

BEBAUUNGSPLAN NR.90

„IM OHRLOCH – TEIL II“

BEGRÜNDUNG

STAND: Juni 2015



Inhaltsverzeichnis.

- 1. PLANUNGSANLASS UND STANDORTBEDINGUNGEN**
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Zur Notwendigkeit de Verfahrens
 - 1.3 Zum weiteren Verfahren
 - 1.4 Zum Geltungsbereich
- 2. LANDSCHAFTSPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**
 - 2.1 Biotopstrukturen
 - 2.2 Fauna (Ergebnisse Artenschutzgutachten abwarten)
 - 2.3 Landschaft
 - 2.4 Boden
 - 2.5 Wasser
 - 2.6 Klima / Luft
 - 2.7 Schutzzonen und Geschützte Arten
- 3. ÜBERGEORDNETE ZIELE**
 - 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 3.2 Planverfahren anderer Träger
 - 3.3 Regelungen in Fachgesetzen
- 4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**
 - 4.1 Städtebauliche Ziele
 - 4.2 Wohnungsbau
 - 4.3 Durchgrünungskonzept
 - 4.4 Verkehrliche Erschließung
- 5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG**
 - 7.1 Eingriffsregelung
 - 7.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.3 Artenschutzrechtliche Belange
- 8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**
 - 8.1 Träger der Maßnahmen
 - 8.2 Kosten der Maßnahmen
 - 8.3 Sicherung der Bauleitplanung
 - 8.4 Bodenordnung
- 9. ANHANG**
 - 9.1 Abbildungen
 - 9.2 Rechtsgrundlagen
 - 9.3 Qellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge
 - 9.4 Pflanzliste

1. PLANUNGSANLASS UND STANDORTBEDINGUNGEN

1.1 Planungsanlass

Die Grundstücke „Weiherstraße 2“ und „Vorstadt zum Garten 54“ wurden lange Jahre als Vertragsautohaus mit Verkauf und Werkstattbetrieb genutzt. Zu diesem Zweck wurden die ehemals nur wohnbaulich genutzten Häuser – die ursprünglich im Maßstab der übrigen Bebauung im unteren Verlauf der Straßen errichtet worden waren – durch größere Anbauten erweitert und sogar über den Seebach hinweg baulich miteinander verbunden.

Ergebnis dieser baulichen Aktivitäten:

- die alten Wohngebäude waren nur noch ein Anhängsel der gewerblichen Nutzung und sind nunmehr in einem nicht erhaltenswerten Zustand
- die rein gewerblichen Bauteile und Gebäude prägen auf eine städtebaulich sehr unschöne Weise die Einfahrtssituation in die Stadt.

Da diese Baugruppe einen städtebaulichen Missstand darstellt und die Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand sind, sollen die Gebäude abgerissen werden und auf den Grundstücken soll eine Neubebauung entstehen.

Gleichzeitig befinden sich auch die nördlich angrenzenden städtischen Grünflächen einschließlich des in einem tiefen Einschnitt liegenden und baulich unschön eingefassten Bachbetts des Seebachs in einem unbefriedigenden Zustand. Im Zuge der Neuordnung der Bebauung soll deshalb auch der Bach mit der Grünfläche attraktiver gestaltet werden.

1.2 Notwendigkeit des Verfahrens

Da das Konzept zum einen eine Bebauung vorsieht, die den Rahmen des § 34 BauGB überschreitet, zum anderen ein Eingriff in das Gewässer („Seebach“) und seinen Retentionsraum vorgesehen ist, soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde liegen bereits der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung der Offenlegung des Seebachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor, die Genehmigung soll in Kürze erfolgen. Die in diesem Verfahren mit den Behörden abgestimmte Planung bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

1.3 Zur weiteren Planung

Es ist vorgesehen, dass die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft die vorhandenen Gebäude abreißt und eine neue Wohnbebauung errichtet. Deshalb sollen die Baugrundstücke von der Stadt an die Friedberger Wohnungsbaugesellschaft weiterverkauft werden.

Mit der Planung der Neubebauung ist das Architekturbüro Möller, Bad Nauheim, betraut. Dieses hat ein Konzept erarbeitet, das als Grundlage für das Bauleitplanverfahren geeignet ist.

Mit der Planung zur Umgestaltung des Gewässers und mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ist das Büro Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt, beauftragt.

1.4 Zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die beiden für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke; darüber hinaus werden in den Bebauungsplan folgende Flächen einbezogen:

- flankierende Straßenflächen, die allerdings nur zum kleineren Teil umgestaltet werden sollen;
- die Retentionsfläche zwischen der Straße „An der alten Gärtnerei“ und der „Vorstadt zum Garten“;
- die Böschungsflächen an der „Burgfeldstraße“ und an der „Gießener Straße“, welche die o.a. Fläche im Norden und Osten umfassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ umfasst eine Fläche von 0,43 ha.

Durch diesen Bebauungsplan werden im übrigen Teilflächen von 2 angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplänen überlagert:

- Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ (rechtswirksam 20.09.2014). Der Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ überlagert die nördlichste Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ mit einer Fläche von 1150 m². Die Textlichen Festsetzungen des „Einfachen Bebauungsplanes Kernstadt“ werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt und bleiben unverändert.
- Bebauungsplan Nr. 54 „Im Ohrloch“ (rechtswirksam 25.01.2006). Hier überlagert der nun in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 90 „Im Ohrloch – Teil II“ den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 54 „Im Ohrloch“ an dessen östlichen Rand des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 1010 m². Durch die künftigen Festsetzungen des hier vorliegenden qualifizierten Bebauungsplanes werden diese Flächen neu geordnet. Der neue Bebauungsplan ersetzt für diesen Bereich die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes.

2. LANDSCHAFTSPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Biotopstrukturen

Bachbett und Bachufer:

Die offenen Bachabschnitte des Seebachs sind im Kastenprofil hergestellt. Oberhalb der Ufermauern setzt sich der Böschungsbewuchs aus Grünlandarten der angrenzenden Frischwiesen und Ruderalarten zusammen. Aufgrund des häufigen Schnitts haben sich keine Gehölze angesiedelt. Die Bachsohle ist vegetationslos.

Frischwiese (Retentionsraum):

Die Wiese ist relativ artenarm mit einem geringem Anteil an verbreiteten Kräutern (u.a. Zaun-Wicke/*Vicia sepium*, Scharbockskraut/*Ficaria verna*, Wiesen-Labkraut/*Galium mollugo* agg., Gewöhnliche Schafgarbe/*Achillea millefolium* agg.). Hochgräser wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) sind

dominant. Die vorkommenden Pflanzenarten sind weit verbreitete Vertreter der Wiesengesellschaften. Gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.

