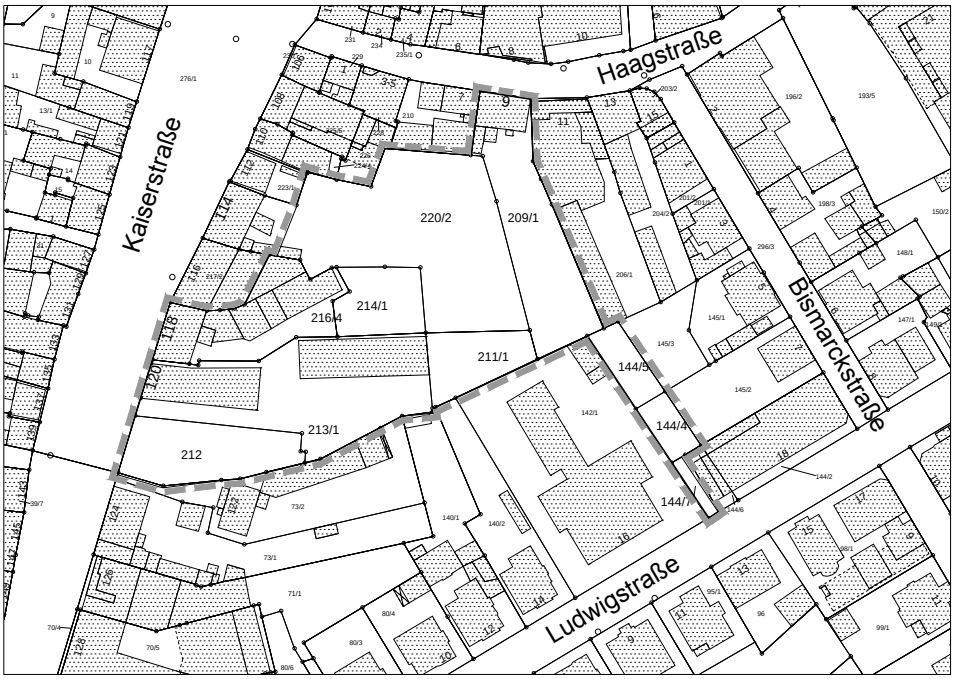
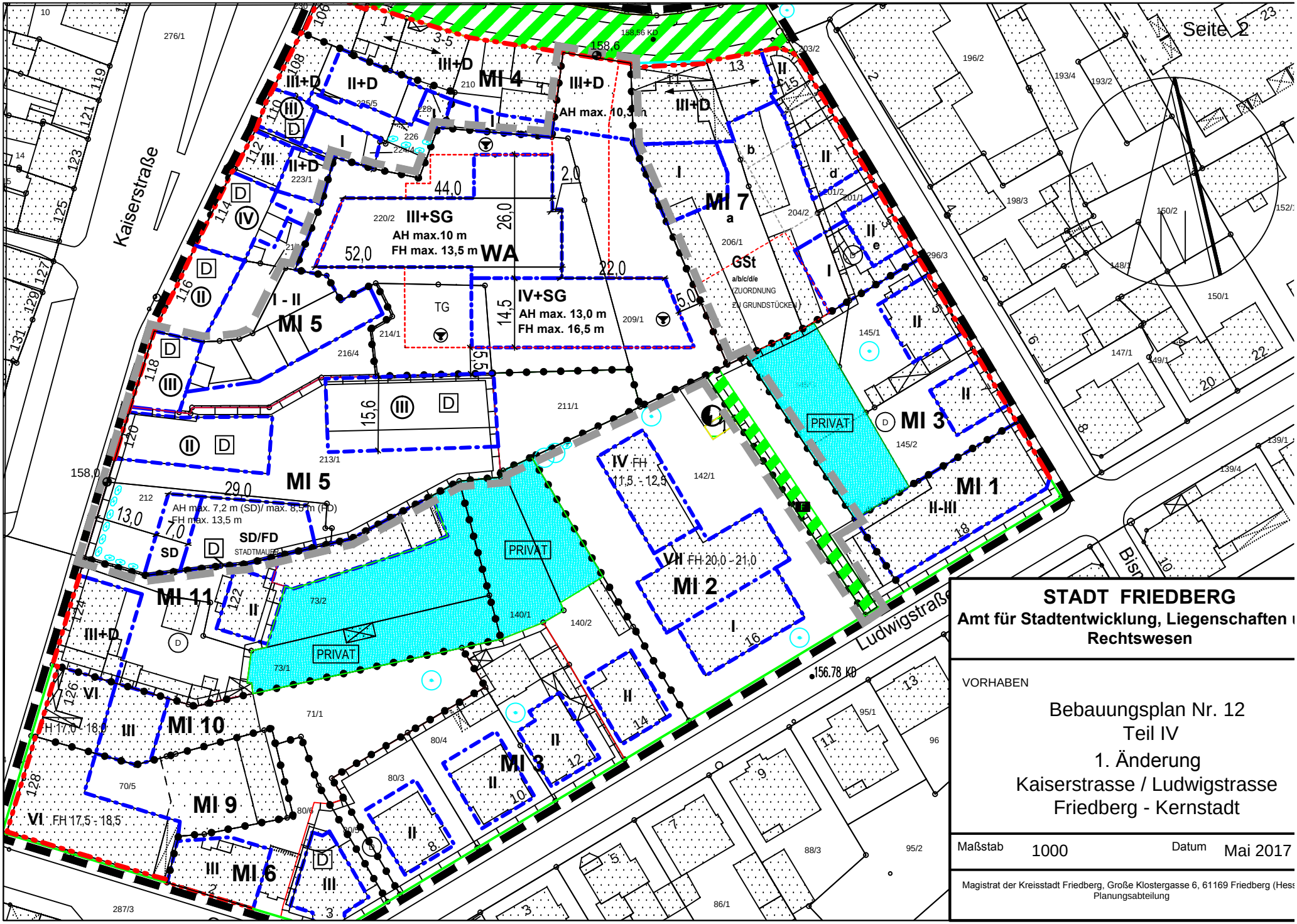
Bebauungsplan Nr. 12
Teil IV
1. Änderung
Kaiserstrasse / Ludwigstrasse
Friedberg - Kernstadt

