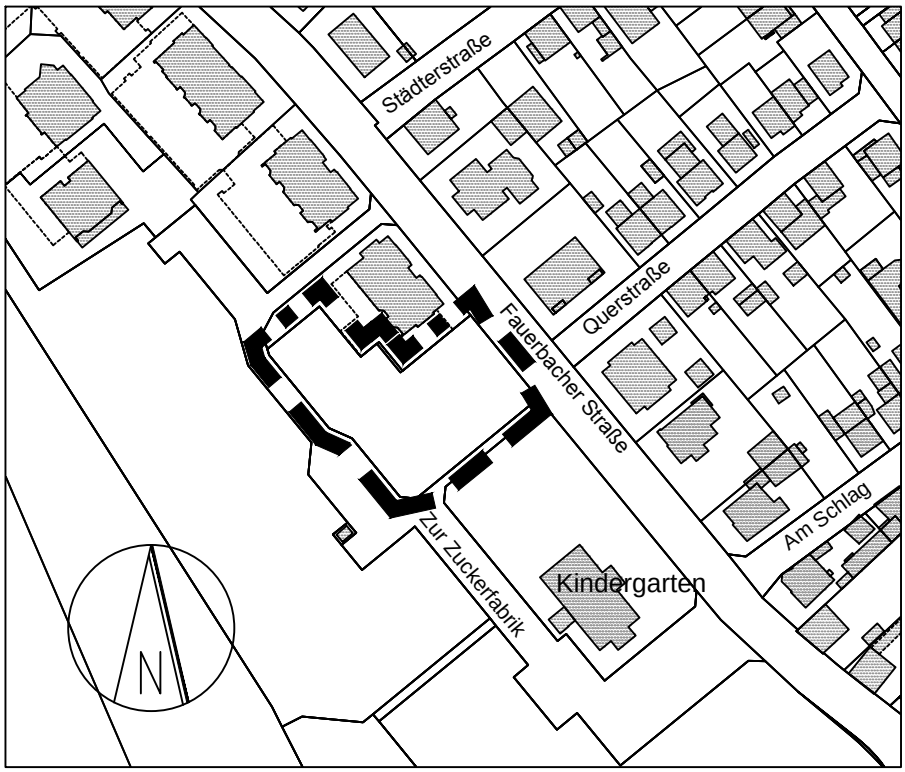
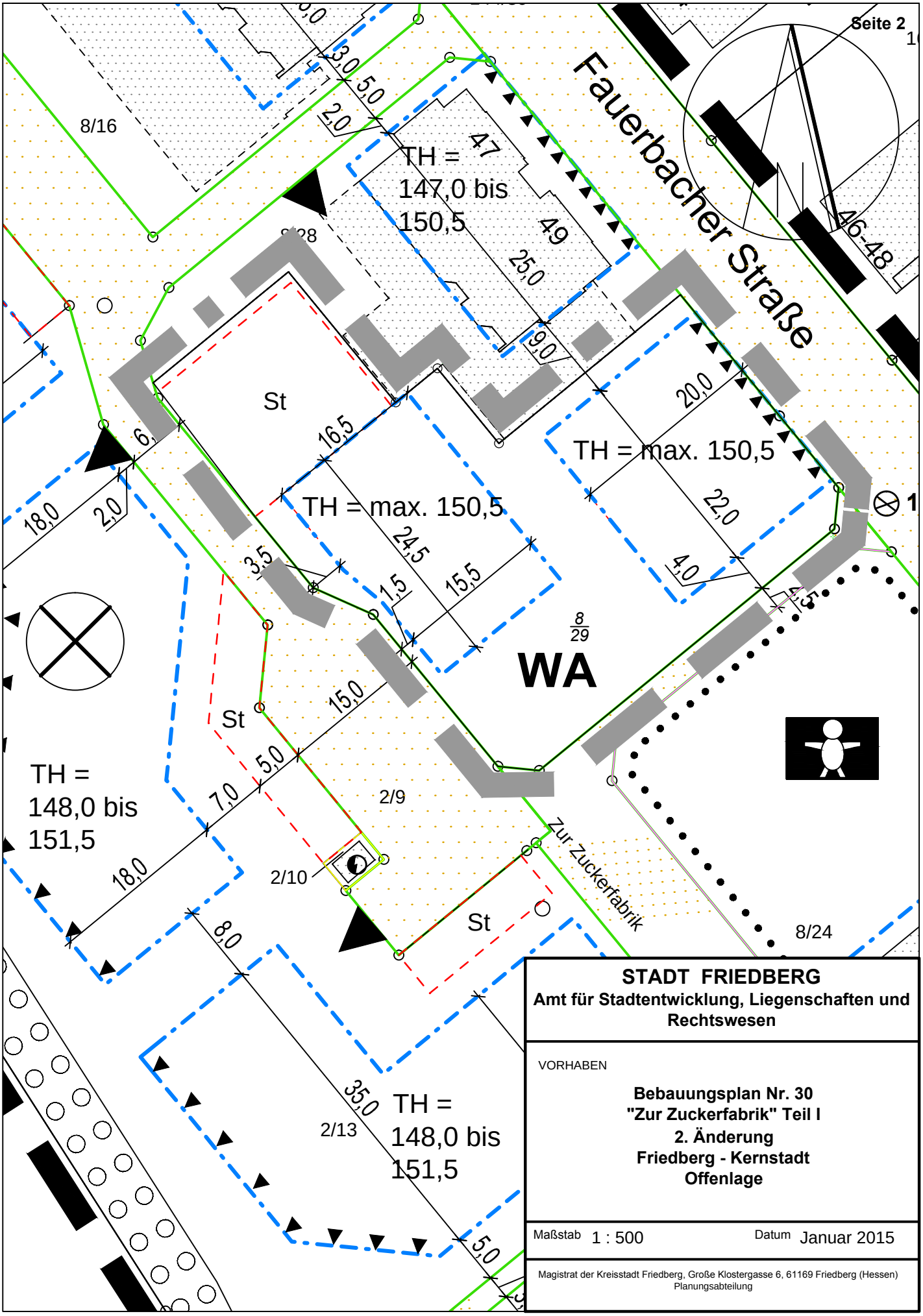
Bebauungsplan Nr. 30
"Zur Zuckerfabrik" Teil I
2. Änderung



