

Bebauungsplan Nr. 65
„Hollerfeldchen“ in Friedberg - Ockstadt
Mit textlichen Festsetzungen (S. 1-9)
Stand: Exemplar Satzungsbeschluss, Juni 2012



Bebauungsplan Nr. 65
"Hollerfeldchen"
Friedberg - Ockstadt

Stand: Exemplar Satzungsbeschluss
 Juni 2012

Maßstab 1 : 500 (im Original DIN A 3)



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet (gem § 4 BauNVO)

In den Baugebieten sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

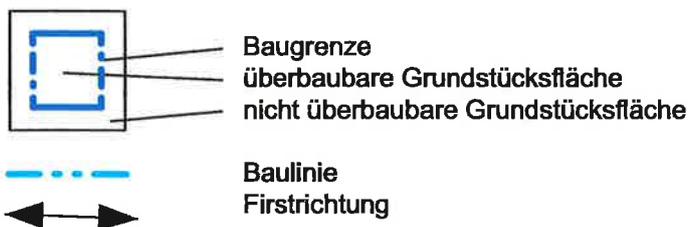
Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

Baugebiet	Maß der Nutzung						Bauweise
	Z	AH	FH	GRZ	GR-Ü	GFZ	
WA 1a	II	6,0	11	0,3	50	0,6	O D
WA 1b	II	6,0	11	0,4	50	0,7	O D
WA 2	II	6,0	11	0,4	50	0,6	O E
WA 3	II	6,0	11	0,4	50	0,8	O E
WA 4	II	6,0	11	0,4	50	0,7	g

Erklärung zur Tabelle:

- WA** - Allgemeines Wohngebiet
- Z** - max. Zahl der Vollgeschosse
- GRZ** - Grundflächenzahl
- GR-Ü** - zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO; angegeben in Prozent.
- GFZ** - Geschößflächenzahl
- O** - offene Bauweise
- g** - geschlossene Bauweise, die Neuerrichtung eines Gebäudes ist nur ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- E** - Einzelhäuser
- D** - Doppelhäuser
- AH** - max. zul. Außenwandhöhe i. S. von § 6 Abs. 4 Satz 2 HBO
- FH** - max. zul. Firsthöhe (die zul. Firsthöhe und die zul. Aussenbandhöhe beziehen sich, analog der Festsetzung zu der zul. Sockelhöhe, auf die festgelegte Geländeoberfläche. [s. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen])

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Eine **Unterkellerung** von Garagen und Carports, die an das Wohnhaus angebaut sind, ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Flächen für Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Vorgartenbereich sind nur solche Nebenanlagen zulässig, deren Höhe nicht mehr als 1,2 m beträgt.

Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen und ihre Zufahrten

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

St
Ga

Zweckbestimmung:
Stellplätze und Carports
Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

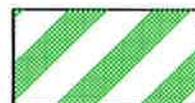
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, dieser Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt. Je Grundstück ist nur eine Garage (Doppel- oder Einzelgarage) zulässig.

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



- Parken

Fw

- Fußweg / Radweg



Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser- und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 81 Abs. 1 HBO)

Bei **Doppelhäusern** sind die Fassaden einheitlich auszuführen. Es ist die gleiche Dachneigung und straßenseitig auch die gleiche Außenwandhöhe zwingend. Ein Baukörperversatz ist nur in der rückwärtigen Front mit max. 1,5 m zulässig; bezüglich der Firsthöhe ist ein Versatz von 80 cm zulässig.

Die **Sockelhöhe** darf im Mittel maximal 60 cm betragen, gemessen als Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden).

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Das Gelände ist zur Straßenseite hin an das Straßenniveau und zum Ortsrand hin an die angrenzenden Flächen (Feldwege) anzugleichen.

Als **Dachform** sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° (im Falle einer Dachbegrünung bis zu 28°) oder versetzte Pultdächer und -nur bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen - Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Für **Garagen und Carports** sind nur Satteldächer, an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

Pultdächer auf niedrigeren, angelehnten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung als das Hauptdach aufweisen.

Bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe betragen.

Dachgaube / Zwerchhäuser: Für jede Dachseite der Wohngebäude gilt: Zulässig ist mindestens eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von max. $\frac{1}{3}$ der Länge der Dachfläche eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit einer Dachlänge unter 7,5 m, kann die Breite der zulässigen Dachgaube oder des Zwerchhauses 2,5 m betragen. Gaube oder Zwerchhaus ist bei diesen Gebäuden mittig anzuordnen.

Darüber hinaus gilt:

- Bei Dachlängen bis 6 m kann maximal eine Gaube errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 6 m kann 1 Gaube zusätzlich errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 15 m können 2 Gauben zusätzlich errichtet werden
- bei Dachlängen größer als 21 m können 3 Gauben zusätzlich errichtet werden

Dabei gilt: Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal $\frac{1}{2}$ der Länge der Dachfläche betragen.

Bei Doppelhäusern können für jeweils zwei Gebäude die zulässigen Zwerchhäuser zu einem Zwerchhaus baulich zusammengefasst werden.

Die maßgebende Länge der Dachgauben und des Zwerchhauses wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an deren Traufe gemessen. Gauben und Zwerchhäuser müssen mind. einen Abstand von 1 m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Für die **Dacheindeckung** sind nur ortstypische rote oder graue Farbtöne sowie Dachbegrünungen zugelassen.

Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Breite von **Abgrabungen** darf max. $\frac{1}{2}$ der Hausbreite, höchstens jedoch 5 m betragen, dabei sind folgende Abgrabungsflächen

zulässig:

- Bei Hausbreiten größer als 6 m darf die Abgrabung 10 m² nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 8 m darf die Abgrabung 12 m² nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 10 m darf die Abgrabung 15 m² nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstreppen.

Es ist eine optische Abschirmung der **Abfallbehältnisse** gegenüber dem öffentlichen Raum und der Nachbargrenze vorzusehen; diese muss entsprechend der Regelung zu den Einfriedungen erfolgen.

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur folgende **Einfriedigungen** (auch in Kombination)

allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

Mit Zäunen ist ein Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einzuhalten.

Zwischen den Terrassen von Doppelhäusern ist in der Verlängerung einer Gebäudetrennwand eine **Sichtschutzwand** (Terrassentrennwand) bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig (auch bei Überschreitung der Baugrenze). Im Vorgartenbereich sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

Carports sind mit **Kletterpflanzen** zu begrünen, je Ständer eines Carports ist eine Pflanze zu setzen (s. Pflanzliste).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden **Zisternen** aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen, bei Dachbegrünungen mind. 10 l/m².

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Flurstücksgrenze

z.B. 175/2

Flurstücksnummer



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gebäude



Gebäude (Abbruch)

HINWEISE

Regenwasserverwertung: Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. HWG in der derzeit geltenden Fassung auf dem jeweiligen Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) .

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Grundschatz min. **800 l/min** (gemäß Aussage der Stadtwerke steht diese Wassermenge z. Vfg.)

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zu Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten.

- a) Offene Wohngebiete 120 m
- b) geschlossene Wohngebiete 100 m
- c) Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lös- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, daß sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen. DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg/Hessen) mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Das Einleiten von Grundwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation ist gem. der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.

Rückstausicherung

Gemäß der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der derzeit geltenden Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IV und D des Schutzgebietes für Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (StAnz 48/1984 S. 2352) sind zu befolgen.

Grundwasserstände

Es wird empfohlen, die max. möglichen (natürlichen) Grundwasserbestände zu ermitteln, um die max. mögliche Tiefenlage von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) an Gebäuden im Plangebiet festzustellen.

Schutz des Mutterbodens

Es wird auf § 202 BauGB hingewiesen: "Mutterboden, der bei Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen".

