

BEBAUUNGSPLAN NR. 81 „AM STEINERN KREUZ“

BEGRÜNDUNG

STAND: 22.10.2012

Teil A Rahmenbedingungen, Planungsvorgaben und Konzept

- I. PLANUNGSANLASS UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES
 - 1. Planungsanlass
 - 2. Lage, Abgrenzung, Größe, Nutzung und Topographie
 - 3. Baugrund, Altlasten
 - 4. Kultur- und sonstige Sachgüter
- II. NATURRÄUMLICHER BESTAND UND BEWERTUNG
 - 1. Biotoptypen
 - 2. Fauna
 - 3. Landschaftsbild und Naherholung
 - 4. Boden und Wasser
 - 5. Klima und Luft
 - 6. Besonders geschützte Bereiche
- III. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
 - 1. Öffentliche Wasserversorgung
 - 2. Entwässerung
- IV. ZIELRAHMEN
 - 1. Landesplanung/Regionalplanung/Regionaler Flächennutzungsplan
 - 2. Städtebauliche Ziele
- V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
 - 1. Wohnungsbau
 - 2. Grünflächen
 - 3. Erschließungssystem

Teil B Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- I. BAULICHE NUTZUNG
 - 1. Art der Nutzung
 - 2. Bauweise
 - 3. Maß der Nutzung
- II. BAUGESTALTUNG
 - 1. Baukörper und Fassaden
 - 2. Dächer
 - 3. Freiflächen

III. ERSCHLIESSUNG

1. Öffentlicher Personennahverkehr
2. Fließender Verkehr
3. Ruhender Verkehr
4. Radverkehr
5. Fußgängerverkehr
6. Landwirtschaftlicher Verkehr
7. Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser
8. Energieversorgung

IV. SONSTIGE NUTZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

V. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Grünanlagen
2. Baumpflanzungen im Gebiet
3. Pflegevorschriften

Teil C Eingriffsbewertung und Ausgleich

1. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
2. Analyse und Bewertung der geplanten Nutzungen
3. Ermittlung der Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen

Teil D Bodenordnung und Kosten

1. Bodenordnung
2. Sicherung der Bauleitplanung
3. Kosten

Teil E Anhang

1. Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge
2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV
3. Pflanzliste

Teil F Umweltbericht gem. § 2a BauGB

mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag

TEIL A PLANUNGSVORGABEN

I. PLANUNGSANLASS UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1. Planungsanlass

Das Baugebiet „Am Steinern Kreuz“ stellt den vierten Bauabschnitt der Stadterweiterungsflächen um das Steinerne Kreuz herum dar.



Abb.1: 4. Bauabschnitt der Wohnbauflächen im Umfeld des Steinernen Kreuzes

Wie im Falle der vorherigen Bauabschnittes hat auch hier die Stadt die Flächen erworben mit dem Ziel, die Bauplätze selbst vergeben zu können. Damit soll die Möglichkeit genutzt werden, unter den vielen Bauinteressierten in Friedberg auch nach sozialen Kriterien diejenigen zum Zuge kommen lassen zu können, die auf dem freien Markt kaum eine Chance auf einen Bauplatz haben.

2. Lage, Abgrenzung, Größe, Nutzung und Topographie

Das am nordwestlichen Stadtrand der Stadt Friedberg liegende Planungsgebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am nördlichen Rand grenzt das Gebiet an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 „Südlich des Riedwegs“, im Osten schließt es an die Wohnbauflächen des BP Nr. 24 – „Am Pfaffenbrunnen“ an. Nach Süden und Westen erstrecken sich ausgedehnte Ackerflächen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 5,2 ha auf. Das Plangebiet nimmt Höhen zwischen 151 und 155 m üB. NN ein. Die Höhenunterschiede bedeuten eine Steigung von Nord nach Süd von ca. 2 %.

3. Baugrund, Altlasten

Wie bei den benachbarten Baugebieten „Am Pfaffenbrunnen“ und „Südl. d. Riedweges“ ergeben sich bezüglich des Baugrundes keine Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Geländes. Mit Altlasten ist nicht zu rechnen, es gibt keinerlei Hinweise auf frühere Nutzungen oder Ablagerungen an diesem Standort. Die geringe Durchlässigkeit des Bodens bedingt, dass dieser nicht für Versickerungsanlagen geeignet ist.

6. Kultur- und sonstige Sachgüter

An der Südostecke des Plangebiets befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG, das „Steinerne Kreuz“ (Denkmaltopographie Wetteraukreis II, Band 2, Seite 656), ein altes Sandstein-Wegekreuz an der historischen Straße von Friedberg nach Ockstadt (Inschrift: "DIESES HAT IOHANN SCHAFE ZUR EHR AUFRICHTEN LASSEN ANNO 1702 SEINES ALTERS 102 IAHR").