Anmerkung: **Die neuen Festsetzungen sind grün markiert**
Die wegfallenden Festsetzungen sind rot markiert und gestrichen



Stand : Offenlage
Entwurf : Mai 2017



STADT FRIEDBERG

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften u
Rechtswesen

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 12
Teil IV
1. Änderung
Kaiserstrasse / Ludwigstrasse
Friedberg - Kernstadt

Maßstab	1000	Datum	Mai 2017

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg (Hess
Planungsabteilung

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART UND BAULICHE NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ z.B. 0,6 Grundflächenzahl
GFZ z.B. 1,6 Geschossflächenzahl

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
z.B. III Höchstgrenze
z.B. II-III Mindest- u. Höchstgrenze
z.B. (III) Geschosszahl zwingend
z.B. III+D Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zulässig
SG Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss)
~~TH~~ AH ~~Traufhöhe~~ Außenwandhöhe (m) i.S. von § 6 (4), Satz 2 HBO ~~Mindest- u. Höchstgrenze (Bezugshöhe Oberkannte Gehweg (gemittelt))~~
Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgelegt.
Die max. zulässige AH darf im WA am Gebäude Haagstraße durch Dachaufbauten (Zwerchhäuser) um max. 3,00 m überschritten werden.
SD Satteldach
FD Flachdach
FH Firsthöhe (m) Mindest- u. Höchstgrenze ~~(Bezugshöhe Oberkannte Gehweg (gemittelt))~~
Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgelegt.
Die max. zulässige FH darf im WA durch untergeordnete Dachaufbauten (max. 30% der Dachfläche) um max. 0,50 m überschritten werden.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Im gesamten Geltungsbereich sind gem. § 1 (5) Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten, Spielhallen, Spielotheken und Sexshops nicht zulässig.
Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferner gilt in den einzelnen Teilgebieten:

	GRZ	GFZ	
MI 1	1,0	2,5	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe - sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 (5) BauNVO)
MI 2	0,4	1,5	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 (s.o.) und Nr. 5 BauNVO - Verwaltungen
MI 3	0,4	1,0	und Gemeinbedarfseinrichtungen - sowie Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Im MI 2 ist oberhalb des 1. OG, im MI 3 ist oberhalb des EG nur Wohnungsnutzung zulässig (§ 1 (7) BauNVO)
MI 4	1,0	3,5	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 (5) BauNVO). Oberhalb des 1. OG ist nur Wohnnutzung zulässig (§1 (7) BauNVO)
MI 5	1,0	2,5	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 und 5 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. ~~Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).~~ Oberhalb des 1. OG ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 1 (7) BauNVO.
MI 6	0,7	1,8	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO sowie Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
MI 7	0,7	1,8	Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Oberhalb des 1. OG ist nur Wohnnutzung zulässig (§ 1 (7) BauNVO. Flächenanteile an Gemeinschaftstellplätzen sind der Grundfläche zuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO)

