

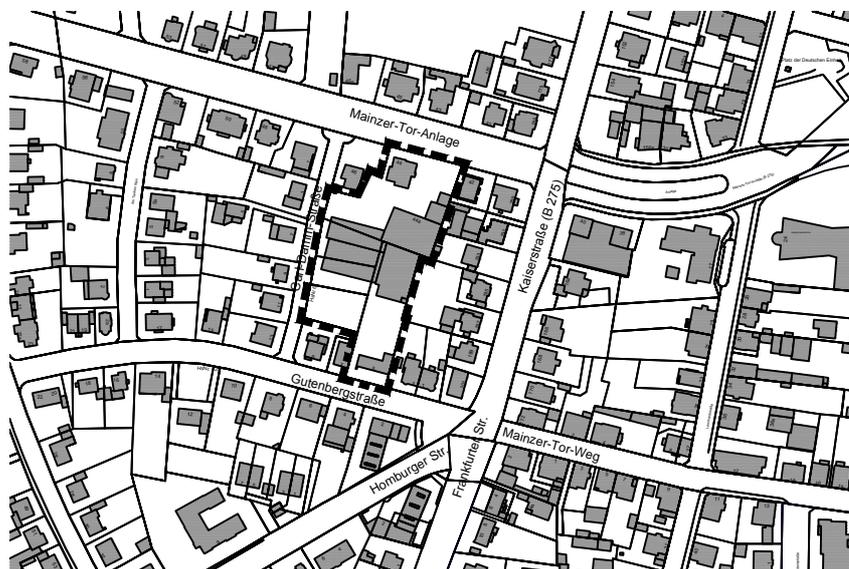
STADT FRIEDBERG (Hessen)

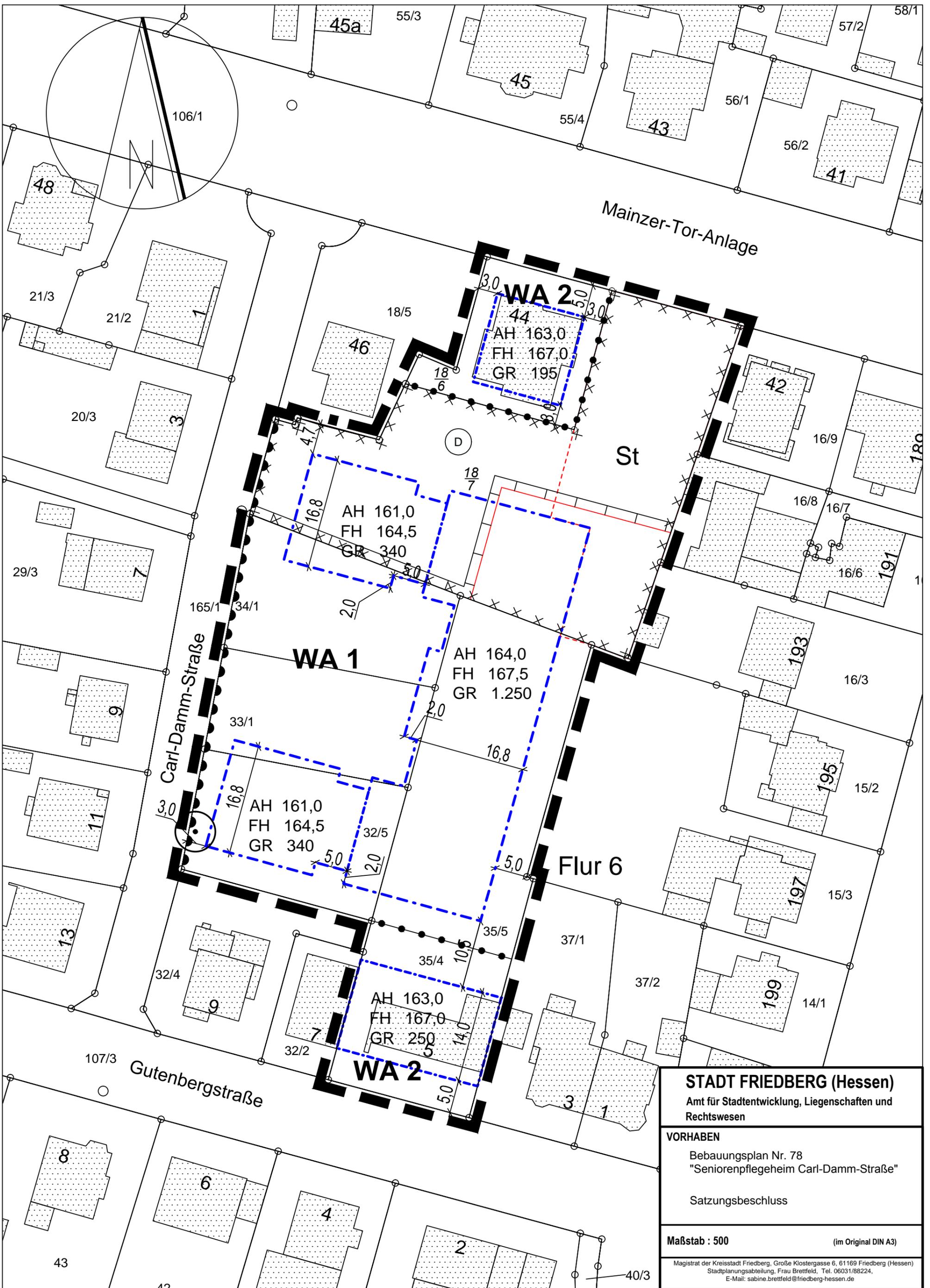
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
Rechtswesen

