

# **Bebauungsplan Nr. 94 "KiTa Taunusstraße"**



**Stand: Satzungsbeschluss  
September 2020**



# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) BauGB)

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

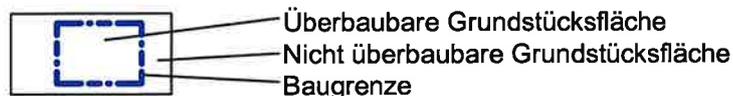
Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

	GR	GR-Ü	Z	Dach	FH	Bauweise
KiTa	1100	50	II	FD	9,00	o

## Erklärung zur Tabelle:

GR	zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO
GR - Ü	zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, angegeben in Prozent
FD	zulässig sind Flachdächer
o	offene Bauweise
Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
II	zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	max. zulässige Firsthöhe, angegeben über Bezugshöhe (Straßenbezugspunkt 152,47 m ü.NN)

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



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



**Stellplätze und ihre Zufahrten** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**Nebenanlagen**, die dem Betrieb KiTa dienen, sind auf der gesamten Fläche zulässig und Bedarfsgerecht zu errichten. Hierzu gehören z.B.

- Unterstellmöglichkeiten für Kinderwagen
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Roller, Buggys etc.
- Unterstellmöglichkeiten für Sandspielzeug

Darüber hinaus sind **erforderliche Erdauffüllungen** zur Geländemodellierung oder wegen technischer Erforderlichkeit (Kanalanschluss, Straßenanbindung) bis max. zum Höhenbezugspunkt an der Taunusstraße zulässig. Anfallender Erdaushub/Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand auf dem Grundstück zu verwenden.

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

### Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



*Einrichtungen und Anlagen:*  
- Kindertagesstätte

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Straßenhöhenbezugspunkt



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

- Fuß- und Radweg

Die Stellplätze und deren Zufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger und begrünter Bauweise anzulegen (z. B. Rasenfugensteine, Schotterrassen).

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

Die Ackerflächen sind unabhängig von der Jahreszeit vor Beginn der Baufeldräumung auf ein Vorkommen des Feldhamsters hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen (Vergrämung, ggf. Umsiedlung) einzuleiten. Die Maßnahmen erfordern ggf. eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

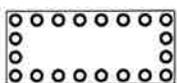
Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und - vorbehaltlich entgegenstehender Schadstoffbelastungen - zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte sind insgesamt vier Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel und vier künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die erforderlichen Wege, Terrassen und Fallschutzbereiche gärtnerisch zu gestalten.

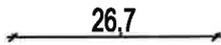


Die mit Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu 80% mit heimischen, standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen flächig zu bepflanzen (1 Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup>, Mindestqualität Strauch 60-100 cm). Je 200 m<sup>2</sup> ist ein Baum (Hochstamm, 2xv, STU 12-14 cm) zu pflanzen. Zulässig sind außerdem Obststräucher und -bäume.

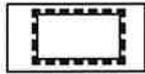
Für je fünf zusammenhängende Stellplätze ist ein Baum der Auswahlliste als Hochstamm mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Nicht befestigte Flächen zwischen Stellplatzflächen sind zu begrünen.

Flach- und flachgeneigte Dächer sind zu 100 % der Fläche mit einer Mindestsubstratstärke von 8 cm zu begrünen. Flächen für technische und konstruktionsbedingte Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

### Sonstige Planzeichen:



Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen

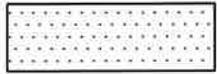


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

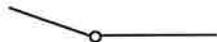
### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

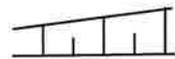


Bestand: Gebäude



z.B. 123

Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer



Böschung, Bestand

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

### Stellplätze

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

### Einfriedigungen

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

Bei allen neuerrichtenden Zäunen ist darauf zu achten, dass diese einen Mindestabstand von 10 cm über dem Boden einhalten.

## HINWEISE

### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: **Grundschutz 800 l/min.**

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit 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:

- Offene Wohngebiete 120 m,
- geschlossene Wohngebiete 100 m,
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen und sind so anzulegen, dass sie der ruhende Verkehr nicht blockieren kann.

### **Straßenbau**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Musterrichtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

### **Drainagen**

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Amts für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (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.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Es 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 § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises anzuzeigen.

### **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 durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

### **Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes vom 07.02.1929 sowie in der Zone D (Quantitativ) des festgestellten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die festgesetzten Ge- und Verbote sind zu beachten.

### **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 unbekannt 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 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/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.

### **Behandlung von Niederschlagswasser**

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall der Errichtung einer Kindertagesstätte sind die Versickerung, Speicherung und Nutzung aus Gründen der Hygiene und der Sicherheit voraussichtlich nicht möglich.

### **Kampfmittel**

Der Geltungsbereich ist keine Verdachtsfläche für das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Für den Fall, dass entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein Kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu benachrichtigen.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### **Artenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. Vögel und ggf. Feldhamster) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Ist die Einhaltung dieser Fristen begründet nicht möglich, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Die Ackerflächen sind unabhängig von der Jahreszeit vor Beginn der Baufeldräumung auf ein Vorkommen des Feldhamsters hin zu überprüfen. Bei einem positiven Befund sind unter Beteiligung der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen (Vergrämung, ggf. Umsiedlung) einzuleiten. Die Maßnahmen erfordern ggf. eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

### **Pflanzenverwendung**

Entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich hin sind ausschließlich Gehölze des Herkunftsgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden. Innerhalb der für Kinder zugänglichen Freiflächen sind keine Pflanzen zu verwenden, die in der Liste giftiger Pflanzen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) geführt werden bzw. gemäß Spielplatznorm DIN 18034 „Spielplätze und Freiflächen zum Spielen“ als gefährlich eingestuft sind.

## **ARTENLISTEN**

### **Bäume**

Mindestqualität: Hochstämme, 2 x v., mit Ballen, StU 12 -14)

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Spitz-Ahorn	Acer platanoides i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn, Rotdorn	Crataegus spec.