



**Bebauungsplan Nr. Fr A6
"Viehweide"
1. Änderung**

**Stand : Satzungsbeschluss
Juni 2014**



STADTBAUAMT FRIEDBERG

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. Fr A6
 "Viehweide" 1. Änderung

Entwurf - Satzungsbeschluss
 Stand : Juni 2014

Maßstab : 1:1000

(im Original DIN A3)

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg (Hessen)
 Stadtplanungsabteilung, Frau Brettfeld, Tel. 06031/88224,
 E-Mail: sabine.brettfeld@friedberg-hessen.de

Planzeichenerklärung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)



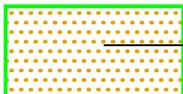
Bauverbotszone 20 m ab Fahrbahnrand (gem. § 23 Abs. 1 HStrG)



Sichtdreiecke / Annäherungssichtweiten (gem. § 47 HStrG i.V.m. der RAS-K-1, Ausgabe 1988)

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m gemessen ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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



Wegefläche

Wegebegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P

Parkplatz

R

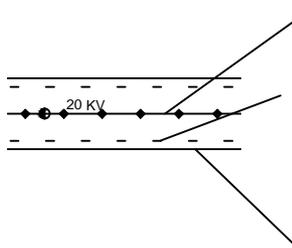
Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



20-KV- Freileitung der OVAG mit Kabelmast einschließlich Schutzstreifen

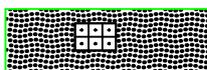
8 m - Schutzstreifen für Gehölze:

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen.

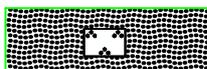
10,5 m - Schutzstreifen für Bauwerke:

Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur nach Rücksprache mit der OVAG zulässig.

Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



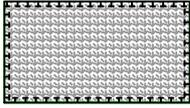
private Grünfläche - Kleingärten



öffentliche Grünfläche - Parkanlage

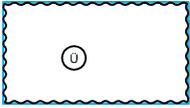
Landschaft

(gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Extensive Grünlandnutzung

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)



Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz [WHG])
Die Schutzvorschriften des § 78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf den Gartengrundstücken ist die Errichtung von Gartenlauben zulässig, und zwar je Gartengrundstück nur eine Gartenlaube; zusätzliche Hütten, Geräteschuppen jeglicher Art sind unzulässig.

Die Gartenlaube darf in ihrer Beschaffenheit und Ausstattung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

- Unzulässig sind:
- Unterkellerungen
 - Feuerstätten in der Laube
 - Abortanlagen; das Aufstellen eines Trockenklosetts (Campingtoilette) in der Gartenlaube ist
 - zulässig
 - das Abstellen von Wohnwagen und das Lagern von Baumaterialien

Die Grundfläche der Gartenlaube darf 16 m² nicht überschreiten. Zulässig ist ein Freisitz (überdacht bzw. ohne Überdachung) von max. 8 m² (Hinweis: Lauben bis 30 m³ sind baugenehmigungsfrei - HBO -, bedürfen jedoch der naturschutzrechtlichen Genehmigung - HeNatG -).

Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist mit der Laube ein Abstand von 1,50 m zur Gartengrenze einzuhalten.

Größe der Kleingartenparzellen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Kleingartengrundstücke dürfen eine max. Größe von 350 m² nicht überschreiten.

Stellplätze und Parkplatzflächen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; die Anlage von Stellplätzen auf den als "Private Grünfläche - Kleingärten" und als "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzten Flächen ist unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche:

Mindestens 60 % sind als extensiv gepflegte Wiese anzulegen (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich), mind. 20 % sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Aufschüttungen

Der Abfluss des Wassers im Überschwemmungsbereich darf durch Aufschüttungen nicht behindert werden.

10 m Streifen

Entlang der Usa ist ein Streifen von 10 m von der Gartennutzung freizuhalten, dies ergibt sich aus dem nach Hessischem Wassergesetz geforderten Uferrandstreifen.

Aufbewahrung und Aufbringung von wassergefährdenden Stoffen

In den Gartenlauben dürfen weder Pestizide, Farben noch Lösungsmittel aufbewahrt werden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbizide sowie Pestiziden ist unzulässig. Es sind ausschließlich biologische Pflanzenschutzmittel zu verwenden.