Umgebende Biotopstrukturen:

Die nicht überbauten Freiflächen des Grundstücks des ehemaligen Autohauses sind vollständig gepflastert. Die Verkehrsflächen und Stellplätze sind asphaltiert (*Vorstadt im Garten*) oder ebenfalls gepflastert (*An der alten Gärtnerei*).

Die 4,5 m bis 8,5 m hohe Straßenböschung zur Burgfeldstraße ist mit einer ruderalisierten Grasflur bewachsen. Neben Grünlandarten sind nährstoffliebende Stauden und Gräser der Ruderalfluren und Saumgesellschaften verbreitet, wie Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Brennesseln (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und Trespen (*Bromus sterilis*).

Entlang der Böschungskrone ist eine Linden-Reihe gepflanzt worden. Auf der Böschung eingestreut sind kleine Gehölzinseln aus Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Rosen (*Rosa spec.*) und Pflaumenaufwuchs.

Bewertung der Biotopstrukturen

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund früherer Geländemodellierungen und Bauprojekte als vollständig anthropogen überformt zu bezeichnen. Naturnahe Biotopstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor. Durch den naturfernen Verbau der offenen Bachabschnitte im Kastenprofil sind keine gewässertypischen Ufersäume vorhanden. Gehölzbestände fehlen am Bachlauf vollständig und beschränken sich auf den Bereich der Straßenböschungen. Die Frischwiese ist zu erwähnen, da sie eine für eine Aue typische Nutzung darstellt. Die erfassten Pflanzenarten sind weit verbreitet, gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.

Insgesamt sind die vorhandenen Grünstrukturen in ihrer Bedeutung für den Naturschutz als gering bis mittel einzustufen.

Vorhandene Baumbestände erfüllen im Innenstadtbereich wichtige stadtoökologische Funktionen (Klima, Trittsteinfunktionen) und zählen somit zu den erhaltenswerten Strukturen. In diesem Zusammenhang ist die Linden-Reihe entlang der *Burgfeldstraße* und der *Gießener Straße* zu nennen.

2.2 Fauna

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) auf der Grundlage einer faunistischen Bestandserhebung durchgeführt. Gemäß den ausgebildeten Biotopstrukturen im Plangebiet werden als planungsrelevante Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen untersucht. Auf eine Kartierung der Fischfauna wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet - die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens liegen nach der abschließenden Begehung im Sommer vor.

2.3 Landschaft

Stadtbild

Das Stadtbild wird durch funktional gestaltete Baukörper und Verkehrsbereiche geprägt. Die ehemals nur zu Wohnzwecken genutzten und an die benachbarte Bebauung angepassten Häuser *Weierstraße 2* und *Vorstadt zum Garten 54* erhielten über die Jahre gewerbliche, funktionale

Erweiterungsbauten und wurden über den Seebach hinweg zu einer Bauzeile miteinander verbunden. Die Grundstücke sind vollständig versiegelt und prägen das Ortsbild entscheidend mit. Beim Eintritt in das Plangebiet durch die Unterführung unter der *Burgfeldstraße* ergibt sich somit eine unschöne Eingangssituation.

Wenig ansprechend präsentiert sich auch die behelfsmäßige Parkplatzsituation entlang der Straße *Vorstadt zum Garten*.

Der in einem Kastenprofil verlaufende Seebach-Abschnitt und die angrenzende Grünfläche sind technisch gestaltet und vermitteln einen stark naturfernen Eindruck. Gehölzstrukturen fehlen hier sowie im bebauten Plangebiet vollständig.

Lediglich die Böschungsbereiche der *Burgfeldstraße* und der *Gießener Straße* weisen einen lockeren Bewuchs mit Gehölzgruppen auf und brechen das starre Erscheinungsbild des Plangebietes ein wenig auf.

Insgesamt weist das Plangebiet keine im positiven Sinne landschaftsbildprägenden Strukturen auf.

Naherholung

Das Plangebiet erfüllt keine erholungsrelevanten Funktionen. Die Straße *Vorstadt zum Garten* dient lediglich als Verbindungsachse zur Unterführung unter der *Burgfeldstraße* in die Naherholungsräume der Seebach-Aue und der Usa. Die offizielle Radwegbeschilderung führt von der Innenstadt kommend über die *Weiherstraße* und die gepflasterte Vorplatzfläche des Autohauses zur Unterführung und weiter in die freie Landschaft. Die Unterführung unter der *Burgfeldstraße* ist ein insbesondere von Schulkindern stark genutzter Fuß- und Radweg.

2.4 Boden

Im Bereich der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen sind die Böden vollständig versiegelt bzw. überbaut, so dass die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, Archivfunktion) nicht mehr erfüllt werden. Seltene Böden oder Archivböden liegen im Plangebiet nicht vor¹.

Für die übrigen Freiflächen (Wiese und Böschung im nördlichen Plangebiet) lassen sich aus dem von der Kreisstadt Friedberg beauftragten Baugrundgutachten² folgenden Ergebnisse zusammenfassen:

Die Bereiche weisen einen 0,10 m bis 0,20m mächtigen Oberboden auf. Als Hauptbodentyp liegt Auelehm in Form von Schluff mit sandigen und tonigen Nebengemengeteilen vor. Er wurde bis zur einer Bohrtiefe von 5 m nachgewiesen. In grundwasserbeeinflussten Bereichen ist der Boden aufgeweicht und teilweise breiig mit stellenweise humosen Anteilen. Außerhalb des Grundwassereinflussbereiches ist das Bodenmaterial steifplastisch. Die Gutachter weisen darauf hin, dass nicht auszuschließen ist, dass die Böden zumindest oberflächennah bereits einmal umgelagert wurden (Straßenbau und Dammaufschüttungen, naturferner Umbau des Seebachs).

Die Wohnstraße „An der alten Gärtnerei“ wurde ehemals angeschüttet und liegt rund 1 m über der anschließenden Wiesenfläche. Die angeschütteten Böschungen werden bis 2,80 m unter Geländeoberkante von schwach schluffigen bis schluffigen, sandigen Kiesen aufgebaut (Steinerde).

¹ BodenViewer Hessen: <http://bodenviwer.hessen.de/viewer.htm>.