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Friedberg (Mainzer-Tor-Anlage 6), 61169 Friedberg/Hessen), der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Massnahmen stattfinden

Pflanzlisten**Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Begrünung von Carports und Pergolen)***Selbstklimmend:*

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelleber	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Waldreben	Clematis spec. in Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Spreizklimmer (Kletterhilfen notwendig):

Rosa in Sorten	Kletterrosen
----------------	--------------

Qualität: 2 x v, Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60 - 100

Pflanzliste 2: Bepflanzung der Stellplatzflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mittelgroße Bäume: Qualität: Hochstämme,
3 x v., mit Ballen, STU 16 – 20

Spitzahorn i.S.	Acer platanoides ‚Cleveland‘
Spitzahorn i.S.	Acer platanoides ‚Emerald Queen‘
Esche	Fraxinus excelsior ‚Geesink‘
Winterlinde	Tilia cordata ‚Greenspire‘

Unterpflanzung im Bereich der Stellplatzflächen

Efeu	Hedera helix
Heckenkirsche	Lonicera pileata
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa i.S.
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus i.S.
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Bodendecker-Rosen	Rosa i.S.
Immergrün	Vinca minor

kleinkronige Bäume: Qualität: Hochstämme,
3 x v., mit Ballen, STU 16 – 20

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium ‚Plena‘
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste 3: Bepflanzung der Wohngärten einschl. Hecke entlang der Außengrenze**Sträucher:** Qualität: Sträucher, 2 x v., 100 - 150

Berberitze	Berberis vulgaris	Bibemellrose	Rosa pimpinellifolia
Kornelkirsche	Cornus mas	Weinrose	Rosa rubiginosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Brombeere	Rubus fruticosus
Hasel	Corylus avellana	Himbeere	Rubus idaeus
Eingriffiger Weißdom	Crataegus monogyna	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Johannisbeere	Ribes spec.	Schneeball	Viburnum lantana
Hundsrose	Rosa canina	Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4 - Obstbaumpflanzungen

Qualität: Hochstamm oder Halbstamm, StU 7-8

Vorzugsweise der folgenden Sorten

Apfelsorten:

Apfel aus Croncels	Kaiser Wilhelm
Baumann Renette	Pfirsichroter Sommerapfel
Berlepsch	Landsberger Renette
Bolkenapfel	Minister v. Hammerstein
Schöner von Boskoop	Oldenburg
Brauner Metapfel	Ontario
Brettacher	Parkers Pepping
Breuhahn	Prinzenapfel
Charlamowsky	Purpurroter Cousinol
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Gacks Apfel	Rheinischer Winterrambour
Geflammtter Kardinal	Rote Sternrenette
Gelber Edelapfel	Roter Belfleur
Gewürzluiken	Roter Eiserapfel
Goldrenette von Blenheim	Roter Triescher Weinapfel
Goldpamäne	Schafnase
Graue französische Renette	Schöner von Nordhausen
Gravensteiner	Signe Tillisch
Halberstädter Jungferapfel	Weißer Wintertafelapfel
Hermapfel	Zuccalmaglios Renette
Heuchelheimer Schneeapfel	
Jakob Lebel	

Birnensorten:

Bayerische Weinbime
Bosc's Flaschenbime
Gelbmöstler
Gillerts Butterbime
Großer Katzenkopf
Grüne Jagdbime
Gute Graue
Hofratsbime
Mollenbusch
Neue Poiteau
Obernöster Weinbime
Pastorenbime
Petersbime
Rote Bergamotte
Schweizer Wasserbime
Sievenicher Mostbime

Kirschen:

Große schwarze Knorpelkirsche
Lauermannskirsche
Schattenmorelle
Schmahlfelds Rote Herzkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen/Zwetschen:

Auerbacher Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Große grüne Reineclaude
Hauszwetschge
Königin Victoria Pflaume
Mirabell von Nancy
Ontariopflaume
Wangenheimer Zwetschge

Solener

Sommer-Muskatellerbire

Sommereierbire

Stuttgarter Geishirte

Weilersche Mostbire

Weiße Winterbire

Pflanzliste 5: Bepflanzung vor Fledermausquartier

Sträucher: Qualität: Solitär, 3 x v., 150 - 200

Kornelkirsche	Comus mas
Roter Hartriegel	Comus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus