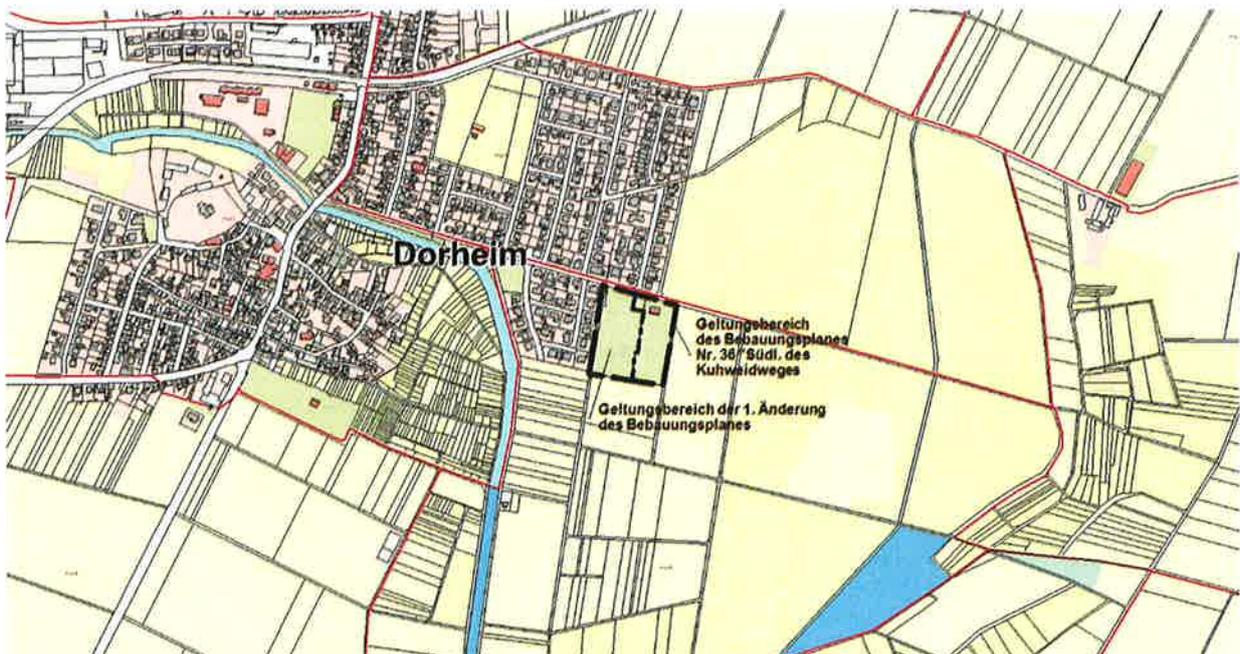


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ in Friedberg – Dorheim

Begründung



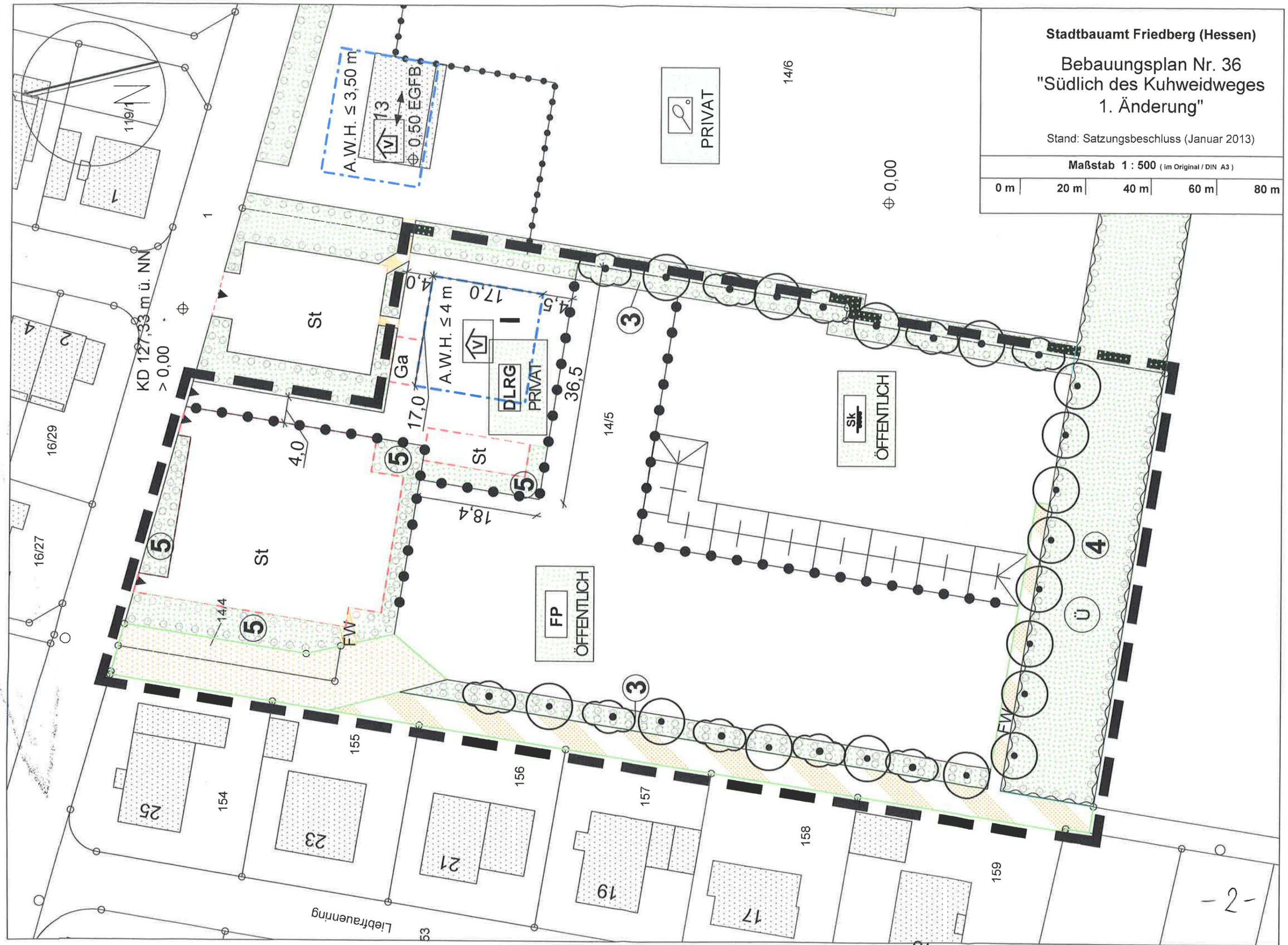
Stadtbauamt Friedberg (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 36
"Südlich des Kuhweidweges"
1. Änderung"

Stand: Satzungsbeschluss (Januar 2013)

Maßstab 1 : 500 (Im Original / DIN A3)

0 m | 20 m | 40 m | 60 m | 80 m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Vereinshaus

I

Zahl der Vollgeschosse (Z)

A.W.H. = 4 m

max. Aussenwandhöhe (von Gelände bis UK- Dachhaut)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)

FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



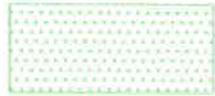
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Stellplätze zulässig

Stellplätze und Garagen zulässig

ÖFFENTLICHEN UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

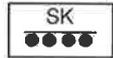
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



Festplatz, öffentlich



Skateranlage, öffentlich



DLRG, privat

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Strassenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FW

Fussweg

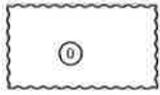
WW

Wirtschaftsweg



Einfahrt

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. 25a+b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textfestsetzungen)

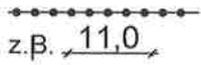


zu erhaltende Bäume und Sträucher

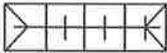
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

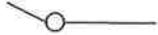


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Maßzahlen



Lärmschutzwall

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



z.B. 123

Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Im Geltungsbereich sind folgende Sport- und Spielanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig: Festplatz, Skateranlage.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein eingeschossiges Vereinsheim (DLRG) zulässig.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die max. Höhe der traufseitigen Außenwände der baulichen Anlagen darf 4 m über Straßenoberkannte nicht überschreiten. [Bezugshöhe ist Kanaldeckelhöhe (KD) 127,33 m ü. NN].