² bgm baugrundberatung GmbH, Hungen / Datum: 08.04.2015.

Das bei der Fa. gbm – Gesellschaft für Baubiologie und Messtechnik mbH, Limburg, in Auftrag gegebene Gutachten „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen der Freiflächen und der Abscheideranlage“ kommt zu folgendem Ergebnis:

- „Im Bodenprofil sind keine organoleptischen Hinweise feststellbar, die auf einen unsachgemäßen Umgang mineralölbürtigen Kohlenwasserstoffen hinweisen.“
- „Eine nutzungsspezifische Verunreinigung der ungesättigten Bodenzone mit wassergefährdenden Stoffen sind mit den durchgeführten Boden-/Bodenluftuntersuchungen im Bereich der Abscheideranlage nicht nachweisbar.“
- „Eine organoleptische Bodenansprache zeigt für die geogenen Bodenmaterialien keine Hinweise auf eine nutzungsspezifische Verunreinigung der ungesättigten Bodenzone mit wassergefährdenden Stoffen. Ein hinreichender Verdacht für eine schädliche Bodenveränderung liegt nicht vor.“

Die Empfehlungen der Gutachter zum weiteren Verfahren:

„Wir schlagen vor, die Aushubarbeiten gutachterlich begleiten und dokumentieren zu lassen, sowie die anfallenden Baureststoffe vor Ort soweit wirtschaftlich möglich zu separieren, nachzubeprobieren und nach abfallrechtlicher Deklaration getrennt einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.“

2.5 Wasser

Grundwasser

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen (bgm baugrundberatung GmbH, Hungen / Datum: 08.04.2015) wurden auch die Grundwasserstände im Bereich der öffentlichen Grünfläche gemessen. Die aufgeweichten Auelehne sind grundwasserführend. Die Grundwasserstände korrespondieren mit dem Wasserstand des Seebachs, so dass bei Hochwasserführung des Seebaches bzw. der nördlich des Plangebietes fließenden Usa mit einem entsprechend hohen Grundwasserspiegel zu rechnen ist.

Oberflächengewässer

Der Seebach wird dem Fließgewässertyp der grobmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbäche zugeordnet³. Er entspringt westlich von Friedberg-Ockstadt im Taunus. Er durchquert das Plangebiet mittig von Süd nach Nord und mündet nach ca. 380 m in nordöstlicher Richtung in die Usa. Das durchschnittliche Sohlgefälle liegt innerhalb des Plangebiets knapp unter 1%. Auf einem 34 m langen Abschnitt durchfließt der Seebach das Gebiet als verrohrte, teilweise überbaute Strecke. In der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturgüte (Stand 2013) wird er als vollständig verändert (Wertstufe 7, von 1 bis 7) eingestuft. Vier laufende Meter vor und 12 laufende Meter nach der Verrohrung liegen als offenes Gewässer in einem Kastenprofil vor. Sie werden in der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturgüte ebenfalls der Kategorie 7 zugerechnet. In den Einzelkategorien Querprofil und Sohlenstruktur werden als sehr stark verändert (Wertstufe 6) bewertet⁴.

Die Gewässergüte des Seebachs wird in der 5-stufigen Skala (sehr gut / gut / mäßig / unbefriedigend / schlecht) als mäßig bewertet (Farbe: gelb)⁵.

³ http://flussgebiete.hessen.de/fileadmin/dokumente/2_umsetzung/bp_hessen_endversion/04_bewirtschaftungsplan_anhang_1_03.pdf

⁴ Hessische Wasserrahmenrichtlinie: <http://wrrl.hessen.de/Main.html?role=default>

⁵ Gewässergütekarte Hessen (Datenstand: 31.12.2009):

2.6 Klima / Luft

Das großflächig überbaute und versiegelte Gelände heizt sich in den Sommermonaten stark auf. Durch die in Dammlage geführte Burgfeldstraße ist der Luftaustausch mit den östlich anschließenden Grünflächen der Seebach- und Usa-Aue gestört. Durch Überwärmungen und den eingeschränkten Luftaustausch entstehen bioklimatische Belastungsbereiche. Der Siedlungsbereich Friedberg-Kernstadt zählt zu den thermischen Belastungszonen und ist als „potentiell überwärmter Stadtraum mit eingeschränktem Luftaustausch“ in der Klimafunktionskarte Hessen aufgeführt.

Aus diesem Grund ist bei der Neustrukturierung des Quartiers ein besonderes Augenmerk auf die Festsetzung klimaökologisch wirksamer Grünstrukturen zu legen. Insbesondere Baumbestände wirken der Belastung entgegen. Sie vermindern tagsüber durch ihre Schattenwirkung die Aufheizung und über ihre Blattmasse erfolgt eine lufthygienisch wirksame Staubbindung.

2.7 Schutzzonen und Geschützte Arten

Heilquellenschutzgebiet nach § 53 WHG⁶

Die gesamte Gemarkung Friedberg liegt innerhalb des nach § 53 HWG durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (Zone B-neu, vgl. Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen – Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim - vom 24.10.1984, StAnz. 48/1984 S. 2352). Auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet mit den damit verbundenen Verboten wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG

Im Untersuchungsgebiet liegen keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Biotope Hess. Biotopkartierung⁷

Die Hessische Biotopkartierung erfasste 1994 die Linden entlang der *Burgfeldstraße* (Lindenbaumreihen nördlich von Friedberg; Schlüssel: 5618B0811, Biotoptyp-Nr. 02.500).

Geschützte Arten

(Ergebnisse Artenschutzgutachten abwarten)

https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/hlug_bioguetekarte_20101124_a0.pdf

⁶ Geoportal Hessen - Wasserrahmen-Richtlinie – WRRL- Viewer:
<http://wrrl.hessen.de/Main.html?role=default>

⁷ <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default#>



LEGENDE

- Einzelbaum
(Arten s. Gehölzliste)
- Gehölz
(Arten s. Gehölzliste)
- Frischwiese
- Ruderaler Wiese (Straßenbegrünung)
- Bachlauf (Seebach)
- Überbaute Flächen
- versiegelte Flächen
- Mauer
- Überschwenkungsgebiet
amtlich festgesetzt
- Bilanzierungsgrenze
für Retentionsraumrechnung
- Geplante Offenlegung des Seebachs

Gehölzliste Bestand

- E Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Ho Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- L Linde (*Tilia cordata*)
- Pf Pflaumenaufruchs (*Prunus domestica*)
- Ro Rose (*Rosa spec.*)
- We Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

KREISSTADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 90
Im Ortsteil Teil II
Offenlegung des Seebachs

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
- Amt für Stadtentwicklung, Landschaftsplanung und Rechtsangelegenheiten -
Große Klostergasse 8 / 61169 Friedberg

Wasserrechtliche Genehmigung Bestandsplan

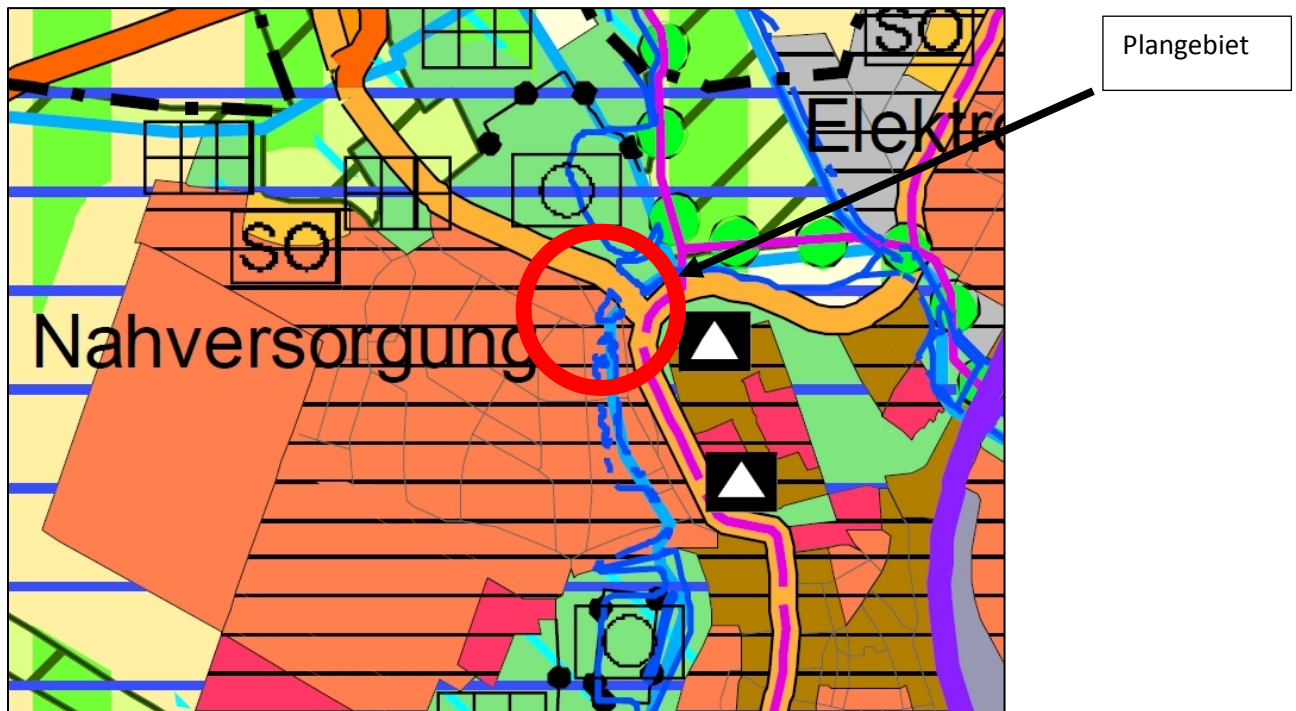
Datum: 08.05.2015 Maßstab: 1:200

Beurteilung
Bauingenieur
Landschaftsarchitekten
Grundlaststraße 10 60598 Frankfurt am Main Telefon 069 168 97 14 email info@bbs-bb.de

3. ÜBERGEORDNETE ZIELE

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bestand) dar. Die Seebach-Aue ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP)

(http://www.region-frankfurt.de/media/custom/2033_867_1.PDF?1427192864)

3.2 Planverfahren anderer Träger

Umweltverträglichkeit/Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls

Durch den Bebauungsplan Nr. 90 "Im Ohrloch Teil II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Renaturierung des innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Seebach-Abschnittes geschaffen werden. Nach der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG / Vorhaben-Nr. 13.18.2) besteht für den naturnahen Ausbau von Bächen und die Beseitigung von Bachverrohrungen die Pflicht zur standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls.

Der Wetteraukreis (Fachstellen Wasser- und Bodenschutz und Naturschutz und Landschaftspflege) führt parallel zum Bebauungsplanverfahren die erforderliche standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durch.

Wasserrechtliche Genehmigung

Zur Beseitigung der Verrohrung und Renaturierung des Seebachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird ein Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg) eingereicht. Dadurch wird die Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Renaturierung sichergestellt.

3.3 Regelungen in Fachgesetzen

Denkmalschutzgesetz

Das Plangebiet liegt am Fuß des Burgberges. Die Stadtbefestigung mit Burg ist ein Kulturdenkmal, der Burgberg ist einschließlich der flankierenden Gießener Straße als Denkmalbereich in der Denkmal-Topographie erfasst. In der Beikarte 1 des Regionalen Flächennutzungsplans ist er flächenhaft aus Gründen des Denkmalschutzes gekennzeichnet.

