

Polizeipräsidium Mittelhessen  
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau  
Grüner Weg 3  
61169 Friedberg  
Sachbearbeiter Müller, POK  
Telefon 06031-601-185  
Fax 06031-601-187

VNr. ERS/0215918/2014  
Datum 14.03.2014

Telefon 06031 / 601 - 188  
Fax 06031 / 601 - 187

Wenn Empfänger verzogen, zurück:  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste  
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Grüner Weg 3, 61169 Friedberg

Der Magistrat der Stadt Friedberg  
-Stadtbaumeister-  
Große Klostergasse 6  
61169 Friedberg (Hessen)



## Stellungnahme

Zu der vorgenannten Bauleitplanung kann von hier nur bedingt Stellung genommen werden, da aus den übersandten Unterlagen nicht hervor geht, wieviel Wohneinheiten von Seiten der Investoren, Wohnungsbau-Gesellschaft, Bauträger pp. geplant sind.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten sind jedoch von fundamentaler Bedeutung für eine Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht.

### Begründung:

Zu den hier zur Debatte stehenden Bauleitplanungen Nr. 85 „Im Wingert/Dachspfad und Nr. 86 „Tepler Str./Am Dachpfad“ Teil 1 in Friedberg-Kernstadt gehört auch der Bebauungsplan Nr. 87 „Erweiterung THM“ zur Analyse der Gesamtsituation.

Unstrittig ist die Tatsache, daß der Parkdruck des ruhenden Verkehrs bereits jetzt in den Bereichen Wingertstraße, Teplerstraße sowie der Königsberger Straße wie auch in der Peripherie (z.B. Breslauer Straße, Am Edelspfad usw.) ein Ausmaß angenommen hat, das erkennen läßt, daß die vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Straßenverkehrsraumes ausgeschöpft sind.

Von daher sollte dafür Sorge getragen werden, daß von den nun neu zu entwickelnden Wohnanlagen kein zusätzlicher Parkdruck in den öffentlichen Straßenverkehrsraum entstehen kann.

So ist im Vorfeld zu prüfen, ob die Bauträger ihrer Vorgabe genügen, ausreichend Stellplätze (auch Tiefgarage o.ä.) i. S.d. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen Fassung auf dem bezeichneten Gelände zur Verfügung zu stellen, um die Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenverkehrs und damit die Verkehrssicherheit so gering wie möglich zu halten.

In den Vorbemerkungen ist zum Planungsanlass vermerkt, daß das in Frage kommende Gelände der ehemaligen Housing-Area von der BIMA an die Friedberger Wohnungsbau-Gesellschaft veräußert und von dieser mittlerweile z. T.

- an die Stadt Friedberg (Kita),
  - an das Land Hessen ((Erweiterung THM)
  - „an mehrere Bauträger“
- weiterveräußert wurde.

Aus den übersandten Unterlagen geht jedoch nicht hervor, mit welcher Anzahl von Wohneinheiten und mit welcher geschätzten verkehrlichen (Mehr)Belastung aufgrund der Kita bzw. der Erweiterung THM voraussichtlich zu rechnen ist.

Dienststellenkopf\_Adressenliste\_010  
10/2010

Seite 1 von 2

## Beschlussvorschlag:

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, die Bewohner eines Gebiets müssen die Möglichkeit haben, dass in zumutbarer Entfernung öffentlich zugängliche Parkplätze für Besucher, Dienstleistungen etc. zur Verfügung stehen.

### Begründung:

Grundsätzlich gilt:

- Für jede Nutzung müssen auf dem Baugrundstück (oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung) die Stellplätze bereitgestellt werden. Alle Investoren der Housing Area müssen für ihr Vorhaben den Stellplatznachweis führen.
- Auf der Straße vor oder in der Nachbarschaft zu den genutzten Grundstücken – oder in der Nachbarschaft dazu – sollen öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher, Lieferverkehr, Notdienste etc. zur Verfügung stehen;
- Sollte gebietsfremder Verkehr diese Parkplätze blockieren, dann wird man über eine Schaffung von Zonen nachdenken müssen, in denen die Parkberechtigung begrenzt wird.
- Nicht möglich aber ist es, in einem innerstädtischen Baugebiet wie der Housing Area eine Beschränkung des Baurechtes aufgrund einer Verkehrsvorbelastung erzwingen zu wollen.