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Stellplätze und Garagensind nur auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 HBO)

DÄCHER

Als Dachform ist Satteldach oder Pultdach zulässig. Die max. Dachneigung beträgt 35°. Es sind keine Gauben zulässig. Als Dacheindeckung sind rot- bis rotbraune Ziegel- oder Betonpfannenmaterial zu verwenden. Extensive Dachbegrünung ist zulässig.

EINFRIEDIGUNG

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

Sonstige Einfriedigungen sind als Hecken mit eingestelltem Maschendrahtzaun in einer Höhe von 1,80 m zulässig, wobei ein Abstand zum Boden von 10 cm eingehalten werden muss .

PARKPLÄTZE

Die Parkstände und Fahrspurensind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

III GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- 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 PFLANZFLÄCHEN SÜDL. DER SPORT- UND SPIELFLÄCHEN
Es sind in folgender Reihenfolge (von Nord nach Süd) zu pflanzen: 1 Reihe Sträucher; 2 Reihen Bäume I. und II. Ordnung als Hochstamm oder Heister in einem Abstand von 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 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 verbliebenen Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

HINWEIS: Sträucher müssen nach dem hess. Nachbarrecht 2 m Grenzabstand halten. Der im Bereich der Skateranlage festgesetzte Lärmschutzwall ist mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

PFLANZLISTE

Auswahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Bäume	Stieleiche	Quercus robur	
	Esche	Fraxinus exelsior	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Vogelkirsche	Prunus avium	
	Winterlinde	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

(übernommen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 36 "Südlich des Kuhweidweges")

- 1 AUSGLEICHSMASSNAHMEN (Ersatzflächen);
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, Flurstück 55/1 "An der Usa" (Grünland) aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausnehmen und wieder als Nassfläche / Feuchtwiese gestaltet.
- 2 RÜCKSTAUSICHERUNG gem. § 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der geltenden Fassung
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, sich durch einen Abwasserschieber 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.

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36
„Südlich des Kuhweidweges“
Friedberg, Stadtteil Dorheim

1. Veranlassung und Ziel der Planaufstellung

1.1 DLRG Vereinsheim

Die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) – Ortsgruppe Dorheim e.V. übt bislang in angemieteten Räumlichkeiten ihre Vereinstätigkeiten aus. Diese Räumlichkeiten stehen künftig nicht mehr zur Verfügung und deshalb beabsichtigt der Verein als endgültige Unterkunft ein Vereinsheim zu errichten.

Folgende überwiegende Nutzungen werden in dem Vereinsheim ausgeübt:

Erste-Hilfe-Kurse, Theorie für verschiedenen Schwimm- und Schnorchelkurse, Elternabende, Vorbereitungskurse für Rettungs-Wachdienst, Lebensrettungsübungen, Vorbereitungen für Ortsgruppenmeisterschaften und Bezirksmeisterschaften, Wasser-Rettungsdienst-Ausbildung, Abnahme von diversen Prüfungen, Vorstandssitzungen, Verwaltungstätigkeiten, Übungsleitersitzungen, Trainertreffen, etc..

Neben dem Schulungsraum werden eine Küche, ein Büro, eine Garage für einen PKW-Anhänger und Schlauchboot sowie ein Materialraum zur Lagerung von Rettungsmaterial u.ä. benötigt.

Der vorgesehene Standort des geplanten Gebäudes liegt im Bereich des vorhandenen Festplatzes in Dorheim innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ (rechtswirksam: 13.01.1990, s. Anlage) in Dorheim. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Vereinsheimes geschaffen.