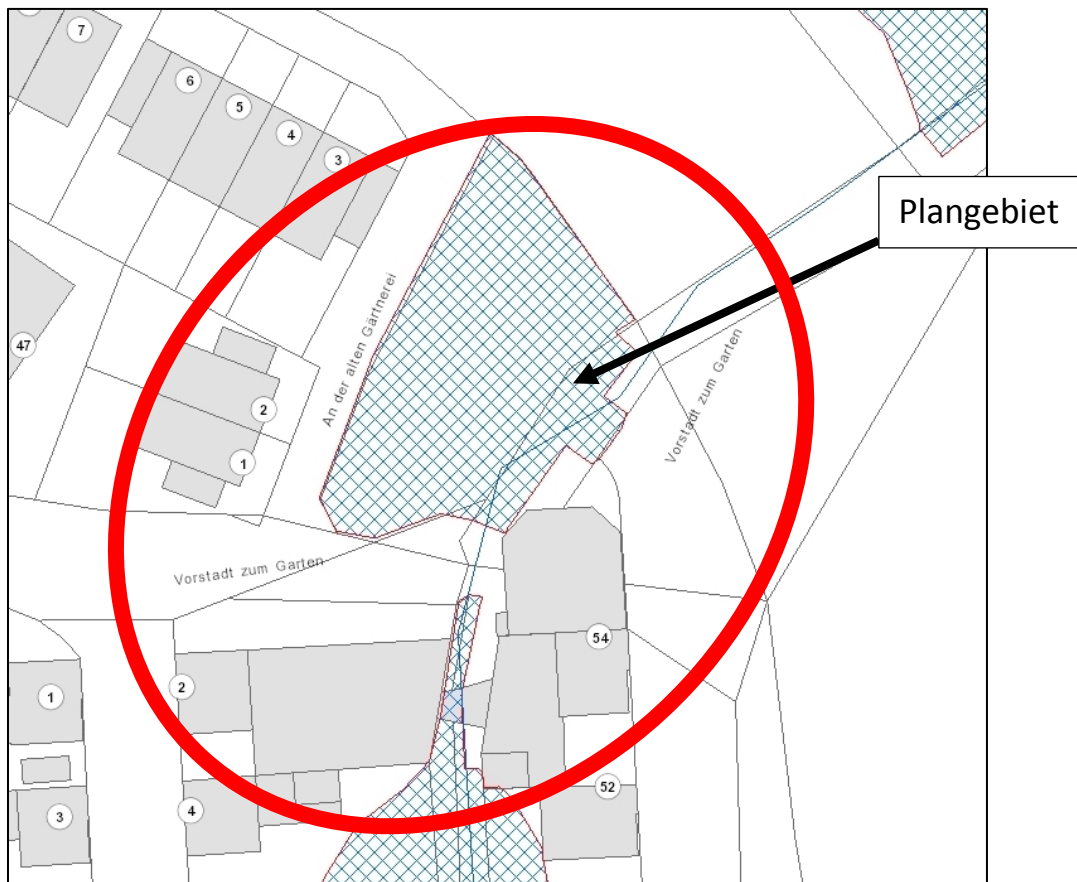
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tierarten beachtet. Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde mit dem Wetteraukreis (Fachstellen Wasser- und Bodenschutz und Naturschutz und Landschaftspflege, Homburger Straße 17, 61169 Friedberg) abgestimmt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in Kapitel 7.3 dargestellt.

Da die abschließende Begehung erst im Spätsommer erfolgen wird, kann das Ergebnis auch dann erst in den Bebauungsplan einfließen – auf jeden Fall aber vor dem Satzungsbeschluss.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Teile des Plangebiets liegen im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Seebachs.



Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes

(aus: WRRL-Viewer / <http://wrrl.hessen.de/Main.html?role=default>)

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

4.1 Städtebauliche Ziele

Ziel ist es, an dieser gut einsehbaren Stelle am Fuß des Burgberges eine städtebaulich überzeugende und dem Standort angemessene Lösung zu finden. Dies bedeutet im Einzelnen:

- die Architektur der Neubebauung soll den Maßstab der direkten Umgebung aufnehmen , gleichzeitig aber auch selbstbewusst den hervorgehobenen Standort vis-a-vis der Burg markieren
- die ausgedehnten Pflasterflächen am Ende des „Städter Weges“ (Übergang zur Straße „Vorstadt zum Garten“) sollen auf das notwendige Maß zurückgebaut werden
- der Seebach soll wieder freigelegt und großzügig mit dem Retentionsraum am Fuß des Straßendamms verbunden werden
- für die Radfahrer ist eine bessere Wegeverbindung vorgesehen.

4.2 Wohnungsbau

Vor der Kulisse der Burg und in Anlehnung an deren Bebauung, besteht die Neuplanung aus vier kleinen „Wohntürmen“(3-geschossig), mit einer Kantenlänge von jeweils ca. 8,20 x 8,20 m. Die neuen Häuser nehmen die Größe des Grundrisses und den Rhythmus der vorhandenen Siedlungshäuser auf und schaffen gleichzeitig einen lockeren Abschluss zur Zufahrtsrampe der alten Kreisstraße hin. Die Häuser an der Weiherstraße erhalten einen höhenmäßig gestaffelten, zusätzlichen Sockelbau (nur 2-gesch. wie die Nachbarbebauung), der auf die spezielle Situation der vorhandenen Siedlungshäuser mit ihren kleinen Höfen reagiert. Die besondere Qualität/Prägnanz als „Wohnturm“ wird, durch die Fassaden-Gestaltung - z.B. Loggien statt weit auskragender Balkone, farbliche Anpassung der Fassade an den Naturstein der Burgmauer etc. - als Interpretation und Anlehnung an die Burg heraus gearbeitet.

Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt. Sie sind von den hoch gelegenen Straßen der Burgumfahrung, als Dachaufsicht erlebbar, gleichzeitig werden sie der besonderen Lage im Retentionsgebiet (ökologische Qualität/ Nachhaltigkeit) gerecht. Die Gebäude erhalten einen Aufzug und sind barrierefrei zu erschließen. Einzelne Wohnungen - vorzugsweise die im Erdgeschoss - können auch behindertengerecht gestaltet werden.

4.3 Durchgrünungskonzept

Die Umnutzung des gewerblich genutzten, stark versiegelten Grundstückes zu einer lockeren Wohnbebauung führt zur Neuschaffung von Grünflächen und somit zu einer besseren Durchgrünung des Quartiers.

Als besondere Maßnahme ist die Herausnahme des Seebachs aus der Verrohrung und die Renaturierung eines insgesamt 50 m langen Bachabschnitts hervorzuheben. Dadurch wird der Fließgewässerzusammenhang wieder hergestellt und der Bachlauf wird wieder zu einer ortsbildprägenden Struktur. Es ist beabsichtigt, den Seebach in einem naturnahen, leicht geschwungenen Verlauf zum Durchlass unter der *Burgfeldstraße* zu führen.

Ein vorhandener, in den Seebach mündender Mischwasserkanal wird auf einer Länge von ca. 20 m bis auf Höhe des Austritts des Kanals aus der Böschung zurückgebaut und durch ein Auslassbauwerk ersetzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Retentionsraum in der Seebachau. Der renaturierte Seebach orientiert sich im südlichen Abschnitt an der vorhandenen Bachparzelle. Im weiteren Verlauf öffnet sich die Aue trichterförmig in die bestehende öffentliche Grünfläche.

Innerhalb des Baugebietes sorgt der Mindestanteil an Gehölzen von 15% an der Grundstücksfläche für eine horizontale und vertikale Strukturierung. Die Festlegung eines hohen Anteils von mindestens 80 % an landschaftsgerechten Gehölzarten sichert auch innerhalb des Stadtgebietes Lebensraumangebote für heimische Tierarten.

Einen weiteren grünplanerischen Baustein bildet die flächige extensive Begrünung der Dachflächen. Die begrünten Dächer vermindern die baubedingten negativen Effekte insbesondere auf das Klima, den Boden und den Wasserhaushalt und tragen zur Einbindung in die Landschaft bei. Zudem fungieren sie als Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen.

Im öffentlichen Straßenraum werden die Stellplätze an den Straßen *An der alten Gärtnerei* und *Vorstadt zum Garten* neu geordnet. Dies bietet die Möglichkeit, die Stellplätze gemäß der Friedberger Stellplatzsatzung mit Bäumen zu untergliedern und den Straßenraum aufzuwerten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Rahmen des Neuordnungskonzepts werden keine neuen Verkehrsbeziehungen eröffnet, es werden lediglich die vorhandenen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß reduziert und nur soweit erforderlich erneuert. Für die Straße „An der alten Gärtnerei“, die erst vor wenigen Jahren als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut wurde, besteht auf jeden Fall kein Erneuerungsbedarf, für die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen der „Vorstadt zum Garten“ ist eine Erneuerung ebenfalls nicht vorgesehen.

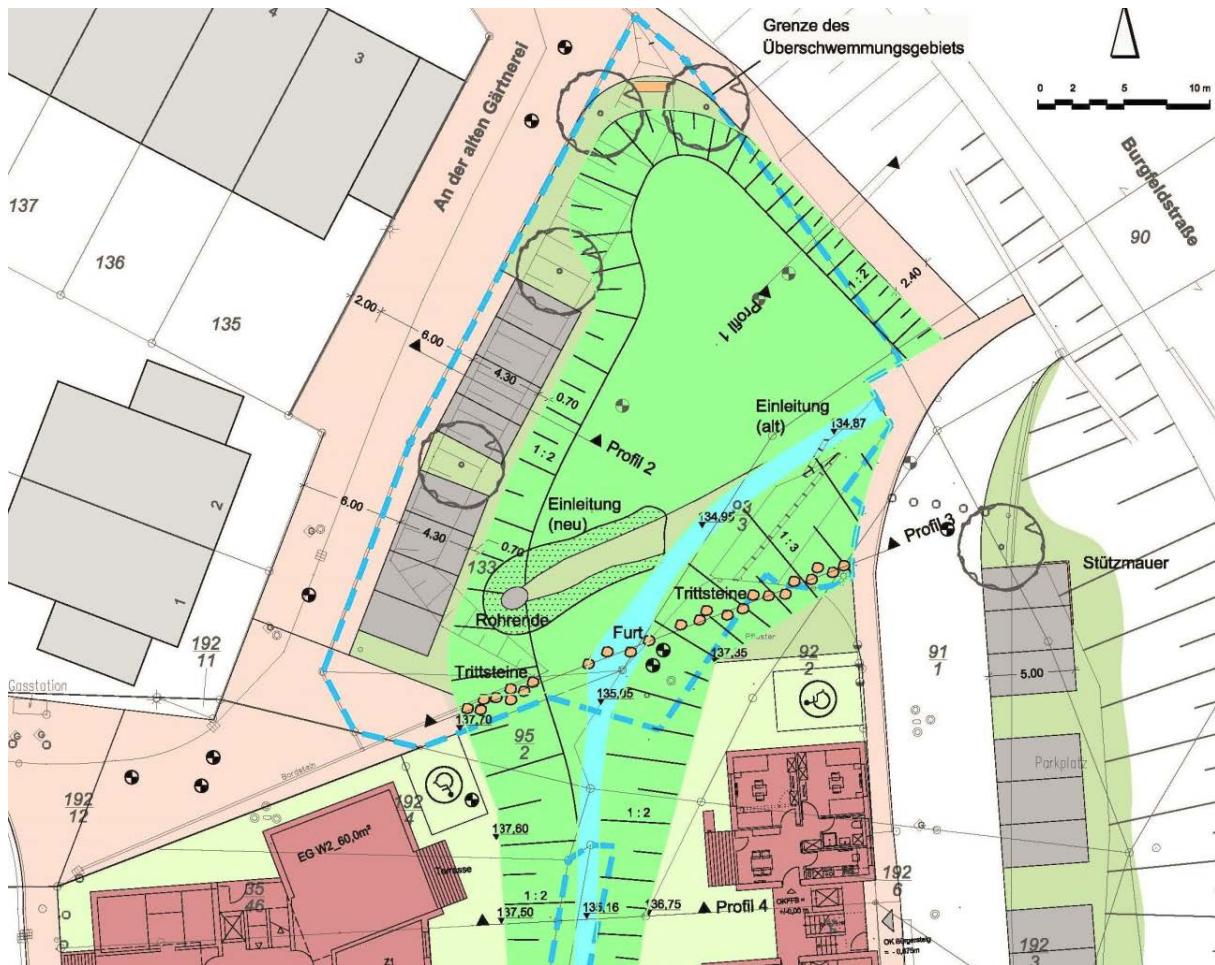
Variante mit Steg

Gemäß Magistratsbeschluss soll die im Plan festgesetzte Lösung mit einem über den Seebach führenden Steg als Fuß- und Radwegeverbindung realisiert werden. Die Bauart (Stahl oder Holz) und gestalterische Details werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt werden.

Variante ohne Steg (s. folgende Abbildung)

Sollte sich die Beschlusslage hinsichtlich des Steges ändern, ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer auch durch die in unten stehender Abbildung dargestellte Lösung realisierbar: Ein 2 m breiter neuer Weg entlang des Böschungsfußes der Burgfeldstraße verbindet dann die Unterführung mit der Straße An der alten Gärtnerei. Zusätzlich kann - nicht als offizieller Weg, sondern eher als spielerische Abkürzung – ein Trampelpfad mittels Trittsteinen über den Bach und die Böschungen hinab- bzw. hinaufführen. Das Bachbett kann sich an dieser Stelle zu einer Furt aufweiten.

Diese Lösung ist Bestandteil der beantragten wasserrechtlichen Genehmigung. Im Übrigen würde der Eingriff an einer Stelle am Fuße des Damms erfolgen, an der bereits wegen der Unterhaltung des Straßendamms eine befestigte Wegeführung vorgesehen werden muss.



5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung

In den Baugebieten WA 1 bis 4 sind - der vorgesehenen Grundstücks- und Gebäudestruktur entsprechend - alle Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO unzulässig. Die nach Gesetz ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind für die Versorgung des Gebietes nicht zwingend erforderlich und würden nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes hineinpassen oder aber erheblich das Wohnen stören.