Der Wetteraukreis verweist in seiner Stellungnahme vom 06.02.2012 darauf, dass im Bereich des Plangebietes vorgeschichtliche Siedlungsfunde bekannt sind. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gem. § 7 Abs. 1 und 2 (Zustimmung der Verwehrung) zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten erforderlich.

Am 05.03.2012 wurde dementsprechend im Auftrag der Stadt Friedberg eine „Archäologisch-geophysikalische Prospektion – Magnetometerprospektion“ durch das Fachbüro Posselt & Zickgraf aus Marburg durchgeführt. Zusammenfassend wurde in dem Bericht festgehalten, dass im Untersuchungsgebiet zahlreiche Anomalien eindeutige Rückschlüsse auf archäologische Befunde zulassen. Vor dem Hintergrund des südöstlich der Messfläche gelegenen Fundplatzes mittelneolithischer Keramik und angesichts der Lage in einer Altsiedellandschaft sowie aufgrund der Messergebnisse, ist von einem erheblichen archäologischen Potential der Untersuchungsfläche auszugehen.

Erste Grabungen wurden bereits durchgeführt, weitere Grabungen werden im Frühjahr 2013 erfolgen.

Es konnten im Plangebiet zum Untersuchungszeitpunkt keine nach den Roten Listen rückläufigen, gefährdeten oder nach der BArtSchV geschützten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden.

Eine Beurteilung der floristischen Ausstattung der Ackerbiotope ist jahreszeitlich bedingt nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der intensiven Nutzungsbedingungen ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flora aus weit verbreiteten Ubiquisten zusammensetzt. Eine Auswertung der Erhebungsdaten zu früheren Bauerschließungsflächen (B-Pläne Nr. 66 „Auf dem See“ u. Nr. 71 „Südlich des Riedwegs“) ergab ebenfalls keine Hinweise auf eine naturschutzfachlich relevante floristische Ausstattung.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung beinhalten durchweg floristisch verarmte Agrarnutzungstypen und Siedlungsflächen ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. In der Regel beinhalten entsprechende Äcker nur noch Fragmente von Wildkrautgesellschaften. Ein besonderer Erhaltungswert kann nicht abgeleitet werden.

2. Fauna

Es wurden im Jahr 2012 faunistische Erfassungen zum Vorkommen von Feldhamstern, europäischen Vogelarten sowie Reptilien durchgeführt. Im Rahmen der Erfassungen wurde eine Anzahl von 34 Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum in unterschiedlicher Weise nutzten.

Tab.: Artenliste der Vögel

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	b	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	b	V
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	b	V
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	V	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	b	V
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	b	V
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	V	b	V
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	b	V
Gartengraszmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	V	b	V
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	b	V
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	s	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	b	V
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	b	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	b	V
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	-	V	b	V
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	s	A
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	-	b	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	b	V
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	b	V
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	b	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	b	V
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	b	V
Singdrossel	<i>Turdus philomenos</i>	-	-	b	V
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	s	A
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	V	b	V

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste		Artenschutz	
		RLD	RLH	St.	§
Straßentaube	<i>Columa livia forma domestica</i>	-	-	b	V
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	3	b	V
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	s	A
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	3	V	s	A
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	b	V
Rote Liste RLD: Rote Liste Deutschland (2009) RLH: Rote Liste Hessen (2006): 0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet; V: Vorwarnliste		Erhaltungszustand (2011): günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Staus für Erhaltungszustand		Artenschutz St.: Schutzstatus b: besonders geschützt; s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage: B: Bundesartenschutzverordnung 2005 V: Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) A: Anhang A VO (EU) 338/97	

Im Rahmen der Erfassungen 2012 wurden innerhalb des Planungsraumes keine Strukturen nachgewiesen, die die typischen und für Baue von Feldhamstern charakteristischen Eigenschaften aufwiesen. Es wurden weder senkrecht nach unten verlaufende Fallröhren noch anderweitige Schlupfröhren gefunden, die auf eine Nutzung des Planungsraumes für Feldhamster hindeuten.

3. Landschaftsbild und Naherholung

Großräumig betrachtet wird das Landschaftsbild des Planungsraumes von überwiegend weitläufigen Ackerflächen in der Ebene um Friedberg bestimmt, die weite Blickbeziehungen bis an die Taunushänge ermöglichen. Kleinräumig gesehen stellt sich das Landschaftsbild des Plangebietes als strukturarmer Offenlandbereich dar, der durch intensive Ackernutzung bis an das Wegenetz geprägt ist. Das „Steinerne Kreuz“, ein altes Sandstein-Wegekrenz an der historischen Straße von Friedberg nach Ockstadt, und die daneben stehende Linde sind die einzigen Strukturbereicherungen dieses Bereiches zur offenen Landschaft.

