

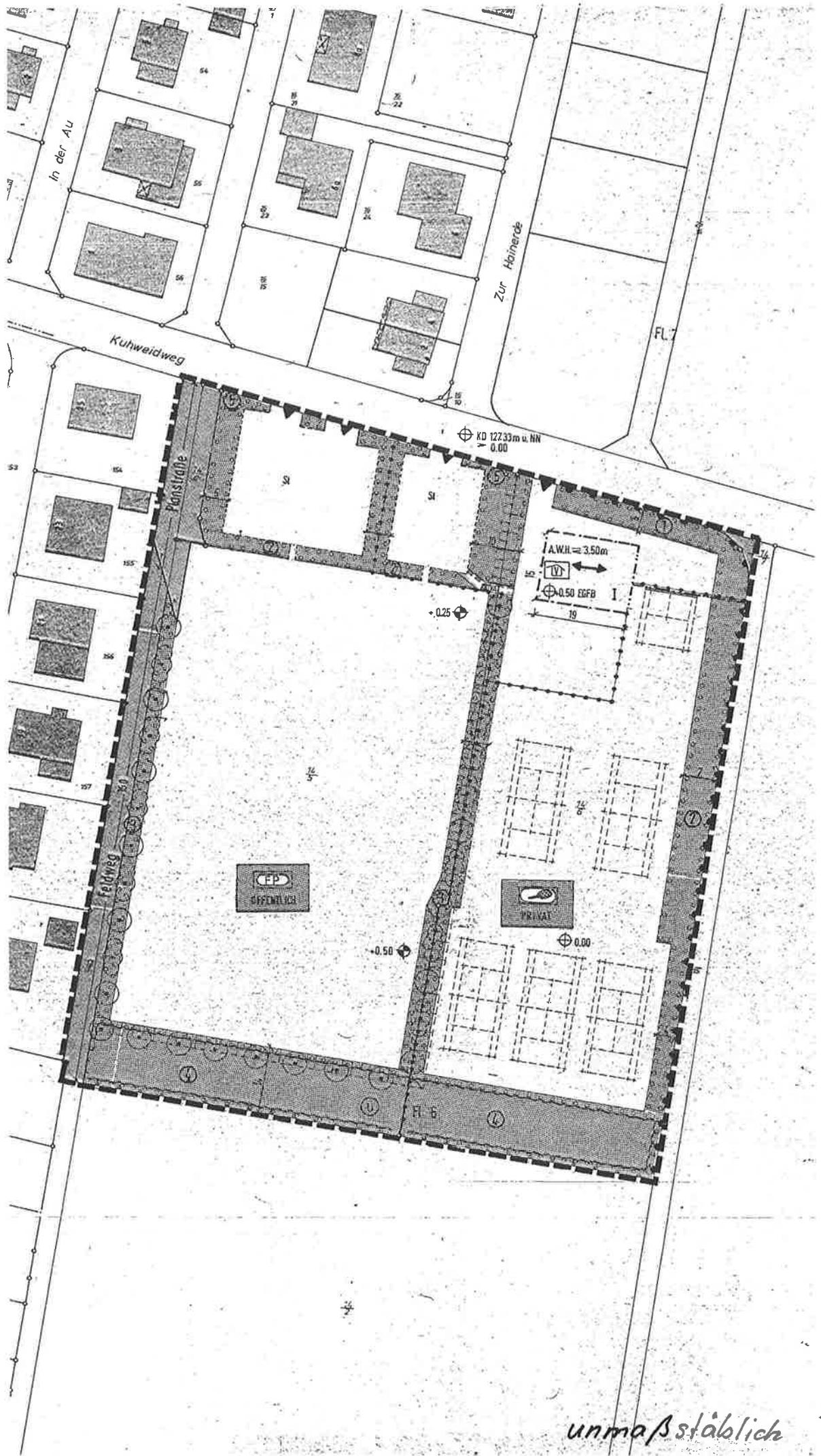
BEBAUUNGSPLAN

NR. 36

**„SÜDL. DES KUH-
WEIDWEGES“**

FRIEDBERG / DORHEIM

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



unmaßstäblich -2-

PLANZEICHENER KLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  Vereinshaus
- I Zahl der Vollgeschosse (Z)
- A.W.H. max. Außenwandhöhe (von Gelände bis UK-Dachhaut)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)
- ↔ Firstrichtung und Hauptgebäuerichtung zwingend

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

-  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- St Stellplätze

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
- FP Festplatz
-  Tennisanlage

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
- ▲ Einfahrt
-  Privatweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

-  ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzungen)
-  zu erhaltende Bäume und Sträucher ohne Standortbestimmung