Bebauungsplan Nr. 78

"Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße"

Satzungsbeschluss





STADT FRIEDBERG (Hessen)
 Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und
 Rechtswesen

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 78
 "Seniorenpflegeheim Carl-Damm-Straße"

Satzungsbeschluss

Maßstab : 500

(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

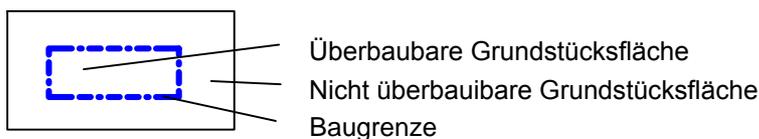
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(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 Es sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
FH	= max. zulässige Firsthöhe
AH	= max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4 S. 2 HBO
z.B. 163,0	= zulässige Außenwandhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß, angegeben in m über NN;
GR	= Grundfläche
z.B. 340	= zulässige Grundfläche als Höchstmaß, angegeben in m ² Die festgesetzte Grundfläche im WA 1 (max. 1.930 m ²) darf durch Anlagen gem. § 19 Abs.4 BauNVO sowie durch ebenerdige Terrassen, Balkone und Erker um max. 70 % überschritten werden.
WA 1	abweichende Bauweise - zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge über 50 m
WA 2	zulässig ist eine offene Bauweise

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



Im WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch **Balkone** und **Erker** um 2,5 m (in der Tiefe) auf max. ½ der jeweiligen Länge der Hausseite zulässig. Darüberhinaus ist eine Überschreitung der Baugrenze durch ebenerdige Terrassen zulässig.

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



Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen im **WA 1** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Im **WA 2** müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.

Für Stellplätze und Garagen ist nur eine Zufahrt pro Grundstück mit einer max. Breite von 6 m im WA 1 bzw. 3 m im WA 2 zulässig.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Im Bereich der Gebäudeaußenhülle der künftigen Seniorenpflegeheimes sind 5 Fledermauskästen fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu warten. Abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Alternativ können fachgerechte Verschalungen für Fledermäuse installiert werden.

Die Planung und Durchführung ist unter fachlicher Begleitung auszuführen und zu dokumentieren (ökologische Baubegleitung).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz in Bezug auf die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Fledermausarten dürfen im Plangebiet Gebäudeabrissarbeiten nur ab dem 1. November bis zum 15. Februar durchgeführt werden.

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 Verwendung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baum ist bei Abgang standortnah durch einen großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu ersetzen. Die Baumart ist aus der Artenverwendungsliste auszuwählen.

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

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

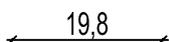
Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m². Die zu pflanzenden Bäume sowie vorhandene Bäume und Sträucher werden angerechnet.

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen zu untergliedern. Dazu ist je 5 Stellplätze für Pkw mindestens 1 Laubbaum auf einer dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzfläche von mind. 6 m² Größe anzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen.

Im WA 2 sind Flachdächer von Garagen und Carports unter 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.

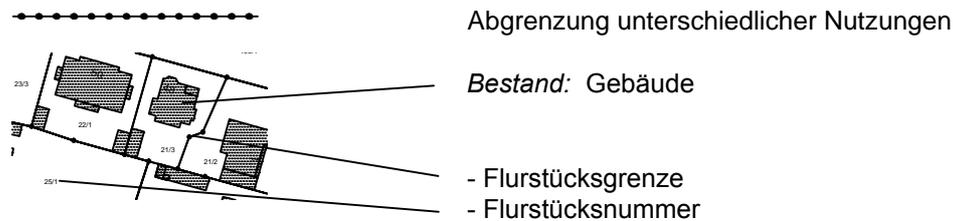
Sonstige Planzeichen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Errichtung von **Dachgauben** sowie **Zwerchhäusern** ist zulässig. Die Breite der Dachgauben und Zwerchhäuser darf jeweils max. 2,50 betragen. Im WA 1 ist je Dachseite ein mittig angeordnetes Zwerchhaus mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Die zusammengerechneten Breiten aller Gauben und Zwerchhäuser darf $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

Die maßgebende Breite der Dachgauben und Zwerchhäuser wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe des jeweiligen Daches gemessen.

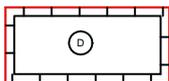
Einfriedungen sind nur als durchsichtige Zaunanlage bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie als lebende Hecke zulässig. **Sichtschutzzäune** bis 2 m Höhe sind nur zwischen Nachbargrenzen, im Bereich vorhandener Terrassen zulässig.

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 u. Abs. 6 BauGB)



Altlastenfläche

Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

1. Der Wetteraukreis, Fachstelle 4.1.1 Strukturförderung - Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

3. Sollten umfangreiche archäologische Befunde auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

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: Grundschutz 800 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.

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.

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 I des Oberhessisches Heilquellenschutzbezirkes. Gem. § 2 der "Verordnung zum Schutze der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend" vom 07. 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 Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (vgl. Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen - Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim - vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352).

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlast i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes. Die hier festgestellten Bodenverunreinigungen sind für die beabsichtigte Folgenutzung "Wohnen" als sanierungsrelevant eingestuft worden. Sie sind durch geeignete Sanierungsmassnahmen zu beheben.

Es besteht 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 Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
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 Gesetz v. 18.07.2014 (GVBl. S. 178)
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.