmte Gebäudeanlagen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 18 BauNVO

2.2.6 Unterkellerungen

Keller und sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume müssen bis mindestens zu dem gegebenenfalls durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend angepasst werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 16 BauGB

2.3 Bauweise

Innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches der abweichenden Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Außenmaßen von maximal 80 m zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.4 Geländeänderungen

Ausnahmsweise kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Geländeänderungen zur Errichtung von Hochwasserschutzeinrichtungen im erforderlichen Maß gemäß Vorgaben des Überflutungs-/ Hochwassernachweises abgewichen werden. Dies gilt entsprechend für die bereits bestehenden randlichen Wallanlagen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.5 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Ausgenommen davon sind notwendige barrierefreie Stellplätze.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.6 Einfriedungen

Zäune bis zu einer Höhe von 2,2 m und einem Bodenabstand von 15 cm sind zulässig. Zaunanlagen sind blickdurchlässig herzustellen. Zaunsockel sind nicht zulässig. Neue Zaunanlagen sind von der Außenseite des Grundstücks einzugrünen. Im Geltungsbereich 2 sind Einzäunungen nicht zulässig, außer Weidezäune.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.7 Werbeanlagen

In Geltungsbereich 1 ist **ausschließlich innerhalb der Baufenster** nur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Werbehöhe von 6 m zulässig.

In Geltungsbereich 2 ist keine Werbung zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.8 Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es sind Flächen und Geländemulden für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Darauf darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Für die Dachflächen sind ausschließlich Materialien mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

2.9 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche wird in Form der vorhandenen öffentlichen Austraße und ihrer Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt über die beiden zeichnerisch festgesetzten Zufahrten.

2.10 Immissionsschutz

2.10.1 Kontingentierung / Gewerbelärm

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A) (gemäß schalltechnischem Gutachten Nr. 9375.1/2026-RK vom 09.03.2026):

Name	Größe Kontingentfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
Teilfläche SO1	9.062 m ²	71 dB(A)	56 dB(A)
Teilfläche SO2	10.120 m ²	69 dB(A)	54 dB(A)
Teilfläche SO3	3.199 m ²	70 dB(A)	55 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Punkt 2.10 Immissionsschutz des Bebauungsplanes „Mühlenbetrieb östlich der Afraseen“ vorzulegen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.10.2 Umsatztonnage

Die Umsatztonnage für den Geltungsbereich 1 ist auf maximal 120.000 t im Jahr beschränkt.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9

2.10.3 Lagerung von Schüttgütern in den Freiflächen

Die Schüttung und Lagerung von losen Schüttgütern ist

- ausschließlich in den Erntemonaten Juli-Oktober zulässig und bis zu einer maximalen Höhe von 5 m und 1.000 t ohne Einfassung zulässig.
- über 1.000 t bis max. 5.000 t nur mit 3-seitiger Umwandung zulässig, deren Höhe durch das Schüttgut nicht überragt werden darf
- auf insgesamt maximal 5.000 t beschränkt.

- Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a und 26 Abs. 2, Nr. 1 BauGB

2.11 Reduzierung der Lichtverschmutzung

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.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.12 Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf durch die Bebauung im Geltungsbereich 1 beträgt 7.201 m². Im Geltungsbereich 2 wird der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen (Flurstück Nr. 2327 (TF) Gemarkung Friedberg).

Der Ausgleich ist gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) – Rekultivierung und ökologischer Ausgleich TEKUR I vom 09.02.2006 + Ergänzung bis spätestens Dezember 2027 im Geltungsbereich 2 herzustellen.

Festsetzung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 und § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB

2.13 Grünordnung

2.13.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen. Eine Nutzung der privaten Grünflächen für Baustelleneinrichtungen oder Ähnliches ist nicht zulässig.

Die Eingrünung ist spätestens bis 2028 herzustellen.

Die privaten Grünflächen können ausnahmsweise durch bauliche Anlagen für die übergeordnete Infrastruktur und Versorgung sowie durch Zufahrten oder Zugänge zu Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen unterbrochen werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

2.13.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze, Bäume, Sträucher und Hecken zu erhalten und naturschutzgerecht zu pflegen. Nicht standortgerechte Gehölze dürfen entfernt werden.

Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Eingriffe in den Wurzelraum oder sonstige baumschädigende Maßnahmen sind nicht zulässig bzw. sind entsprechende Baum-/Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Abgestorbene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gemäß Artenliste zu ersetzen. Im Bereich der Eingrünung im Süden sind ausschließlich Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2.13.3 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen sind so zu entwickeln und zu ergänzen, dass mindestens 40 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß der nachfolgenden Artenliste bepflanzt sind.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.13.4 Bäume zu pflanzen

Es sind Baumpflanzungen (Bäume 1. Ordnung) im Norden und Südosten des Geländes gemäß Planzeichnung vorzunehmen. Von den zeichnerisch eingetragenen Baumstandorten kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.13.5 Artenliste

Bei allen Neupflanzungen sind ausschließlich autochthone bzw. gebietseigene Gehölze mit Herkunftsnachweis aus dem Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ gemäß nachfolgender Artenliste zu verwenden:

Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm*1.Ordnung.*

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide

2.Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Obstgehölze regionaltypischer Sorten</i>	

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 100-150 cm, maximal 1 Strauch pro 2,25 m²

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosen

3. Hinweise

3.1 Verkehrsregelung

An den Ausfahrten aus dem Sondergebiet wird vom Betreiber ein Rechtsabbiegeverbot für LKWs zwischen 22.00 - 6.00 Uhr angebracht. Dadurch kann der mögliche Verkehr in der Nacht ohne verkehrsrechtliche Anordnung reduziert werden.

3.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand beträgt gemäß Grundwassermessstellen in der Nähe ca. 2 m unter Gelände. Künftige höhere Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Es können bereits jetzt auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

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. Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der [Stadt Friedberg](#) bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

3.3 Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Überbauungen oder Verfüllungen, 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.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (DWA) wird ebenfalls hingewiesen.

~~Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg sind zu beachten.~~

3.4 Hochwasserschutz

Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

3.5 Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen

In Bezug auf Lichtimmissionen wird auf Art. 11a BayNatSchG verwiesen.

3.6 Denkmalschutz

Bei unerwarteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 BayDSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

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 zum 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: fabian.gall@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3.7 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich

die zuständige Bodenschutzbehörde des Landratsamts Aichach-Friedberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwaltung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.8 Werbeanlagen

Zusätzlich zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die geltende Werbeanlagensatzung der Stadt Friedberg einzuhalten.

3.9 Eingrünung

Für die Herstellung bzw. Erhaltung der Eingrünung sind folgende Normen zu berücksichtigen:

DIN 18.915 Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18.916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18.919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

Zudem ist während der Baumaßnahmen auf den Baumschutz gemäß DIN 18.920 zu achten.

3.10 Arten- und Biotopschutz

Nach § 44 BNatSchG sind Gehölzentfernungen nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Vogelschutzzeit) oder unter ökologischer Baubegleitung zulässig.

Die Hecke und die südausgerichteten Randstrukturen im Bereich der derzeitigen Schafweide stellen einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Bei Bebauung sind Hecken und Gehölze im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock zu setzen. Anschließend sollten Vergrämnungsmaßnahmen (Entfernen von Reisighaufen, Totholz, Steinen aus den Eingriffsflächen und Verlagerung in südexponierte private Grünflächen) im Zeitraum Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai stattfinden.

Da sich das Gebiet in der Nähe geschützter Biotope und Feuchtlebensräume befindet, sollten Beleuchtungen in den Freianlagen im Sinne des Insektenschutzes auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

3.11 Freileitung

Über der Ausgleichsfläche verläuft östlich eine 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse. Im Schutzbereich der Freileitung darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben oder Anpflanzungen, die im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung liegen, sind der LEW Verteilnetz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

3.12 Freiflächengestaltungsplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

3.13 DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannte DIN-Norm „DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingentierung“ und die weiteren genannten Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Friedberg eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg, den

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde am ausgefertigt.

Friedberg, den

.....

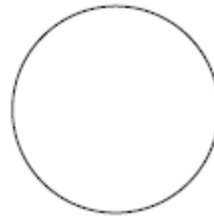
Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

5. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 stattgefunden.
3. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 in der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.
4. Die öffentliche Beteiligung des vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.
5. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung des vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Eine erneute, verkürzte, beschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zum vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.
7. Im Rahmen einer erneuten, verkürzten, beschränkten Beteiligung wurden die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zum vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am gebilligten Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat / Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung
am als Satzung beschlossen.

Friedberg, den



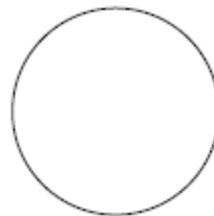
(Siegel)

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß
§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei
der Stadt Friedberg 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
wird hingewiesen.

Friedberg, den



(Siegel)

.....

Roland Eichmann, Erster Bürgermeister