

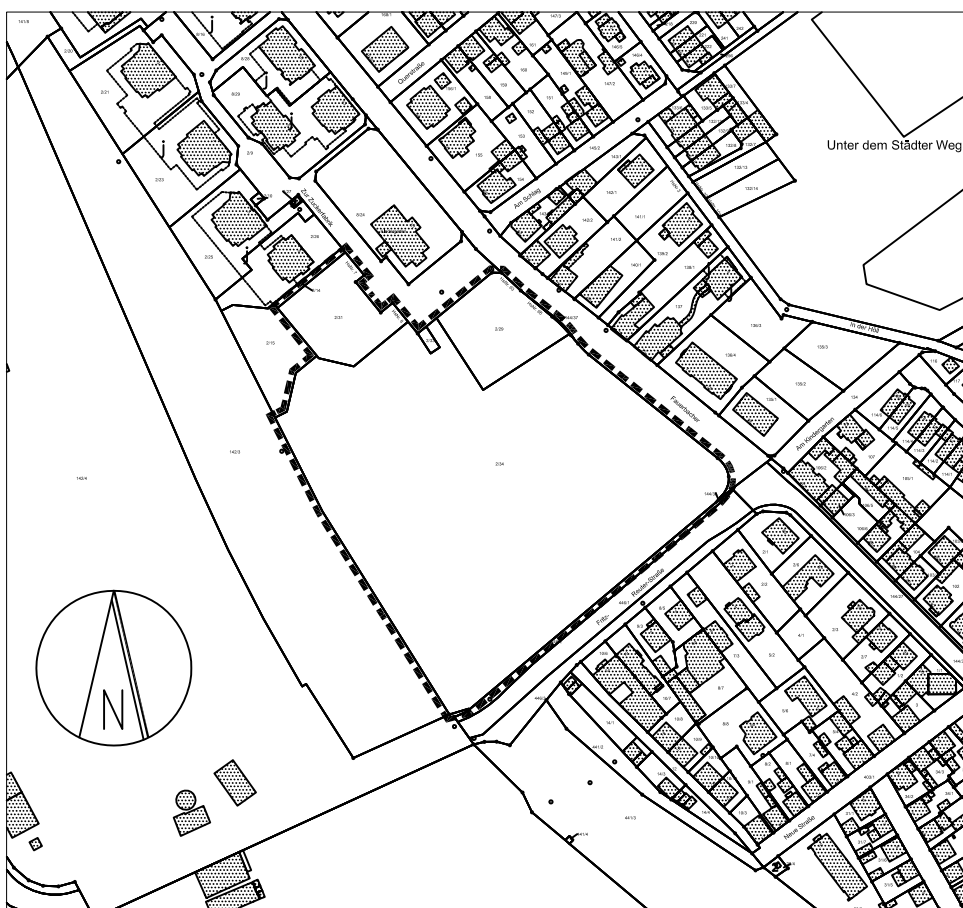
STADT FRIEDBERG (HESSEN)

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Bebauungsplan Nr. 30 "Zur Zuckerfabrik" - Teil I, 4. Änderung in Friedberg - Kernstadt



