

Zeichnerische Festsetzungen

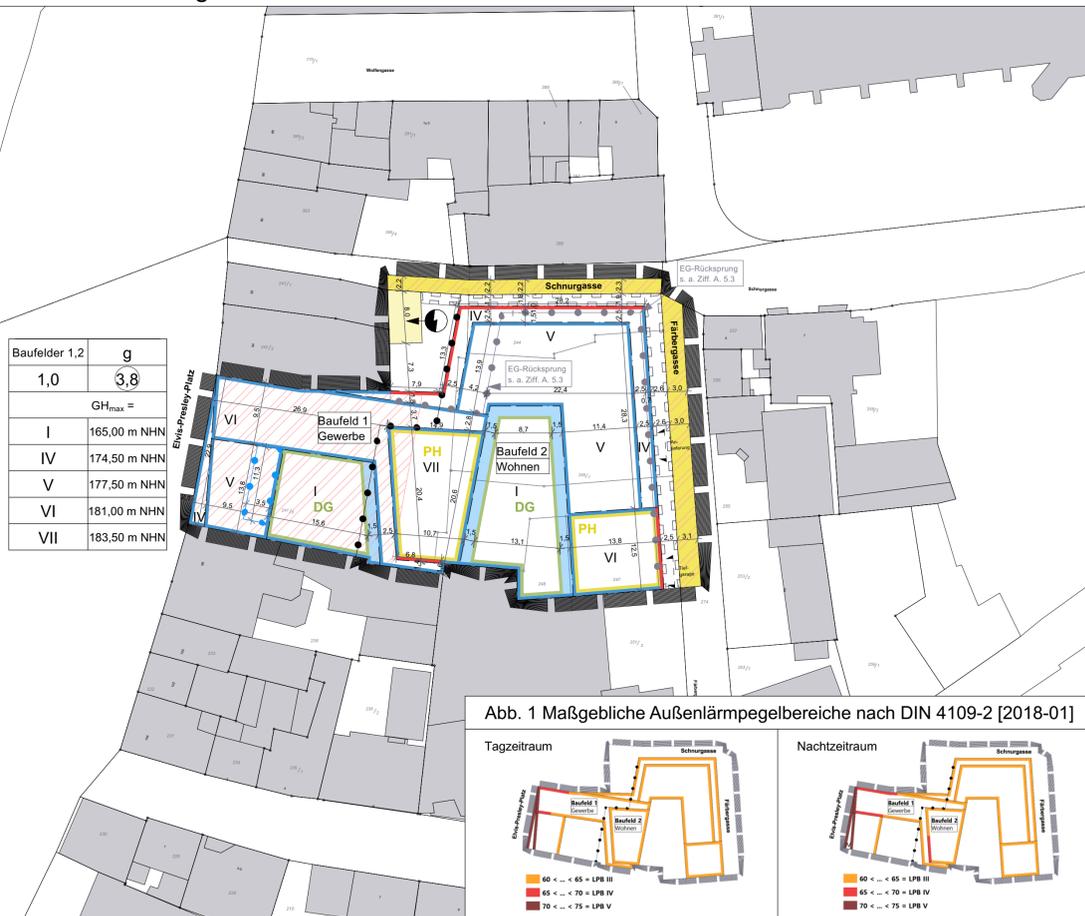
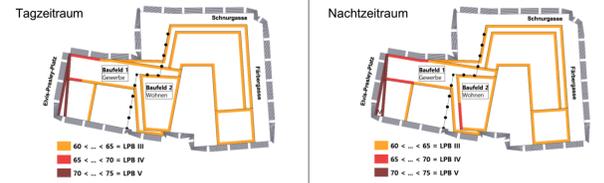


Abb. 1 Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 [2018-01]

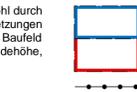


A. Planungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3756) und der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

- 1. Bedingte Festsetzung (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
1.1 Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes...
2. Nutzungsschablone
2.1 1. Art der baulichen Nutzung in den Baufeldern...
2.2 Definition Baufeld
2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung
3. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §12 BauGB)
3.1 Baufeld 1 und 2 - Erdgeschoss
3.2 Geschosse oberhalb des Erdgeschosses
3.2.1 Baufeld 1 - Gewerbe
3.2.2 Baufeld 2 - Wohnen
3.3 Baufeld 1 und 2
4. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20, 21a BauNVO)
4.1 Grundfläche (GRZ)
4.2 Geschossfläche (GFZ)

Table with 2 columns: Baufelder 1,2 and g. Values: 1,0 and 3,8. Includes GHmax = 165,00 m NHN, 174,50 m NHN, 177,50 m NHN, 181,00 m NHN, 183,50 m NHN.



- 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
12.1 Dachbegrünung
12.2 Vertikalbegrünung
12.3 Schutz von Insekten
12.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag
13. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
14.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen...
14.2 Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]
14.3 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalllärma-Äquivalen-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes...
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DG

PH

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

- 1. Dachform
Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

C. Hinweise

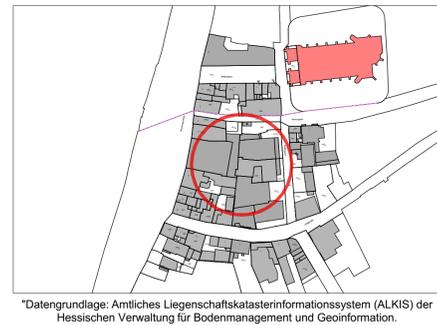
- 1. Gestaltungsatzung
Es wird auf die Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedbergs der Stadt Friedberg in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
2. Denkmalschutz
2.1 Kulturdenkmäler
2.2 Bodendenkmäler
3. Bodenschutz
4. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet
5. Niederschlagswasser
6. Artenschutz
6.1 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle
6.2 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen
7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Verfahrensvermerke

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am ...
OFFENLAGEBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am ...
OFFENLAGE Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt.
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am ...
AUSFERTIGUNG Es wird bestätigt, dass ...
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT Der Satzungsbeschluss wurde am ... bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann.

Bebauungsplan Nr. 12 "Stadtsanierung", Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse - 2. Änderung, Teil A -

Entwurf



*Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Maßstab 1:500

Stand: 16.10.2023

blfp logo

STRASSHEIMER STR.7 61169 FRIEDBERG TEL.: 06031/60 02-00 E-MAIL: info@blfp.de www.blfp.de