



# 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  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind unzulässig:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke  
Gemäß § 1 (6) Bau NVBO sind die gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Nutzungsarten  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

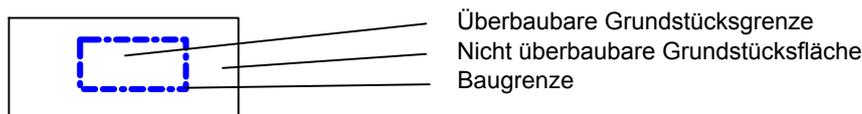
## Baugebiet

	Z	Maß der Nutzung			Bauweise
		AH/FH	GRZ	GR-Ü	
WA 1	II	FH - max. 10,5 m	0,4	50	o
WA 2	II	AH - max. 5,5 m	0,25	80	o

### Erklärung zur Tabelle:

Z = Zahl der Vollgeschosse  
z.B. II = max. Zahl der Vollgeschosse  
AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs.4 S.2 HBO  
FH = max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte  
GRZ = Grundflächenzahl  
GR-Ü = zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4) Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.  
o = offene Bauweise

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



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



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

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in **Zisternen** abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z. B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für nichtbegrünte Dachflächen bzw. nichtbegrünte Dachflächenanteile.

Die Stellplätze, privaten Wege- und Zufahrtsflächen sind in **wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise** anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen).

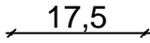
#### CEF 1 -Nisthilfen

Im Plangebiet sind speziell für den Haussperling und den Hausrotschwanz zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität insgesamt 5 neue künstliche Nistgelegenheiten an Gebäuden oder Bäumen zu schaffen. Die Funktion der Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

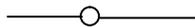
#### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



*Bestand:* - Gebäude



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei **Doppelhäusern und Hausgruppen** 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 max. 80 cm zulässig.

Als **Dachform und Dachneigung** sind nur Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer, an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.

Für jede Dachseite der Häuser gilt: Zulässig ist eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von max. 1/3 der Länge der Dachfläche. Bei Gebäuden mit einer Dachlänge unter 7,5 m, kann die Breite der zulässigen Dachgaube oder des Zwerchhauses 2,5 m betragen.

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.

Die maßgebende Länge der Dachgauben und des Zwerchhauses wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an deren Traufe gemessen.

Für die **Dacheindeckung** sind nur rote oder anthrazitfarbene Farbtöne und Dachbegrünungen zugelassen.

Die Breite von **Abgrabungen** darf max.  $\frac{1}{2}$  der Hausbreite, höchstens jedoch 5 m betragen, dabei sind folgende Abgrabungsflächen

zulässig:

- Bei Hausbreiten größer als 6 m darf die Abgrabung 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 8 m darf die Abgrabung 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 10 m darf die Abgrabung 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstreppen.

**Holzblockhäuser** sind nicht zulässig.

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur folgende **Einfriedigungen** (auch in Kombination) allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1 m Höhe.

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

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.

## HINWEISE

### Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. HWG in der derzeit geltenden Fassung auf dem Grundstück verwertet werden (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs.5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundsatz 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.

### Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 - einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:

- a. Offene Wohngebiete 120 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m
- c. 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.

### 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.

### Denkmalschutz

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist eine römische Fundstelle bekannt.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§20HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 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. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.

### **Sonnenkollektoren**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren 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 Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnungen 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**

Im Bereich einer ehemaligen Güllegrube auf der Parzelle 105/1 wurden in einer orientierenden Bodenuntersuchung von 1994 (TÜ Hessen, Darmstadt) im Boden Ammonium, Phosphat und Nitrat nachgewiesen, die jedoch nicht in einer besorgniserregenden, umweltgefährdenden Konzentration vorlagen. 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, dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

### **Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auszugehen ist. Bevor bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) auf den Grundstücksflächen erforderlich. Auf den Flurstücken 105/1 und 105/2 des Geltungsbereiches wurde eine Kampfmitteluntersuchung bereits durchgeführt.