1.2 Festplatz

Die Rasenfläche des vorhandenen Festplatzes in Dorheim wird derzeit einmal im Jahr für die regelmäßig in Dorheim stattfindende Kerb genutzt (eventuell kann es weitere Festplatznutzungen für Jubiläumsveranstaltungen geben). Ansonsten wird der Festplatz als Sport- und Spielfläche mit zwei aufgestellte Fußballtoren und einem Basketballkorb von Jugendlichen genutzt. Die Größe der festgesetzten Festplatzfläche ermöglicht durch Umstrukturierung die Aufnahme dieser weiteren Nutzung ohne die Festplatznutzung zu beeinträchtigen.

1.3 Skaterplatz (Bestand)

Auf einer Teilfläche der festgesetzten Festplatzfläche wurde bereits eine baurechtlich genehmigter (31.03.2003) Skateranlage mit einem Lärmschutzwall errichtet.

Die Fläche der Skateranlage befindet sich innerhalb der festgesetzten „Öffentlichen Grünfläche -FP (Festplatz)“. Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt und zu dieser gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB auch Sport- und Spielflächen zählen, wurde die Baugenehmigung seinerzeit entsprechend erteilt.

Im Zuge von diesem 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ werden für den bestehenden Skaterplatz die entsprechenden Festsetzungen aufgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Fläche des festgesetzten Festplatzes in der Gemarkung Dorheim, Flur 06 Nr. 14/5, mit der zugehörigen Fläche für Stellplätze, den Grünflächen und dem westlich angrenzenden Feldweg und hat eine Größe von insgesamt 9900 m².

3. Rechtsgrundlagen/ Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
4. **Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)**
5. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

6. **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786)
7. **Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise** i. d. F. vom 12.10.1977, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786).
8. **Hauptsatzung der Stadt Friedberg** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.

3.2 Planungsrechtliche Situation

3.2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche des gesamten Geltungsbereiches als „Grünfläche- mit der Nutzung: Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ dargestellt. Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes und der beabsichtigten 1. Änderung entsprechen dieser Darstellung.

3.2.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ in Friedberg Dorheim, der seit dem 13.01.1990 rechtswirksam ist.

3.2.3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“ als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden:

- Der Änderungsbereich umfasst nur eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südlich des Kuhweidweges“
- Der gesamte Geltungsbereich ist im regionalen Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit der Nutzung: Sportanlage/Freibad/Festplatz/Grillplatz/Jugendzeltplatz/größerer Spielplatz/Kleintierzucht/Hundedressur/Tiergehege“ dargestellt.
- Die derzeitigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches: „Grünfläche“ mit sportlicher Nutzung (Tennis, Vereinsheim Tennis, „Festplatz“ für Veranstaltungen der ortsansässigen Vereine, Nutzung des Rasenplatzes als Bolzplatz (2 bewegliche Fußballtore), als Wurfplatz für Basketball (ein Basketballkorb) und eine Skater-Anlage werden beibehalten und sollen lediglich um eine weitere Vereinsnutzung/Sport ergänzt werden.
- Aufgrund der Größe des vorhandenen Festplatzes ist die zusätzliche Festsetzung einer Fläche für die Errichtung eines Vereinsheimes für die im Stadtteil Dorheim ansässige DLRG inklusive der erforderlichen Stellplätze durch Umstrukturierung möglich ohne die anderen Nutzungen aufzugeben.
- Die zusätzliche Unterbringung des DLRG-Vereinsheimes innerhalb der festgesetzten Festplatzfläche entspricht der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die Festsetzungen für die bauliche Gestaltung des DLRG-Vereinsheimes werden im wesentlichen den bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung des Tennis-Vereinsheimes angepasst wodurch diese Änderung ohne negative Folgen für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bleibt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Änderung kann folglich gem § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13 BauGB Abs. 3 wird „im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht gem. §2a und von der Angabe, welche Arten Umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB) abgesehen. Bei der Beteiligung nach Abs. Nr. 2 wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Eigentumsverhältnisse und Kosten

Der Änderungsbereich befindet sich in städtischem Eigentum. Das im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundstück für das Vereinsheim der DLRG soll dem Verein im Rahmen eines Erbpachtvertrages überlassen werden.