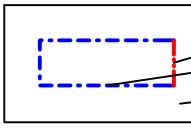
~~MI 8 0,7 1,8 Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4BauNVO sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO). Oberhalb des EG sind nur Wohnungen sowie Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke (Altenwohn- und Pflegeheim) zulässig (§ 1 (7) BauNVO). Im 1. Untergeschoss sind Stellplätze (§ 12 (5) BauNVO) und erforderliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Tiefgarage sind oberirdisch keine Stellplätze zulässig. (s: Hinweis 2)~~

MI 9 0,5 2,8 Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
MI 10 0,5 1,5

MI 11 0,3 1,0 Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig. Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO sowie Schank- u. Speisewirtschaften sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

WA 0,5 1,4 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 (9) BauNVO sind im WA die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für Anlage gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,9 zulässig.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



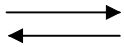
Baulinie
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND IHRE ZUFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
hier: Gemeinschaftsstellplätze

Umgrenzung Tiefgarage (eine Ebene ~~/ s. Gebiet MI 8~~)



Bereich der Zu- und Abfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ausgenommen Notdienste)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

hier: Mischverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Feuerwehrzufahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Versorgungsfläche
hier: Elektrizität

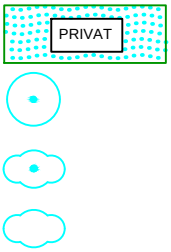
~~geplanter Standort~~
hier: Leitungs- und Wegerecht Zugunsten des Versorgungsunternehmens über Flurstück 220/1von und zur Kaiserstraße (Abstimmung der Standortfläche und der Trasse im Bauordnungsrechtlichen Verfahren)

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (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 projezierten 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 projezierter Dachfläche herzustellen.
Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann das Rückhaltevolumen für die Retention auf 10 l je m² horizontal projezierter Dachfläche reduziert werden.

Die Stellplätze und privaten Zufahrtsflächen sind, soweit sie nicht über einer Tiefgarage angeordnet sind und eine Bodensanierung (WA) erfolgt ist, in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen).

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (2) Nr. 25 BauGB)



Private Grünfläche

zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

zu erhaltende Gebüsche / Gehölzgruppe

anzupflanzende Gebüsche / Gehölzgruppen

Begrünung der Grundstücksfreiflächen
Vorgärten sind ~~nur~~ gärtnerisch zu nutzen.
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind - abgesehen von den notwendigen Wegen, Feuerwehrzufahrten, notwendigen Stellplätzen oder sonstigen Nebenanlagen - zu begrünen.
Im Bereich der 1. Änderung sind je angefangene 500m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und einer Höhe von 250 cm anzupflanzen. (Maßgebliche Grundstücksfläche ist das gesamte Baugrundstück Haagstr. 9 / Kaiserstr. 114 im WA und das gesamte Baugrundstück Kaiserstr. 120 einschl. Zufahrten und Stellplätze im MI 5)
Auf den Parzellen 144/4, 144/5 und 144/7 sind die Flächen, die für Stellplätze und für die Feuerwehr benötigt werden, mit einer artenreichen Wiese aus regionalem Wiesensaatgut anzulegen.
Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen Gehölzen ~~(Holunder, Hasel, Weide, Weißdorn, Vogelbeere)~~ gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

~~Bei allen Grundstücken müssen mindestens 50% der Grundstücksfreifläche gärtnerisch angelegt werden.~~
Stellplätze ~~und~~ sonstige Hofbefestigungen sind mit wasserdurchlässigem Material (breitfugiges Pflaster und Ausfüllung der Fugen mit Sand) ~~auszuführen~~.
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen/Garagen ist pro Stellplatz/Garagen ein Laubbaum (Winterlinde, ~~Bergahorn) auf Pflanzinseln oder Pflanzsteifen anzupflanzen.~~

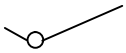
Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen sind keine tiefgreifenden Bodenarbeiten, die den Wurzelbereich schädigen können, zulässig. Stellplätze müssen einen Abstand von min. 2 m vom Stammrand einhalten und sind möglichst wenig zu befestigen (Kiesbelag). Sonstige bauliche Anlagen sind im Kronenbereich nicht zulässig.

