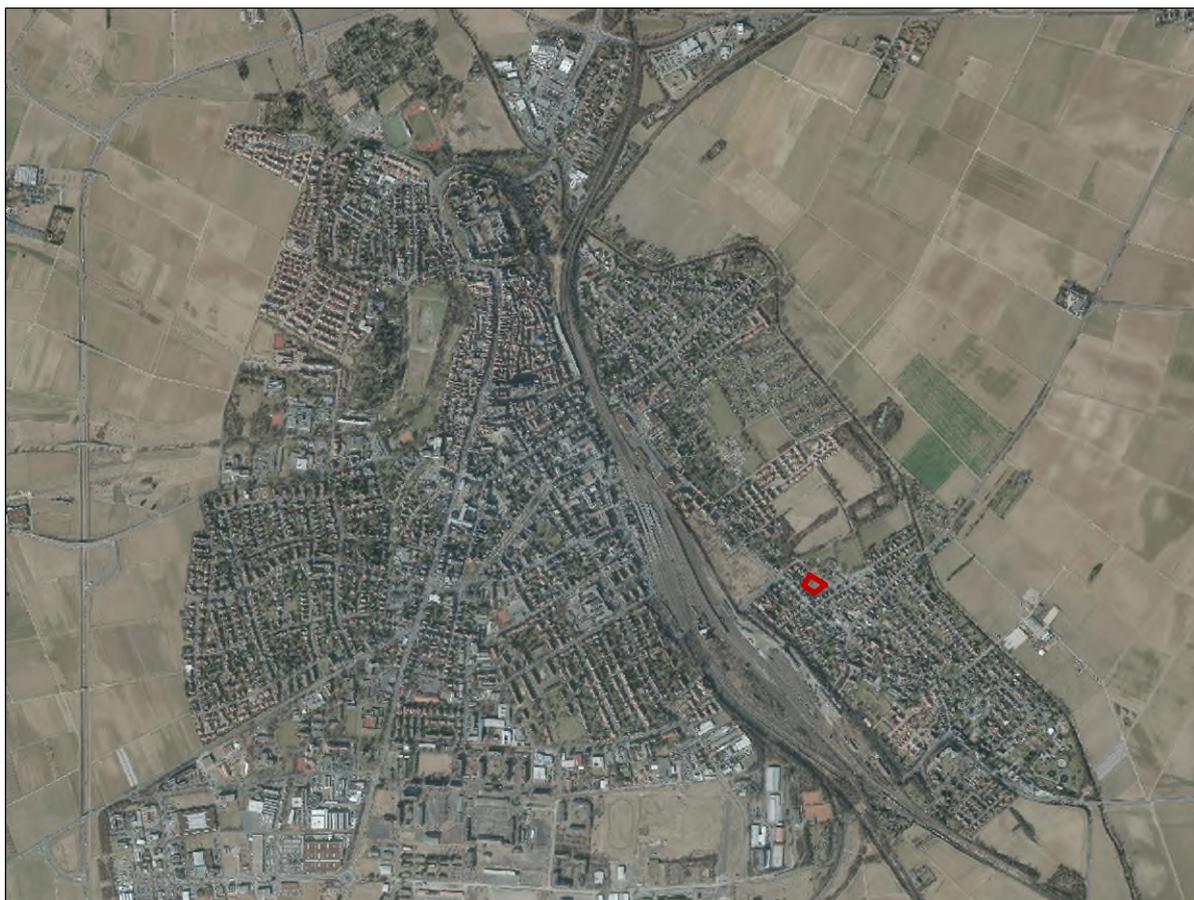


BEBAUUNGSPLAN NR. 95
„NACHVERDICHTUNG – AM KINDERGARTEN 4-10“
In Friedberg-Kernstadt

Begründung

Stand: Januar 2024



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 (Vorentwurf)	5
Öffentlichkeitsbeteiligung (Entwurf).....	5
2. GELTUNGSBEREICH.....	6
Lage, Abgrenzung, Größe.....	6
Topographie	7
Bisherige Nutzung	7
Boden/Altlasten.....	7
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	8
<i>Öffentliche Wasserversorgung</i>	8
<i>Entwässerung</i>	8
3. ÜBERGEORDNETER ZIELRAHMEN	9
Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan	9
Schutzzone.....	9
4. STÄDTEBAULICHE ZIELE	10
5. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS	10
I. Bauliche Nutzung.....	10
Art der baulichen Nutzung (WA).....	10
Maß der baulichen Nutzung	11
Bauweise.....	11
Nebenanlagen.....	11
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen	12
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
Mit Gehrechten zu belastende Flächen	13
Pflanzgebote und -bindungen.....	13
II. Baugestaltung.....	14
Baukörper.....	14
Dächer	14
Freiflächen	14

