

Festsetzungen gem. § 9 Abs.1,2,3 und 7 BauGB

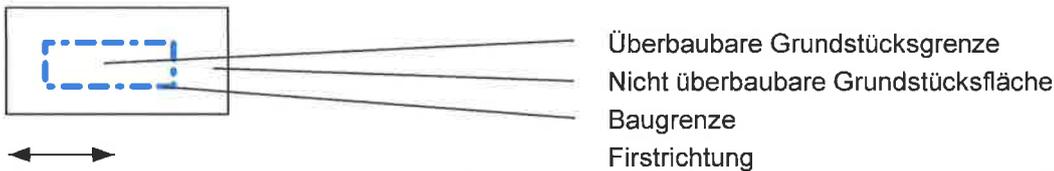
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB)

- WA** = Allgemeines Wohngebiet
In dem Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- GRZ** = max. zulässige Grundflächenzahl
GR = max. zulässige Grundfläche
GR-Ü = max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4)Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.
- I oder II** = max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs.4 S.2 HBO, angegeben in m über NN
FH = max. zulässige Firsthöhe, angegeben in m über NN

Bauweise (§ 9(1)Nr.2 BauGB)

Zulässig ist die offene Bauweise

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



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.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr.5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



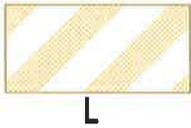
Einrichtungen und Anlagen:
- Kindertagesstätte

Verkehrsflächen (§ 9(1)Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:

L- Landwirtschaftlicher Verkehr und Andienung der Privatgärten; öffentlicher Fuß- und Radweg

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9(1)Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9(1)Nr.15 BauGB)



Grünflächen



Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung:

- Kinderspielplatz



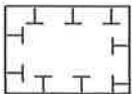
- Parkanlage



Private Grünflächen - Zweckbestimmung:

- Hausgärten

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



Streuobstwiesen

Für die Streuobstwiesen wird festgesetzt:

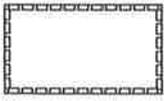
- Die Wiesen sind in den ersten 5 Jahren 3-4 x pro Jahr zu mähen, nach 5 Jahren 2x pro Jahr (in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf zwischen Ende Juni und Anfang September empfohlen), das Mähgut ist auf der Fläche zu trocknen und anschließend abzufahren.
- Auf den Streuobstwiesen sind hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen. Diese sind in den ersten 10 Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen, danach sind weitere Erhaltungsschnitte durchzuführen, ein Kontrollgang mit Festlegung der erforderlichen Schnittmaßnahmen hat mind. einmal jährlich zu geschehen. Das Obst ist abzuernt.
- Im Bereich der neu anzulegenden Streuobstwiese sind zwei Lesesteinhaufen zur Erhaltung bzw. Förderung der Habitatstrukturen der Zauneidechse und weiterer selten gewordenen Tierarten anzulegen. Dies soll an einem sonnigen Standort über einem vorher geschaffenen sandigen Untergrund mit einer Tiefe von ca. einem Meter erfolgen. Diese Vertiefung ist mit groben Lesesteinen aufzufüllen. Die Ränder der Lesesteinhaufen sind mit einem Sandkranz zu umgeben. Dieser kann z.B. als Eiablageplatz dienen. Eine gezielte Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse mit Hilfe von Leitungsrichtungen soll dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht möglich, so sind die Zauneidechsen abzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität insgesamt 30 neue künstliche Nistgelegenheiten an Gebäuden oder Bäumen zu schaffen. Die Funktion der Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für nichtbegrünte Dachflächen bzw. nichtbegrünte Dachflächenanteile.

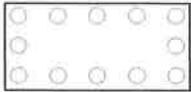
Die Stellplätze, privaten Wege- und Zufahrtsflächen und die öffentlichen Parkplätze sind in **wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise** anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

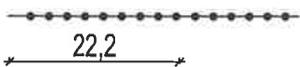
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)Nr.25 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5 m²

Für die vorgenannte Bepflanzungsfestsetzung gilt: Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8-10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

Sonstige Planzeichen:

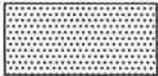


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



Bestand:
- Gebäude



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs.6 BauGB



Überschwemmungsgebiet

Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen

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

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine **Firsthöhe** von 6,5 m über NN und eine **Außenwandhöhe** von 3,0 m über NN einzuhalten.

Dachform: Walmdächer sind nicht zulässig, bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe betragen. Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer oder an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Pultdächer zulässig.

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 m² nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 8 m darf die Abgrabung 12 m² nicht überschreiten,

- bei Hausbreiten größer als 10 m darf die Abgrabung 15 m² nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstreppen

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 gültigen Fassung auf dem Grundstück verwertet werden (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

Bemessung des Kanalschlusses bei Gebäuden mit Dachbegrünung

Auch wenn die begrünten Dachflächen bei der Ermittlung der Zisternengröße unberücksichtigt bleiben, sind sie dennoch bei der Bemessung des Kanalschlusses gem. ATV mit dem halben Abflussbeiwert anzurechnen.

Rückstausicherung

Gem. Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen 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.

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 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit 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. *Anmerkung: Nach Angaben der Stadtwerke kann diese Forderung erfüllt werden.*

Hydranten

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

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftstraßen 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.

Straßenbau

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

Grenzabstände

Auf die erforderlichen Grenzabstände bei Hecken- und Baumpflanzungen gem. geltendem Nachbarrecht in Hessen wird ausdrücklich hingewiesen

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gem. HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zu.

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.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO sind zu befolgen