FESTSETZUNGEN ZUR HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- ⊕ max. Höhenkoten der Anlagen
- ⊖ vorhandene Höhenkoten der Anlagen
- KD Kanaldeckel über NN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- L Maßzahlen
- ▬ Spielwand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- 423 Flurstücksnummer
- Fl. 6 Flurnummer
-  mögl. Anordnung der Tennisplätze, unverbindlich
-  Böschung

I PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich sind folgende Sport- und Spielanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig:

Festplatz, Tennisplätze.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein eingeschobenes Vereinshaus zulässig.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

Die max. Höhe der traufseitigen Außenwände der baulichen Anlagen darf 3,50 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

(Bezugshöhe ist Kanaldeckelhöhe (KD) 127,33 m ü. NN)

Die festgesetzten Höhenkoten für die Sport- und Spielanlagen sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden.

STELLPLÄTZE

Stellplätze sind nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(bavordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §116 HBO)

DÄCHER

Als Dachform ist Satteldach zulässig. Die max. Dachneigung beträgt 25°. Ausnahmen sind zulässig bei Anordnung von Sonnenkollektoren. Es sind keine Gauben zulässig. Als Dacheindeckung ist rot- bis rotbraunes Ziegel- oder Betonpfannenmaterial zu verwenden.

EINFRIEDIGUNG

Die max. Höhe der Einfriedigungen beträgt 3,50 m. Zulässig ist nur grün ummantelter Maschendraht. Einfriedigungen sind auf der Innenseite zwischen den Spielanlagen und den Pflanzstreifen anzuordnen.

TENNISPLÄTZE

Die Spielflächen und die Wege innerhalb des Tennisplatzgeländes sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

PARKPLÄTZE

Die Parkstände sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen. Fahrspuren sind mit Rasenkammersteinen zu belegen.

TRAININGSWAND

Die Trainingswand ist als Schallbarriere auszubilden, d.h. sie ist fest am Erdboden und an das Gebäude anzuschließen.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, bzw. §9 Abs. 4 BauGB)

① PFLANZFLÄCHE NÖRDL. DES VEREINSHAUSES

Entlang der Straße sind standortgerechte Bäume I. Ordnung in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit 1 Reihe Sträuchern zu bepflanzen bzw. mit Altgräsern und Wildkräutern einzusäen.

② PFLANZFLÄCHE ÖSTL. DER SPORT- U. SPIELFLÄCHEN

Es sind in folgender Reihenfolge (von West nach Ost) zu pflanzen

7 m: 1 Reihe standortgerechte Sträucher; 1 Reihe standortgerechte Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 6-8 m; 2 Reihen standortgerechte Sträucher und als Abschluß ein Gras- und Krautsaum mit sich ergebenden Ausbuchtungen in Richtung der zu pflanzenden Gehölze (s. Pflanzschema "östl. Ortsrand").

4 m: 1 Reihe standortgerechte Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 6-8 m; 1 Reihe Sträucher und einen Gras- und Krautsaum.

③ PFLANZSTREIFEN WESTLICH DES FESTPLATZES UND ZWISCHEN FEST- UND TENNISPLATZ

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der o.g. Pflanzstreifen sind zu erhalten und durch standortgerechte Bäume und Sträucher so zu ergänzen, daß ein dichter Gehölzstreifen entsteht.

④ PFLANZFLÄCHE SÜDL. DER SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

Es sind in folgender Reihenfolge (von Nord nach Süd) zu pflanzen: 1 Reihe Sträucher; 2 Reihen Bäume I. Ordnung als Hochstamm oder Heister in einem Abstand von ca. 10 m; 2 Reihen Sträucher; 1 Reihe Obstbaum-Hochstämme in einem Abstand von 6-8 m und als Ortsrand einen Gras- und Krautsaum mit sich ergebenden Ausbuchtungen in Richtung der zu pflanzenden Gehölze (s. Pflanzschema "Südl. Ortsrand").

⑤ PARKPLÄTZE

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind entlang der Straße Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen, sodaß sich die festgesetzte Baumreihe innerhalb der Pflanzfläche nördl. des Vereinshauses fortsetzt. Ansonsten ist im Bereich der Parkplätze jeweils ein großkroniger Baum für je 5 Stellplätze zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

HINWEIS: Sträucher müssen nach dem hess. Nachbarrecht 2 m Grenzabstand halten.

