

Bebauungsplan Nr. 3
"Östlicher Ortsrand"
3. Änderung
Satzungsbeschluss

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)Nr.1 BauGB), Bauweise (§ 9(1)Nr.2 BauGB)

- MI** = Mischgebiet
 In diesem Baugebiet sind zulässig
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig
- MI_E** = eingeschränktes Mischgebiet
 In diesem Gebiet sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
- Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungsarten sind unzulässig
 Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO sind unzulässig
- WA** = Allgemeines Wohngebiet
 In dem Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

| Baugebiet | Maß der Nutzung | | | | | Bauweise |
|-----------------|-----------------|---------|------|--------|------|----------|
| | Z | AH | GRZ | GR - Ü | GFZ | |
| Feuerwehr | | s. Plan | | | | o; |
| MI | II | s. Plan | 0,5 | 100 | 0,8 | |
| MI _E | II | s. Plan | 0,3 | 100 | 0,55 | |
| WA 1 | II | s. Plan | 0,3 | 70 | 0,55 | o; E |
| WA 2 | II | --- | 0,4 | 50 | 0,7 | o; E, D |
| WA 3 | I | --- | 0,3 | 70 | | o; E |
| WA 4 | I | --- | 0,25 | 100 | | o; E |

Erklärung zur Tabelle:

- Z = Zahl der Vollgeschosse
 z.B. II = max. Zahl der Vollgeschosse
 AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs.4 S.2 HBO
- z. B. 152 NN = zulässige Außenwandhöhe als Höchstmaß, angegeben in m über NN
 GRZ = Grundflächenzahl
 GR-Ü = zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4) Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.
 GFZ = Geschossflächenzahl
 o = offene Bauweise
 E = Einzelhäuser
 D = Doppelhäuser

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9(1)Nr.2 BauGB)



Eine **Unterkellerung** von Garagen und Carports, die an das Wohnhaus angebaut sind, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Vorgartenbereich sind nur solche Nebenanlagen zulässig, deren Höhe nicht mehr als 1,2 m beträgt.



Fläche für Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

- St** - Stellplätze
Ga - Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen und der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt. In den Baubereichen WA 1 - 3 ist nur eine Garage je Grundstück zulässig.

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

Fläche für den Gemeinbedarf



Zweckbestimmung:

- Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9(1)Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche



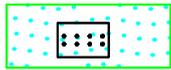
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung:

- F/R** - Fuß- und Radweg
P - Parkplätze



Straßenbegleitgrün

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

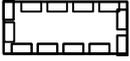
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9(1)Nr.13 BauGB)

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

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1)Nr. 20 BauGB)

Herstellung von Streuobstwiesen

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. Es sind hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten) mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen. Diese sind in den ersten 10 Jahren einem jährlichen Erziehungschnitt zu unterziehen, danach sind weitere Erhaltungschnitte durchzuführen, ein Kontrollgang mit Festlegung der erforderlichen Schnittmaßnahmen hat mind. einmal jährlich zu geschehen. Das Obst ist abzuerntern. Weiterhin ist ein Lesesteinhaufen an einem sonnigen Standort über einem vorher geschaffenen sandigen Untergrund mit einer Tiefe von 1 m anzulegen.

Geh, Fahr- u. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21)

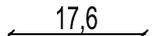
Leitungsrecht (Abwasser) für das angrenzende Baugrundstück

Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 (1) Nr. 24)

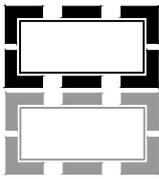
Lärmschutzmaßnahmen im MI und MI^E: Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden im Bereich des Mischgebietes müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für den Lärmpegelbereich III erfüllen.

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei **Hausgruppen** und **Doppelhäusern** sind die Fassaden einheitlich auszuführen, auch ist die gleiche Dachneigung zwingend. Straßenseitig ist ein Versatz der Außenwandhöhe von 50 cm zulässig. Ein Baukörperversatz ist nur in der rückwärtigen Front mit max. 1,5 m zulässig; bezüglich der Firsthöhe ist ein Versatz von 100 cm zulässig.

