

BEBAUUNGSPLAN NR. 95
„NACHVERDICHTUNG – AM KINDERGARTEN 4-10“
In Friedberg-Kernstadt

Begründung

Stand: Januar 2021



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020, verändert.

Inhalt

1. VORBEMERKUNGEN.....	4
Anlass und Ziel der Planung	4
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	4
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
2. GELTUNGSBEREICH.....	6
Lage, Abgrenzung, Größe.....	6
Topographie	6
Bisherige Nutzung	6
Boden/Altlasten.....	7
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	7
Öffentliche Wasserversorgung	7
Entwässerung	8
3. ÜBERGEORDNETER ZIELRAHMEN	9
Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan	9
Schutzzone.....	9
Städtebauliche Ziele	10
4. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS	10
I. Bauliche Nutzung.....	10
Art der Nutzung	10
Bauweise.....	10
Maß der Nutzung.....	10
II. Baugestaltung.....	11
Baukörper.....	11
Dächer	11
Freiflächen	11

III. Erschließung	12
Fließender Verkehr.....	12
Ruhender Verkehr	12
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	12
Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser.....	12
5. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG	12
6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
Vermeidungsmaßnahmen.....	12
Minderungsmaßnahmen	13
Ersatzmaßnahmen.....	13
7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG	13
ANHANG.....	14
1. RECHTSGRUNDLAGEN.....	14
2. GUTACHTEN, FACHBEITRÄGE und Pläne	14
Gutachten und Fachbeiträge	14
Pläne.....	14

1. VORBEMERKUNGEN

Anlass und Ziel der Planung

Die Firma „Deutsche Reihenhaus AG“ beabsichtigt vier Reihenhauszeilen auf dem Grundstück Flur 9, Flurstück 113/1, 108/2 und 108/3 in Friedberg-Fauerbach zu errichten.

Die Gebäude sollen auf dem ehemaligen Gärtnerengelände in der Straße „Am Kindergarten“ errichtet werden. Ein Teil der Fläche ist derzeit mit einem Wohnhaus bebaut das für die Neubebauung abgebrochen werden soll; der übrige Teil des Geländes liegt seit mehreren Jahren brach. Mit der Anfrage nach der Bebaubarkeit des Grundstücks besteht nun die Möglichkeit das Gelände zu entwickeln.

Geplant sind vier Reihenhauszeilen mit insgesamt 15 Reihenhäusern. Für jedes Reihenhaus sind ein Carport sowie ein offener Stellplatz geplant. Die umliegende Bebauung umfasst hauptsächlich Wohnnutzung und kleinere Gewerbebetriebe.

Der Bebauungsplan ist notwendig, da mit der Bebauung eine Nachverdichtung des zum Teil 56 m tiefen Grundstücks ermöglicht werden soll. Aufgrund dieser Flächentiefe ist eine Baugenehmigung nur entlang der Straße „Am Kindergarten“ auf Grundlage des § 34 BauGB möglich; eine darüber hinaus gehende dahinterliegende Bebauung ist jedoch nicht möglich, da die faktische hintere Baugrenze überschritten wird. Um die hinteren Grundstücksteile bebauen zu können, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig geworden.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche sowie einer Nachverdichtung dient und die Fläche gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB mit ca. 3.700 m² kleiner als 20.000 m² ist kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zur Klärung des notwendigen Untersuchungsumfangs hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen und Belange des Bodenschutzes sollte auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB nicht verzichtet werden, weswegen eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im April 2019 durchgeführt wurde.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zeitraum vom 08.04.2019 bis einschließlich 23.04.2019 wurde mit dem vorgelegten Bebauungskonzept die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 03.05.2019 äußern.

Seitens der **Bürger** wurden Bedenken hinsichtlich der Grenzbebauung und des entstehenden Verkehrsaufkommens geäußert. Die Grenzbebauung entspricht § 6 HBO. Das Verkehrsaufkommen wurde innerhalb eines Gutachtens untersucht und wird im weiteren Verfahren ausgelegt.