III.	Erschließung	15
	Fließender Verkehr.....	15
	Ruhender Verkehr	15
	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	15
	Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser.....	16
	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen ...	16
6.	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG	16
7.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	17
	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	17
	<i>Minderungsmaßnahmen</i>	17
	<i>Ersatzmaßnahmen</i>	17
	<i>Ökologische Baubegleitung</i>	18
8.	BODENSCHUTZ	18
	Vorsorgender Bodenschutz.....	18
	Schutz des Mutterbodens	18
	Nachsorgender Bodenschutz.....	19
9.	DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG.....	19
10.	PFLANZLISTE	19
	Sträucher	19
	Kletterpflanzen.....	20
	Bäume	20
11.	HINWEISE.....	22
ANHANG.....		26
1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	26
2.	GUTACHTEN, FACHBEITRÄGE UND PLÄNE.....	27

1. VORBEMERKUNGEN

Anlass und Ziel der Planung

Die Firma „Deutsche Reihenhaus AG“ beabsichtigt vier Reihenhauszeilen auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 108/4, 108/5, 108/6 und 108/7 in Friedberg-Fauerbach zu errichten.

Die Gebäude sollen auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände in der Straße „Am Kindergarten“ errichtet werden. Ein Teil der Fläche war mit einem Wohnhaus bebaut, das für die Neubebauung abgebrochen wurde; 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 (Vorentwurf)

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 im weiteren Verfahren ausgelegt.

Seitens der **Behörden** sind zur Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen worden. 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. Darüber hinaus sind die Hinweise durch die Thematik Bodenschutz ergänzt worden

c. Archäologische Denkmalpflege

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

d. Brandschutz

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

Öffentlichkeitsbeteiligung (Entwurf)

Im Zeitraum vom 08.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 wurde mit dem vorgelegten Bebauungskonzept die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange konnten sich zu der Planung bis zum 09.04.2021 äußern. Weil keine Stellungnahme vom Wetteraukreis vorlag, wurde beim Wetteraukreis nachgefragt und im Dezember 2023 eine erneute Stellungnahme eingeholt.

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

e. Kampfmittel

Die Anregung zur Kampfmittelauswertung wurde unter Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

f. Abfallbeseitigung

Die Anregung zur Abfallbeseitigung während der Baumaßnahme wurde unter Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

g. Denkmalpflege

Die Anregung zur Denkmalpflege wurde unter Hinweise im Bebauungsplan geändert und ergänzt.

h. Wasser- und Bodenschutz

Der Hinweis zum Heilquellenschutz wurde unter Hinweise im Bebauungsplan angepasst.

i. Höhenbezug

Als Definition der Bezugspunkte werden die vermessenen Höhen in der Plankarte eingezeichnet.

j. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Anregungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege wurden in den Festsetzungen 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 108/4, 108/5, 108/6 und 108/7, 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 108/4 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 im Mittel bei 130,2 m ü. NN.

Bisherige Nutzung

Das ursprünglich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstück 108/4 befindliche Einfamilienhaus wurde mit Genehmigung (August 2021) abgerissen. Vor der Wohnnutzung befand sich auf der Fläche eine Gärtnerei mit Gewächshäusern. Der Planbereich ist zurzeit eine Brachfläche, auf der sich auf den unversiegelten Flächen Vegetation in Form einer Wiese entwickelt hat.

Die Flurstücke 108/4 und 108/5 sind zum Teil mit verdichtetem Schotter und Kies bedeckt, und zum Teil unversiegelt. Das Flurstück 108/6 ist unversiegelt.



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2023, verändert.

Boden/Altlasten

Das Plangebiet war Teil einer orientierenden umwelt-/geotechnischen Untersuchung im Jahr 2019. Die Untersuchung ist den Planunterlagen als Anlage 8 beigelegt.

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 „nach derzeitigem Kenntnisstand [...] keine relevanten Schadstoffkonzentrationen vor[liegen], 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 %.