Harmonische, landschaftstypische Übergänge wie Obstwiesen oder strukturreiche Gärten von der „neueren“ Wohnbebauung zur freien Landschaft existieren nicht. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes innerhalb des Planbereiches und der Umgebung ist bereits durch die bestehenden angrenzenden Baugebiete und den Verlauf der Bundesstraße gegeben.

Das Plangebiet weist keine direkten Erholungsfunktionen für die ansässige Wohnbevölkerung auf. Jedoch dienen die an den Planbereich angrenzenden Feldwege als Verbindungen zu den weitläufigen Offenlandbereichen für Naherholungssuchende (Radfahrer, Spaziergänger, Jogger etc.) aus den umliegenden Wohngebieten. Diese Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben auch mit der Umsetzung des neuen Wohngebietes erhalten.

4. Boden und Wasser

Bodenbereiche mit besonderer Archivfunktion, die einen Schutzanspruch auf besondere Bodentypen rechtfertigen würden, sind nicht zu verzeichnen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim für die Heilquellen der Kurbetriebe Verordnung vom 24.10.1984 und Änderung vom 01.07.1988 (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

- In der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim
- und in der weiteren Schutzzone IV äußerer Bereich zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

Die geltenden Verbote in der oben genannten Verordnung sind zu beachten.

5. Klima und Luft

Die Klimafunktionskarte Hessen (1997) stellt den Bereich des Plangebietes als Teil einer großräumigen „Ventilationsfläche“ dar. Definiert ist die Ventilationsfläche als *„Fläche der Niederungen, hohe Kaltluftproduktion der landwirtschaftlich genutzten Flächen, geringer Rauheitswiderstand, Unterstützung überströmender Windsysteme“*.

Die Gutachten des DWD zum Neubau der B 3a (1988) und zur Ortsumgehung Dorheim - B 455 (1992) stellen lokale Frisch- und Kaltluftströmungen (Hangabwinde) von West nach Ost dar, die für den Planbereich von Bedeutung sind.

6. Besonders geschützte Bereiche

Naturschutzrechtlich festgesetzte Flächen (LSG, NSG, FFH, VS) sowie etwaige Abstandsbereiche sind nicht betroffen.

Das Plangebiet beinhaltet keine nach § 30 BNatSchG und §13 HAGBNatSchG geschützten Biotoptypen.

III. WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

1. Öffentliche Wasserversorgung

Die Stadtwerke Friedberg betreiben für die Stadt Friedberg eigenständig eine öffentliche Wasserversorgung. 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.

Rund 92 % des Trinkwassers werden von der OVAG bezogen, die Eigenförderung (Brunnen Ockstadt) beträgt ca. 8% (Stand: 2011). 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 %.

2. Entwässerung

Seit 1989 hat die Stadt Friedberg einen Generalentwässerungsplan(GEP) einschließlich Schmutzfrachtberechnung, dieser wurde wiederholt aktualisiert. So liegt eine Berechnung mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) vom November 2001 vor, in dem das Plangebiet sowie weitere ergänzende Gebiete bereits berücksichtigt sind. Laut Niederschrift des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt vom 25.November 2003 über die Betriebsprüfung der Kläranlage Friedberg (Hessen) (Az.: IV/F 41.3 (1517) -F- Bd.4 – KLA -) sind die Bemessungswerte „max. Zufluss Trockenwetter, Fremdwasserzufluss, Einwohnerzahl und Einwohnergleichwerte (inkl. Gewerbe und Industrie)“ nicht überschritten. Die Abwasserentsorgung ist somit gesichert.

Vorfluter

Durch die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage sowie die Anpassung der Regenüberlaufbecken und der Regenentlastungen nach den Regeln der Technik werden die vom Regierungspräsidium Darmstadt festgelegten Einlaufparameter eingehalten.

Kläranlage

Der vorliegende Bebauungsplan wurde bei der Bemessung der Kläranlage berücksichtigt und ist somit klärtechnisch abgesichert.

IV. ZIELRAHMEN

1. Landesplanung/Regionalplanung

Dem Abschnitt „Siedlungsentwicklung“ des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen 2010 können u.a. folgende Ziele dem Textteil entnommen werden:

- Neubaugebiete sollen im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist vorzusehen.
- Die Belange von Frauen, Familien und weniger mobilen Bevölkerungsgruppen sind insbesondere bei der räumlichen Zuordnung von Wohngebieten, Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen, der Planung von Infrastruktureinrichtungen sowie bei der Anbindung und Ausstattung des Nahverkehrs verstärkt zu berücksichtigen.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: *In verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha.....*

2. Regionaler Flächennutzungsplan

In der Karte des RegFNP ist dieses Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt, darüber hinaus auch die südlich angrenzenden Flächen, insgesamt ca. 12 ha.