Gartenlaube

Die Gartenlaube ist auf Punktfundamenten zu errichten, damit der Wasserabfluss nicht wesentlich behindert wird; Streifenfundamente sowie betonierte oder gepflasterte Bodenplatten sind nicht zulässig.

Zäune

In dem Teil des Überschwemmungsgebietes für den die gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, dürfen nur Holzlattenzäune mit Querlatten und einem Lattenabstand von mindestens 30 cm sowie großmaschige Maschendrahtzäune (mindestens 10 cm) verwendet werden. Sockel jeglicher Art sind unzulässig. Die Zaunpfosten können in Punktfundamente gestellt werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8/10 cm zu pflanzen.

Die Parkplätze sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu untergliedern. Die Pflanzstreifen oder Pflanzinseln sind mit Straupflanzungen (s. Pflanzliste 2) einzugrünen.

In jedem Garten ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei Neuanpflanzungen sind orstypische Arten (s. Pflanzliste 3c) zu wählen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene hochstämmige Obstbäume sind zu erhalten und fachkundig zu pflegen; abgestorbene Obstbäume sind durch hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Nadelbäume und Koniferen

Das Anpflanzen von Nadelbäumen und Koniferen sowie sonstiger nicht heimischen Gehölzen ist unzulässig.

Der überdachte Freisitz sowie die geschlossenen Wände der Gartenlaube sind zu begrünen (s. Pflanzliste 1).

Gestaltungssatzung

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO)

Die Lauben sind aus Holz zu errichten.

Die Firsthöhe darf max. 2,50 m betragen; Bezugspunkt hierfür ist die natürliche Geländeoberkannte.

Einfriedigungen sind nur aus kunststoffummanteltem Maschendraht zulässig, als Holzlattenzäune oder als Heckenpflanzungen zulässig. Alle Einfriedigungen, die an Wege- und Verkehrsflächen grenzen, können bis zu 1,50 m hoch sein (Hinweis: Massive Mauern, Sockel und Pfeiler sind nicht zulässig, zulässig sind jedoch Einzelfundamente für die Pfosten und Betonpfosten). Zwischen den einzelnen Gärten sollte auf eine Einzäunung verzichtet werden, ansonsten sind Einzäunungen bis max. 0,80 m zulässig.

Fassaden- und Dachbegrünungen sind zulässig.

Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig.

Empfehlungen / Hinweise

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Gem. § 2 der "Verordnung zum Schutze der Heinquellen in der Provinz Oberhessen betreffend" vom 7. Februar 1929, sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ab einer Tiefe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig. Die gesamte Gemarkung Friedberg liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone (Zone D) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (vgl. Verordnung zum Schutz der staatlichen Heilquellen des Landes Hessen - Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim - vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352).

Wiesenwege

Damit sich die Vegetationsnarbe möglichst schnell schließt, wird für die ersten 2 Jahre eine Mahdhäufigkeit von 4 Mal pro Jahr empfohlen, und zwar zwischen Mai und August im Abstand von 5 Wochen.

Die Einfriedigungen/Zäune sollten 10 cm über Bodenoberfläche beginnen, um die Wanderungen von Kleintieren und Säugern nicht zu unterbinden.

Der Anteil an versiegelter Fläche sollte so gering wie möglich gehalten werden; die Wege innerhalb der Parzelle sollten als Wiesen- oder Plattenweg angelegt werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für das Aufstellen der Laube erforderlichen Maß zulässig; der anfallende Aushub sollte auf dem Grundstück untergebracht werden.

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 Abt. Vor- und Frühgeschichte, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, 61169 Friedberg (Hessen) 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).

Ein Anschluss an das öffentlichen Wasserversorgungsnetz und an den Kanal ist nicht vorgesehen.

Wasserversorgung

Soweit die Bewässerung aus Gartenbrunnen erfolgt, ist die Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

RECHTSGRUNLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- 1. Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 2. Baunutzungsverordnung** (BauNVO9 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f).
- 3. Planzeichenverordnung** (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 4. Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).
- 5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Die amtliche Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

- 6. Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005, zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27.05.2013 (GVBl. S. 218)
- 7. Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise** i.d.F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung der HGO und anderer Gesetze vom 16.12.2011) (GVBl. S. 786).
- 8. Hauptsatzung der Stadt Friedberg** i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.