Diese zu erwartende Mehrbelastung wird sich mit Sicherheit nicht nur auf den engeren Bereich der hier zugrunde liegenden Bebauungspläne 85 – 87 beziehen, sondern den gesamten Bereich zwischen B 275 Hanauer Straße / Saarstraße und dem ehemaligen Kasernengelände mit den entsprechenden Beeinträchtigungen für die dortigen Anwohner betreffen.

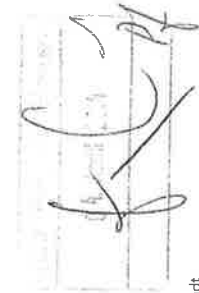
Von daher bitte ich unter Hinweis auf meine Stellungnahme v. 30.01.14 um ein Gespräch mit den beteiligten Behörden bzw. betroffenen Baurägern, um bereits im Vorfeld die möglichen Belastungen für die Bevölkerung so gering wie möglich zu halten.

14.03.2014

Müller, POK

Unterschrift, Amtsbezeichnung

Datum



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Friedberg  
Postfach 100964  
61149 Friedberg

Unser Zeichen:

III 31.2-61d 02/01 - 149

Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum:

Petra Langsdorf-Roth  
4.035  
06151 12 6328/12 8914  
petra.langsdorf-roth@rpd.hessen.de  
2. April 2014

**Bauleitplanung der Stadt Friedberg, Kernstadt  
Bebauungsplanentwurf Nr. 85 „Im Wingert/Am Dachspfad“  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung (Wohnbebauung und Kindertagesstätte) innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche im Vorranggebiet Siedlung/Bestand geeignet aus **regionalplanerischer Sicht** keinen grundsätzlichen Bedenken.

Hinsichtlich **naturschutzfachlicher Belange** wird auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.

Aus der Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich wie folgt Stellung:

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen.

Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Es fehlen Aussagen zum künftigen Wasserbedarf und dessen Deckung.

**Bodenschutz West**

Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit:

keine

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmshaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo.- Do.  
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon:  
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

⑦

**Beschlussvorschlag zu 1.:**

Die Begründung des Bebauungsplans wird um Aussagen zur Wasserversorgung und Entwässerung ergänzt.

# Abwägungsfähige Sachverhalte:

## Nachsorgender Bodenschutz:

Mein Hinweis zu den Grundwasserverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Ray Barracks wurde bereits übernommen. Im Umweltbericht wird auf ein Gutachten verwiesen. Es wird beschrieben, dass keine schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderungen festgestellt wurden.