3. Städtebauliche Ziele

Dieses Baugebiet stellt den vierten Abschnitt der baulichen Entwicklung der Flächen am Steinernen Kreuz dar. Für dieses Gebiet wurde im Jahre 1986 ein Rahmenkonzept entwickelt, auf dessen Grundlage bereits die ersten drei Bauabschnitte realisiert wurden. Die wesentlichen Zielsetzungen können somit aus den Begründungen zu den Bebauungsplänen Nr. 24 „Am Pfaffenbrunnen“, Nr. 66 „Auf dem See“ und Nr. 71 „Südlich des Riedweges“ übernommen werden:

- Das vorhandene Feldwegenetz wird als separates Wegenetz für Fußgänger/Radfahrer erhalten. Durch die Erhaltung dieser wichtigen Wegebeziehungen und die Schaffung flankierender Bepflanzungen und Grünflächen als Aufenthalts- und Spielflächen wird die Naherholungsfunktion dieses Raumes auch nach der Bebauung gesichert.
- Bei der Planung des vorliegenden Teilbereiches wird die Gesamtentwicklung im Nordwesten der Kernstadt berücksichtigt: Die Erschließung erfolgt als Ringsystem um das Steinere Kreuz herum; die Sammelfunktion für die verschiedenen Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Verkehr und Entsorgung) übernimmt eine Ringstraße am Rande des Gesamtgebietes; an diese werden die Wohnstraßen und Wohnwege angebunden, die jeweils Teilsegmente der Wohnbaufläche erschließen.
- Das Abwasser wird in zwei Richtungen abgeleitet (St. Bardo und Städter Weg); der Verkehr wird an die Kreisstraße (Einmündung Städter Weg) angeschlossen, damit wird ein direkter Anschluss an die B 3 gewährleistet. Die Ringstraße gewährleistet für die Zukunft einen guten Anschluss an das Busnetz.
- Angestrebt ist, die breite Palette der möglichen Bautypen den Bauplatzbewerbern anbieten zu können, dazu gehören neben dem freistehenden Einfamilienhaus auch die verdichteten Wohnformen vom Doppelhaus bis zum Mehrfamilienhaus.

V. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

1. Wohnungsbau

Es ist Wohnbebauung mit folgenden Haustypen geplant:

- ca. 45 freistehende Einfamilienhäuser am
- ca. 20 Doppelhaushälften
- ca. 20 Reihenhäuser in 4 Reihenhausergruppen
- ca. 10 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3-6 Wohneinheiten

Dies könnte einschließlich der zu erwartenden Einliegerwohnungen eine Gesamtzahl von 150-170 Wohneinheiten in diesem Baugebiet ergeben, darin sind ca. 55-75 Mietwohnungen enthalten.

Grundlage für die Dichteberechnung (Anzahl der Wohneinheiten je ha) ist die Feststellung der Fläche des Bruttowohnbaulandes: Die Gesamtfläche von 5,2 ha wird reduziert um die nicht wohnbaurelevanten Nutzungen (Grünzug), daraus ergibt sich eine Bruttowohnbaufläche von 4,45 ha. Bei einer durchschnittlichen Gesamtzahl von 160 WE beträgt die Dichte ca. 36 WE/ha, der Wert liegt somit innerhalb der landesplanerischen Zielvorgabe.

2. Grünflächen

Der anliegende Planentwurf enthält, wie die ersten beiden Bauabschnitte, begrünte Wegeverbindungen. In diesem Bauabschnitt geht es im Wesentlichen um

- die Verlängerung der zwischen den Baugebieten „Südl. d. Riedweges“ und „Am Pfaffenbrunnen“ in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Grünachse, bis an das steinerne Kreuz heran.
- Ausbau der Grünachse zwischen dem 3. und dem 4. Bauabschnitt.

Spielplatzanlagen sind in diesem Bauabschnitt nicht geplant: Neben den bauordnungsrechtlich notwendigen Spielflächen auf den Baugrundstücken bietet ein bereits neben der nordöstlichen Ecke des Baugebietes vorhandener Kinderspielplatz die Spielmöglichkeiten für Kinder. In die Grünzüge am Rande des Baugebietes werden im übrigen Spielzonen für Kleinkinder integriert. Darüber hinaus gewährleisten sowohl das angrenzende Wegesystem - mit Anbindung an die freie Landschaft - als auch die Wohnwege eine sehr gute Entfaltungsmöglichkeit. Und schließlich stehen im nahe gelegenen Naherholungsgebiet „Seewiese“ umfangreiche Spielflächen zur Verfügung.