Bauweise

In dem Baugebiet WA 2 ist die offene Bauweise vorgeschrieben, im Baugebiet WA 1 ist eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt: Hier soll der rückwärtige – eingeschossige – Bauteil baulich an den bereits vorhandenen rückwärtigen Anbau des Gebäudes Weiherstraße 4 angeschlossen werden.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird in diesem Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächen, der Geschossflächen und der Außenwandhöhe festgelegt. Genauer als mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der differenzierten Festsetzung der Außenwandhöhen für jeden einzelnen Bauteil von vornherein nachvollziehbar Umfang und Höhe der Neubebauung.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze der Baugebiete WA1 und WA2 sind weitgehend auf den gesondert angeordneten Baugrundstücken WA nachzuweisen. Mit dieser Verlagerung der Stellplätze in die Randzonen direkt an die öffentlichen Straßen wird bewirkt,

- dass weniger Flächen versiegelt werden müssen;
- darüber hinaus wird bewirkt, dass die gestalterischen Ziele für die Einbettung des freigelegten Seebachs in die Neubebaute Umgebung erreicht werden: Nicht parkende Autos, sondern grüne Gärten sollen den Bachverlauf prägen.

Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nur auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig: Dies dient dem gestalterischen Ziel, dem neugestalteten Bachbett eine flankierende Begrünung auf den Grundstücksfreiflächen zu sichern.

Radfahrer- und Fußgängerverkehr

Zwar wird die bisherige Wegeverbindung über den Seebach hinweg rückgebaut, doch wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, dass zwischen der Vorstadt zum Garten und der Straße An der alten Gärtnerei eine neue Wegebeziehung errichtet werden kann.

Energieversorgung

Eine oberirdische Verlegung der Leitungen (Strom und Telekommunikation) ist nicht zulässig. Die unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist seit mehreren Jahrzehnten aus verschiedenen Gründen als Standard anzusehen:

- Das Ortsbild wird nicht durch Masten und Leitungsgewirr verschandelt;
- für die Gestaltung des Straßenraumes gibt es keine Einschränkungen, sowohl bezüglich des Luftraumes (z. B. kein Konflikt zwischen Freileitungen und dem Anpflanzen von Bäumen) als auch bezüglich des Straßenbereichs (kein Konflikt zwischen den Masten und durchlaufenden Nutzungselementen des Straßenraumes, wie z. B. Radweg, Gehweg und Fahrbahn);
- es entstehen keine unnötigen Gefahrenquellen im Straßenraum durch aufgestellte Masten.

Maßnahmen zu Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünfläche

Die Festsetzung zur Gestaltung und zur Pflege der öffentlichen Grünfläche dient folgenden Zielen:

- Der ökologische Wert dieser Fläche wird – verglichen mit den sonst üblichen Rasenflächen in Grünanlagen - erheblich gesteigert
- und die Artenvielfalt gefördert.

Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Speicherung, Rückhaltung und Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken dient dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser. Teile des Niederschlags werden bei der Verwendung zur Bewässerung der Grünflächen wieder dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Zudem entlastet die Sammlung des Niederschlags die Vorfluter.

Bauliche Ausführung der Stellplätze

Bei der Befestigung von Stellplätzen sind gemäß Festsetzungen z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fugenpflaster zu verwenden. Verglichen mit Asphaltdecken ist dadurch die Aufheizung an heißen Sommertagen deutlich geringer.

Zudem wird die Festsetzung unter wasserhaushaltlichen Aspekten getroffen, indem anstelle einer Bodenversiegelung eine wasserdurchlässige Bauweise vorgesehen ist. Dadurch soll eine Vor-Ort-Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht werden, die dem örtlichen Wasserkreislauf zugutekommt. Außerdem wird der Oberflächenabfluss in die Kanalisation reduziert. Dies führt bei Starkregenereignissen zu einer Entschärfung von Hochwasserspitzen in den Vorflutern.

Anpflanzen von Bäumen

Durch die Gliederung der Stellplatzfläche mit Laubbäumen wird das Aufheizungspotenzial gemindert. Außerdem wird das Erscheinungsbild aufgelockert.

Anpflanzen von Sträuchern

Die im Plan festgesetzte Strauchbepflanzung dient dem Ortsbild, indem die massive Wirkung einer benachbarter Grenzwall gemildert wird.

Anpflanzen von Hecken

Durch die Festsetzung von Hecken soll der Übergang des Bachverlaufs aus der baulich eng gefassten Situation zwischen Weiherstraße und Vorstadt zum Garten durch natürliche Gestaltungselemente harmonischer gestaltet werden.

Dachbegrünung

Die Begrünung der Dachflächen trägt dazu bei, die bebauungsbedingte Aufheizung in der Friedberger Kernstadt zu vermindern und wirkt Überwärmungstendenzen entgegen („potentiell überwärmter Stadtraum mit eingeschränktem Luftaustausch“).

Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung dient der Minimierung versiegelter Fläche und der Steigerung des Grünflächenanteils. Dies wirkt sich auf alle Schutzgüter positiv aus (Stärkung des örtlichen Wasser- und Bodenhaushalts, Bereitstellung ökologischer Nischen für Tiere und Pflanzen, Begünstigung des Kleinklimas, Förderung eines angenehmen Orts- und Landschaftsbildes).

Durch die Festsetzung wird ein Grundgerüst aus Bäumen innerhalb der Grundstücksflächen sichergestellt, die sich durch ihre Schatten- und Filterwirkung vor allem stadtklimatisch günstig auswirken. Die Pflanzgröße von 20/25 cm sorgt für klimawirksame Effekte von Beginn an. Die Laubbäume strahlen zudem positiv auf das Stadtbild ab.

Bebauungsinterne vegetationsbedeckte Freizonen mit dem festgesetzten Gehölzflächenanteil von 15 % an der Grundstücksfläche, den zu pflanzenden Bäumen und der Dachbegrünung tragen aktiv zur Dämpfung des Wärmeinseleffektes bei.

Durch die Festsetzung wird ein Mindestanteil an Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) auf den Grundstücksfreiflächen sichergestellt. Gehölze tragen zur Strukturierung der Freiflächen bei und sind für die Tierwelt als Rückzugs- und Nahrungsraum von ökologischer Bedeutung.

