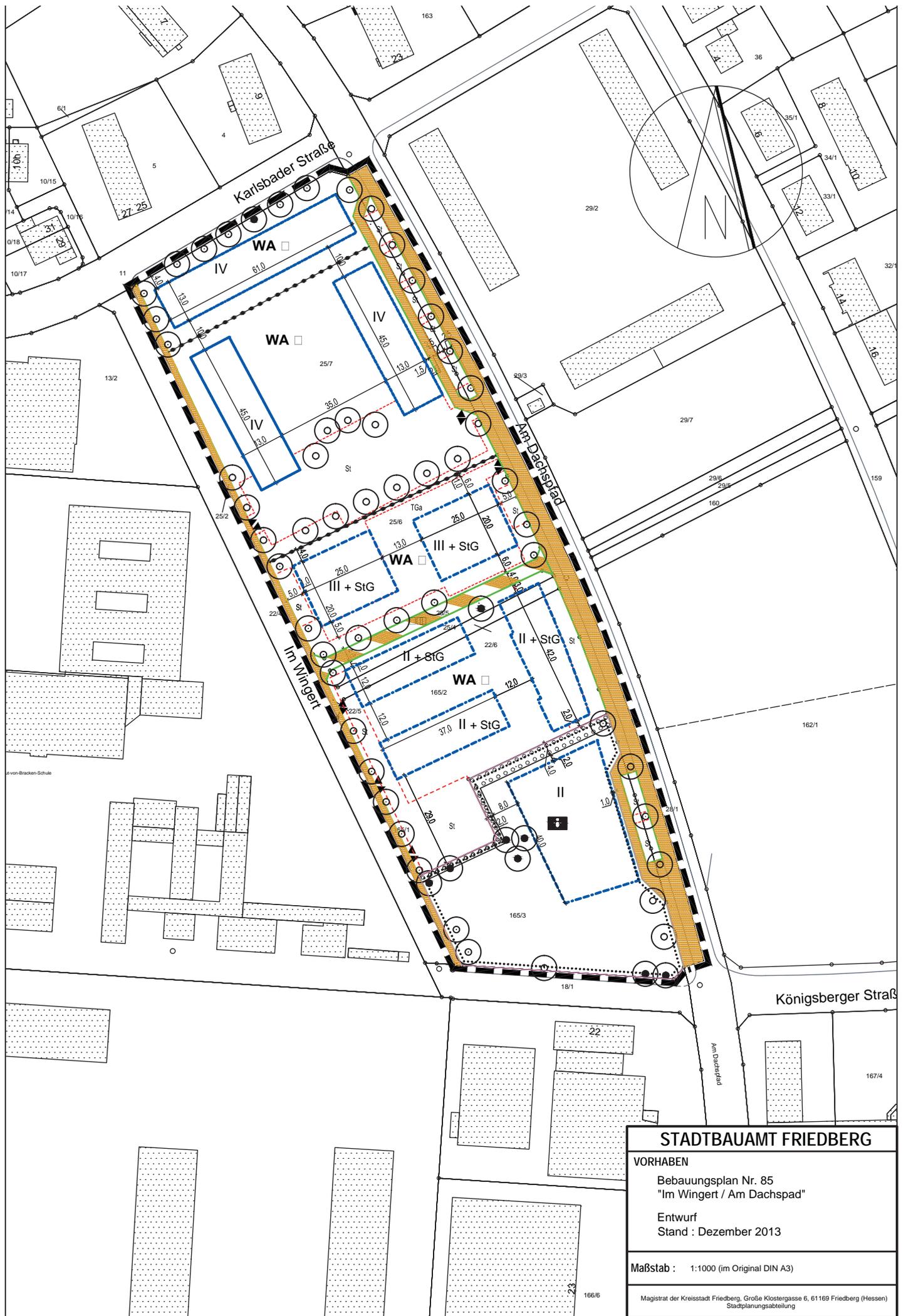




Bebauungsplan Nr. 85  
"Im Wingert / Am Dachspfad"  
Offenlage



**STADTBAUAMT FRIEDBERG**

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 85  
 "Im Wingert / Am Dachspfad"

Entwurf  
 Stand : Dezember 2013

Maßstab : 1:1000 (im Original DIN A3)

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg (Hessen)  
 Stadtplanungsabteilung

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WA** = Allgemeines Wohngebiet  
In den Baugebieten WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Herbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Tankstellen.