Der Bauherr (DLRG) hat sich zur Kostentragung aller entstehenden Kosten verpflichtet.

5. Vorgesehene Änderungen mit Begründung der Festsetzungen

Es wird eine Grundstücksfläche in der Größe von rund 950 m² festgesetzt, auf der durch die entsprechend festgesetzte überbaubare Fläche die Errichtung eines Vereinsheimes (DLRG) mit der entsprechenden Zufahrt und den zugehörigen erforderlichen Stellplätzen errichtet werden kann.

Bezüglich der zulässigen Dachform wird abweichend von der Festsetzung für das bestehende Vereinsheim des Tennisvereins (Satteldach, Dachneigung 25°, festgesetzte Firstrichtung) eine Dachneigung von 35° und als Dachform auch das Pultdach zugelassen. Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Begründung:

Durch diese Festsetzungen wird die Installation einer Photovoltaikanlage auch in Kombination mit einer zulässigen Dachbegrünung begünstigt.

Als Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune oder Hecken mit eingestellten Maschendrahtzäunen zulässig, die einen Abstand von 10 cm zum Boden einhalten müssen.

Begründung:

Durch den festgesetzten Abstand zum Boden wird die ungehinderte Passage von Kleintieren ermöglicht.

Die notwendigen Parkstände und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

Begründung:

Hierdurch wird die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht.

6. Landschaftspflegerische Belange

6.1 Bestand Bebauungsplan

Die durch den ursprünglichen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherte Fläche des Festplatzes war damals bereits im Westen, Süden und Osten mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes wurden die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten und mit standortgerechten Gehölzen ergänzt, sodass zwischen der Tennisanlage und dem Festplatz sowie zwischen Festplatz und Wohnbebauung inzwischen ein geschlossener Gehölzsaum entstanden ist. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des damaligen Bebauungsplanes ist eine rd. 1800 m² Grünfläche festgesetzt worden, die mit standortgerechten Gehölzen incl. Obstbäumen als Feldholzinsel angelegt werden sollte. Diese ist nun auch als Bestand vorhanden.

Zur Ergänzung der Eingrünung des östlichen Ortsrandes wurden Sträucher und großkronige Bäume gepflanzt, um einen dichten Gehölzsaum zu bilden. Für die festgesetzten Stellflächen wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die Stellplätze für den Tennisverein sind vollständig eingegrünt.

Diese Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches waren damals eine erhebliche ökologische Aufwertung und stellten einen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahme für das in Anspruch genommene Ackerland dar.

Als vollständige Ersatzmaßnahme wurde damals in der Gemarkung Friedberg das Grundstück Flur 4, Nr. 55/1 „An der Usa“, Grünland, entsprechend der Darstellung im damaligen Flächennutzungsplan, wieder als Nassfläche/Feuchtwiese gestaltet (Neuanlage eines Teiches, Schilfsukzession usw.). Diese Maßnahme wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und hat sich etabliert.

6.2 Skaterplatz

Für den vorhandenen Skaterplatz wurde im Jahre 2003 die Baugenehmigung erteilt. Die für den Skaterplatz vorgesehene Fläche war eigentlich ein Rotgrandplatz, auf dem sich über Jahre hinweg Rasengräser angesiedelt haben.

Der aus immissionschutzrechtlichen Gründen für den Skaterplatz erforderliche Lärmschutzwall wurde als Ausgleich des Eingriffs mit einer Hecke bepflanzt. Hierdurch wurde der Eingriff rechnerisch nicht nur ausgeglichen, sondern ergab eine positive Biotopwertdifferenz.

6.3 Planung

Durch die Errichtung des Vereinsheimes der in Dorheim ansässigen Ortsgruppe des DLRG sind die Auswirkungen auf landschaftspflegerischer Belange von geringer Bedeutung. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da keine wertvollen ökologischen Flächen beeinträchtigt werden. Die festgesetzten Pflanzungen auf dem Grundstück des Vereinsheimes mindern den Eingriff. Darüber hinausgehender Bedarf kann durch die vorhandenen Ökopunkte der Stadt Friedberg ausgeglichen werden.