~~A~~	~~Bergahorn~~	~~R~~	~~Rotdorn~~
B	Birke	~~StE~~	~~Stieleiche~~
E	Efeu	~~Tax~~	Eibe
F	Flieder	Wei	Salweide
Fi	Fichte	WL	Winterlinde
Hol	~~Schw. Holunder~~		
~~N~~	~~Walnuß~~		

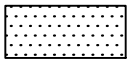
Erdüberdeckung der Tiefgarage
Die Tiefgarage im WA ist außerhalb der Überbauung mit einer Erdüberdeckung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
Folgende Aufbauhöhen (einschließlich Dränageschicht) sind vorzunehmen:
- für Rasen mind. 20 cm
- für Pflanzflächen mit Bepflanzung bis 1,0 m Höhe mind. 35 cm
- für Pflanzflächen mit Stauden und Gehölzen mind. 50 cm
- für Bäume mind. 100 cm

Dachbegünung
Flachdächer bis 10° Dachneigung bzw. auf Staffelgeschossen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme von untergeordneten Dachterrassen bis 15 m², Flächen zur Belichtung und haustechnischen Dachaufbauten mind. extensiv zu begrünen.

Sonstige Planzeichen


Katastergrenze

~~vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)~~


z.Z. bestehende Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

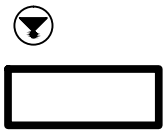
Untere Bezugshöhe : WA = 158,6 m üNN / Neubau Kaiserstr. 120b = 158,0 m üNN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO)

~~In Verbindung mit § 118 (4) HBO und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102)~~

Dachneigung 30° - 60°, Flachdächer sind nur auf festgesetzten Staffelgeschossen (SG), Nebengebäuden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können, sowie auf Garagen zulässig.
Dachgauben dürfen max. 2 m breit sein; ist nur eine Dachgaube vorgesehen, darf sie max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge breit sein. Die Maße sind am Fuß der Gaube bzw. an der Dachtraufe zu nehmen.
Dacheinschnitte sind nur auf Dachseiten zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können.
An der Haagstraße sind im WA Zwerchhäuser mit einer max. Breite von 2,30 m zulässig. Die Summe der Breiten der Zwerchhäuser dürfen dabei **nicht** die Hälfte der Dachlänge überschreiten. Zum seitlichen Dachende (Ortgang) ist mind. 0,8 m Abstand einzuhalten.
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig (ausgenommen bei festgesetzten Trauf- und Firsthöhen).
Einfriedigungen sind nicht als geschlossene Wand auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,2 m, massive Sockel eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
~~Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung max. bis zur Brüstung des 1. OG zulässig und haben sich der Fassadengestaltung untergeordnen. Werbeanlagen sind als konstruktive Einzelbuchstaben bis 0,4 m Höhe uns als handwerklich gearbeitet Ausleger zulässig.~~

KENNZEICHNUNGEN § 9 (5) BauGB

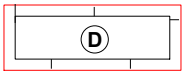

Flurstücke bei denen Bodenverunreinigungen vorhanden sind

~~Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB~~

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — Kulturdenkmal gem. § 2 (1) DenkmalschG



Gesamtanlage gem. § 2 (2) DenkmalschG

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen mehrere vorgeschichtliche, römische und mittelalterliche Fundstellen. Durch die Bebauung würden die Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um die Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu sichern und zu einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 7 (1) Satz 2 HDSchG in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, sind im Rahmen (ggfs. im Vorfeld) aller Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen archäologische Untersuchungen und Sicherung der Funde gem. § 18 (1) HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.
Der Wetteraukreis, Fachstelle 4.1.1 Strukturförderung - Archäologische Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen.
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler oder ähnliche Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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 ist gem. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 3 200 l/min (Grundschutz) erforderlich.
Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.
Gem. Satzung der Kreisstadt Friedberg (Hessen) vom 28.07.1988 ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen (bzgl. Nutzungen mit erheblichen Besuchsverkehr) teilweise eingeschränkt.

Drainagen
Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostergasse 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.

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)

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.