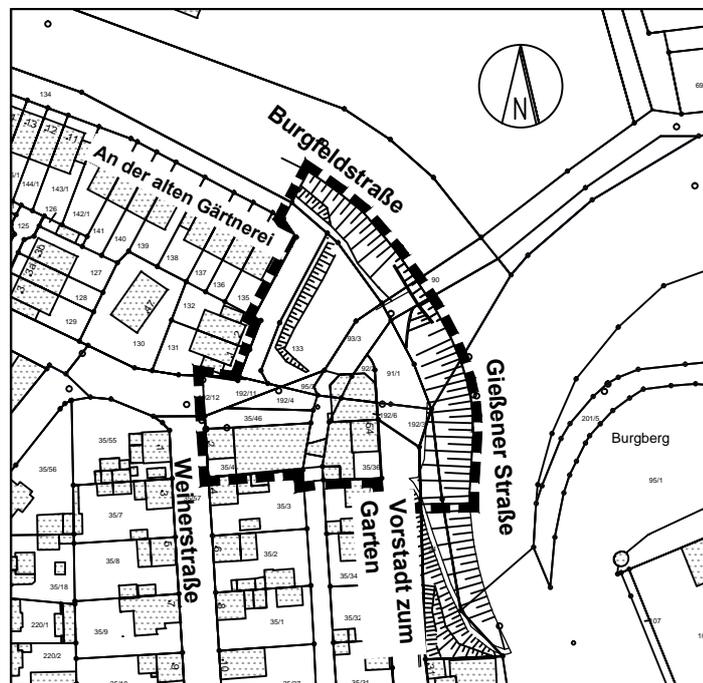
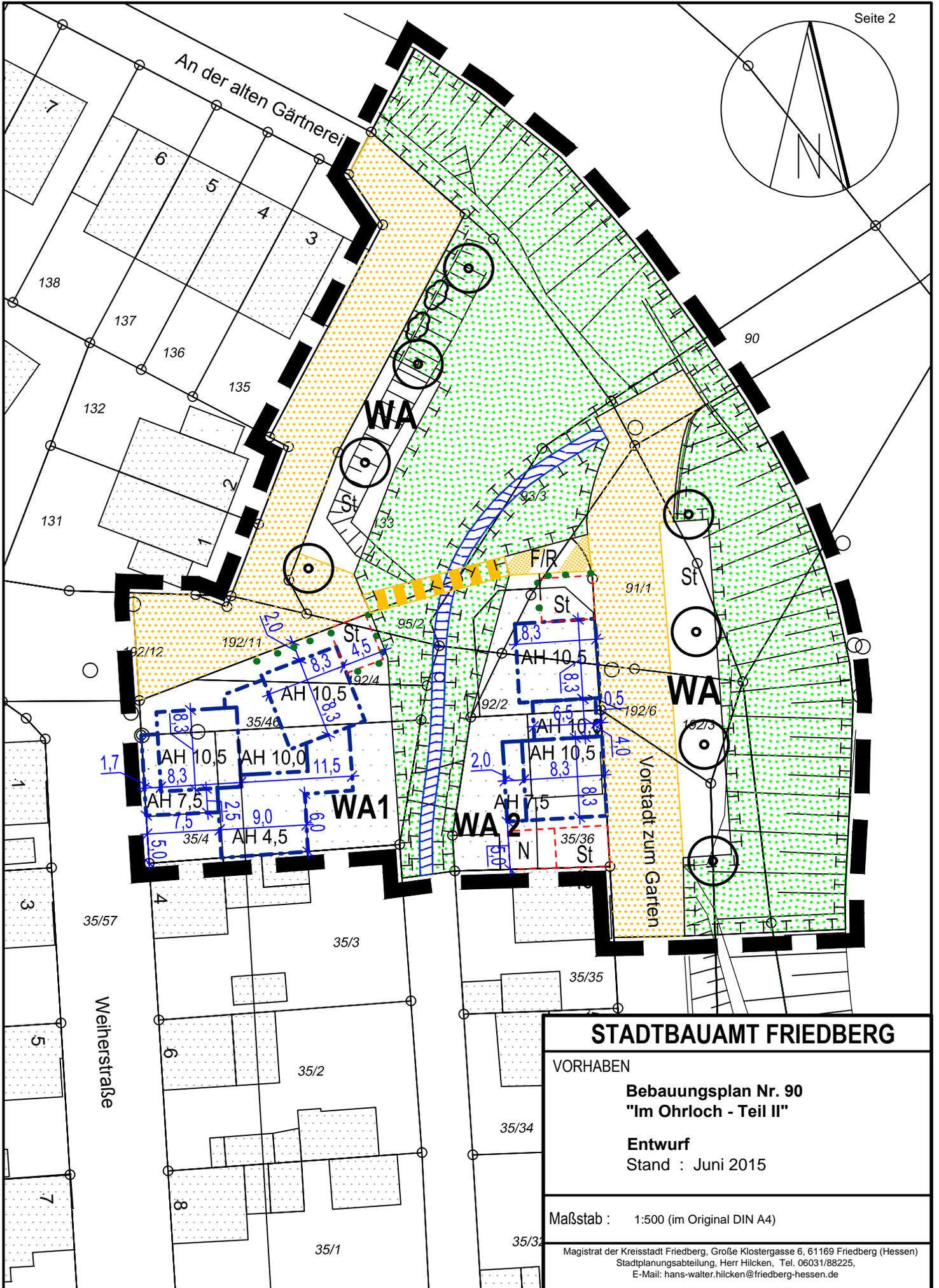
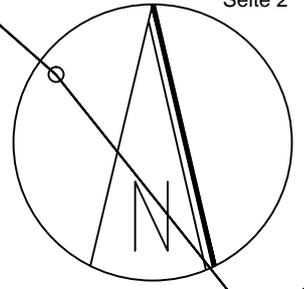


