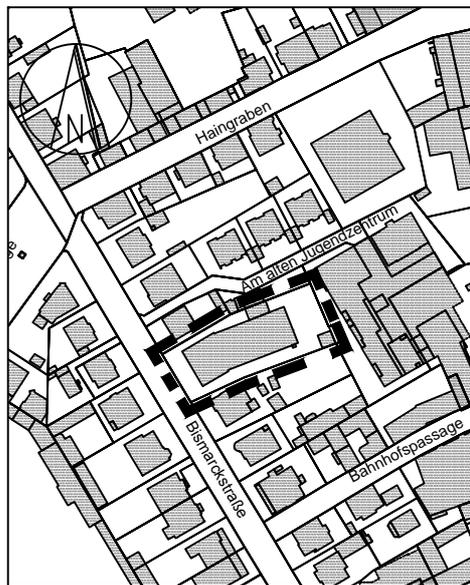


# Bebauungsplan Nr. 2

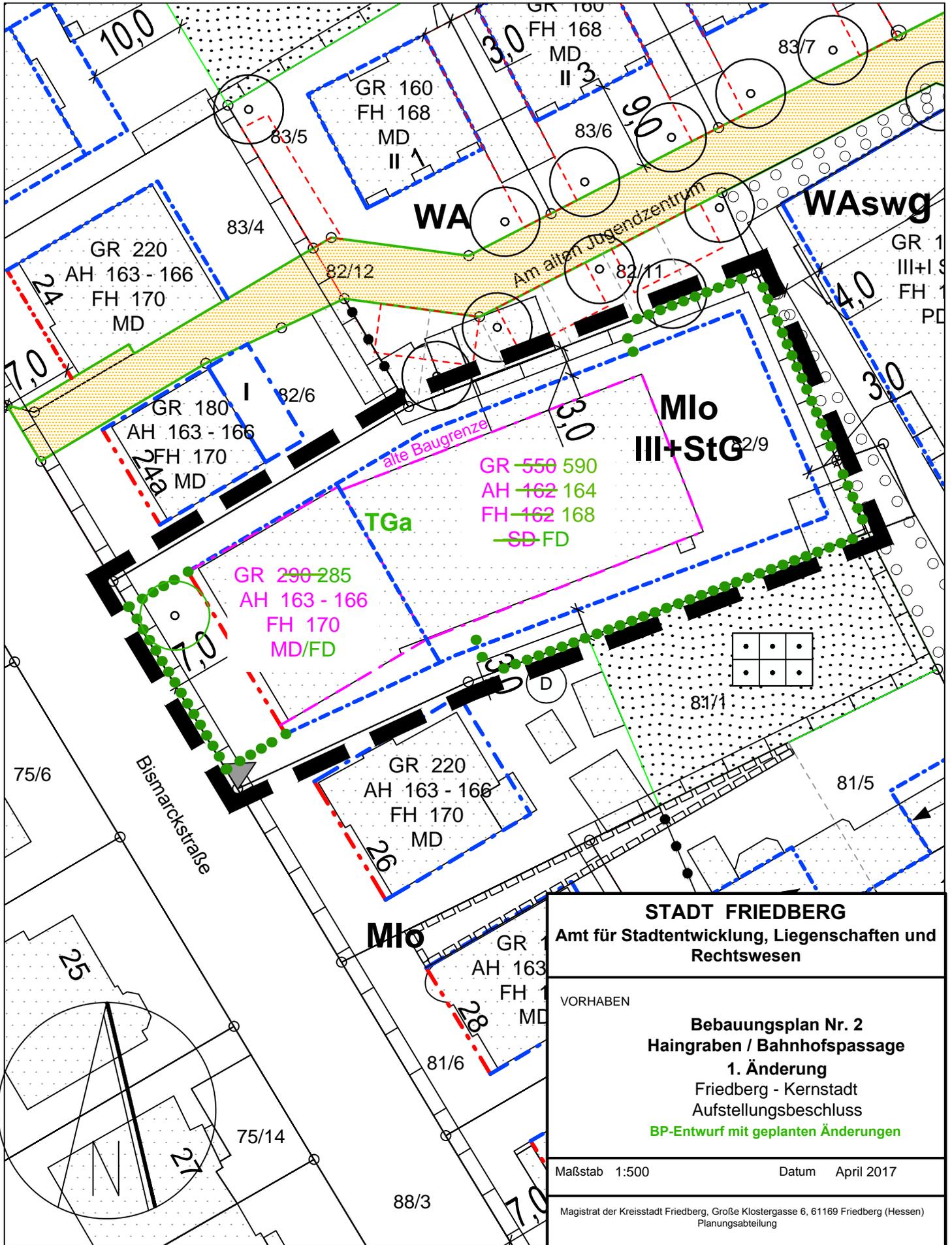
## Haingraben / Bahnhofspassage

### 1. Änderung

Anmerkung: **Die neuen Festsetzungen sind grün markiert**  
**Die wegfallenden Festsetzungen sind rot markiert und gestrichen**



Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes



<b>STADT FRIEDBERG</b>	
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen	
VORHABEN	
<b>Bebauungsplan Nr. 2</b> <b>Haingraben / Bahnhofspassage</b> <b>1. Änderung</b> Friedberg - Kernstadt Aufstellungsbeschluss <b>BP-Entwurf mit geplanten Änderungen</b>	
Maßstab 1:500	Datum April 2017
Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg (Hessen) Planungsabteilung	

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 3

(gem. § 9 (1) GauGB)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 2 BauGB)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Für die Mischgebiete wird gem. § 1 (2) BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungsarten des § 6 (2) BauNVO nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (Nr. 6)
- Tankstellen (Nr. 7)
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO (Nr. 8)

Für die Mischgebiete wird darüber hinaus gem. § 1(6) BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig.

z.B. **GRZ 1,0** Grundflächenzahl

z.B. **GR 150** Grundfläche der baulichen Anlagen, angegeben in m<sup>2</sup>

z.B. **AH** Außenwandhöhe i.S. von § 6 (4) Satz 2 HBO, angegeben in Meter über NN, differenziert für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Unterer Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmittle.  
Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (s.o.) bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschl. Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

z.B. **AH 160-164** Höhe der Außenwand als Mindestmaß und als Höchstmaß, angegeben in NN-Höhen

z.B. **AH 167** Höhe der Außenwand als Höchstmaß, angegeben in NN-Höhen. Wird in den Baugebieten Mlg und der Gemeinbedarfsfläche für das Altenpflegeheim das 5. Geschoss errichtet, dann muss deren Außenwand allseitig um mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden; ausgenommen sind hiervon die beiden Auskragungen zur Hanauer Straße und zur Bahnhofspassage

z.B. **DH 155** Höhe der Deckenoberkante als Höchstmaß, angegeben in NN-Höhen; hinzu kommt eine Dachbegrünung mit einer Bodenaufbauhöhe von mindestens 0,6 m

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse

z.B. **+ I StG** Ein über die zulässigen Vollgeschosse hinaus zulässiges Staffelgeschoss; dieses ist allseitig um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen

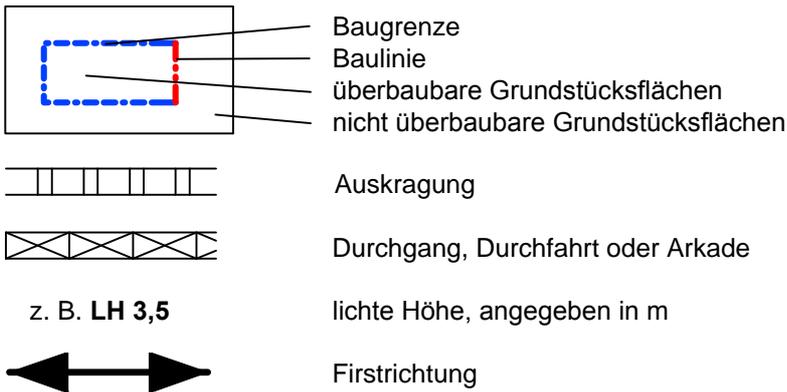
z.B. **I GG** Vollgeschoss, das nur als Garagengeschoss genutzt werden darf

## 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

**o** offene Bauweise

**g** geschlossene Bauweise



### 3. Flächen für Stellplätze und Garagen und ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Flächen für Stellplätze und Garagen

**St**  
**Ga**  
**TGa**

Zweckbestimmung:

- Stellplätze
- Garagen
- Tiefgaragen

Sofern auf den Baugrundstücken Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, dürfen die Stellplätze nur auf diesen Flächen nachgewiesen werden. Sofern auf dem Baugrundstück ein Garagengeschoss festgesetzt ist, sind Stellplätze nur innerhalb dieses Garagengeschosses oder einer Tiefgarage zulässig.

Die Stellplätze für das Altenpflegeheim und die festgesetzten Seniorenwohnungen sind innerhalb der Fläche für die Tiefgaragen nachzuweisen. Im Mlo sind im Vorgartenbereich keine Stellplätze zulässig.

**Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen:



- Post



~~-kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen-~~



- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - hier Altenpflegeheim; auf einem untergeordneten Teil der Flächen können flankierende Nutzungen (Tagespflege, Sozialstation, Arztpraxis, Laden, Gaststätte, etc.) untergebracht werden.

### 5. Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

(§9 (1) Nr. 8 BauGB)

**SW**

Flächen, auf denen nur Seniorenwohnungen errichtet werden dürfen

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Zufahrtsberechtigung für Soziale- und Rettungsdienste



ZUFAHRT

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich mit Anlagen zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen den benachbarten Fußgängerbereichen (Teppen und Rampen; alternativ zur Rampe kann ein Aufzug vorgesehen werden)



TREPPPE

Einfahrt und Ausfahrt; für das Baugebiet MIg und die Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnheim". Über die festgesetzten Zufahrten hinaus sind keine weiteren Zufahrten zulässig



Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

## 7. Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Hausgarten

## 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

### Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen oder künstlich angelegte offene Gewässer auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb der Gebäude, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf an die Kanalisation ist zulässig.

### Bodenbefestigung

Stellplätze und private Zugangswege sind in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen.

### Nachpflanzung

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind die Ausfälle umgehend nachzupflanzen,

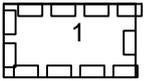
### Dachbegrünung

Mindestens 60 % der Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### Fassadenbegrünung

Außenwandflächen baulicher Anlagen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> zusammenhängender geschlossener Wandfläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Für jeweils 3 m Außenwandlänge dieser Wandflächen ist eine Kletterpflanze am Fuß der zu begrünenden Wand zu setzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die straßenseitigen Vorderfronten.

## 9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugrundstückes 81/5

Durchgang, Durchfahrt oder Arkade, verbunden mit einem der folgenden Geh,- Fahr- und Leitungsrechte:



Fahrrecht zugunsten aller an der Durchfahrt liegenden Baugrundstücke (im WA, MI, Seniorenwohnungen und Altenpflegeheim)

3

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

4

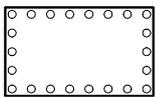
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

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

Für das Mischgebiet Mlg und die Gemeinbedarfsfläche Altenpflegeheim wird wie folgt festgesetzt:

- Zur Hanauer Straße und zur Bahnhofspassage hin orientierte Außenbauteilflächen an der gesamten Außenfassade müssen ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von mindestens 45 dB aufweisen;
- zu den Straßen hin orientierte Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen, die eine Fenster unabhängige Belüftung ermöglichen, zu versehen. Vorzugsweise sollten entlang der Hanauer Straße die weniger störungsempfindlichen Wohnbereiche (z.B. Küchen, Bäder) angeordnet werden.

## 11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern; Pflanzdichte:

- 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> dieser Fläche
- 1 Baum je 40 m<sup>2</sup> dieser Fläche



Anzupflanzende Bäume



Anpflanzen von Hecken

### Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

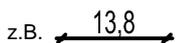
### Erdüberdeckung der Tiefgarage

Im Bereich der 1. Änderung ist die Tiefgarage außerhalb der Überbauung mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,40 m zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen.

## 12. Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Maßzahlen, angegeben in Meter



150

Höhenlage bei Festsetzung der Verkehrsanlagen, angegeben in m ü. NN (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)



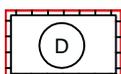
Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)



Altablagerungen auf den Flächen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete:

1. Alle Erdarbeiten sind durch geeignete Gutachter zu überwachen. Kontaminierter Boden und Müllfraktionen sind zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Erdarbeiten sind zu dokumentieren; sofern kontaminierte Bodenbereiche oder Müllfraktionen außerhalb der Aushubbereiche festgestellt werden.

2. Gebäude und eingebrachtes sauberes Erdreich sind, sofern sie an kontaminierten Boden oder Müllfraktionen angrenzen, dauerhaft gegen Rekontaminierung zu schützen.
3. In Bereichen die nicht dauerhaft versiegelt werden, ist eine saubere Vegetationsschicht (dh. oberflächennaher Boden mit einer Mindeststärke von 2 m) sicher zu stellen, ggf. sind Müllfraktionen und kontaminierter Boden auszutauschen. Als Nachweiskriterium soll der Vorsorgewert der BBodSchV eingehalten werden, und in den Fällen, für die kein Wert vorgegeben ist, der entsprechende LAGA-Wert der Kategorie ZO (Feststoff und Eluat). Die Vegetationsschicht ist gegen Rekontaminationen (mittels Grab- und Wurzelsperre) zu schützen.
4. Auch im Bereich des an der Planstraße gelegenen WA soll die belastete Auffüllung vor der Neubebauung ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden. Als Nachweiskriterium sollen die oben genannten Werte herangezogen werden.