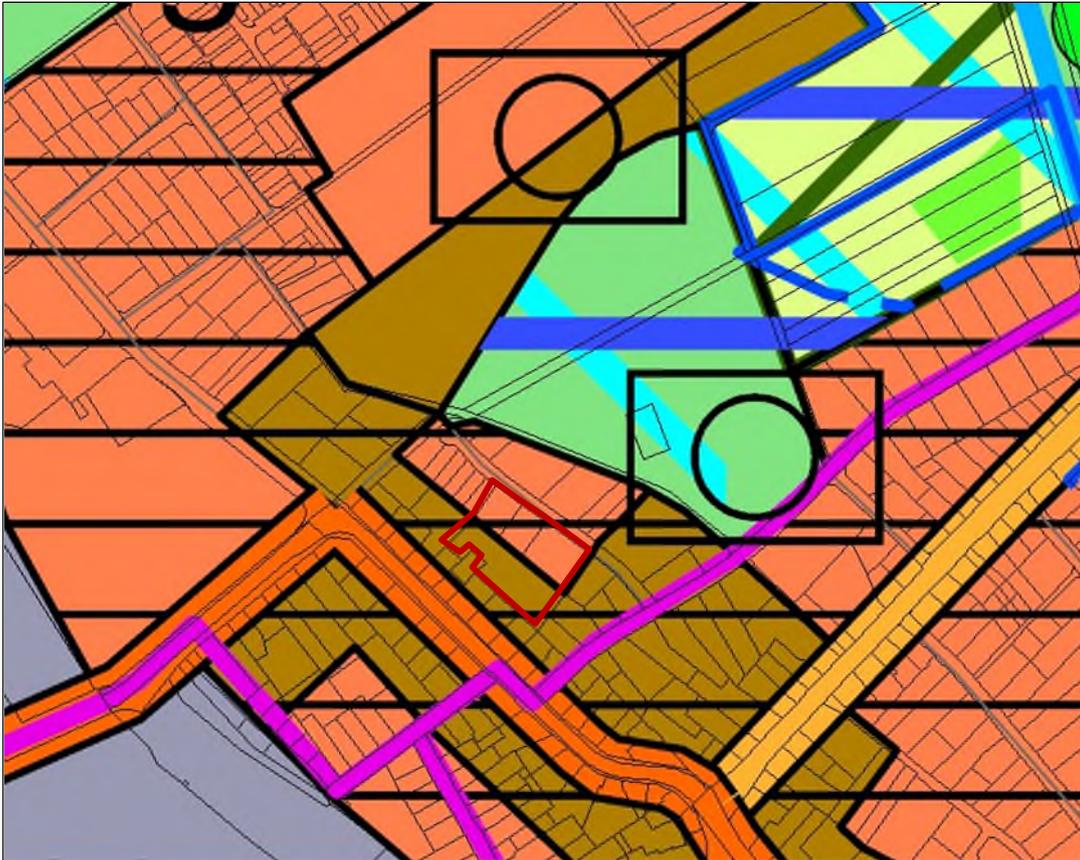
Entwässerung

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 und zum Grundwasserschutz wird auf den Grundstücken eine Retention mit einer Mindestgröße von 2,00 m³ bzw. 20 l/m² projizierte Dachfläche vorgeschrieben. Das Wasser der Zisterne ist zu nutzen.

3. ÜBERGEORDNETER ZIELRAHMEN

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan



Quelle: Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main; Regionaler Flächennutzungsplan 2010, ohne Maßstab.

Der Regionale Flächennutzungsplan bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen die übergeordneten regionalen Planungen. Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entlang der Straße „Am Kindergarten“ als „Wohnbaufläche“ (W) sowie im rückwärtigen Bereich der Fauerbacher Straße als „Mischbaufläche“ (MI) dargestellt. Für „verstäderte 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 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.

4. 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. Es entstehen zwei Besucherstellplätze.

Das anfallende **Niederschlagswasser** der Dächer, Vorgartenschränke, Garagen, Carports, Technik, Abfallplatz und Stellplätze wird in Zisternen gesammelt, genutzt 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.

5. BEGRÜNDUNG DES INHALTS DES BEBAUUNGSPLANS

I. Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung (WA)

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

Für das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA), unterteilt in WA 1 – WA 3 festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig.

Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Versorgung des Gebiets nicht zwingend erforderlich und passen nicht in die städtebauliche Struktur (Reihenhausebauung) hinein. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl i. V. mit der Geschosshöhe festgelegt. Die Festlegung der Grundflächenzahl ist abgeleitet von der bisher vorhandenen baulichen Struktur sowie den Dichtewerten der Regionalplanung (vgl. Kapitel 4 – Städtebauliche Ziele). Die Vorgabe der GRZ (GRZ 0,4) 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 2 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 108/7 errichtet werden, ist hier eine Überschreitung der GRZ bis 0,75 begründet.

Eine Erhöhung der GRZ 1 ist nicht vorgesehen, da durch die Baugrenzen keine wesentlich höhere Bebauung möglich ist.

Es sind eine GFZ von zwingend 0,8 und maximal zwei *Vollgeschosse* mit einem Satteldach vorgesehen. Hierdurch soll der städtebauliche Charakter des Umfeldes in der Reihenhaussiedlung gesichert werden. Dies spiegelt sich weiterhin in den Außenwand- (je 7,5 m) und Firsthöhen (11 m und 12 m) wieder.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind gem. § 18 (1) BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Zur eindeutigen Bestimmung gilt als Bezugshöhe die Höhe des Bürgersteigs der Straße „Am Kindergarten“ an der jeweiligen Grundstücksmitte. Die vermessenen Bezugspunkte sind in der Plankarte dargestellt.

Bauweise

Es ist aufgrund der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgeschrieben.

Nebenanlagen

Um die Baugrenzen möglichst eng zu fassen und die Baukörper dauerhaft zu sichern, wurden zusätzliche Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Hierdurch wird eine klare Struktur im Baugebiet geschaffen und den zukünftigen Bewohner:innen gleichzeitig die Möglichkeit der individuellen Gestaltung gegeben werden.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO durch untergeordnete Anlagen (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 Garten-/ Fahrradboxen** innerhalb der in der Planzeichnung mit „Nbl“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundfläche von 6 m² je Wohneinheit zulässig.
- **Abfallsammelplätzen, auch überdachte**, 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 sowie 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.

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

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.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vogelschlag: Die Errichtung transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit mehr als 20 m² ist unzulässig.

Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).

Beleuchtung: Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben (§ 35 HeNatG) eingehalten werden.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderung bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

Die unmittelbar geltenden Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Hieraus ergibt sich folgendes Erfordernis:

Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen:

E1: Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen sind in die neuen Fassaden 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Fassaden-Einbaukasten 1HE für Nischenbrüter, oder Nist- und Einbaustein Typ 26 für Halbhöhlenbrüter oder vergleichbar) und 2 Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Fa. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 24 oder 25 oder vergleichbar) zu integrieren.

Alternativ ist eine Anbringung von 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbar) und 2 Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler Meisenresidenz 1MR oder vergleichbar) an neue Garagen oder Gartenhütten vorzusehen.

Als dritte Alternative ist eine Anbringung von 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2HW oder Nischenbrüterhöhle 1N) und zwei Höhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 2M oder 1B oder vergleichbar) an je eine Dreipfahlkonstruktion von Neupflanzungen junger Einzelbäume möglich.

Mit Gehrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf dem Flurstück 108/4 wird ein Gehrecht zu Gunsten Flurstück 103/3 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Planstraße.

Pflanzgebote und -bindungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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 (artenreiches Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der Pflanzliste (Kap. 10) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

II. Baugestaltung

Die Gestaltung der Baukörper wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der *Vollgeschosse* (max. 2), die *Höhe* der baulichen Anlagen (über Festsetzungen zur Außenwand- und Firsthöhe) und die Fassadengestaltung bestimmt.

Baukörper

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

Bei der Herstellung des Fertigfußbodens (FFB) sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen zu beachten und entsprechend einzuhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkte bezeichnen die Bürgersteighöhe der Straße „Am Kindergarten“ an der jeweiligen Grundstücksmitte.

Um weiterhin auf die umliegende Bebauung einzugehen, wird eine *Sockelhöhe* von max. 0,6 m festgelegt. Die Sockelhöhe wird gemessen als Abstand zwischen der Höhe der Bezugspunkte und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden).

Dächer

Da die einzelnen Reihenhauseinheiten einheitlich gestaltet werden sollen, ist eine gleiche *Dachneigung* von 35° bis 45° vorgeschrieben. Für Nebenanlagen (wie z.B. Carports, Technikgebäude) ist auch die Dachform Flachdach zulässig.

