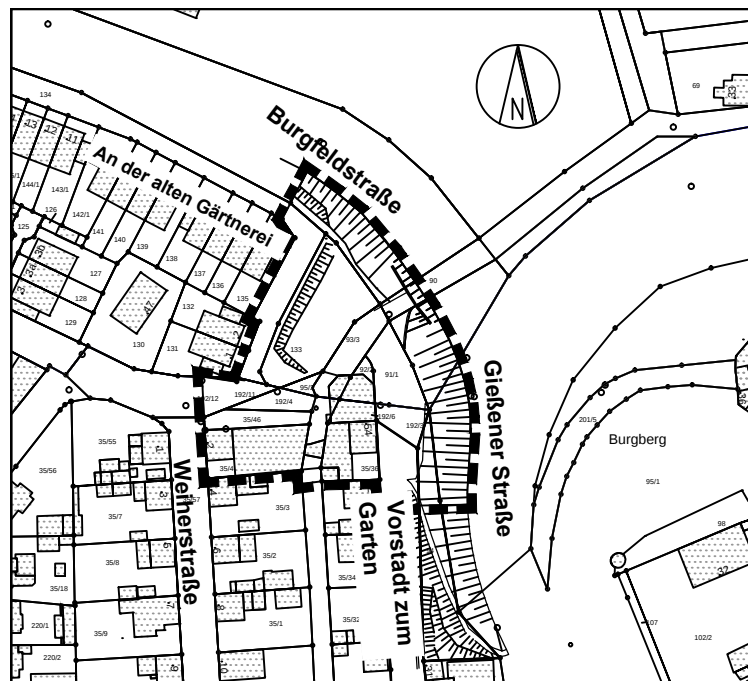
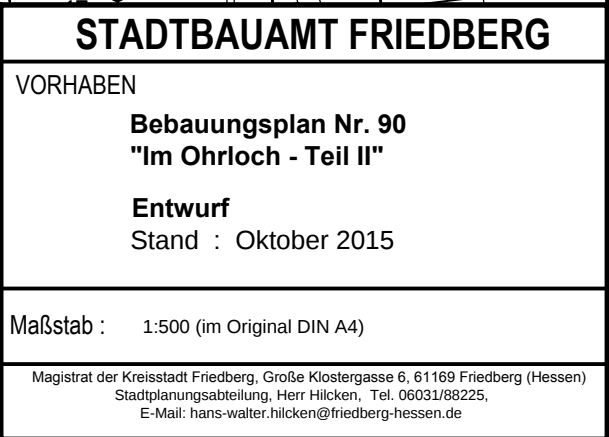


Bebauungsplan Nr. 90 "Im Ohrloch - Teil II"





(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

In den Baugebieten WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

	GR	GR-Ü	GF	Dach	Bauweise
WA 1	330	150	750	FD	a
WA 2	200	160	530	FD	o

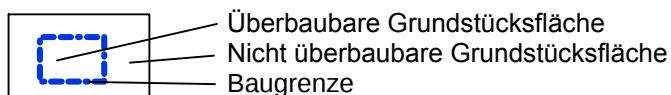
Erklärung zur Tabelle

- GR - zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO
- GR-Ü - zulässige Überschreitung der festgesetzten GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, angegeben in m²
- GF - zulässige Geschossfläche i.S. des § 20 Abs. 3 BauNVO
- FD - zulässig sind Flachdächer
- o - offene Bauweise
- a - abweichende Bauweise: mit dem rückwärtigen eingeschossigen Anbau kann an die Nachbarbebauung angebaut werden

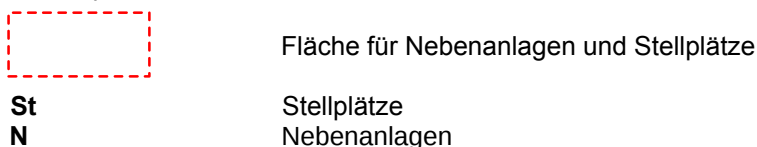
z.B. **AH 4,5** - **max.** zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4 S. 2 HBO, Bezugshöhe ist die Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweilig angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Terassen mit einer Breite von max. 5 m und einer Tiefe von max 3 m können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

In allen Baugebieten dürfen die **Stellplätze und ihre Zufahrten** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

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

Straßenverkehrsfläche



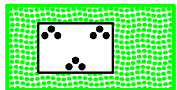
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche:
- Parkanlage

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

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

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 Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projektierter Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

Die Stellplätze und privaten Zufahrtsflächen sind, soweit sie nicht über einer Tiefgarage angeordnet sind, in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die öffentliche Grünfläche ist als 2-schürige Wiesenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Entlang des Seebachs ist beidseitig ein 1 m breiter Ufersaum zu entwickeln und im Turnus von 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen.

Bereich des Baugebietes WA 1

*Nordnordwestfassade und
Ostnordostfassade des nördlichen
Baufeldes mit AH = 10,5 m:*

*alle übrigen Gebäudefassaden:**Lärmpegelbereich III**Lärmpegelbereich II*

Bereich des Baugebietes WA 2

*Ostfassaden:**Nord- und Südfassaden:**Alle übrigen Gebäudefassaden:**Lärmpegelbereich IV**Lärmpegelbereich III**Lärmpegelbereich II*

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer), die nur über Fenster in Fassadenbereichen im Lärmpegelbereich III oder IV belüftet werden können, sind **schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen** vorzusehen, die ein zusätzliches Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).
Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtung im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Baugebieten sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten Bäume, Sträucher bzw. Hecken anzupflanzen.



Anpflanzen von Bäumen



Anpflanzen von Sträuchern



Anpflanzen von Hecken

Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile sind zu mind. 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

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

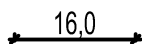
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m². Dabei ist mind. ein Laubbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

Auswahl und Pflege der Bäume und Sträucher

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80 % gemäß Pflanzliste auszuwählen.

Die Mindestpflanzgröße der neu anzupflanzenden Bäume beträgt 20/25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen:

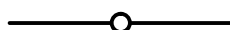


Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer



- Gebäude



- Böschung

Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Seebachs. Durch die vorliegende Planung werden sich allerdings Änderungen für die tatsächlichen überschwemmten Flächen ergeben. Der Antrag zur wasserechtlichen Genehmigung dieser Maßnahme liegt der Unteren Wasserbehörde vor.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim in der Zone D zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen (Verordnung vom 24. Oktober 1984 StAnz. 48/84 S. 2352). Die Verordnung ist im Zuge der Ausweisung des Baugebietes zu beachten.

Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich.

Schutz des Mutterbodens

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben des § 202 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Schutz des Mutterbodens in Verbindung mit DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und den Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

- Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.
- 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.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürlich bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen. Die Arbeiten sind Vorkopf durchzuführen, der Rückbau entsprechend rückschreitend.

Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes führt in jedem Fall zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes. Sollten in der Sperrzeit derartige Arbeiten dennoch notwendig werden, ist vorher bei der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises ein entsprechender Antrag zu stellen.

Außerhalb der Brutzeit sind Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch 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, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

Denkmalschutz

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
2. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine kostenfreie Baubeobachtung seitens der Kreisarchäologie des Wetteraukreises D. Jörg Lindenthal stattfinden wird. Voraussetzungen für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird
3. Sollten bedeutende Reste der römischen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 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.