Auswahl und Pflege der Bäume und Sträucher

Die Festsetzung, die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu mindestens 80% gemäß Artenverwendungsliste auszuwählen, dient dazu, die biologische Vielfalt im Stadtgebiet zu erhalten und der Tierwelt Lebensraum und Nahrungsangebote bereitzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):
(Ergebnisse Artenschutzgutachten abwarten)

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Einfriedungen dient gestalterischen Zwecken. Vor allem entlang öffentlicher Wege und Straßen sollen hohe, blickdichte Zaunfluchten vermieden werden, da sie sich negativ auf das Stadtbild auswirken. Hecken erhöhen die Strukturvielfalt des Gebietes.

Abgrabungen

Die Beschränkung des Umfangs von Abgrabungen an den Häusern soll verhindern, dass sich der Baukörper - durch eine Verlängerung der Fassade in die Tiefe - in seiner Wirkung nach außen nicht in die Umgebung einfügt.

7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBETRACHTUNG

7.1 Eingriffsregelung

Laut § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. § 34 BauGB regelt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Demnach sind bereits heute bauliche Erweiterungen zulässig, die sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einer Grundfläche weniger als 20.000 m² als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit nicht anzuwenden.

7.2 Vermeidung-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Umweltrelevante Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie klimaökologische Beeinträchtigungen finden nicht statt. Durch Entsiegelungsmaßnahmen erhöht sich gegenüber dem

Bestand der Anteil an bewachsenen Freiflächen. Die Renaturierung des Seebachs stellt den bislang unterbrochenen Fließgewässerzusammenhang wieder her. Insgesamt führt die Planung zu einer ökologischen Aufwertung.

Zur Vermeidung negativen Auswirkungen auf das Stadtbild wurden Festsetzungen zur Durchgrünung/Gehölzanteil der Neubauflächen und zur Einfriedung getroffen. Auch die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze wirken sich auf das Stadtbild positiv aus.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

(Artenschutzgutachten abwarten)

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1 Träger der Maßnahmen

Träger der Tiefbaumaßnahmen (Geh- und Radweg, Anpassung der Straßen Vorstadt zum Garten und An der alten Gärtnerei an die neuen Grundstücksgrenzen) und die Neugestaltung der Grünflächen einschließlich des Bachlaufs ist die Stadt Friedberg.

8.2 Kosten der Maßnahmen

Der Stadt Friedberg entstehen Kosten für

- den Rückbau der Seebachüberdeckung, der baulichen Einfassung des nördlich davon und des Regenüberlaufkanals auf ca. 20 – 25 m Länge;
- die Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche und der wasserbautechnischen Maßnahmen;
- den Bau einer Geh- Radwegeverbindung und/oder eine befestigte (Wirtschafts-)Wegefläche/Geh- und Radweg am Fuße des Straßendamms
- und die bauliche Anpassung der Straßen Vorstadt zum Garten und An der alten Gärtnerei an die neuen Grundstücksgrenzen.

8.3 Sicherung der Bauleitplanung

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind keine weiteren Regelungen zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich.

8.4 Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümerin der für die geplanten öffentlichen Baumaßnahmen notwendigen Flächen, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig sind

9. ANHANG

9.1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert.
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)
7. Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise i. d. F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung des HGO und anderer Gesetze vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786).
8. Hauptsatzung der Stadt Friedberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.

9.2 Qellennachweis für Gutachten und Fachbeiträge

1. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum BP 90 „Im Ohrloch – Teil II“, Beuerlein/Baumgartner – Landschaftsarchitekten, Frankfurt a.M., Mai 2015
2. Wasserrechtlicher Antrag „Offenlegung Seebach“, Beuerlein/Baumgartner – Landschaftsarchitekten, Frankfurt a.M., Mai 2015
3. Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht Proj.-Nr.: 15-070/1, bgm baugrundberatung GmbH, Hungen, April 2015
4. Orientierende umwelttechnische Untersuchungen – Freiflächen und Abscheideranlagen Proj.-Nr.: e-924513, gbm Gesellschaft für Baugeologie und –messtechnik mbH, Limburg, Mai 2015

Folgende Seiten:

9.3 Wasserrechtlicher Antrag – Lageplan und Profile



LEGENDE

geplanter Bachlauf
Breite des Mittelwasserbetts wie oberhalb
angeordnet, einschneit
Befestigung des Mittelwasserbetts mit Steinerschüttung

Einleitungsbauteil Kanalisation
Gestaltung nach DWA M 176 (Planreihen,
Wasserbauelemente, Steinsatz-Fugen mit Erde verfüllt)

Steinsatz
zur Böschungsfußsicherung

Bachauflage und -böschungen
Ersatz mit Kippe-Saltguff-Richtweise

Böschungssignatur
Bestand / Planung

Fußgängersteig
2,0 m breit, 12,0 m lang

Schnitte
siehe Detailplan Profile

Bilanzierungsgrenze
für Referenzraumrechnung

Überschwermmungsgebiet
amtlich festgesetzt

Leitungsbestand
Abwasser
Trinkwasser
Strom
Gas

Darstellungen gem. Bebauungsplanentwurf

Steilplätze/Begrünung

Neue Wohnbebauung / Gartenfläche

Platz- und Wegeflächen

Neue Einzelbäume

KREISSTADT FRIEDBERG
Bebauungsplan Nr. 90
"Im Ohnloch Teil II"
Offenlegung des Seebachs

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)
- Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen -
Antraggeber: Große Holzgrube 17 61101 Friedberg

Wasserrechtliche Genehmigung
Lageplan

Datum: 08.05.2015 Planst.: 15/2-13 Maßstab: 1:200

**Beuten
Baumgärtner**
Landschaftsarchitekten
Grundmüllstraße 83 60508 Frankfurt am Main Telefon 069 / 166 07 14 email info@beuten-baumgaertner.de



KREISSTADT FRIEDBERG

Bebauungsplan Nr. 90
"Im Ohrlöcher Teil II"

Offenlegung des Seebachs

Projekt:

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Auftraggeber: Kreisstadt Friedberg, Friedberger Landratsamt und Nachbarkommunen - Große Kottengasse 6 / 61169 Friedberg

Bezeichnung:

Wasserrechtliche Genehmigung

Profil 1 - 6

Datum:

08.05.2015

Revisur:

15.12.14

Skala:

1 : 100

Beuten
Baumgarten
Landratsamt

Grundstück: 83-55889 Friedberg im Main Telefon: 089 / 16 81 14 email: hsg@hsg-bd.de