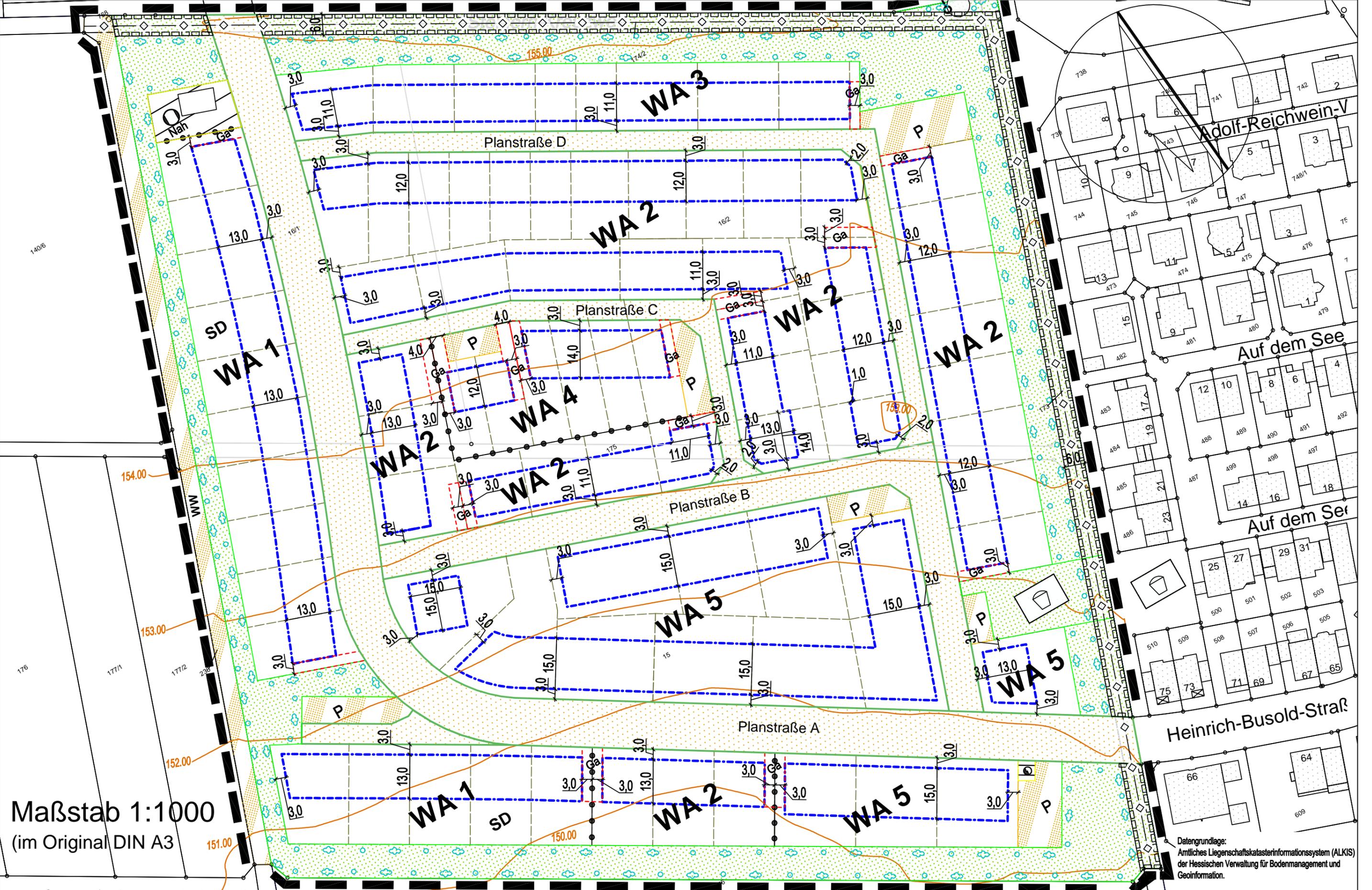




# Bebauungsplan Nr. 89 "Steinern Kreuzweg" 1. Änderung

## Plan



Maßstab 1:1000  
(im Original DIN A3)

Datengrundlage:  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und  
Geoinformation.