Die *Ausrichtung* der Dächer ist parallel zur Straße „Am Kindergarten“, gleichbleibend zur angrenzenden nördlichen Bebauung, festgesetzt. Hieran orientiert sich auch die Festlegung, dass nur rote oder anthrazitfarbene *Dachfarben* zulässig sind. Darüber hinaus soll die Zulässigkeit einer Dachbegrünung gleichzeitig die Möglichkeit geben zusätzlich Wasser auf den flachgeneigten Dächern der Carports und Nebenanlagen zu sammeln.

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

Freiflächen

Die gestalterischen Vorschriften bezüglich der *Einfriedung und Stützmauern* sollen sicherstellen, dass der Straßen- und Gartenraum nicht von Mauern und Wänden geprägt wird. Daher sind in den Vorgartenbereichen 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. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen.

Bei Einfriedungen, die aufgrund der Topografie mit Stützmauern errichtet werden müssen, entfällt die Festsetzung zur Bodenfreiheit. Die Höhe der Stützmauer ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mit anzurechnen.

Eine *Geländemodellierung* ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, notwendige *Stützmauern* werden jedoch bis zu einer Höhe von max. 1,50 m begrenzt. Diese Vorgabe ergibt sich durch die Grundstücksbegebenheiten, da ein Höhenausgleich notwendig ist. Dieser soll jedoch auf ein minimales reduziert werden, um mögliche Störungen der angrenzenden Bebauung zu vermeiden.

Die *Pflanzliste* aus Kapitel 10 der Begründung findet Anwendung. Es sind heimische durch Standortgerechte Pflanzen ergänzt worden. Dabei sind u.a. Baumarten gewählt worden, welche kleine Kronenumfänge haben und sich dadurch besonders für kleine Gärten eignen.

Die *gärtnerische Gestaltung* der Grundstücke wird nicht weiter planungsrechtlich geregelt. § 8 Abs. 1 HBO legt bereits fest, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen 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.

Die Einschränkung der Maximalanzahl an Carports soll dazu dienen, dass im Seitenarm der Straße „Am Kindergarten“ keine große Carportzeile entsteht. Garagen sind nicht zulässig, da ein, nach Garagenverordnung notwendiger Stauraum, nicht vorhanden ist.

Zusätzlich sind zwei *Besucherstellplätze* vorzusehen.

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.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung und zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zulässig. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind. Diese Leitungen werden von der Straße am Kindergarten in die Planstraße verlegt und führen in die Technikzentrale.

6. 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.

7. 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.

Mit Genehmigung vom Wetteraukreis (August 2021) wurde der vorhandene Gebäudebestand bereits abgerissen. Ein Aufnehmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht mehr notwendig.

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 Dreipfahlkonstruktionen von Neupflanzungen junger Einzelbäume möglich.

Diese Maßnahme wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung

Vor Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die kontrolliert und dokumentiert, dass die Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung beachtet werden. Damit einhergehend muss die beauftragte ökologische Baubegleitung bei der Unteren Naturschutzbehörde benannt und der Untersuchungsrahmen abgestimmt werden.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in die Jahre gekommenen Gutachtens zum Artenschutz. Sie soll für den Fall, dass eine Veränderung stattgefunden hat, ein fachlich richtiges Vorgehen sicherstellen.

8. BODENSCHUTZ

Im Abschnitt Boden/Altlasten (vgl. S. 7) ist das Ergebnis der Bodenuntersuchung (vgl. Anlage 8: Umwelt-/Geotechnischer Bericht) dargestellt, nach welcher keine umweltrelevanten Schadstoffgehalte festgestellt wurden. Darüber hinaus sind vor- und nachsorgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu ergreifen, um die Eingriffe möglichst gering zu halten.

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.

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

Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

9. DURCHFÜHRUNG UND KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Friedberg. Alles Weitere regelt der entsprechende städtebauliche Vertrag.