Tabelle der Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

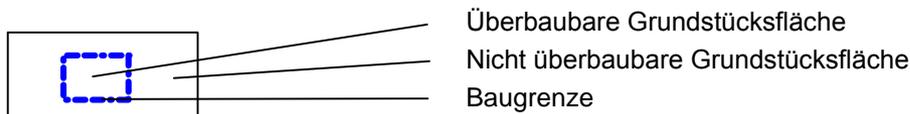
	GR	GR-Ü	Dach	Bauweise
WA 1	770	100	FD	g
WA 2	1100	100	FD	o
WA 3	900	80	FD	o
WA 4	1400	100	SD	o - H
Kita	1100	50	FD	o

### Erklärung zur Tabelle

- GR - zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO  
GR - Ü - zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent  
FD - zulässig sind Flachdächer  
SD - zulässig sind Satteldächer oder Flachdächer auf einem Staffelgeschoss  
g - geschlossene Bauweise  
o - offene Bauweise -  
o - H - offene Bauweise - Hausgruppen

- z.B. II - zulässige Zahl der Vollgeschosse  
**+StG** - Oberhalb der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche max.  $\frac{3}{4}$  der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf

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



## Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Baugebiet WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen



Stellplätze  
Tiefgarage  
Einfahrt (mit Kennzeichnung der zulässigen Fahrtrichtung)

In allen Baugebieten dürfen die **Stellplätze und ihre Zufahrten** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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



Flächen für den Gemeinbedarf



*Einrichtungen und Anlagen:*  
- Kindertagesstätte

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
- Fuß- und Radweg

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

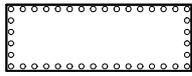
Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

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

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projezierten Dachflächen zu schaffen - mind. 2 m<sup>3</sup> Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projezierte Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

Die Stellplätze und privaten Zufahrtsflächen sind, soweit sie nicht über einer Tiefgarage angeordnet sind, in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrasen).

**Anpflanzung 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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Erhalt von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

**Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m sind in diesem Falle zulässig.

**Anpflanzen von Bäumen**

In den Baugebieten sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Bäume anzupflanzen.

**Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen - zu begrünen.

Dabei sind unter Anrechnung der zu erhaltenden und zu pflanzenden Einzelbäume in der Planzeichnung

- im Baugebiet WA 4 mind. 1 Baum und 30 Sträucher je 200 m<sup>2</sup> des nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteils zu pflanzen und
- in den übrigen Baugebieten und der Gemeinbedarfsfläche mind. 1 Baum und 10 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> des nicht überbaubaren Grundstücksanteils zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80 % gemäß Pflanzliste auszuwählen.

Die Mindestpflanzgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

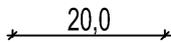
**Begrünung der Tiefgarage**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegende Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer mindestens 35 cm hohen Erdüberdeckung zu versehen; diese Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

**Sonstige Planzeichen:**



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen

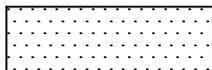


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

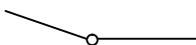
**Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:**



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



*Bestand:* Gebäude



- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

z.B. 123

# BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

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

Bei **Hausgruppen** sind die Fassaden einheitlich auszuführen. Es ist die gleiche Dachneigung und straßenseitig auch die gleiche Außenwandhöhe zwingend. Ein Baukörperversatz ist nur in der rückwärtigen Front mit max. 1,5 m zulässig; bezüglich der Firsthöhe ist ein Versatz von 80 cm zulässig.

Die **Sockelhöhe** darf im Mittel maximal 60 cm betragen, gemessen als Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden).

Auf einer Frontseite der Gebäude ist eine Überschreitung der Baugrenze durch **Balkone** um 1,5 m (in der Tiefe) auf max. der Hälfte der Länge der Hausseite zulässig, bei einer Höchstbreite der einzelnen Balkone von 5 m.

Im Baugebiet WA 4 gilt für Satteldächer:

Für jede Dachseite ist eine **Dachgaube** mit einer Breite von maximal 2 m zulässig.

Die maßgebende Länge der Dachgauben wird an deren Fuß gemessen, der Abstand zum Dachende muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

**Holzblockhäuser** sind nicht 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 8 m darf die Abgrabung 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 10 m darf die Abgrabung 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstrepfen.

In den Vorgartenbereichen sind nur folgende **Einfriedungen** (auch in Kombination) allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1,0 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1,20 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

Bei allen neuerrichtenden Zäunen ist darauf zu achten, dass diese einen Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einhalten.

## HINWEISE

### Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 Abs. 3 Satz 1 HWG 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 Baunutzungsverordnung - 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.

## **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. 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 und 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 - sind zu beachten.

## **Drainagen**

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostergasse 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 zur Nutzung der Solarenergie 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 IV (weitere Schutzzone, äusserer Bereich) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) 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 unbekanntes 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