## Vorsorgender Bodenschutz:

### Bewertung des Umweltberichts hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

| Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes                                    | Bewertung des Umweltberichtes                                                                                                                                                                                              | Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. <i>Boden: Ziele</i><br>2. <i>Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme</i> | In 4.3.1. Ziele genannt.<br>Eine Bestandsaufnahme für Boden- und Bodenfunktionen fehlt. Archivfunktion wurde betrachtet                                                                                                    | Der Umweltbericht enthält nur eine unzureichende Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgegeben ist. Aus der Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung Bodenfunktionen, Nutzungssituation, Empfindlichkeit) differenziert zu beschreiben. |
| 3. <i>Bodenvorbelastungen</i>                                                   | Stoffliche Vorbelastung wurde geprüft (Gutachten SakostaCAU GmbH), physikalisch Bodenveränderungen nicht berücksichtigt. Durch unsachgemäßen Abbruch Verdichtungen vorhanden (s. Archtenschutzfachliche Prüfung, Seite 5). | Eine Prüfung der physikalischen Vorbelastung (Verdichtung) sowie deren Auswirkung auf die geplanten Nutzung und ggf. Maßnahme zur Behebung des Schadens sind nachzuholen.                                                                                                                                                                                               |
| 4. <i>Boden: zusammenfassende Bewertung</i>                                     | In 6.3 kurze gemeinsame Bewertung für Wasser und Boden                                                                                                                                                                     | Separate Betrachtung des Bodens ist zu ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5. <i>Boden: Erheblichkeit</i>                                                  | In 6.3 kurze gemeinsame Aussage für Wasser und Boden                                                                                                                                                                       | Separate Betrachtung des Bodens ist zu ergänzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes                               | Bewertung des Umweltberichtes                                                   | Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. Boden Auswirkungen-<br>prognose bei Nicht-<br>durchführung Pla-<br>nung | Keine Aussage zum Boden bei<br>Nichtdurchführung                                | Ist zu ergänzen.                                                                                                                   |
| 7. Boden Auswirkungen-<br>prognose bei Durch-<br>führung Planung           | Prognose für Teilbereiche                                                       | Ist zu vervollständigen.                                                                                                           |
| 8. Boden Vermeidung<br>und Verminderung                                    | Ansatzweise Verminderung für<br>Teilflächen (wasserdurchlässige<br>Befestigung) | Ggf. weitere Vermeidun-<br>gen betrachten.                                                                                         |
| 9. Boden Ausgleich                                                         | Keine Aussage                                                                   | Ausgleichsmaßnahmen für<br>den Verlust der Bodenfunk-<br>tionen sind darzustellen.                                                 |
| 10. Boden Planungsal-<br>ternativen                                        | Keine Alternativen betrachtet, da<br>innerstädtische Verdichtung                |                                                                                                                                    |
| 11. Boden Methoden<br>Schwierigkeiten Lü-<br>cken                          | Keine Aussage                                                                   | Ist zu ergänzen                                                                                                                    |
| 12. Boden Monitoring                                                       | Keine Aussage                                                                   | Ist zu ergänzen (z. B. bau-<br>begleiteten Monitoring,<br>damit weitere Verdichtun-<br>gen im Bauverfahren ver-<br>mieden werden.) |
| 13. Boden allg. Zusam-<br>menfassung                                       | Keine Aussage                                                                   | Ist zu ergänzen                                                                                                                    |

Wegen der z. T. fehlenden Betrachtung des Bodens im Umweltbericht ist die Abwägung des Planes aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes mangelhaft.

Diesbezüglich verweise ich auch auf die Stellungnahme vom 24.07.2013.

Hinweise:

keine

#### Immissionsschutz

Aus der Sicht des Dezernates 43.1 bestehen keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art enthalten. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündlich Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

#### Beschlussvorschlag zu 2.:

Vertiefende Untersuchungen zum Bodenschutz werden zu den Bebauungsplänen, die die Neunutzung der Housing Area vorbereiten, nicht durchgeführt.

#### Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Planfläche selbst war in der Vergangenheit bereits mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Parkraum bebaut bzw. versiegelt. Die hier vorliegende Planung folgt dem städtebaulichen Ziel nach § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Sie sieht die Wiedernutzbarmachung geeigneter innerörtlicher Flächen vor der Neuerschließung von Flächen für eine Wohnbebauung vor. Der Planbereich ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daraus folgen die Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach u.a. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Insofern erscheinen die vorgebrachten Anregungen des RP Darmstadt zur ergänzenden und noch weiter vertiefenden Abarbeitung des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ innerhalb dieser Planung als unangemessen.

#### Anmerkung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt.

2

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Petra Langsdorf- Roth



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Magistrat der  
Stadt Friedberg  
Mainzer – Tor – Anlage 6  
61169 Friedberg

### Der Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt - Strukturförderung -

61169 Friedberg, Homburger Str. 17  
<http://www.wetteraukreis.de>  
0 60 31 / 83 – 0

Auskunft erteilt Herr Dr. Ferlig  
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100  
E-Mail johannes.ferlig  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100  
Zimmer-Nr. 107  
Aktenzeichen 4.1/3  
Kassenzeichen

Datum 31.03.2014

### B.- Plan Nr. 85 „Im Wingert / Am Dachspfad“ in Friedberg-Kernstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### Fst 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartnerin:

Frau Kerstin Metz

1. keine Einwendungen und Bedenken

Die Zuständigkeit der Fst. 1.3.1 wird nicht berührt.

Zuständige Straßenverkehrsbehörde gem. Verordnung zur Bestimmung verkehrsrechtlicher Zuständigkeiten (StVRZustV HE 2007) ist der Bürgermeister der Stadt Friedberg.