Bebauungsplan Nr. 90 "Im Ohrloch - Teil II"





STADTBAUAMT FRIEDBERG

VORHABEN

**Bebauungsplan Nr. 90
"Im Ohrloch - Teil II"**

Entwurf
Stand : Juni 2015

Maßstab : 1:500 (im Original DIN A4)

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg (Hessen)
Stadtplanungsabteilung, Herr Hilcken, Tel. 06031/89225,
E-Mail: hans-walter.hilcken@friedberg-hessen.de

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA = Allgemeines Wohngebiet

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

- Betriebe des Herbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

	GR	GR-Ü	GF	Dach	Bauweise
WA 1	330	150	680	FD	a
WA 2	200	160	510	FD	o

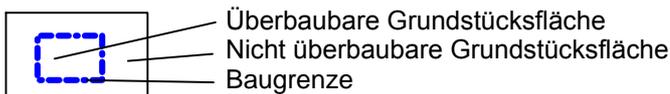
Erklärung zur Tabelle

- GR - zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO
- GR-Ü - zulässige Überschreitung der festgesetzten GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, angegeben in m²
- GF - zulässige Geschossfläche i.S. des § 20 Abs. 3 BauNVO
- FD - zulässig sind Flachdächer
- o - offene Bauweise
- a - abweichende Bauweise: mit dem rückwärtigen eingeschossigen Anbau kann an die Nachbarbebauung angebaut werden

z.B. **AH 4,5** - **max.** zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4 S. 2 HBO, Bezugshöhe ist die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte.

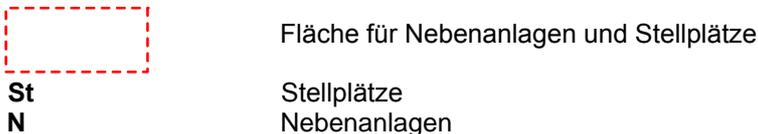
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Terassen mit einer Breite von max. 5 m und einer Tiefe von max 3 m können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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



In allen Baugebieten dürfen die **Stellplätze und ihre Zufahrten** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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



Straßenverkehrsfläche



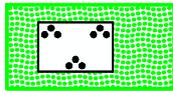
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche:
- Parkanlage

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

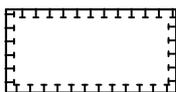


Wasserfläche

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

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projektierte Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

Die Stellplätze und privaten Zufahrtsflächen sind, soweit sie nicht über einer Tiefgarage angeordnet sind, in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche ist als 2-schürige Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Entlang des Seebachs ist beidseitig ein 1 m breiter Ufersaum zu entwickeln und im Turnus von 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Anpflanzung 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Baugebieten sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Bäume, Sträucher bzw. Hecken anzupflanzen.



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Anpflanzen von Hecken

Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile sind zu mind. 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

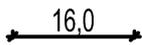
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen - zu begrünen.

Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m². Dabei ist mind. ein Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Auswahl und Pflege der Bäume und Sträucher

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80 % gemäß Pflanzliste auszuwählen.

Die Mindestpflanzgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer



- Gebäude



- Böschung

BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 HBO)

Abgrabungen an den Häusern sind nicht zulässig.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstreppen.

Es sind nur folgende **Einfriedungen** (auch in Kombination) allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1,0 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1,20 m Höhe.

Bei allen neu zu errichtenden Zäunen ist darauf zu achten, dass diese einen Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einhalten.

HINWEISE

Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 Abs. 3 Satz 1 HWG auf dem 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: Grundsatz 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

Hydranten

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

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftstraßen 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.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie der ruhende Verkehr nicht blockieren kann.

Strassenbau

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

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - sind 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 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.

Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Seebachs. Durch die vorliegende Planung werden sich allesdings Änderungen für die tatsächlichen überschwemmten Flächen ergeben. Der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung dieser Maßnahme liegt der Unteren Wasserbehörde vor.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352). Die Verordnung ist im Zuge der Ausweisung des Baugebietes zu beachten.

Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich.

Schutz des Mutterbodens

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Schutz des Mutterbodens in Verbindung mit DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und den Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

- Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.
- 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.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürlich bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen. Die Arbeiten sind Vorkopf durchzuführen, der Rückbau entsprechend rückschreitend.

Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes. Sollten in der Sperrzeit derartige Arbeiten dennoch notwendig werden, ist vorher bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ein entsprechender Antrag zu stellen. Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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 unbekanntes 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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.