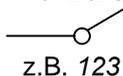


Umgrenzung einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 (6) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### 13. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



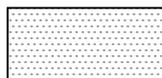
z.B. 123

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Gebäude

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Einfriedigungen

In den Vorgärten sind entlang den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur folgende Einfriedigungen allgemein zulässig:

- Laubholzhecken bis 1,2 m Höhe, in die ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann;
- Holzstakenzäune oder schmiedeeiserne Zäune bis 1,2 m Höhe

Entlang der übrigen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe zulässig; Grenzmauern sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Die bestehende Grenzmauer zwischen der nördlichen festgesetzten Grünflächen einerseits und des angrenzenden WA andererseits ist einschließlich der Wandbegrünung zu erhalten.

### Firsthöhe

Festsetzungen der zulässigen Firsthöhe sind in den Plan aufgenommen.

### Dachform

SD

Vorschriften zur Dachform sind in den Plan aufgenommen:

- Im Baugebiet WA sind Satteldächer zulässig, die Dachneigung darf max. 45° betragen;

~~auch auf der Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke sind nur Satteldächer zulässig, deren Dachneigung darf max. 15° betragen.~~

MD

- In den Baugebieten WAO und MIO sind entweder Mansarddächer zulässig oder flach geneigte Zeltdächer (bis max. 25° Dachneigung) und Flachdächer in Verbindung mit einem Staffelgeschoss (Rückstaffelung mindestens 1m).

- FD - In den übrigen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind Flachdächer festgesetzt.  
 PD - In den letztgenannten Gebieten ist lediglich auf den festgesetzten Staffelgeschossen alternativ zum Flachdach ein Pultdach mit max. 10° Dachneigung oder ein Tonnendach zulässig.

## HINWEISE

### Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 (3) Satz 1 HWG auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toiletenspülung). Überschüssige Wassermengen sollen in das für die Beseitigung des Niederschlagswassers vorgesehene öffentliche Leitungsnetz eingeleitet werden.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der o.a. Verwertung von Niederschlagswasser sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess.Min. für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 (Stanz. 10/1999 s. 709) enthalten.

### Löschwasserversorgung

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

WA : 800 l/m

MI : 1600 l/m

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.

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 Gewässer" sicherzustellen.

### Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz entweder Unterflurhydranten nach DIN 3221 oder Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m

Beim Einbau der Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" (DVGW Regelwerk W331/I-IV) einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen, Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### Zufahrtswege

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr und auf andere Weise nicht blockiert werden können.

Die Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 10 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 (2) HBO).

Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

### 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 (3) HDSchG).

**Sonnenkollektoren**

Die festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie zu.

**Rückstausicherung**

Gem. § 5 (3) der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg vom 10.08.2000 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.

**Hydrogeologische Verhältnisse**

Im Stadtbauamt Friedberg liegt ein geotechnisches Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dieses kann während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**Altlasten**

Bei einem großen Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um aufgefüllten Boden. Laut Gutachten der Firma "gbm" Gesellschaft für Baubiologie und Messtechnik mbH, Limburg, beinhaltet diese Auffüllung bis auf den Randbereich an der Hanauer Straße mehr oder weniger Anteile an Müll, Bauschutt, Hausbrand oder andere (gewerbliche) Abfälle. Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Es ist bei Erdbaumaßnahmen mit erhöhten Anforderungen bzgl. der Abfallentsorgung zu rechnen. Angetroffener und ausgehobener Abfall ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu den Altablagernungen sinngemäß zu beachten.
2. Es wird bei der Nutzung als Haus-/Nutzgarten oder Kinderspielfläche empfohlen, den oberflächennahen Boden umwelttechnisch auf den Gefährdungspfad "Boden-Nutzpflanzen" oder "Boden-Mensch" zu untersuchen und zu beurteilen.
3. 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, der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz u. Umwelt, Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarkstraße 13, 61169 Friedberg, anzuzeigen.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Nutzung als Altablagerung auch Gründungsprobleme für eine zukünftige Neubebauung ergeben können. Dies sollte durch entsprechende Fachbüros beurteilt werden.
5. Die o.a. "Orientierende umwelttechnische Untersuchung" der Firma "gbm" kann während der allgemeinen Dienststunden im Bauamt der Stadt Friedberg eingesehen werden.