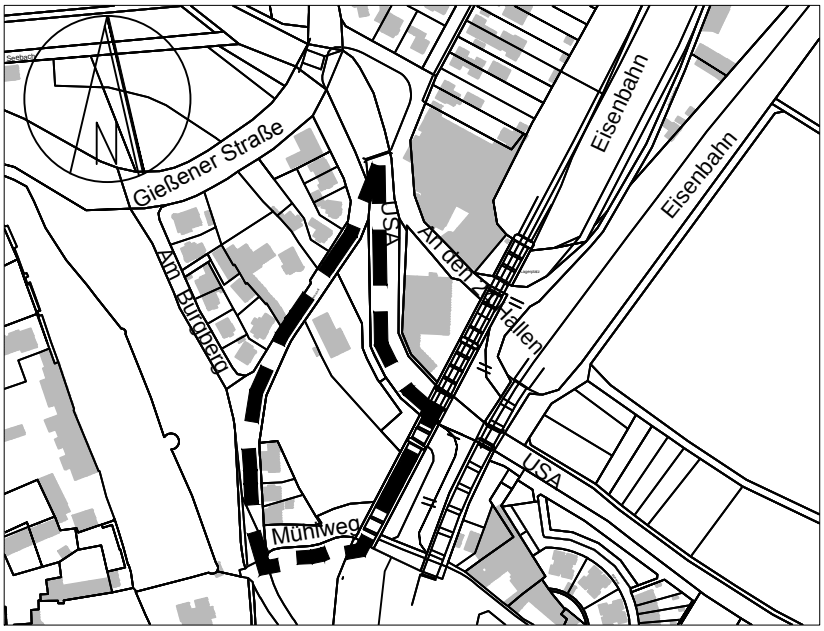
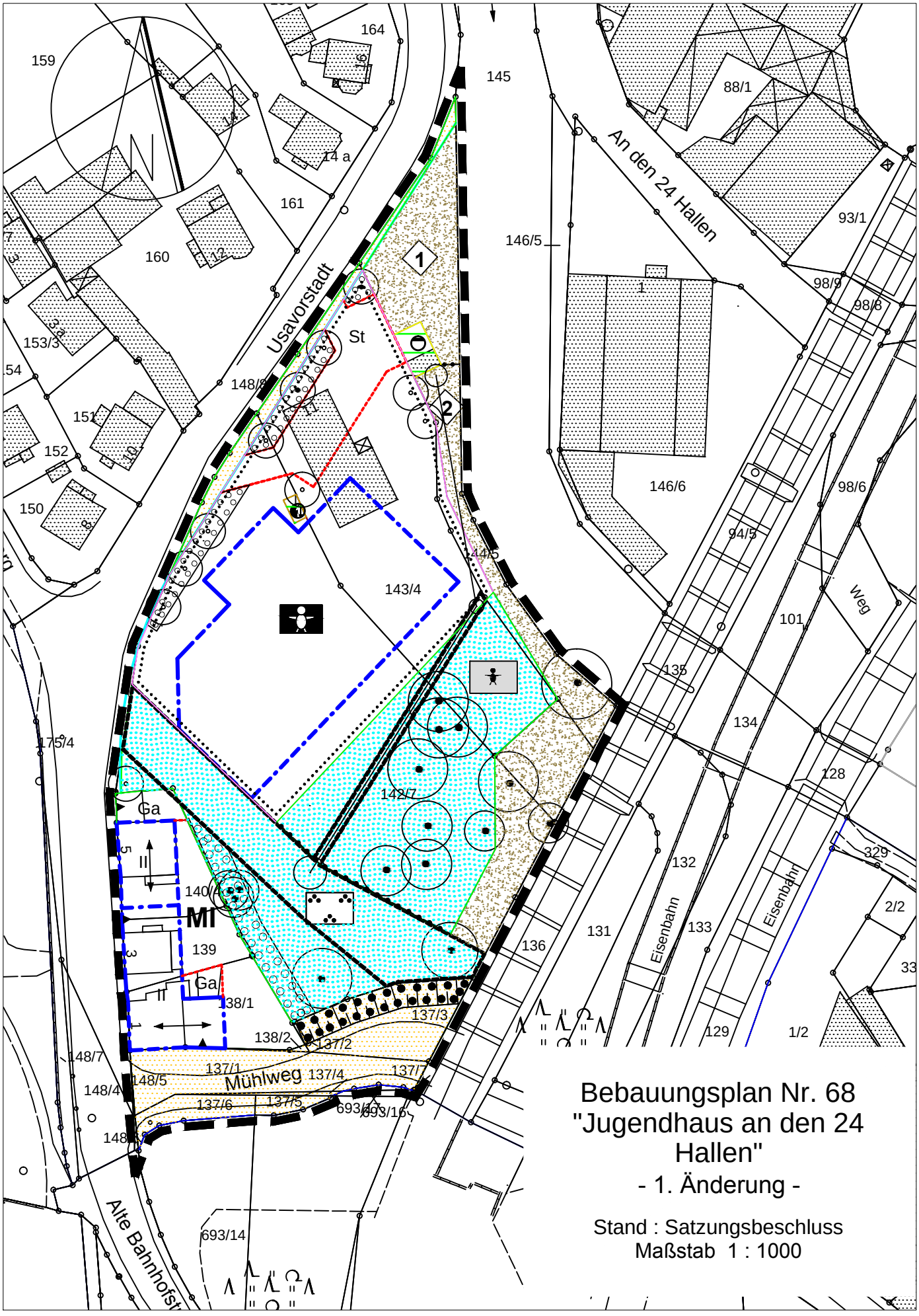