3. Erschließungssystem

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Verlängerung der Anna-Kloos-Straße (gleicher Ausbaustandard wie bereits bei der Heinrich-Busold-Straße, d. h. 6 m Fahrbahn, dazu 2 m Park-/ Grünstreifen und 2 m Gehweg auf jeder Straßenseite). Davon zweigt eine Wohnstraße ab, die in einem Bogen an die Georg-August-Zinn-Straße herangeführt wird. Diese weist eine Breite von 10 m auf, mit einem Gehweg rechts- und linksseitig. An diese Wohnstraße wird ein Wohnweg von ca. 6 m Breite angehängt (Ausbaustandard wie in den Wohnwegen der vorangegangenen Bauabschnitte).

TEIL B PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAULICHE NUTZUNG

1. Art der Nutzung

(1) Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 gilt aus vorgenannten Gründen entsprechendes (vgl. § 4 Abs. 2, 3 BauNVO): Ausgeschlossen sind Nutzungen, die für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich sind, nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen oder aber erheblich das Wohnen stören würden. Hier sind die Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ unzulässig, dies gilt ebenfalls für die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ (d. h. Nutzungen, die gemäß § 4 (3) BauNVO üblicherweise ausnahmsweise zulässig sind).

(2) In den Baugebieten WA 1 bis 4 sind - der vorgesehenen Grundstücks- und Gebäudestruktur entsprechend - **alle** Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig, d. h. auch „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.

2. Bauweise

In allen Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die offene Bauweise vorgeschrieben.

3. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in diesem Plangebiet vorwiegend durch die Grundflächenzahl i. V. mit der Geschosszahl festgelegt.

II. BAUGESTALTUNG

1. Baukörper und Fassaden

Die Gestaltung der Baukörper wird einerseits durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, der GRZ, der Grundfläche, und der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, andererseits sind hierzu flankierend einzelne wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO getroffen worden:

- Es wird eine einheitliche Ausführung bei den Hausgruppen und Doppelhäusern verlangt (Traufhöhen - zur Straße hin - und Dachneigung).
- Die Sockelhöhe ist für das gesamte Gebiet begrenzt.

2. Dächer

Die Gebäude auf den Bauflächen am westlichen Rand des Baugebietes sind aufgrund der Lage an der Flanke des Höhenrückens am Steinernen Kreuz von

hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung. Da das Satteldach als Dachform mit einem roten Farbton für die Dacheindeckung als landschaftstypisch anzusehen ist, werden für die Bebauung westlich der Planstraße (Verlängerung Anna-Kloos-Straße) entsprechende Festsetzungen getroffen; es sind Dachneigungen von 35° bis 45° vorgeschrieben.

Die Dachgauben wurden in ihrer Größe begrenzt, damit die Dächer in ihrer wichtigen Funktion – der Orts- und Landschaftsbild prägenden Wirkung - gerecht werden können.

Da die Dächer im Inneren des Baugebietes nicht die Landschaft prägen, werden für diesen Bereich keine Festlegungen zu den Dächern getroffen.

Die Ausrichtungsmöglichkeiten der Dächer wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt, dies ermöglicht eine gute Ausnutzung der Solarenergie.

3. Freiflächen

Die gestalterischen Vorschriften bezüglich der Einfriedigung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum nicht von abweisenden Mauern geprägt wird.

Die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke muss nicht planungsrechtlich geregelt werden, weil die HBO festlegt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, und zu begrünen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

III. ERSCHLIESSUNG

1. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Planung des Straßennetzes mit der Ausbildung der Sammelstraße als Ringstraße stellt die optimale Voraussetzung für eine Erschließung des Gebietes für den ÖPNV dar (zügige Linienführung, keine Wende-Vorgänge, keine Wendeplätze). Derzeit ist eine Bushaltestelle an der K 13 (Am Burgfeld) vorhanden, Entfernung ca. 300 – 600m.

2. Fließender Verkehr

Die Erschließung des Gesamt-Gebietes über eine Sammelstraße in Form einer Ringstraße hat gegenüber anderen Erschließungsformen vor allem folgende Vorteile:

- Die Einrichtungen für die wohnungsnahе Versorgung können aus allen Teilgebieten mit dem Pkw gleich gut erreicht werden;
- Für den ÖPNV wird eine zügige Linienführung geschaffen;
- Unnötige Suchfahrten – typisch bei Stichstraßenlösungen - werden vermieden.

- Es ist eine effiziente Erschließung auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, des Rettungswesens usw. gegeben.
- Bei Störungen/Unterbrechungen an einer Stelle ist stets eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Da es sich im Endausbau um ein Gebiet mit mehr als 25 ha handelt, kann die Fahrbahn der Sammelstraße (Anna-Kloos-Straße) nicht beliebig in ihrer Breite reduziert werden, zumal auch der Fahrradverkehr gefahrlos ermöglicht werden soll. Um dennoch eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielen zu können, wird die Fahrbahn durch optische Verengung (Pflasterbelage am Rand) entlang des gesamten Verlaufs versehen. Die Gestaltung und Flächenaufteilung der Planstraße erfolgt entsprechend dem Ausbau der Heinrich-Busold-Straße und der Anna-Kloos-Straße.

Die an diese o. a. Planstraße angeschlossene Anliegerstraße kann aufgrund der geringeren Zahl angeschlossener Wohneinheiten geringer dimensioniert werden: Es ist beidseitig ein separater Gehweg vorgesehen, als geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen ist wechselseitige Anordnung von Bäumen und Parkständen vorgesehen.

Bei den übrigen geplanten Wohnwegen handelt es sich um Mischflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden.

3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze und Stellplatzanlagen sind überwiegend direkt auf den Baugrundstücken zulässig; sie wurden in ihrer Lage im Übrigen so festgesetzt, dass das Wohnen weitgehend nicht gestört wird.

Über diese notwendigen Stellplätze hinaus ist entlang der Planstraßen je nach Straßentyp ein- oder beidseitig ein Mehrzweckstreifen für Bepflanzung und Längsparken vorgesehen; innerhalb der Wohnwege werden nur einzelne Parkstände angeordnet. Insgesamt werden ca. 40 - 50 öffentliche Parkstände geschaffen.

4. Radverkehr

Die gestalterisch abgesetzten Randstreifen entlang der Fahrbahn sollen die Sicherheit der Radfahrer erhöhen. Im Übrigen werden dem Radverkehr das kombinierte Fuß- und Radwegenetz und die Mischflächen der Wohnwege zur Verfügung stehen.

5. Fußgängerverkehr

Innerhalb des Baugebietes können sich die Fußgänger auf Gehwegen und auf den Wohnwegen bewegen. Fußgängerüberwege sind auf der Planstraße in der Nähe der Einmündung der Wohnstraße und der Wohnwege vorgesehen. Die Anbindung an die am Rand des Baugebietes entlang führenden Naherholungswege erfolgt über die die Grünanlagen kreuzenden Straßen und

über eine gesonderte, kurze Fußwegeverbindung im Osten: Die Entfernung zwischen Wohnung und Grünanlage beträgt in keinem Fall mehr als 150 m.

6. Landwirtschaftlicher Verkehr

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg im westlichen Teil des Plangebietes wird an den Ortsrand verlegt: Als 3,5 m breiter Wohnweg, der von der Landwirtschaft genutzt werden kann. *(Anmerkung: Im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung wird dieser Wohnweg auf eine Breite von 6 m ausgebaut!)*

7. Entwässerung/Verwendung von Niederschlagswasser

Das Bebauungsplangebiet wird mittels eines Trennsystems entwässert. Die Dachflächen der privaten Grundstücke müssen nach Vorgabe des Bebauungsplanes jeweils an eine Regenwasserzisterne angeschlossen werden. Ein Teil des Fassungsvermögens der Zisternen ist für eine gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal vorzusehen; hierdurch wird der Bedarf an Rückhalteeinrichtungen außerhalb des Gebietes reduziert.

8. Energieversorgung

Das Gebiet wird mit Strom und Gas versorgt. Bei der Planung des Gebietes wurden im Übrigen die Gebäude derart gestellt, dass eine intensive Nutzung der Solarenergie ermöglicht wird.

Eine oberirdische Verlegung der Leitungen (Strom und Telekommunikation) ist nicht zulässig. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist seit mehreren Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen als Standard anzusehen:

- Das Ortsbild wird nicht durch Masten und Leitungsgewirr verschandelt;
- für die Gestaltung des Straßenraumes gibt es keine Einschränkungen, sowohl bezüglich des Luftraumes (z. B. kein Konflikt zwischen Freileitungen und dem Anpflanzen von Bäumen) als auch bezüglich des Straßenbereichs (kein Konflikt zwischen den Masten und durchlaufenden Nutzungselementen des Straßenraumes, wie z. B. Radweg, Gehweg und Fahrbahn);
- es entstehen keine unnötigen Gefahrenquellen im Straßenraum durch aufgestellte Masten.

Der Ausschluss der oberirdischen Leitungen lässt sich auch konkret aus der verkehrlichen und gestalterischen Konzeption dieses Bebauungsplanes herleiten:

- Die Anna-Kloos-Straße ist als Allee mit beiderseitigen Reihen großkroniger Bäume geplant;
- für die Georg-August-Zinn-Straße ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung und der Gestaltung alternierendes Parken vorgesehen, mit einbezogenen, den Straßenraum gliedernden Bäumen;
- in den Wohnwegen lässt die geringe Breite - auch bei wenigen einzelnen Bäumen - eine oberirdische Leitungsführung nicht zu.

IV. SONSTIGE NUTZUNGEN

1. Öffentliche Grünflächen

Die Erweiterung der derzeitigen Feldwege im Osten und Norden zu Grünachsen dient der Naherholungsfunktion; dies wird unterstützt durch die Schaffung von Sitz-, Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Die angrenzende Bebauung wird durch eine Bepflanzung abgeschirmt.

VI. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

1. Grünanlagen

Die geplanten Grünachsen zu den angrenzenden Baugebieten hin sind mindestens zu 30 % mit heimischen Sträuchern, angeordnet in Gruppen mit jeweils 3-5 Exemplaren (siehe Anhang, Pflanzliste 2), zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind in den Randbereichen zu entwickeln, pro 2 m² ist ein Gehölz zu verwenden. Ruheplätze mit Bänken sind mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Mindestens 20 % der restlichen Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und nur zweimal im Jahr zu mähen, die übrigen Flächen sind als Rasenflächen anzulegen. Die Wiesen- und Rasenflächen können mit Gruppen aus heimischen standortgerechten Bäumen gegliedert werden.

Die Grünanlage im Süden des Baugebietes ist ebenfalls zu 30 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die in den Randbereichen angeordneten Gehölzstrukturen sollen aus heimischen Sträuchern in Gruppen mit 3-5 Exemplaren entwickelt werden, pro 2 m² ist ein Gehölz zu verwenden. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiese anzulegen und nur zweimal im Jahr zu mähen.

2. Baumpflanzungen im Gebiet

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

3. Pflegevorschriften

Für die vorgenannten Maßnahmen zum Anpflanzen von Gehölzen gelten folgende Pflegevorschriften: Der Boden ist nach der Pflanzung mit einer Untersaat anzusäen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze mindestens 4 Jahre zu pflegen, danach sind die Gehölze alle 8-10 Jahre auszulichten. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln ist nur bei der Pflanzung zulässig, der Einsatz von Pestiziden ist untersagt.

1. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Der anliegende Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis bezüglich der anzustrebenden Minimierung der Eingriffswirkungen:

Vegetation

Zur Eingriffsminimierung wird auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen wird als extensiv genutzte Wiese angelegt (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich). Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hier sind insbesondere die Randzonen an den Grenzen zu den Baugebieten mit heimischen Sträuchern in Gruppen von 3 – 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je qm zu bepflanzen. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 – 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte Bäume (vgl. Pflanzliste) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück anzupflanzenden Sträucher sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

Fauna

Vorkehrungen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Die durch den Fachgutachter identifizierten Lebensräume für drei Brutpaare von Feldlerchen, die durch die Umsetzung des Plangebietes Nr. 81 verloren gehen, stellen einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, der vorauslaufend ausgeglichen werden muss. Fachlich werden Blühstreifen bzw. Brachestadien empfohlen. Durch die Anlage von drei Streifen ($3 \times 0,33 = 1$ ha) können somit die drei Feldlerchenreviere ausgeglichen werden. Die Funktionalität muss vor der kommenden Brutsaison hergestellt sein, damit es nicht zu Verbotstatbeständen kommt. Wichtig für den Erfolg der Maßnahme ist die Distanz zur Bebauung und zu Wegen, um sowohl die Kulissenwirkung als auch Störungen durch frei laufende Haustiere zu reduzieren. Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand und mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden usw. (Ansitz von Greifvögeln und Krähen).

Landschaft

Zur Eingriffsminimierung trägt im Wesentlichen neben der Beschränkung der Bauhöhen bzw. eine dem Bestand angepasste Bebauung vor allem eine wirksame Durch-/Eingrünung des Planbereiches bei.

Boden und Wasser

Die Planung bereitet durch die Ausweisung eines Wohngebietes Versiegelungen vor, die die Retentions- und Filterfunktionen des Bodens beeinträchtigen und einen höheren Oberflächenabfluss und geringere Verdunstungswerte bewirken. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (sog. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Durch die Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigungen und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen werden die **Eingriffe in Wasserhaushalt und Boden minimiert.**

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen hinsichtlich des Wasserhaushaltes können sich aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet nur auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc. konzentrieren.

Klima/Luft

Durch den hohen Grünflächenanteil und intensive Bepflanzungsmaßnahmen können die Auswirkungen durch Versiegelungen in Teilbereichen des Plangebietes gemindert werden.

2. Kompensationsbedarf und -maßnahmen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen (2005) vorgenommen.

Das Ausmaß der Eingriffe bestimmt sich im Plangebiet für die Wohngebiete über den Grad der zukünftigen Versiegelung. Dieser wird über die Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt, die den maximal überbaubaren Flächenanteil des jeweiligen Baugrundstücks angibt. Somit wird bei der Bilanz im Rahmen des Planvorhabens von einer vollständigen Ausschöpfung der durch die Festsetzungen des Bauungsplanes zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung des jeweiligen Gebietes ausgegangen, um die maximale Eingriffserheblichkeit ermitteln bzw. abschätzen zu können.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurde für die Wohngebiete (WA 1 bis 5) eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 überschritten werden. Bei einer Größe von 34.640 qm x 0,6 (höchstzulässige GRZ) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 20.784 qm.

Die neuen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche/Fuß- und Radwege) nehmen eine Eingriffsfläche von insgesamt 9.700 qm in Anspruch.

Es werden öffentliche Grünflächen auf einer Fläche von 7.530 qm als Parkanlage angelegt. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen als extensiv gepflegte Wiesen anzulegen. 30% der Fläche der öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind insbesondere an den Randzonen der öffentlichen Grünflächen an den Grenzen zu den Baugebieten in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 2 qm anzulegen. Die zu pflanzenden Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Tab.: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriff)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
BESTAND							
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	49.646		794.336		
11.221	Ziergarten, Grünanlage	14	24		336		
10.530	Schotter	6	16		96		
02.400	Gehölzpflanzungen, überwiegend standortheimisch	27	10		270		
10.610	Bewachsene Feldwege	21	2.174		45.654		
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ.-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
PLANUNG:							
10.510	Asphalt (Verkehrsflächen)	3		9.700		29.100	
10.710	Überbaubare Fläche	3		20.784		62.352	
11.221	Grundstücksfreiflächen	14		13.856		193.984	
06.930	Wiese, extensiv	21		1.506		31.626	
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	27		2.259		60.993	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Analgen im besiedelten Bereich (öffentliche Grünanlagen)	14		3.765		52.710	
04.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, 100 x Neupflanzung à 6 qm (öffentliche Grünflächen und Straßenraum) *	31		600		18.600	
Summe			51.870	51.870 (52.470) [1]	840.692	449.365	Differenz - 391.327

* Aufwertung der von Bäumen übertrauften Flächen

[1] Das Plangebiet hat eine Größe von 51.870 qm. Die 52.470 qm ergeben sich aufgrund der zusätzlich zu berücksichtigenden Fläche im Bereich der Baumkronen (übertraufte Fläche).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine weiteren Möglichkeiten für einen Ausgleich der Eingriffe gegeben, so dass im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsreglung der Ausgleich über Ökokontomaßnahmen erbracht werden muss.

Aufgrund der vorangestellten Biotopbewertung ergibt sich für die Planung eine Biotopwertdifferenz von **rund – 391.327 Wertpunkten**, die nicht im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird die Zuordnung zu einer kommunalen Ökokontomaßnahme erforderlich.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von – 391.327 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Friedberg

- Az: 008.3-610-6221/05 „Kompensationsfläche Münchweide an der Göbelheimer Mühle“, Gemarkung Bruchenbrücken, Flur 5, Flst. 66

verbucht und vollständig ausgeglichen.

Artenschutzfachliche Maßnahmen:

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume der Arten vorzeitig in einen Zustand zu versetzen, welcher die Populationen einen Eingriff schadlos verkraften lässt.

Hinweis: Eine konkrete Festsetzung über Art und Maß der vorgezogenen CEF-Maßnahme für die Feldlerche kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden, da um das Baugebiet Nr. 81 „Am Steinern Kreuz“ herum derzeit ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Die konkrete Festlegung entsprechender Ausgleichsflächen/-maßnahmen wird aber vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Flurbereinigungsbehörde erfolgen.

TEIL D BODENORDNUNG UND KOSTEN

1. Bodenordnung

Da die Stadt Eigentümerin des Baulandes im Plangebiet ist, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

2. Sicherung der Bauleitplanung

Da die Stadt Eigentümerin des Baulandes im Plangebiet ist, sind Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nicht erforderlich.

3. Kosten

Die Kosten, die für den Bau der Straßen, das Anlegen der Grünflächen/Spielplätze und die Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen entstehen, wird die Stadt als Eigentümerin der Baulandflächen beim Verkauf auf die zukünftigen Bauplätze umlegen.

TEIL E ANHANG

1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- 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.
- 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).
- 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.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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:

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005.

- Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise i. d. F. vom 12.10.1977.

- Hauptsatzung der Stadt Friedberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.

2. Quellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem landschaftsplanerischem Fachbeitrag, Arbeitsgemeinschaft Geisler/Thannberger-Wittenberg, Marburg, September 2012;

- Artenschutzfachliche Prüfung, Frank W. Henning, Fernwald, September 2012

3. Pflanzliste

Auf den nächsten Seiten folgt eine Auflistung einheimischer Gehölze.