Gegen die eingereichten Pläne bestehen daher für unseren Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

#### Fst 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Vorgaben:

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

#### Öffnungszeiten der Kreisverwaltung

|         |                |                 |
|---------|----------------|-----------------|
| Mo – Mi | 8:30-12:30 Uhr | 13:30-18:00 Uhr |
| Do      | 8:30-12:30 Uhr | 13:30-18:00 Uhr |
| Fr      | 8:30-12:30 Uhr |                 |

Wir empfehlen: Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem Sachbearbeiter/in unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.

Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83-1383.

#### Bankverbindungen

|                                                       |                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Sparkasse Oberhessen BLZ 516 500 79, Konto 510 000 64 | Postbank Frankfurt BLZ 500 100 60, Konto 113 19-609 |
| IBAN DE84 5165 0079 0051 0000 64                      | IBAN DE37 5001 0060 0071 3196 09                    |
| SWIFT-BIC HELADEF1FRI                                 | SWIFT-BIC PSNKDE33XXX                               |

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Hinweis:

Negativen Einwirkungen (im Sinne von Emissionen oder z. B. einer Verschattung) durch die Bebauung, ist im Hinblick auf die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte mit besonderer Sorgfalt zu begegnen.

Im Gegenzug ist sicherzustellen, dass ausreichende Anteile der Außenspielfläche der KiTa gegen direkte Sonneneinstrahlung, z. B. durch Bäume, geschützt sind.

**FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Weiteren keine Bedenken oder Änderungswünsche.

Der Hinweis zum Archäologischen Denkmalschutz ist korrekt.

*Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.*

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme unter dem Kapitel 6.1 keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten werden.

Die Vermeidungsmaßnahme erscheint jedoch im Textteil des Bebauungsplanes weder unter den Festsetzungen noch unter den Hinweisen.

Damit es bei der Umsetzung der Planung zu keinen unbeabsichtigten Verstößen gegen das Artenschutzrecht kommt (§ 44 BNatSchG), muss die Verpflichtung zur Vermeidungsmaßnahme für künftige Planer und Eingreifer erkennbar sein.

Die Vermeidungsmaßnahme (zeitliche Befristung der Rodungsarbeiten zwischen dem 01.03. und dem 30.09) ist daher als Festsetzung oder zumindest als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Unter dieser Maßgabe stimmen wir dem B.- Plan zu.

**FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

Gegen das geplante Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

**FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

**FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

**Beschlussvorschlag zu 1.:**



Die Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. In der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde ein WA-Gebiet ohne die in § 4(3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen festgesetzt. Die ausgeschlossenen Nutzungen wurde gesondert aufgelistet bis auf die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 aufgelisteten Gartenbaubetriebe. Wir nehmen an, dass dies ein Fehler war und bitten um Ergänzung der Auflistung.
2. Es ist eindeutig zu bestimmen, ob bei Einhaltung der Grenze von 5 qm nur eine Nebenanlage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein soll oder mehrere Nebenanlagen.
3. Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist als Höhenbegrenzung eine maximale mittlere Höhe von Sockelhöhen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist eine festgelegte Geländeoberfläche angeführt. Leider wurde aber versäumt, diese Geländeoberfläche festzusetzen.
4. In der textlichen Festsetzung zur Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen ist der Begriff „Frontseite der Gebäude“ benutzt worden. Wir bitten um Definition, was unter der „Frontseite“ eines Gebäudes zu verstehen ist.

**FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde. Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

**FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz. Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel**

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

**1. Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

**2. 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

2

3

4

5

**Beschlussvorschlag zu 2.:**

Die „Gartenbaubetriebe“ werden in die Auflistung entsprechend § 4 (3) Nr. 4 BauNVO aufgenommen.

**Beschlussvorschlag zu 3.:**

Es wird im Bebauungsplan klargestellt, dass auf jedem Grundstück nur eine Nebenanlage zulässig ist.

**Beschlussvorschlag zu 4.:**

Die Formulierung wird mit einem Hinweis auf den Bauantrag ergänzt und verweist damit eindeutig auf die Ausführungen der Hessischen Bauordnung zur festgelegten Geländeoberfläche.

**Beschlussvorschlag zu 5.:**

Der Begriff der „Frontseiten“ wird ersetzt durch „Längsseiten“.

- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

### **3. Sonstige Maßnahmen**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Johannes Fertig