7. Wasserwirtschaft

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Vereinsheimes wird durch den Anschluss an die vorhandene Versorgungsleitung im Kuhweidweg gesichert.

7.2 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Kanal im Kuhweidweg.

7.3 Oberflächenwasser

Zum schonenden Umgang mit Oberflächenwasser wurden Festsetzungen (wasserdurchlässige Bodenbeläge) getroffen.

7.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Die südlich festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegt innerhalb einer festgesetzten Überschwemmungsfläche der Wetter. Geplante Veränderungen bedürfen der vorherigen Genehmigung nach dem HWG. (Es sind keine Veränderungen in diesem Bereich vorgesehen).

7.5 Grundwasser

In dem 1988 im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens erstellten Bodengutachten wurde die Grundwasseroberfläche (Druckfläche) i.M. 0,35m unter der Geländeoberfläche festgestellt. Es ist empfohlen, dass der Bauherr vor Beginn der Baumaßnahmen hier eine Überprüfung vornimmt.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

Magistrat der Stadt Friedberg
Friedberg, den.....

Michael Keller
Bürgermeister

:Rechtswirksamer Bebauungsplan
(13.01.1990)

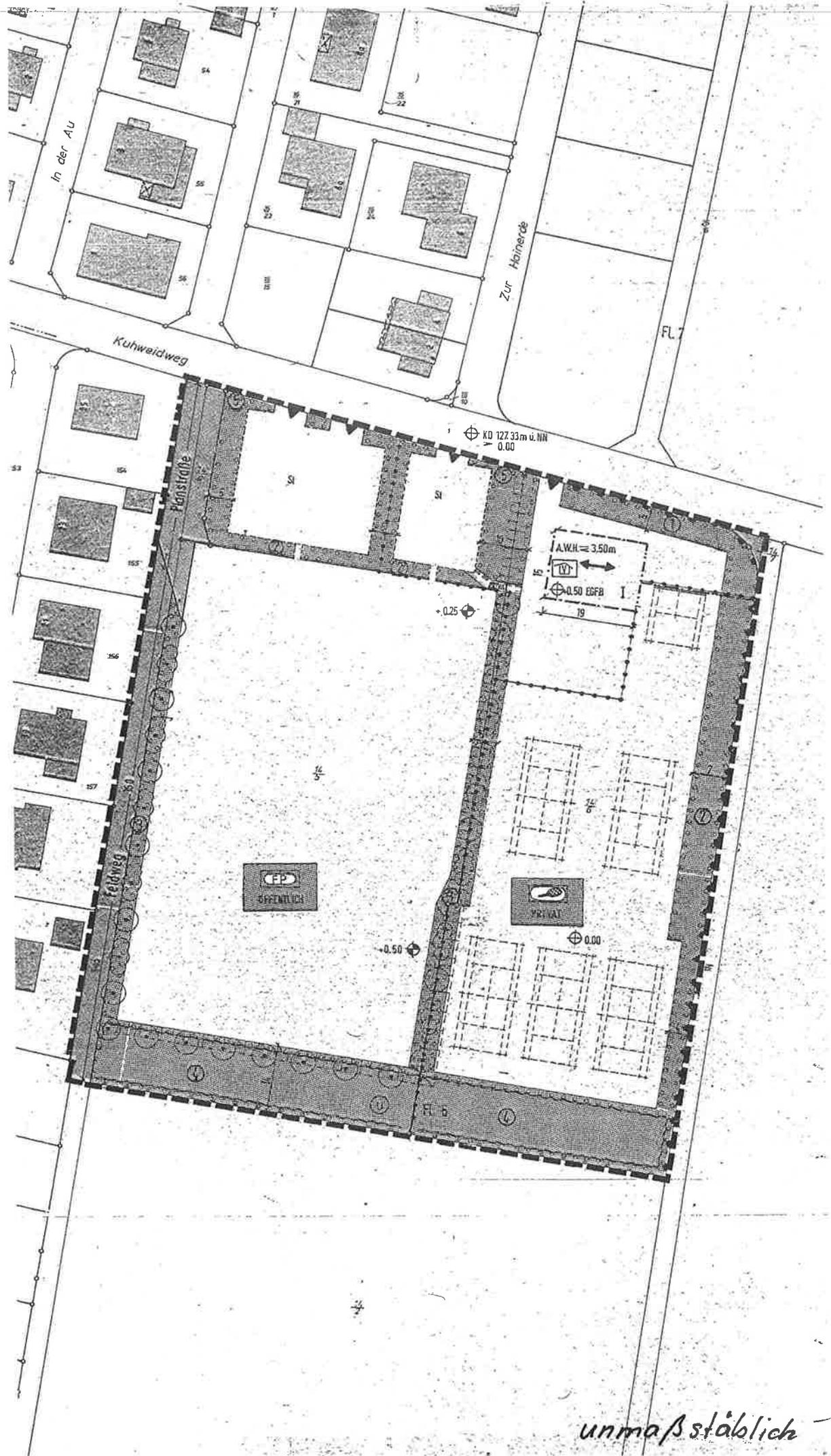
BEBAUUNGSPLAN

NR. 36

**„SÜDL. DES KUH-
WEIDWEGES“**

FRIEDBERG / DORHEIM

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN



unmaßstäblich - 1/5-

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baulinie
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB)
-  Firstrichtung und Hauptgebäudeorientierung 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
-  Maßzahlen
-  Spielwand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

-  Flurstücksgrenze
-  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 eingeschäftiges Vereinshaus zulässig.

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE

Die max. Höhe der traufseitigen Außenwände der baulichen Anlagen darf 3,50m über Straßenoberkante nicht überschreiten. (Bezugshöhe ist Kanaldeckelhöhe (KD) 127,33m 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

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §118 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 3,50m. 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. 10m 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:
7m: 1 Reihe standortgerechte Sträucher; 1 Reihe standortgerechte Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 6-8m; 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").
4m: 1 Reihe standortgerechte Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 6-8m; 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. 10m; 2 Reihen Sträucher; 1 Reihe Obstbaum-Hochstämme in einem Abstand von 6-8m 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 2m Grenzabstand halten.

PFLANZLISTE

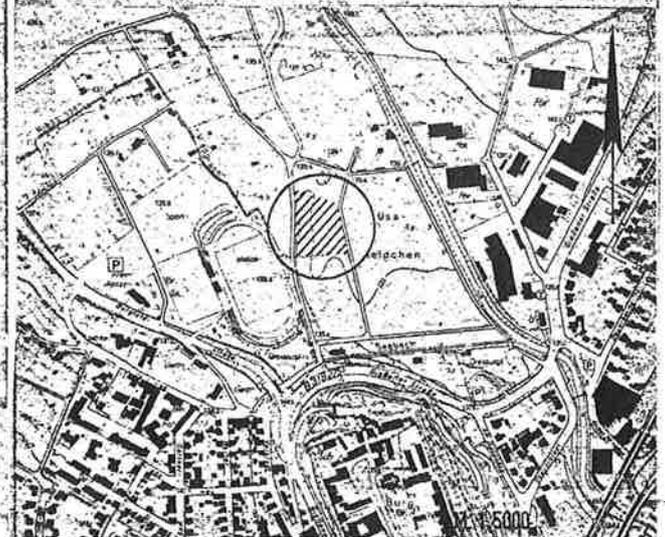
Auswahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

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 AUSGLEICHSMASSNAHMEN (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 DSchB 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, Bauanordnungsverordnung, 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. Pfeil*

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 *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 *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 *gez. Fuhr*
Dr. Fuhr
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt (Hessen) am 14.9.89 als Satzung beschlossen worden.

Friedberg (Hessen), den 26.10.89 *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. III/34-64d 04/01 - Dorheim 6
Regierungspräsident in Darmstadt
gez. A. Rohrmann*

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