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- WA = Allgemeines Wohngebiet  
 In den Baugebieten WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

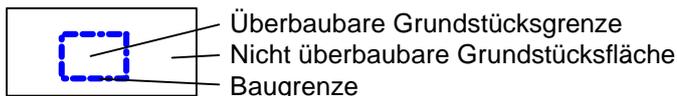
## Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

|         | GRZ | GFZ | Z  | AH  | FH   | FH*  | Bauweise | F                  |
|---------|-----|-----|----|-----|------|------|----------|--------------------|
| höchst. |     |     |    |     |      |      |          |                    |
| WA 1    | 0.4 | 0.4 | I  | 4.5 | 9,0  |      | O-E      | 520 m <sup>2</sup> |
| WA 2    | 0.4 | 0.8 | II | 7.5 | 13,0 | 11,5 | O-D      | 520 m <sup>2</sup> |
| WA 3    | 0.4 | 0.8 | II | 7.0 | 9,0  |      | O-D      | 520 m <sup>2</sup> |
| WA 4    | 0.4 | 0.8 | Ⓜ  | 7.5 | 13,0 | 11,5 | O-HG     | 520 m <sup>2</sup> |
| WA 5    | 0.4 | 0.8 | II | 7.5 | 14,0 | 12,5 | O-H      |                    |

### Erklärung zur Tabelle:

- Z = Zahl der Vollgeschosse  
 Ⓜ = Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 AH = max. zulässige Außenwandhöhe i.S. von § 6 (4) S. 2 HBO, Bezugshöhe ist die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte.  
 Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß von der Bezugshöhe (s.o.) bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss)  
 FH = max. zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenhöhe in der jeweiligen Grundstücksmitte  
 FH\* = max. zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschoss  
 GRZ = Grundflächenzahl  
 GFZ = Geschossflächenzahl  
 O-E = offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser  
 O-D = offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser  
 O-H = offene Bauweise, zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen  
 HG = offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen und Doppelhäuser  
 F höchst. = Höchstmaß für die Größe von Wohnbaugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) in m<sup>2</sup>

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Eine **Unterkellerung** von Garagen und Carports, die an das Wohnhaus angebaut sind, ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Erforderliche Auffüllungen zur Geländemodellierung** sind bis zur maximalen Höhe der an das Grundstück angrenzenden Bezugshöhe der Straße zulässig. **Auffüllungen bei tiefergelegenen Straßen** sind bis maximal der geplanten, in diesem Bebauungsplan festgesetzten, Sockelhöhe zulässig.  
 Bei Auffüllungen ist **Mutterboden**, der als Erdaushub beim Bau angefallen ist, in einem nutzbaren Zustand auf dem Grundstück zu verwenden.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Fläche für Stellplätze und Garagen

Ga Garagen, Carports und Stellplätze  
St Stellplätze

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

Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten zu den Stellplätzen zulässig.

In dem Baugebiet WA 5 dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Tiefgaragen** errichtet werden, diese müssen vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Im WA 5 sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem Baugebiet WA 4 sind, nur bei Errichtung von Hausgruppen, offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Garagen** müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt. In den Baugebieten WA 1 - 4 ist nur eine Garage je Grundstück zulässig, im WA 5 sind 2 Garagen je Grundstück zulässig.

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



Straßenverkehrsfläche



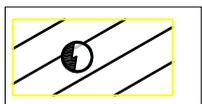
Straßenbegrenzungslinie



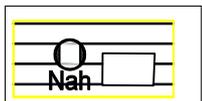
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

**P** - Parkplatz  
**WW** - Wirtschaftsweg

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



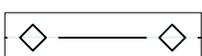
Transformatorstation  
Die Station wird mit einem Grenzabstand kleiner 3 m, jedoch größer 0,0 m errichtet.



Nahwärmestation inkl. der geplanten Gebäudelage

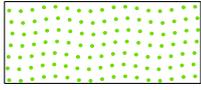
### Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

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



Hauptversorgungsleitung Wasser mit parallel verlaufendem Fernübertragungskabel (unterirdisch)

### Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

-Parkanlage (ausgestattet mit kombinierten Fuß- und Radwegen, Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen und einzelnen Spielgeräten für Kleinkinder)



-Spielplatz

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

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 **Laubbäume** mit einem Stammumfang von mind. 14 / 16 cm oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 / 10 cm zu pflanzen. Mindestens 20% der öffentlichen Grünflächen wird als **extensiv gepflegte Wiese** angelegt (maximale Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich) - hierfür ist artenreiches, gebietseigenes Wildsaatgut zu verwenden. Mind. 30% sind mit heimischen **Sträuchern** zu bepflanzen.

### Anpflanzungen 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 (1) Nr. 25 BauGB)



Bepflanzung der Randzonen der öffentlichen Grünflächen an den Grenzen zu den Baugebieten mit heimischen Sträuchern in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 2 m<sup>2</sup>. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchbepflanzung zu integrieren.

Für die vorgenannten Bepflanzungsfestsetzungen gilt: Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8 - 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

### Grundstücksbegrünung

In allen Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten- und Grünflächen grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Nachweis darüber ist innerhalb der Bauantragsunterlagen zu führen.

### Vorgärten

Mit Ausnahme von notwendigen Wegen, (Fahrrad-) Stellplätzen, Zufahrten und Abfallsammelbehältern sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Der Grünflächenanteil muss bei

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Einzelhäusern  | mind. 50 %           |
| Doppelhäusern* | mind. 30 %           |
| Reihenhäusern* | mind. 20 % betragen. |

\*sofern die Stellplätze nicht im Vorgartenbereich nachgewiesen werden.