In den Baugebieten WA 2 - 4 darf die **Sockelhöhe** im Mittel maximal 60 cm betragen, gemessen als Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden). Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmittelpunkt. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Als **Dachform** sind in den Baugebieten MI, MI^E und WA 1- 4 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° (im Falle einer Dachbegrünung bis zu 28°) oder versetzte Pultdächer und - nur bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen - Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer oder an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer zulässig. Pultdächer auf niedrigeren, angelehnten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung als das Hauptdach aufweisen.

Bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Dachhöhe betragen.

Für jede Dachseite der Häuser gilt: Zulässig ist mindestens eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von max. $\frac{1}{3}$ der Länge der Dachfläche eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit einer Dachlänge unter 7,5 m, kann die Breite der zulässigen Dachgaube oder des Zwerchhauses 2,5 m betragen. Gaube oder Zwerchhaus ist bei diesen Gebäuden mittig anzuordnen.

Darüber hinaus gilt:

- Bei Dachlängen bis 6 m kann maximal eine Gaube errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 6 m kann 1 Gaube zusätzlich errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 15 m können 2 Gauben zusätzlich errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 21 m können 3 Gauben zusätzlich errichtet werden.

Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal $\frac{1}{2}$ der Länge der Dachfläche betragen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern können für jeweils zwei Gebäude die zulässigen Zwerchhäuser zu einem Zwerchhaus baulich zusammengefasst werden.

Die maßgebende Länge der Dachgauben und des Zwerchhauses wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an deren Traufe gemessen. Gauben und Zwerchhäuser müssen mind. einen Abstand von 1 m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

Für die **Dacheindeckung** sind in den Baugebieten MI, MI^E und WA 1 - 4 nur landschaftstypische rote Farbtöne und Dachbegrünungen zugelassen.

Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

Die Breite von **Abgrabungen** an der Hauswand 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 Kellerabgangstrepfen.

Darüberhinaus sind **Abgrabungen** und **Aufschüttungen** in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse außerhalb der Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen **Stützmauern** bis zu einer Höhe von 0,75 m

Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen, hier ist ausnahmsweise eine Höhe der Stützmauern von max. 1,5 m zulässig.

Es ist eine optische Abschirmung der **Abfallbehältnisse** gegenüber dem öffentlichen Raum und der Nachbargrenze vorzusehen; diese muss entsprechend der Regelung zu den Einfriedungen erfolgen.

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

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

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Bei allen Zäunen ist darauf zu achten, dass diese einen Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einhalten.

Zwischen den Terrassen von Doppelhäusern ist in der Verlängerung einer Gebäudetrennwand eine **Sichtschutzwand** (Terrassentrennwand) bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig (auch bei Überschreitung der Baugrenze). Im Vorgartenbereich sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

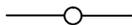
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden **Zisternen** aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen, bei Dachbegrünungen mind. 10 l/m².

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestand: - Gebäude



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer

HINWEISE

Regenwasserverwertung

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

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs.5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundschutz 800 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:

- a. Offene Wohngebiete 120 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m
- c. Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie der ruhende Verkehr nicht blockieren kann.

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.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg/Hessen) mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Das Einleiten von Grundwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation ist gem. der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Denkmalschutz

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 nach § 20 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 (§ 20 Abs.3 HDSchG).

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zu.

Rückstausicherung

Gemäß Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der derzeit geltenden Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone I der Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet in der Provinz Oberhessen und der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu befolgen.

Schutz des Mutterbodens

Es wird auf § 202 BauGB hingewiesen: Mutterboden, der bei Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis" nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Friedberg (Mainzer-Tor-Anlage 6), 61169 Friedberg/Hessen), der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg, dem Staatlichen Umweltamt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

Kampfmittelbelastung

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Wird entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

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.
4. **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180)
5. **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:

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