10. PFLANZLISTE

Sträucher

- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Hartriegel, Roter (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Holunder, Schwarzer (*Sambucus nigra*)
- Holunder, Trauben- (*Sambucus racemosa*)
- Johannisbeere, Rote (*Ribes rubrum*)
- Johannisbeere, Schwarze (*Ribes nigrum*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Mispel (*Mespilus germanicus*)
- Rose, Bibernelle- (*Rosa pimpinellifolia*)
- Rose, Hund- (*Rosa canina*)
- Rose, Wein- (*Rosa rubiginosa*)
- Schneeball, Gewöhnlicher (*Viburnum opulus*)
- Schneeball, Wolliger (*Viburnum lantana*)
- Schwarzdorn Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Weißdorn, einh. Arten (*Crataegus* sp.)

- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Felsenbirne, Gemeine (*Amelanchier ovalis*)
- Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
- weitere Wildrosenarten: Feld- (*Rosa arvensis*) Filz- (*Rosa tomentosa*) Zimt- (*Rosa majalis*) Essig- (*Rosa gallica*) Rauhblättrige (*R. jundzillii*)
- Zwergmandel (*Amygdalis nana* = *Prunus tenella*)
- Flieder, Gewöhnlicher (*Syringa vulgaris*)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii*)

Kletterpflanzen

- Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Knöterich, Winden- (*Fallopia* = *Polygonum convolvulus*)
- Knöterich, Hecken- (*Fallopia* = *Polygonum dumetorum*)
- Waldrebe, Gemeine (*Clematis vitalba*)
- Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)
- Knöterich, Schling-/Silberregen (*Fallopia* = *Polygonum aubertii*)
- Weinrebe, Echte (*Vitis vinifera*)
- Wilder Wein, Gewöhnlicher (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Wilder Wein, Fünfblättriger (*Parthenocissus inserta*)
- Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Bäume

- Ahorn, Feld- (*Acer campestre*)
- Ahorn, Berg- (*Acer pseudoplatanus*)
- Ahorn, Spitz- (*Acer platanoides*)
- Ahorn, Rot- (*Acer rubrum*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Birke, Sand- oder Hänge- (*Betula pendula*)
- Birne, Felsen- (*Amelanchier arborea*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Eiche, Stiel- (*Quercus robur*)
- Eiche, Trauben- (*Quercus petraea*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Erle, Schwarz- (*Alnus glutinosa*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Esche, Blumen- (*Fraxinus ornus*)
- Espe oder Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus pyraeaster* = *Pyrus communis*)
- Kirsche, Wilde oder Vogel- (*Prunus avium*)

- Kirsche, Trauben- (*Prunus padus*)
- Linde, Sommer- (*Tilia platyphyllos*)
- Linde, Winter- (*Tilia cordata*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Traubenkirsche, Echte (*Prunus padus* = *Padus avium*)
- Ulme, Berg- (*Ulmus glabra*)
- Ulme, Feld- (*Ulmus minor*)
- Ulme, Flatter- (*Ulmus laevis*)
- Weide, Silber- (*Salix alba*)
- Weide, Bruch- (*Salix fragilis*)
- Weide, Hohe (*Salix x rubens*)
- Weide, Sal- (*Salix caprea*)
- Weide, Korb- (*Salix viminalis*)
- Weide, Mandel- (*Salix triandra*)
- Weide, Purpur- (*Salix purpurea*)
- Weide, Grau- (*Salix cinerea*)
- Weide, Ohrchen- (*Salix aurita*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Maulbeerbaum, Schwarzer (*Morus nigra*)
- Maulbeerbaum, Weißer (*Morus alba*)

11. HINWEISE

Abfallbeseitigung

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite Umwelt & Verbraucher Abfall Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

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 liegen für diese Flächen sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt 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.

Bodenschutz, Vorsorgend

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.

Bodenschutz, Nachsorgend

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Denkmalpflege – Archäologie

Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (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.

Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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.

Photovoltaik

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.

Regenwasserverwertung

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

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.

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.

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.

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.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt 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.

ANHANG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

in der zuletzt gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert: 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 221).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert: 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502). Zuletzt geändert 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Zuletzt geändert: 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198). Zuletzt geändert: 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

HESSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (HeNatG): vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379).

HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG): vom 14.12.2010 (GVBl I 2010 S. 548). Zuletzt geändert: 28.06.2023 (GVBl. S. 473,475).

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert: 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802).

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: 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

2. GUTACHTEN, FACHBEITRÄGE UND PLÄNE

Gutachten und Fachbeiträge

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

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

VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM WOHNBAUVORHABEN „AM KINDERGATEN“ IN FRIEDBERG-FAUERBACH, Heinz + Freier GmbH, Wiesbaden, 07.07.2023

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