Seitens der **Behörden** wurden zur Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Einige Hinweise sowie Ergänzungswünsche wurden in der Planung berücksichtigt. Folgende Änderungen sind erfolgt:

a. Stellplätze

Neben dem erfüllten Stellplatznachweis werden zwei zusätzliche Besucherstellplätze errichtet.

b. Thematik Boden

Der Boden wurde untersucht und in dem beiliegenden Umwelt-Geotechnischen Bericht (Anlage 8) dargestellt.

c. Archäologische Denkmalpflege

Die Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wurden unter Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

d. Brandschutz

Die Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz des Wetteraukreises wurden unter Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

2. GELTUNGSBEREICH



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020, verändert.

Lage, Abgrenzung, Größe

Der Bebauungsplan betrifft die Flurstücke Flur 9, Flurstück 113/1, 108/2 und 108/3, welche für eine Neubebauung vorgesehen sind. Das Grundstück hat eine Größe von 3.686 m².

Topographie

Das Gelände ist im nördlichen Bereich weitgehend eben. Ab Flurstück 108/2 fällt das Gelände von Südwest zur Mitte und steigt im Nordosten auf die Höhe von Südwest an. Die Geländehöhe in der Straße „Am Kindergarten“ liegt bei 130,2 m üNN.

Bisherige Nutzung

Das Grundstück Flur 9, Flurstück 113/1 ist zurzeit mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die Flurstücke 108/2 und 108/3 sind z.T. mit einer Schwarzdecke versiegelt und es befinden sich Nebengebäude (Garage, Holzschuppen, ..) auf den Flurstücken; der größte Flächenanteil von Flurstück 108/3 ist unversiegelt. Vor der Wohnnutzung befand sich auf der Fläche eine Gärtnerei mit Gewächshäusern.



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020, verändert.

Boden/Altlasten

Es wurden zehn Kleinrammbohrungen im Gelände vorgenommen und auf den Schadstoffgehalt chemoanalytisch untersucht und anhand sensorischer Gesichtspunkte (Farbe, Geruch, Zusammensetzung, ...) bewertet. Dabei sind die ursprüngliche und aktuelle Nutzung beachtet worden. Ergebnis ist, dass keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte nachgewiesen wurden.

„Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen [...] keine relevanten Schadstoffkonzentrationen vor, so dass für die aktuellen Gegebenheiten und für die geplante Nutzung keine Gefahr für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Bodenluft zu besorgen ist.“ (aus: Anlage 8: Umwelt-/Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Kaiserslautern 31.05.2019).

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Öffentliche Wasserversorgung

Die Stadtwerke Friedberg betreiben für die Stadt Friedberg eigenständig eine öffentliche Wasserversorgung. Rund 92 % des Trinkwassers werden von der OVAG bezogen, die Eigenförderung (Brunnen Ockstadt) beträgt ca. 8% (Stand: 2011). Laut Aussage der Stadtwerke ist die Wasserversorgung des Plangebietes sichergestellt.

Als Träger der öffentlichen Wasserversorgung sind die Stadtwerke Friedberg gemäß § 55 HWG verpflichtet, im Rahmen bestehender technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinzuwirken, mit dem Ziel, die natürlichen Ressourcen bestmöglich zu schonen. Der spezifische Verbrauch der Haushalte und Kleingewerbe liegt

laut BGW-Wasserstatistik im gesamten Versorgungsgebiet seit 1990 unter dem Landesdurchschnitt. Die Wasserverluste im Netz liegen sehr niedrig bei ca. 3 %.