Anmerkung:
Die geänderten Festsetzungen sind grün und fett markiert !

Stand: Aufstellungsbeschluss und Offenlage Januar 2015



STADT FRIEDBERG
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 30
"Zur Zuckerfabrik" Teil I
2. Änderung
Friedberg - Kernstadt
Offenlage

Maßstab 1 : 500 Datum Januar 2015

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

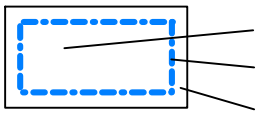
Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen um 100% überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH=153,0 bis	Außenwandhöhe, als Mindest- und Höchstgrenze
155,0	angeben in m über NN

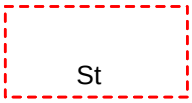
Die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Festsetzung des Höchstmaßes der Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO, angegeben in Meter über NN, differenziert für die einzelnen übebaubaren Grundstücksflächen. Unterer Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte.
Als Ausnahme ist eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 2 m auf einer Länge der Gebäudefront bis zu 10 m möglich.
Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt (s.o.) bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschl. Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



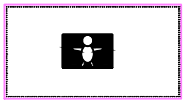
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Stellplätze zulässig

Einfahrt Tiefgarage

Stellplätze
Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten "Flächen für Stellplätze" zu errichten oder in Tiefgaragen unterzubringen, die auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

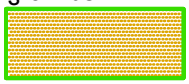
Zufahrten zu Tiefgaragen
Die Zufahrt zu en Tiefgaragen hat über die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrten zu erfolgen.