Bebauungsplan Nr. 68
"Jugendhaus an den 24 Hallen"

- 1. Änderung -

Stand: Satzungsbeschluss

Maßstab 1:1000



Bebauungsplan Nr. 68 "Jugendhaus an den 24 Hallen"

- 1. Änderung -

Stand : Satzungsbeschluss

Maßstab 1 : 1000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

MI Mischgebiet
Es wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß folgende Nutzungsarten des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6)
- Tankstellen (Nr. 7)
- Vergnügungsstätten i.S. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Nr. 8)

Es wird darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

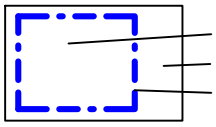
Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

Baugebiet:	Maß der Nutzung:					Bauweise:
	Z	GRZ	GR(m²)	GR-Ü	GFZ	
MI **Kita**	**II** **I**	**0,35**	**1400**	**80**	**0,6**	**o / E**

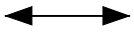
Erklärung:

Z	= Zahl der Vollgeschosse - hier zwingend festgesetzt
GRZ	= Grundflächenzahl
GR	= Grundfläche
GR-Ü	= zulässige Überschreitung der festgesetzten GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, angegeben in Prozent.
GFZ	= Geschoßflächenzahl
o	= offene Bauweise
E	= Einzelhäuser
Kita	= Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte

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



überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze



Firstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:
St Stellplätze
Ga Garagen

Ein- und Ausfahrten

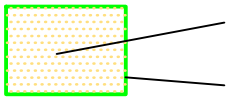
Die **Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze , Carports und Garagen und der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. **Garagen** müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.

Flächen für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

- Kindertagesstätte

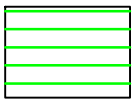
Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

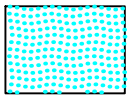


Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Transformatorenstation

- Pumpwerk

Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



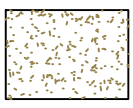
Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Parkanlage

- Ballspielplatz

- Grünfläche der Kindertagesstätte

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen
Hier:

1 **- Obstwiese:**
Die vorhandene Vegetationsdecke ist als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr). Abgestorbene Bäume sind durch neue Hochstämme in alten heimischen Sorten zu ersetzen.

2 **- Sukzessionsfläche:**
Diese Fläche ist der weiteren Sukzession zu überlassen.

