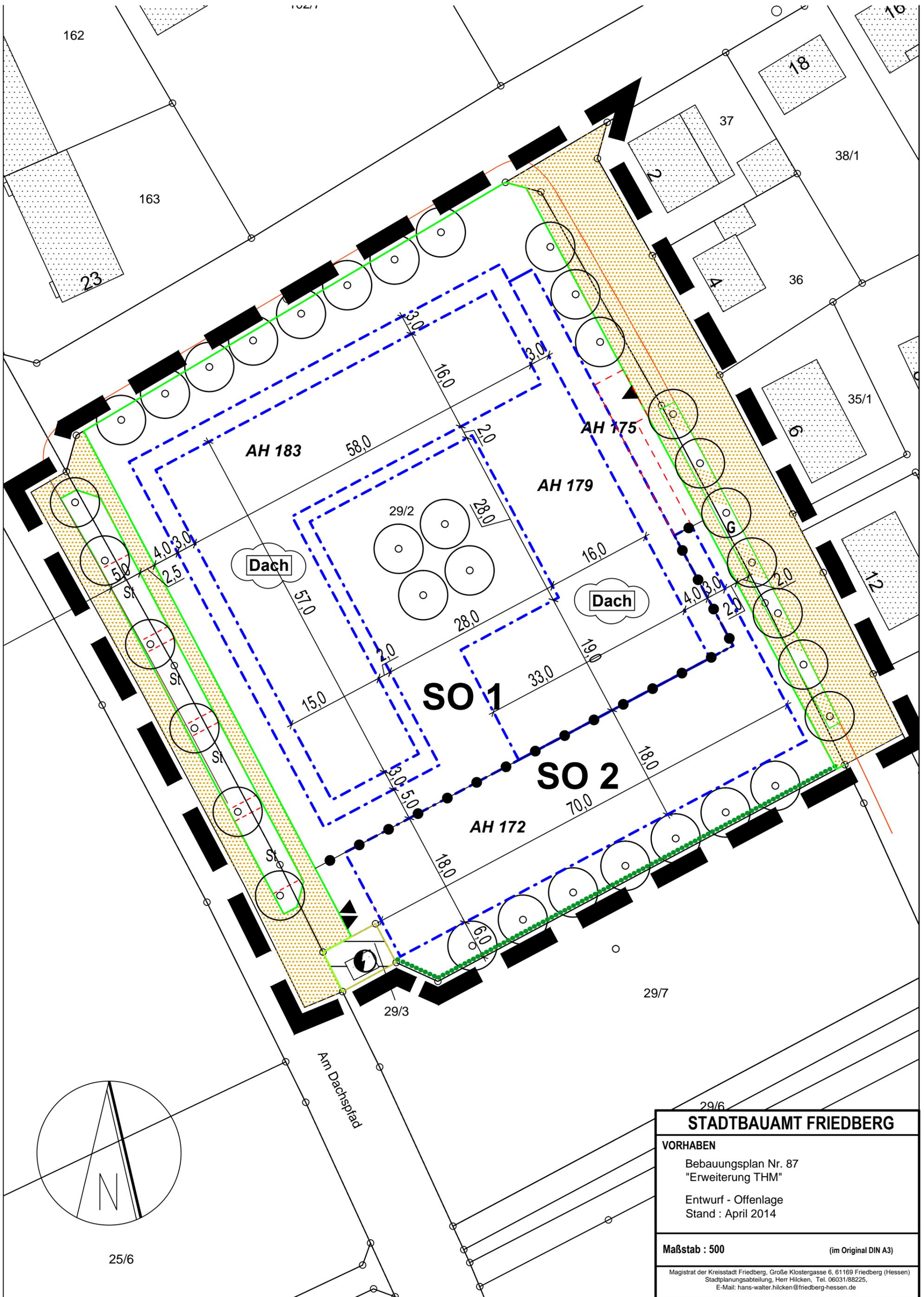


Bebauungsplan Nr. 87
"Erweiterung THM"

*Offenlage
April 2014*



STADTBAUAMT FRIEDBERG

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 87
"Erweiterung THM"

Entwurf - Offenlage
Stand : April 2014

Maßstab : 500

(im Original DIN A3)

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg (Hessen)
Stadtplanungsabteilung, Herr Hilcken, Tel. 06031/88225,
E-Mail: hans-walter.hilcken@friedberg-hessen.de

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)

SO Sondergebiet
 - Zweckbestimmung: Hochschule
 zulässig sind Gebäude die der Forschung und der Lehre oder diese ergänzenden Nutzungen des Hochschulbetriebes dienen

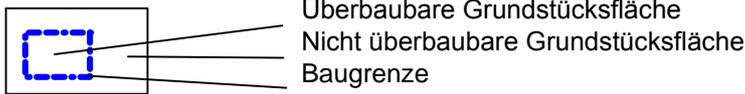
	zulässige Art d. Nutzung	GR	GR-Ü
SO 1	Gebäude für Forschung, Lehre und ergänzende Nutzung	3500	90
SO 2	Parkhaus	1300	

GR = Grundfläche

GR-Ü = zulässige Überschreitung der festgesetzten GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19(4) Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent.

z.B. **AH 183** zulässige Außenwandhöhe, angegeben in m über NN

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



Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

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



Fläche für Stellplätze

St

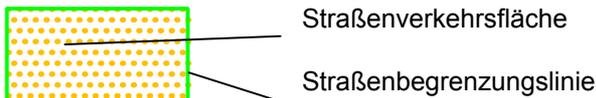
Stellplätze



Einfahrt (Kennzeichnung der zulässigen Fahrtrichtung)

Die **Stellplätze und ihre Zufahrten** dürfen nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegleitgrün

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation

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 m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projektierter Dachfläche herzustellen.
Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden

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)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Hecken

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

Dachbegrünung



Dachbegrünung

Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile sind zu mind. 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

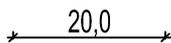
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen - zu begrünen.

Auswahl und Pflege der Bäume und Sträucher

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste auszuwählen.

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

Sonstige Planzeichen:

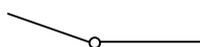


Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



z.B. 123

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

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 Löschzeit 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.

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 - sind 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 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 HfU 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 unbekannte 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

Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Sollten in der Sperrzeit derartige Arbeiten dennoch notwendig werden, ist vorher bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ein entsprechender Antrag zu stellen.