Flächen für dem Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB



Fläche für dem Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

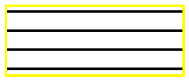
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

F

- Fußweg
- Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

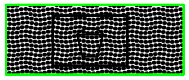


Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Wertstoffcontainer

Zweckbestimmung: Trafostation

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Regenwasserrückhaltungen / Zisternen
Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m² horizontal projezierten 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 projezierter Dachfläche herzustellen.
Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

Bodenbefestigungen
Soweit eine Befestigung von Flächen erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5 cm), wassergebundene Decke), dies gilt für:
- PKW - Stellplätze
- Wege innerhalb der Grundstücksflächen
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünanlage
- Fußwege
- Spielplatzfläche

Diese Festsetzung gilt nicht für die Planstraßen A und B und die Grundstücksfreiflächen über den Tiefgaragen.

Erdüberdeckung auf Tiefgaragen
Tiefgaragen sind im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen mit einer mindestens 0,50 m dicken Erdüberdeckung zu versehen, die eine dauerhafte Begrünung auch mit Bäumen und Sträuchern ermöglicht.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

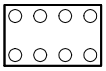
Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

▲▲▲▲▲▲▲▲▲ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Zone 1
▲ ▲ ▲ ▲ ▲ passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Zone 2

Schallschutz
Bei straßennahen Gebäuden sind in Schlaf- und Kinderzimmern mit notwendigen Fenstern zur Straße hin schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen; entsprechendes gilt für Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern zur Bahn hin in bahnnahen Gebäuden.

Die Luftschalldämmung für Außenbauteile wird wie folgt festgesetzt:
- Gebäudefronten Zone 1: Die Außenbeiteile müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß (R´w,r) von min. 45 dB aufweisen.
- Gebäudefronten Zone 2: Die Außenbauteilflächen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß (R´w,r) von 40 dB aufweisen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltende Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten **"Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"** sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen:
- je 2 m² dieser Fläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen,
- je 40 m² Fläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen allgemein
Es sind mind. 70% der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
In allen Baugebieten ist auf den Freiflächen mind. die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
- je 30 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen,
- je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Auf die Anzahl der auf dem Grundstücken zu pflanzenden Gehölze können bis zu einem Anteil von 50 % dieser Zahl diejenigen Bäume und Sträucher angerechnet werden, die innerhalb einer auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gepflanzt werden.

Bepflanzung an Stellplätzen
Offene Stellplatzanlagen sind gem. Stellplatzsatzung durch Baumbepflanzungen ~~so~~ zu gliedern. ~~dass die Stellplatzreihen nach jeweils höchstens~~
~~- 4 Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung bzw.~~
~~- 2 Stellplätze bei Parallelaufstellung~~
~~durch einen einheimischen Laubbaum unterbrochen wird.~~

~~Im übrigen ist im Zusammenhang mit je 3 Stellplätzen mind. 1 Laubbaum so anzupflanzen, dass die Krone die Stellplätze z.T. überdeckt.~~ Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen durch eine geschlossene Strauchbepflanzung einzufassen.

Pflanzliste
Mindestens 80 % aller Neupflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen müssen einheimische Pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Anhang) sein, bei einem max. Anteil der Nadelgehölze von 5 %.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Ersatzpflanzung
Neben dem im Plan zur Erhaltung festgesetzten Baumbestand ist der sonstige vorhandene Bewuchs soweit wie möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu bewahren.Ist das Beseitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich, ist für jeden entfernten Baum an gleicher oder benachbarter Stelle eine Neupflanzung in der Mindesthöhe 400 cm - bzw. 20 cm Stammumfang - vorzunehmen.

Baumschutz
Aufschüttungen, Abgrabungen und bodenbefestigende Maßnahmen im Bereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

Bäume sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen Beschädigungen, insbesondere Kfz, zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwieseneinsaat zu begrünen.

Pflanzgruben
Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollen eine Größe von mindestens 4 m² haben.

Qualität anzupflanzender Gehölze
~~Alle Gehölze müssen in den Qualitäten der Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.~~Sträucher müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 cm haben. Bäume müssen mind. einen Stammumfang von 16/18 cm haben.

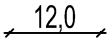
Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Kennzeichnung von Standorten ehemaliger Öltanks, von denen erhebliche Bodenverunreinigungen ausgehen.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

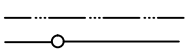
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

z.B. 

Maßzahlen

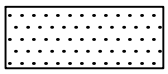
Darstellungen ohne Festsetzungechakter

Fl 2 — Flurnummer

 Flurgrenze

 Flurstücksgrenze

z.B. *123* — Flurstücksnummer

 Gebäude

Straßenhöhe in m über NN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbundung mit § 81 Abs. 1 HBO

Dachform und Dachneigung

~~Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° zulässig.~~

Staffelgeschosse dürfen nur mit einem Flachdach, mit einem Pultdach bis max. 10° Dachneigung, einem Zelt- oder Walmdach bis max. 25° -Dachneigung errichtet werden.
Im übrigen sind Dachneigungen bis max. 40° zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur landschaftstypische rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.
Für die Gebäude entlang der Fritz-Reuter-Straße und der Fauerbacher Straße gilt, daß die Fassaden von zulässigen Geschossen oberhalb des 2. OG in die Gestaltung der Dacheindeckung einzubeziehen.

Dachgauben

Zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer max. Breite von jeweils 5 m. Allerdings dürfen die zusammengerechneten Breiten der Zwerchgiebel und Gauben einer Dachfläche nicht mehr als 2/3 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen, wobei die zusammengerechnete Breite der Zwerchgiebel alleine nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen darf. die maßgebende Länge der Dachgauben wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe gemessen.

Gestaltung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen farblich abzusetzen.

Einfriedungen

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen - auch in Kombination - allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,2 m Höhe, in die bis 1 m hohe Maschendrahtzäune eingestellt werden können.
- Holzstaketenzäune bis 1,0 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstiger Strauchbepflanzung zulässig.

Bei Zäunen ist ein Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 0,1 m als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere freizuhalten.

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter

Ortsfeste Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) für Müll- und Abfallbehälter sind mit geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster) ausreichend abzuschirmen.

Abstellfläche für Gartengeräte und Fahrräder

Die Fassaden der Abstellräume für Gartengeräte und Fahrräder sind mit geeigneten immergrünen Pflanzen zu beranken.

HINWEISE

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 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 Löschwasserentname 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 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwaserentnahmestellen an öffentlichen Gewässern sicherzustellen.

Hydranten
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

a) offene Wohngebiete 120 m
b) geschlossene Wohngebiete 100 m
c) Geschäftsstraßen 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 sichtbat zu kennzeichnen.

Zufahrtswege
Unteflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr auch auf andere Weise nicht blockiert werden können. Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 10 t Gedamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 1 HBO). Führen Straßen über bauliche Anlagen,
so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

Sonnenkollektoren
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.

Rückstausicherung
Gem. 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.

Altlasten
Bei dem ehemaliegen Zuckerfabrikgelände handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Es liegt ein Gutachten über Untersuchungen des Untergrundes auch hinsichtliche Verunreinigungen im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg vor.
Es wurden kleinräumige Verunreinigungen festgestellt, für diese ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Abfallgesetz (AbfG) erforderlich. Eine unmittelbare Grundwassergefährdung besteht nicht.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Erdaushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main bzw. der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu untersuchen.
Die Erdaushubarbeiten auf dem Gelände sind durch einen Sachverständigen zu überwachen.
Aus fachtechnischer Sicht ist eine Entfernung der auf dem Gelände verlaufenden unterirdischen Leitungen und Bauwerke erforderlich, soweit nicht eine weitere Nutzung vorgesehen ist.
Das gesamte ehemalige Zuckerfabrikgelände ist künstlich aufgefüllt, die Verfüllung erfolgte z.T. mit Schlacke. Hieraus können sich Einschränkungen für eine spätere Nutzung des Geländes ergeben.

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.

Heilquellenschutz
Das Plangebiet liegt in der Zone D (Quantitativ) des festgestellten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die für diese Zone in der Verordnung festgesetzten Verbote sind zu beachten.