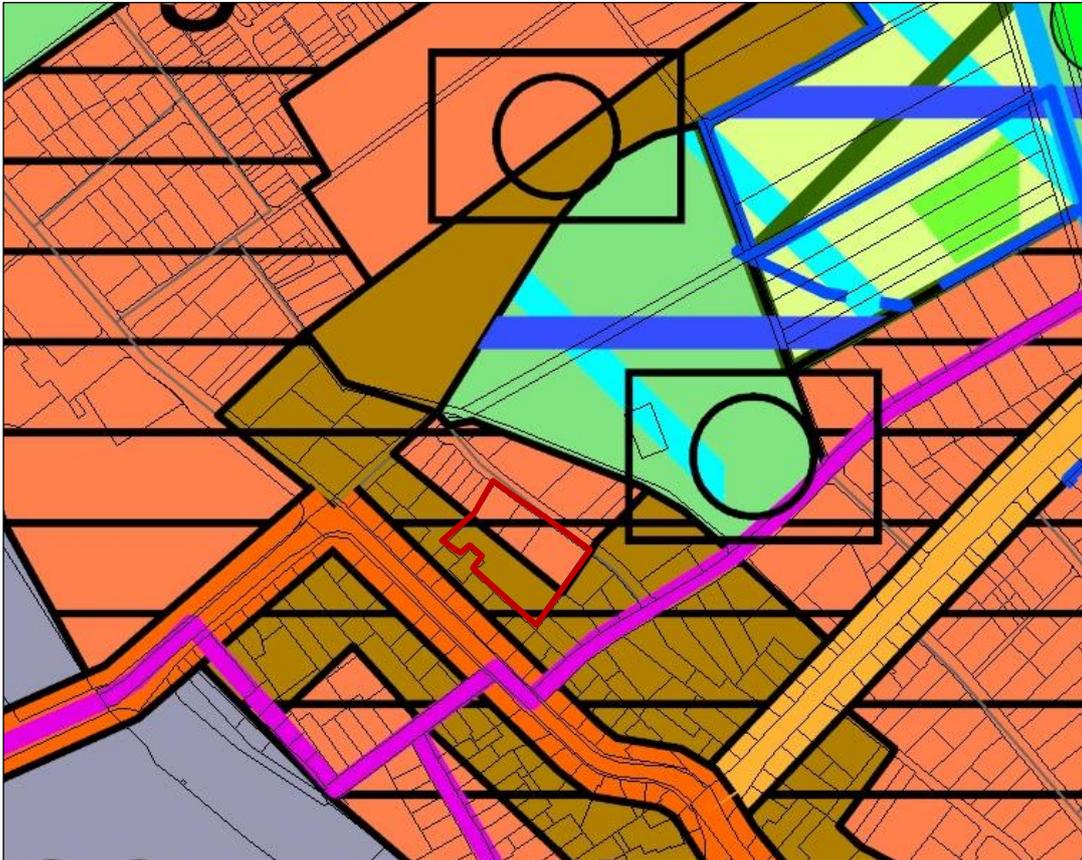
Entwässerung

Seit 2007 hat die Stadt Friedberg einen Generalentwässerungsplan(GEP) einschließlich Schmutzfrachtberechnung, dieser wurde wiederholt aktualisiert. So liegt eine Berechnung mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) vom 14.03.2016 vor, in dem das Plangebiet sowie weitere ergänzende Gebiete bereits berücksichtigt sind. Laut Niederschrift des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt vom 14.03.2016 über die Betriebsprüfung der Kläranlage Friedberg (Hessen) (Az.: IV/F 41.3 (1517) -F- Bd.4 – KLA -) werden die Bemessungswerte „max. Zufluss Trockenwetter, Fremdwasserzufluss, Ablaufwerte“ eingehalten. Das Schmutzwasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation der Straße „Am Kindergarten“ angeschlossen. Im Rahmen der Vorplanung wurde der Anschluss von Regenwasser an den nächstgelegenen Vorfluter (Usa) geprüft und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (Umweltamt) abgestimmt, dass aufgrund der technischen Bedingungen eine Trennung von Regen- und Schmutzwasser nicht möglich ist.

Zur Regenwasserrückhaltung wird auf den Grundstücken eine Retention mit einer Mindestgröße von 2,00 m³ bzw. 20 l/m² projizierte Dachfläche vorgeschrieben.

3. ÜBERGEORDNETER ZIELRAHMEN

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main; Regionaler Flächennutzungsplan, ohne Maßstab.

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen die übergeordneten regionalen Planungen. Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan entlang der Straße „Am Kindergarten“ als „Wohnbaufläche“ (W) sowie im rückwärtigen Bereich der Fauerbacher Straße als „Mischbaufläche“ (MI) dargestellt. Für „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ gibt der Regionalplan Südhessen einen Dichtewert von 35-50 EW/ha vor.

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung am Kindergarten 4-10“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die geplanten Wohngebäude sind allgemein zulässig; es erfolgt keine Änderung der Nutzungsart.

Schutzzonen

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.

STÄDTEBAULICHE ZIELE

Geplant ist die Errichtung von vier Reihenhausezeilen mit insgesamt 15 Reihenhäusern in offener Bauweise. Die Gebäude sind zweigeschossig geplant. Die Wohnflächen liegen bei 120 m² und 145 m².

Die Hausgruppen weisen eine West-Ost-Ausrichtung auf und sind entlang der nördlich gelegenen Straße „Am Kindergarten“ ausgerichtet. So entstehen für alle Hausgruppen Süd-West-Gärten.

