

Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" 2. Änderung



**Stand: Satzungsbeschluss
Dezember 2019**



Maßstab 1 : 500
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2018.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) BauGB)

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

- WA = Allgemeines Wohngebiet
 In den Baugebieten WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

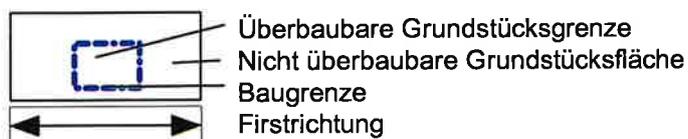
Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

	GRZ	GFZ	Z	AH	FH	FH*	Bauweise
WA 1	0.4	0.4	I	4.5	7.5	7,5	O-E
WA 2	0.4	0.4	I	4.5	9.0	8,0	O-D
WA 3	0.4	0.6	II	7.0	9.0	9,0	O-D
WA 4	0.4	0.6	II	7.5	13.0	11,5	O-D
WA 5	0.4	0.8	II	7.5	13.0	11,5	O-H
WA 6/6a	0.4	0.8	Ⓜ	7.5	14.0	12,5	O-D

Erklärung zur Tabelle:

- Z = Zahl der Vollgeschosse
 Ⓜ = Zahl der Vollgeschosse zwingend
 AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 (4) S. 2 HBO, Bezugshöhe ist die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte.
 Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß von der Bezugshöhe (s.o.) bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss)
 FH = max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte
 FH* = max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss
 GRZ = Grundflächenzahl
 GFZ = Geschossflächenzahl
 O-E = offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser
 O-D = offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 O-H = offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen

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



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

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Darüber hinaus sind **Nebenanlagen** nach § 14 (1) BauNVO in Form von **Abgrabungen und Auffüllungen zur Geländemodellierung** einschließlich der hierzu erforderlichen Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



Fläche für Stellplätze und Garagen

Ga

Garagen, Carports und Stellplätze

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

In dem Baugebiet WA 6/6a dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Tiefgaragen** errichtet werden, diese müssen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Im WA 6/6a sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten zu den Stellplätzen zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt. In den Baugebieten WA 1 - 5 ist nur eine Garage je Grundstück zulässig, im WA 6/6a sind 2 Garagen je Grundstück zulässig.

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



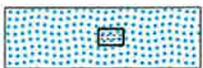
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg



Straßenbegleitgrün

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



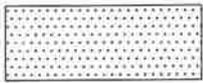
Transformatorstation

Die Station wird mit einem Grenzabstand kleiner 3 m, jedoch größer 1 m errichtet.

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

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

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



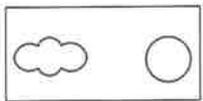
Öffentliche Grünflächen

- Parkanlage (ausgestattet mit kombinierten Fuß- und Radwegen, Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen und einzelnen Spielgeräten für Kleinkinder)

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

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mind. 100 **Laubbäume** mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8-10 cm zu pflanzen. Mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen wird als **extensiv gepflegte Wiese** angelegt (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich), mind. 30 % sind mit heimischen **Sträuchern** zu bepflanzen.

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 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



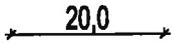
Bepflanzung der Randzonen der öffentlichen Grünflächen an den Grenzen zu den Baugebieten mit heimischen Sträuchern in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 2 m². Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

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

Sonstige Planzeichen:



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen

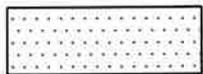


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

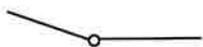
Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestand: Gebäude



- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

z.B. 123

BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei **Hausgruppen** und **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).

Dachform: Sofern Satteldächer festgesetzt sind, muss die **Dachneigung 35° - 45°** betragen, Pultdächer auf niedrigeren, angebauten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung aufweisen.

Sofern das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, ist dieses mit einem Flachdach oder einem Pultdach mit max. 10° Dachneigung auszuführen.

Ein geplantes Pultdach ist im WA 6a zum Ortsrand hin (nach Westen) zu neigen.

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 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.

Dabei gilt: Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal 1/2 der Länge der Dachfläche betragen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern 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 mindestens einen Abstand von 1m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

SD Innerhalb der mit **SD** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur **Satteldächer** zulässig; für deren **Dacheindeckung** sind nur landschaftstypische rote Farbtöne zugelassen.

Darüberhinaus sind nur rote oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.

Die Außenwände von Staffelgeschossen sind zu den seitlichen Nachbargrenzen um mind. 1 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

Im Baugebiet WA 6a sind die im Westen (Richtung Ortsrand) gelegenen Außenwände von Staffelgeschossen zusätzlich um mindestens 2 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Breite von **Abgrabungen** darf max. 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Errichtung von notwendigen **Stützmauern** bis zu einer Höhe von 0,5 m

Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen, hier ist eine Höhe der **gemeinsamen Stützmauer** von max. 1 m zulässig.

In den Vorgartenbereichen 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.

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

Die Höhe von **Stützmauern** ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mit anzurechnen.

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

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. jedoch 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.
Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

HINWEISE

Regenwasserverwertung

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

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 (5) BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: **Grundschutz 1600 l/min**. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit 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
- 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.

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.

Archäologische Denkmalpflege

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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen.

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.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV (weitere Schutzzone, äusserer Bereich) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.

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 HlfU 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 Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.