Die Bedingungen zur Vorgartengestaltung gilt nicht für Reihemittelhäuser mit einer Grundstücksbreite unter 5 m.

## Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 (6) BauGB)



"Steinern Kreuz", Kulturdenkmal (§ 2 (1) HDSchG)

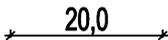
## Sonstige Planzeichen:



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



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

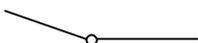
## Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



*Bestand:* Gebäude



- Flurstücksgrenze  
- Flurstücksnummer

z.B. 123

# BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (1) HBO)

Bei **Hausgruppen** und **Doppelhäusern** sind die Fassaden einheitlich auszuführen. Es ist die gleiche Dachneigung und straßenseitig auch die gleiche Außenwandhöhe zwingend. Ein Baukörperversatz ist nur in der rückwärtigen Front mit max. 1,5 m zulässig; bezüglich der Firsthöhe ist ein Versatz von 80 cm zulässig; im WA 4 ist auch im Bereich der Straßenfassade ein Versatz von 1,50 m zulässig.

Die **Sockelhöhe** darf im Mittel maximal 60 cm betragen, gemessen als Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden).

**Dachform:** Sofern Satteldächer festgesetzt sind, muss die **Dachneigung 35° - 45°** betragen, Pultdächer auf niedrigeren, angebauten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung aufweisen. Sofern das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, ist dieses mit einem Flachdach oder einem Pultdach mit max. 10° Dachneigung auszuführen.

Für jede Dachseite der Häuser gilt: Zulässig ist mindestens eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von maximal 1/3 der Länge der Dachfläche.

Darüber hinaus gilt:

- bei Dachlängen bis 6 m kann maximal eine Gaube errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 6 m kann 1 Gaube zusätzlich errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 15 m können 2 Gauben zusätzlich errichtet werden.

Dabei gilt: Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal 1/2 der Länge der Dachfläche betragen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern können für jeweils zwei Gebäude die zulässigen Zwerchhäuser zu einem Zwerchhaus baulich zusammengefasst werden.

Die maßgebende Länge der Dachgauben und des Zwerchhauses wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an deren Traufe gemessen. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muss jeweils mind. 1,25 m betragen.

**SD** Innerhalb der mit **SD** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Satteldächer zulässig; für deren Dacheindeckung sind nur landschaftstypische rote Farbtöne zugelassen. Darüberhinaus sind nur rote oder anthazitfarbene Dacheindeckungen sowie Dachbegrünung zulässig.

Die Außenwände von Staffelgeschossen sind zu den seitlichen Nachbargrenzen um mind. 1 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen; dieses gilt bei Hausgruppen nur für die sogenannten Endhäuser.

**Holzblockhäuser** sind nicht zulässig.

Die Breite von **Abgrabungen** darf max. ½ der Hausbreite, höchstens jedoch 5 m betragen, dabei sind folgende Abgrabungsflächen zulässig:

- Bei Hausbreiten größer als 6 m darf die Abgrabung 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 8 m darf die Abgrabung 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- bei Hausbreiten größer als 10 m darf die Abgrabung 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Kellerabgangstreppen.

In den Vorgartenbereichen sind nur folgende **Einfriedungen** (auch in Kombination) allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1,0 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1,20 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

Die Höhe von **Stützmauern** ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung **mit anzurechnen**. Zu beachten ist, dass der notwendige Fallschutz nach § 41 Abs. 3 HBO eingehalten wird, eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der Pflanzliste (s. Begründung) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. jedoch 2 m<sup>3</sup> Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

## HINWEISE

### Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 (3) Satz 1 HWG auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 (5) BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 **Baunutzungsverordnung** - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundsatz 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

### **Hydranten**

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

- 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 kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie der ruhende Verkehr nicht blockieren kann.

### **Strassenbau**

Die Strassen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - sind zu beachten.

### **Drainagen**

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

### **Denkmalschutz - Archäologie**

Trotzdem im Vorfeld umfangreiche Archäologische Grabungen durchgeführt wurden, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

### **Denkmalschutz - Kulturdenkmal**

Das "Steinern Kreuz" ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 (1) HDSchG. Nach § 16 HDSchG besteht für jegliche Maßnahme an dem Wegkreuz eine Genehmigungspflicht, auch für ein Versetzen des Kulturdenkmals.

### **Sonnenkollektoren**

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

### **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 IV (weitere Schutzzone, äusserer Bereich) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.

### **Schutz des Mutterbodens**

Es wird auf § 202 BauGB hingewiesen; 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.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

### **Altlasten**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HlfU 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 oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

### **HessenMobil**

Das HessenMobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

### **Kampfmittel**

Es wurde eine flächenmäßige Sondierung auf Kampfmittel durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen.