

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Im Baugebiet 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	Bauweise	Dachform
WA 1	0,4	0,8	II	7,5	11	o	SD
WA 2	0,4	0,8	II	7,5	12	o	SD
WA 3	0,4	0,8					

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO in den Teilflächen WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65, in WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Erklärung zur Tabelle:

Z = Zahl der Vollgeschosse

II = Zahl der Vollgeschosse

AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 (4) S. 2 HBO, Bezugshöhe ist die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmittle.

FH = max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmittle

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

O = offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen

SD = Satteldach

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Vordächer, Vorgarten- und Terrassenschränke) und durch Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 2 m überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in Form von

- **Gartenhäusern oder Gartenboxen** innerhalb der in der Planzeichnung mit „Nbl“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundfläche von 2,5 m² je Wohneinheit zulässig.
- **Abfallsammelplätzen, auch überdachten**, innerhalb der in der Planzeichnung mit „St/CP/Ab“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² zulässig.

Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes im Sinne des § 14 (2) BauNVO (z.B. Technikzentralen, Blockheizkraftwerke), sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

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

Pro Wohneinheit ist nur **ein Carport** zulässig. Darüber hinaus gehender Bedarf ist in Form von freistehenden Stellplätzen herzustellen.

Carportzeilen sind nur mit max. vier Carports zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.

Erforderliche Auffüllungen zur Geländemodellierung sind außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auffüllungen die darüber hinausgehen sind unzulässig.

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes und zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zulässig und nur unterirdisch zu verlegen.

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“

BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei **Reihenhäusern** sind die Fassaden einheitlich auszuführen. Die gleiche Dachneigung und die gleiche Außenwandhöhe sind zwingend festgesetzt. Ein Baukörperversatz ist nicht zulässig.

Die **Sockelhöhe** darf im Mittel max. 0,6 m betragen, gemessen als Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden).

Es sind **ausschließlich Satteldächer** mit einer **Dachneigung von 35° - 45°** zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in roter oder anthrazitfarbener Farbe sowie als Dachbegrünung zulässig.

Dachgauben sind nur in WA 2 zulässig. Die Breite von Dachgauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der Trauflänge einer Wohneinheit betragen. Die maximal zulässige Breite einer Einzelgaube beträgt 2,0 m (Außenmaß: Außenkante links bis Außenkante rechts). Der Mindestabstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Je Wohneinheit ist eine Einzelgaube 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**.

Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind entsprechend § 8 (1) HBO gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen.

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.

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“

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 (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Grundschutz 800 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.

Straßenbau

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostergasse 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.

Versorgungsleitungen

Vor Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel der OVAG ist der Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763, 61147 Friedberg zu informieren. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Denkmalschutz - Archäologie

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 Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, hessenARCHÄOLOGIE 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.

Sonnenkollektoren

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“

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 in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D 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.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bundes-Bodenschutzverordnung ist beim Bodenabtrag sowie beim Bodenauftrag einzuhalten. In diesem Sinne ist der Mutterboden (Oberboden, meist die obersten 0,3 m unter Geländeoberkante) abzuheben und nach der geländegestaltenden Maßnahme wieder aufzutragen. Der Bodenauftrag von Fremdboden muss der Bundes-Bodenschutzverordnung entsprechen.

Bodenabtrag sowie Bodenauftrag hat im Bereich des Unterbodens zu erfolgen; hierzu ist der Mutterboden (Oberboden, meist die obersten 0,3 m unter Geländeoberkante) abzuheben und nach der geländegestaltenden Maßnahme wieder aufzutragen.

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

Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“

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, den Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

HessenMobil

Das HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Kampfmittel

Eine Sondierung auf das Vorliegen von Kampfmitteln wird vor den Erdarbeiten empfohlen.