



Stadt Friedberg, Kernstadt

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 93
„Dorheimer Straße / Fauerbacher Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf

Planstand: 26.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Fahr- und Fußwege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze zulässig.

1.3.2 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

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

Oberirdische Pkw-Stellplätze und private Zugangswege sind mit Ausnahme von Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit sie nicht über der Tiefgarage angeordnet sind.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

1.5.1 Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann sowie alle sonstigen schutzbedürftigen Räume:

Fassaden entlang der Dorheimer Straße einschließlich der seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 11 m zum Straßenrand:	Lärmpegelbereich V
Fassaden entlang der Fauerbacher Straße einschließlich der seitlichen Fassaden bis zu einem Abstand von 23 m zum Straßenrand:	Lärmpegelbereich V
Fassaden entlang der Straße Am Runden Garten:	Lärmpegelbereich V
Im weiteren Geltungsbereich:	Lärmpegelbereich IV

- 1.5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- 1.5.3 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
- 1.5.4 Für Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.6.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 2.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer) und einer Neigung von maximal 45° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.
- 2.1.2 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- 2.1.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen sind nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.
- 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen **(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen, mindestens jedoch mit einem Volumen von 2 m³. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Bewässerung) ein Speichervolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.4 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

4.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Auf den Grundstücken wurden bei aktuellen Bodenuntersuchungen Bodenverunreinigungen festgestellt. In der Vergangenheit wurden hier bereits umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt und Bodenverunreinigungen saniert. Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen und der langjährigen Nutzungshistorie des Grundstückes sind weitergehende Untergrunduntersuchungen durchzuführen. Im Rahmen einer geplanten Nutzungsänderung und bei Bodeneingriffen und Erdarbeiten sind eine umwelttechnische Begleitung durch einen fachlich geeigneten Sachverständigen oder Gutachter sowie weiterführende umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse der Untergrunduntersuchungen sowie Vorschläge zu weiterführenden Maßnahmen wie Sanierungen sind den zuständigen Behörden, Wetteraukreis, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz und Regierungspräsidium Darm-

stadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, vorzulegen und sind mit diesen abzustimmen.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

- 4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 4.6.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.7 Rückstausicherung

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg in der derzeit gültigen 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.

4.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 4.8.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- 4.8.2 Die beiden entfallenden bekannten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings (*Passer domesticus*) sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Koloniekästen in oder an Gebäudefassaden zu kompensieren. Werden durch Bauarbeiten weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese je wegfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 zu kompensieren.
- 4.8.3 Werden durch Bauarbeiten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers (*Apus apus*) betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Nistkästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Nistkästen sind in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden bzw. Gelände beispielsweise an Gebäudefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein.

- 4.8.4 Werden durch Bauarbeiten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Fledermauskästen zu kompensieren. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden bzw. Gelände beispielsweise an Gebäudefassaden oder an vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen. Ein freier Anflug der Nistkästen muss gewährleistet sein.

4.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Sorbus aria/intermedia</i>	- Mehlbeere
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn	<i>Sorbus torminalis</i>	- Elsbeere
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
<i>Betula pendula</i>	- Hängebirke	<i>Castanea sativa</i>	- Esskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche	<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche	<i>Malus domestica</i>	- Apfel
<i>Ilex aquifolium</i>	- Stechpalme	<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	- Kulturkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	- Sauerkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche	<i>Pyrus communis</i>	- Birne
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche	<i>Prunus div. spec.</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde	<i>Prunus persica</i>	- Pfirsich
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde	<i>Pyrus pyraeaster</i>	- Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i>	- Beerensträucher
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	- Schw. Holunder
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	- Woll. Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel	<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum
<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne	<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Crataegus curvisepala</i>	- Weißdorn	<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Lonicera caerulea</i>	
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum	<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Genista tinctoria</i>	- Färberginster	<i>Salix purpurea</i>	- Purpurweide
<i>Viburnum opulus</i>	- Gem. Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

<i>Amelanchier div. spec.</i>	- Felsenbirne	<i>Lonicera nigra</i>	- Heckenkirsche
<i>Buddleja div. spec.</i>	- Sommerflieder	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Gartengeißblatt
<i>Calluna vulgaris</i>	- Heidekraut	<i>Lonicera periclymenum</i>	- Waldgeißblatt
<i>Chaenomeles div. spec.</i>	- Zierquitte	<i>Magnolia div. spec.</i>	- Magnolie
<i>Cornus florida</i>	- Blumenhartriegel	<i>Malus div. spec.</i>	- Zierapfel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Philadelphus div. spec.</i>	- Falscher Jasmin
<i>Deutzia div. spec.</i>	- Deutzie	<i>Rosa div. spec.</i>	- Rosen
<i>Forsythia x intermedia</i>	- Forsythie	<i>Spiraea div. spec.</i>	- Spiere
<i>Hamamelis mollis</i>	- Zaubernuss	<i>Syringa div. spec.</i>	- Flieder
<i>Hydrangea macrophylla</i>	- Hortensie	<i>Weigela div. spec.</i>	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz sowie auf die Anforderungen an Bepflanzungen im Bereich von Tiefgaragen wird hingewiesen.

4.10 DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.