Für die öffentliche Grünfläche - Parkanlage wird festgesetzt:
- Mindestens **30%** der Fläche sind als **extensiv gepflegte Wiese** zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr).
- Mindestens **20%** der Fläche sind mit **heimischen Gehölzen** gem. Artenliste (s. Begründung) zu bepflanzen.
- Auf maximal **20%** der Fläche ist der Bau von **wassergebundenen Wegeflächen** zulässig.
- Auf der restlichen Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke (**Extensivrasen)** zu erhalten.

Für die öffentliche Grünfläche - Grünfläche der Kindertagesstätte wird festgesetzt:
- Mindestens 30 % der Fläche sind als **extensiv gepflegte Wiese** zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr).
- Auf max. 10% der Fläche ist der Bau von **wassergebundenen Wegeflächen** zulässig.
- Auf der restlichen Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke (**Extensivrasen**) zu erhalten.

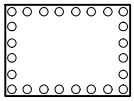
Für alle vorhandenen und folgenden Bepflanzungsfestsetzungen gilt: Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8-10 Jahre **Pflegemaßnahmen** durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

Die **Stellplätze** sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

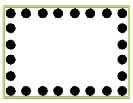
Für das Mischgebiet wird wie folgt festgesetzt:
- Außenbauteilflächen an der gesamten Außenfassade müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (R'w,res) von mindestens 35 dB aufweisen;
- Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen, die eine Fenster unabhängige Belüftung ermöglichen, zu versehen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste (s. Begründung) bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5 m². Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Anpflanzen von Einzelbäumen gem. Artenliste (s. Begründung)



Dieses Gehölz ist zu erhalten und gemäß obiger Festsetzung zu pflegen

Erhaltung von Einzelbäumen

Auf der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte sind **mind. 50% der** Dachflächen mit einer **Dachbegrünung** zu versehen.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

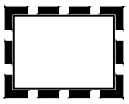
Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

Sonstige Planzeichen:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

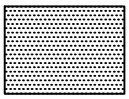
z.B. 13.6

Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen

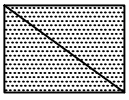


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

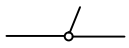
Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Gebäudebestand



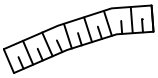
Gebäudeabbruch



Flurstücksgrenze

z.B. *123*

Flurstücksnummer



Böschung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Im Mischgebiet muß die **Dachneigung** 35° - 45° betragen; bei Dachbegrünung beträgt die Mindestdachneigung 28°, Pultdächer auf niedrigeren, angebauten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Dachform: Walmdächer sind nicht zulässig; bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil nicht mehr als 1/4 der Dachhöhe betragen. Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer oder an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer zulässig.

Für jede Dachseite der Häuser gilt: Zulässig ist mindestens eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von maximal 1/3 der Länge der Dachfläche. Darüber hinaus gilt:
- Bei Dachlängen bis 6 m kann keine weitere 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.

Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal 1/2 der Länge der Dachfläche betragen. 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 1m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muß jeweils mind. 1,25 m betragen.

Für die **Dacheindeckung** sind nur landschaftstypische rote Farbtöne und Dachbegrünung zugelassen. Auf der Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte ist eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die nicht begrünten Dachflächen erhalten eine Eindeckung mit bewittertem Zinkblech.

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

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

HINWEISE

Regenwasserverwertung

Das in Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 Abs. 3 Satz 1 HWG auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

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 Achäologischen Denkmalpflege des Wetterau- kreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Kreisarchäologie in Friedberg ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Sonnenkollektoren

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

Rückstausicherung

Gemäß §5 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der Fassung vom 13.12.2012 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 Straßenoberkannte liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.

Ein Teil des Flurstückes 144/5 liegt innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Usa [ÜberschwemmungsgebietsVO des RP Darmstadt vom 18.12.2001, Az.: IV/F 41.2 79b06/33(U)]. Die Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HLfU aufgestellten "Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis" nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie für die nähere Umgebung 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 gasende, 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-Analge 6, 61169 Friedberg, der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg, dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg, anzuzeigen.