PFLANZLISTE

Auswahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Bäume: Stieleiche - *Quercus robur*

Esche - *Fraxinus excelsior*

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Vogelkirsche - *Prunus avium*

Wintertinde - *Tilia cordata*

Frühe Traubenkirsche - *Prunus padus*

Feldahorn - *Acer campestre*

Sträucher: Haselnuß - *Corylus avellana*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*

Faulbaum - *Rhamnus frangula*

Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Hundsrose - *Rosa canina*

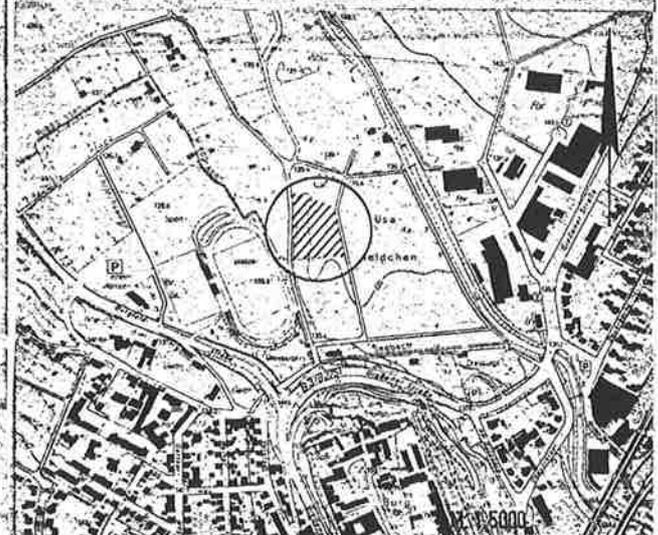
Brombeere - *Rubus fruticosus*

HINWEISE

① AUSGLEICHMASSNAHMEN (Ersatzfläche), gem. §6 Abs. 3 He NatG

Die Ausführung der Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Minimierung des Eingriffs bei. Als zusätzliche Ersatzmaßnahme wird ein Teil des Grundstückes in der Gemarkung Friedberg, Flur 4, Nr. 55/1 "An der Usa" (Grünland) aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und wieder als Naßfläche/Feuchtwiese gestaltet.



② RÜCKSTAUSICHERUNG

(§ 10 Abs. 12 u. 13 Abwassersatzung der Stadt Friedberg vom 23.06.1981)

Jeder Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen.

Kanaleinläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberkannte liegen oder sonstwie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch einen Absperrschieber gegen Rückstau zu schützen.

③ SCHUTZ GEGEN GRUNDWASSER BZW. SCHICHTWASSERANSAMMLUNGEN

Zum Schutz gegen Grundwasser bzw. Schichtwasseransammlungen wird empfohlen, unter der Straßenoberkannte liegende Gebäudeteile wasserdicht auszubilden.

④ HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Im Stadtbauamt Friedberg liegt ein Geotechnisches Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dieses kann während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Es können folgende Informationen aus dem Gutachten entnommen werden: Bodenklassifikation, Hydrogeologie, Schlussfolgerungen für Baumaßnahmen.

⑤ BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Vor- und Frühgeschichte, 6200 Wiesbaden, zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

⑥ PFLANZMASSNAHMEN

Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Reparaturen ohne Schwierigkeiten vorgenommen werden können.



PLANVERFASSER

Entworfen und aufgestellt gemäß Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Hessische Bauordnung durch

Stadtbauamt der Stadt Friedberg (Hessen)

Friedberg (Hessen), den 26.10.89 *gez. Braam*
Dr. Braam
Bauamtsleiter

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 03.10.89 übereinstimmen.

Friedberg (Hessen), den 03. Okt. 1989 *S. Hoff*

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Den Bürgern wurde die Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.11.87 bis einschließlich 7.12.87 ermöglicht.

Friedberg (Hessen), den 26.10.89

Siegel

gez. Fuhr
Dr. Fuhr
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 22.10.87 beschlossen.

Friedberg (Hessen), den 26.10.89

Siegel

gez. Fuhr
Dr. Fuhr
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.3.89 bis einschließlich 20.4.89 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlage des Bebauungsplanes wurde am 25.2.89 ortsüblich bekanntgemacht.

Friedberg (Hessen), den 26.10.89

Siegel

gez. Fuhr
Dr. Fuhr
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt (Hessen) am 11.9.89 als Satzung beschlossen worden.

Friedberg (Hessen), den 26.10.89

Siegel

gez. Fuhr
Dr. Fuhr
Bürgermeister

GENEHMIGUNGS- bzw. ANZEIGEVERMERK DES REGIERUNGS-

PRÄSIDENTEN "Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3

BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht."

Verfügung vom 19. Dez. 1989
Nr. 134-611 04/01 - Dorheim 6
Regierungspräsident in Darmstadt
gez. A. Bahmann

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH DER GENEHMIGUNG BZW. NACH DEM DURCHFÜHRTEN ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 12 BauGB

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. das durchgeführte Anzeigeverfahren wurde gem. § 12 BauGB am 13.1.90 in der Wetterauer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 13.1.90 rechtsverbindlich geworden.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Friedberg bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Friedberg (Hessen), den 16.1.1990

Dr. Fuhr
Bürgermeister