Die vorliegende Planung hat eine **Wohndichte** von **40,5 WE/ha**. Dieser Wert liegt innerhalb der Dichtevorgaben der Regionalplanung von 35 bis 50 WE/ha.

Die vorgesehenen **Freiflächen** werden begrünt, davon ausgenommen sind notwendige Platz- und Wegeflächen.

Die **Erschließung** erfolgt über die Straße „Am Kindergarten“ sowie die im Planwerk dargestellte öffentliche Erschließungsstraße. Alle Stellplätze werden oberirdisch in Form von Stellplätzen, oder Carportstellplätzen hergestellt.

Das anfallende **Niederschlagswasser** der Dächer, Vorgartenschränke, Garagen, Carports, Technik, Abfallplatz und Stellplätze wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt in den Kanal eingeleitet.

Das anfallende **Schmutzwasser** wird je Hausgruppe über Grundleitungen gesammelt. Die Grundleitung verläuft unter den Häusern, wodurch eine kurze und direkte Anbindung an den Kanal erfolgen kann.

4. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

I. Bauliche Nutzung

Art der Nutzung

Die umgebende Bebauung besteht aus Flächen gemischter Bauweise (Druckerei, Gemeindehaus, Metzgerei, Wohnnutzung).

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind alle Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig. Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich und passen nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hinein.

Bauweise

Es ist aufgrund der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl i. V. mit der Geschosshöhe festgelegt. Die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) ist abgeleitet von der bisher vorhandenen baulichen Struktur sowie den Dichtewerten der Regionalplanung (vgl. Kapitel 4 –

Städtebauliche Ziele). Die Vorgabe der GRZ gibt den Entwicklungsrahmen des Gebietes vor und soll gleichzeitig das Schutzgut „Boden“ vor einer übermäßigen Versiegelung schützen, indem ein sparsamer Umgang mit Boden und eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche stattfinden sollen.

Eine mögliche Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,65 für die Gebiete WA 1 und WA 2 ist im Vorhaben begründet. Durch die internen Wege und die Anordnung der Carports und Stellplätze ist die Anlage von Hof-/ Wegeflächen auf dem privaten Baugrundstück notwendig. Da auf dem Baugebiet WA 3 lediglich drei Stellplätze zu Gunsten des Flurstücks 103/3 errichtet werden ist hier eine Überschreitung der GRZ bis 0,75 begründet.

II. Baugestaltung

Baukörper

Die Gestaltung der Baukörper wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen (über Festsetzungen zur Außenwand- und Firsthöhe) und die Fassadengestaltung bestimmt. Hiermit soll sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung besser einpassen und in das städtebauliche Bild einfügen.

Dächer

Da die einzelnen Reihenhauszeilen einheitlich gestaltet werden sollen, sind eine gleiche Dachneigung von 35° bis 45° vorgeschrieben und ein Baukörperversatz unzulässig.

Die Dachgauben sind nur in WA 2 erlaubt und in ihrer Größe begrenzt, damit die Einheitlichkeit der Dächer gewahrt bleibt.

Die Ausrichtung der Dächer ist parallel zur Straße „Am Kindergarten“, gleichbleibend zur angrenzenden nördlichen Bebauung, festgesetzt.

Freiflächen

Die gestalterischen Vorschriften bezüglich der Einfriedigung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum nicht von Mauern geprägt wird.

Neben den Vorgaben von § 8 Abs. 1 HBO soll das Grundstück in den nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden; hierdurch soll der Boden vor zusätzlicher Versiegelung geschützt werden.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke wird nicht weiter planungsrechtlich geregelt, weil § 8 Abs. 1 HBO festlegt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

III. Erschließung

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße „Am Kindergarten“; die Straße führt zu den nächstgelegenen Haupterschließungsstraßen „Fauerbacher Straße“, „Fritz-Reuter-Straße“ und „Dorheimer Straße“.

Die herzustellende Planstraße wird verkehrsberuhigt (Pflasterbelag, ohne Gehwege) ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen sind direkt auf den Baugrundstücken zulässig und nachzuweisen; sie wurden in ihrer Lage im Übrigen so festgesetzt, dass das Wohnen weitgehend nicht gestört wird und eine sichere Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Am Kindergarten“ gewährleistet ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Fauerbacher Straße und ist etwa 400 m entfernt.

Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser

Das Bebauungsplangebiet wird an ein Mischsystem angeschlossen. Die Dachflächen der privaten Grundstücke müssen nach Vorgabe des Bebauungsplanes an eine Regenwasserzisterne angeschlossen werden. Ein Teil des Fassungsvermögens der Zisternen ist als Retention mit einer gedrosselten Abgabe an den Mischwasserkanal vorgesehen; zusätzlich ist eine Rückhalteeinrichtung innerhalb des Gebietes notwendig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass nutzbares Regenwasser nicht direkt der Kanalisation zugeführt wird, sondern Verwendung, z.B. in der Gartenbewässerung, findet und somit sparsam mit der Ressource Wasser umgegangen wird.

5. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen zur Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das anliegende Artenschutzrechtliche Gutachten (Anlage 5) kommt zu folgenden Maßnahmen bezüglich der anzustrebenden Minimierung der Eingriffswirkungen:

Vermeidungsmaßnahmen

V1. Die Gebäude sind bevorzugt außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar abzureißen. Bei Abriss außerhalb der o.g. Zeiten ist vor Beginn der Arbeiten im Gebäudebestand (Gebäudeabbruch) durch einen Fachgutachter

zu prüfen, ob Gebäudebrüter, insbesondere im Fassaden-, Dach- und ggf. Kellerbereich, vorhanden sind. Ggf. vorhandene Spalt- und Nischenbereiche mit Quartierpotenzial sind auf einen aktuellen Tier-besatz auch mittels Endoskop zu prüfen. Ggf. sind dann weitere Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind die wegfallenden Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten durch den Fachgutachter zu bilanzieren und ggf. Ersatzmaßnahmen zu fordern.

- V2. Rodungen von Gehölzen (darunter auch Hecken, Gebüsche, lebende Zäune, Fassadenbegrünungen) in der Nähe des Gebäudebestands dürfen zur Baufeldberäumung nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Einzelbäume können auch zwischen dem 1. März und dem 30. September gefällt werden, wenn ein Fachgutachter (Biologe oder vergleichbar) die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausschließen kann (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).
- V3. Der auf dem Areal vorhandene Nistkasten muss vor Abbruch der Gebäude im Winter im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar abgehängt werden, um ein Töten von Individuen (Eier, Jungvögel) in der Brutsaison zu vermeiden. Zu anderen Zeiten ist vor Beginn der Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob ein Vogelbesatz vorhanden ist. Ggf. kann es dann zu weiteren Artenschutzmaßnahmen und baulichen Verzögerungen kommen.
- V4. Die ausführenden Baufirmen sind bei Abbrucharbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

Minderungsmaßnahmen

Laut des Gutachtens sind während der Bauphase keine zusätzlichen Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen sind in die neuen Fassaden zwei Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter zu integrieren.

Alternativ ist eine Anbringung von zwei Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen und zwei Meisenkästen an neue Garagen oder Gartenhütten vorzusehen.

Als dritte Alternative ist eine Anbringung von zwei Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen und zwei Höhlenbrüterkästen an je eine Dreifahlkonstruktionen von Neupflanzungen junger Einzelbäume möglich.

7. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Friedberg.

ANHANG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

in der zuletzt gültigen Fassung!

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert: 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502). Zuletzt geändert 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert: 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198). Zuletzt geändert: 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG): vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548). Zuletzt geändert: 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert: 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN – HEILQUELLENSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG BAD NAUHEIM – vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585). Zuletzt geändert: 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408).

2. GUTACHTEN, FACHBEITRÄGE und PLÄNE

Gutachten und Fachbeiträge

ABBRUCHVORHABEN AM KINDERGARTEN FRIEDBERG. ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, März 2019

VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM WOHNBAUVORHABEN „AM KINDERGARTEN“ IN FRIEDBERG-FAUERBACH, Heinz + Freier GmbH, Wiesbaden, 10.05.2019

KAMPFMITTELDETEKTIERUNG, Consulting-Engineers-Göttig, Worms, 27.03.2019

KAMPFMITTELVORERKUNDUNG, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 18.03.2019

Pläne

REGIONALPLAN SÜDHESSEN, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain

REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt/ Regionalverband FrankfurtRheinMain