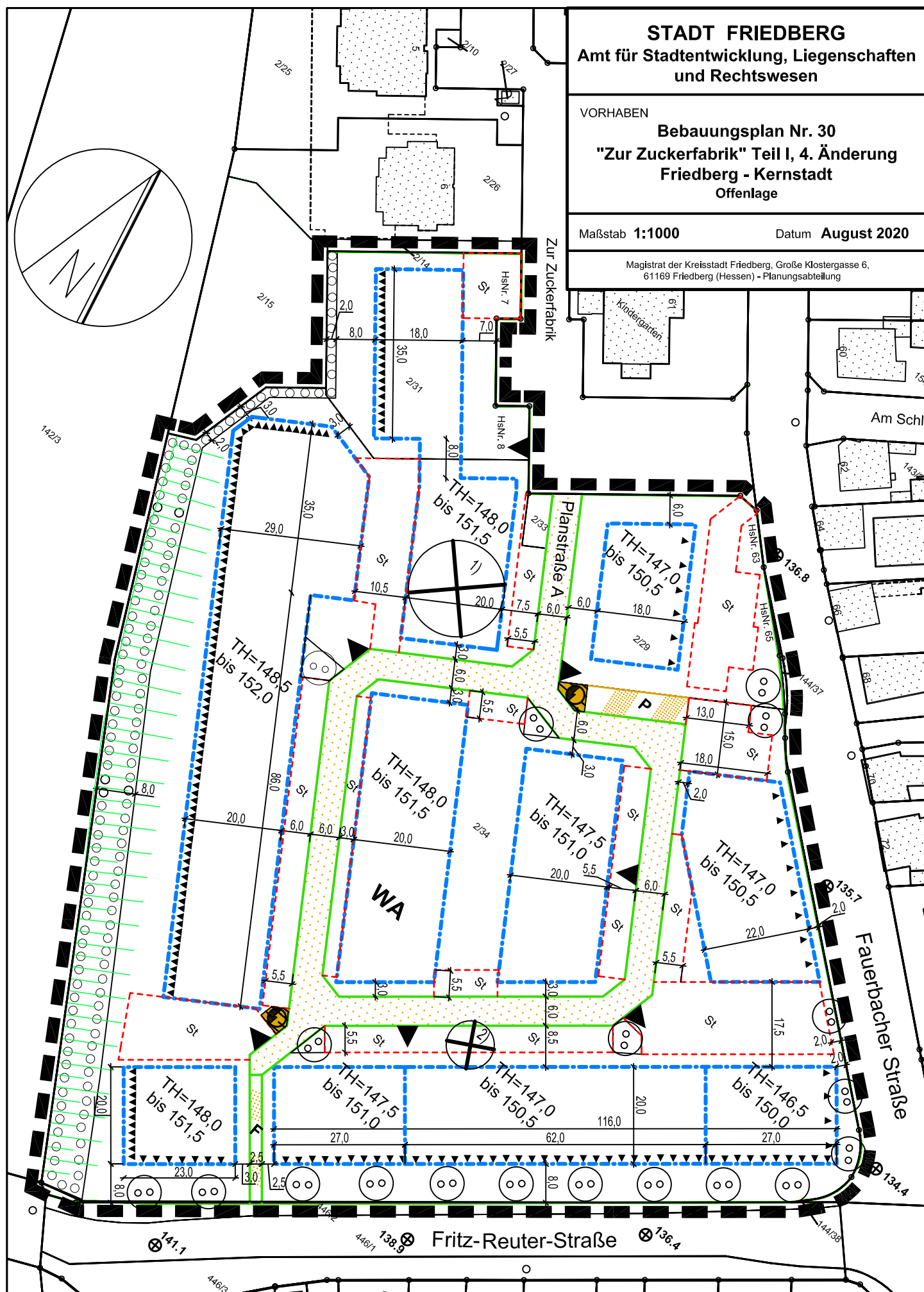
Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2020.

Stand: Offenlage

Anmerkung: neue textliche Festsetzungen sind grün markiert



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 2 BauNVO genannten Anlagen um 100% überschritten werden, bis zu einer GRZ von 0,8.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH=153,0 bis Außenwandhöhe, als Mindest- und Höchstgrenze
155,0 angegeben in m über NN

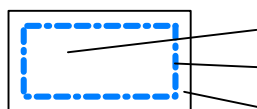
Die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Festsetzung des Höchstmaßes der Außenwandhöhe i.S. von § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO, angegeben in Meter über NN, differenziert für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Ausnahme ist eine Überschreitung dieser Höhe um bis zu 2 m auf einer Länge der Gebäudefront bis zu 10 m möglich. Diese Ausnahme gilt nicht für Gebäude mit einem Staffelgeschoss.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt als Außenwandhöhe das Maß bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschl. Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Stellplätze zulässig



Einfahrt Tiefgarage

Stellplätze

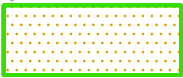
Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten "Flächen für Stellplätze" und der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten oder in Tiefgaragen unterzubringen, die auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Zufahrten zu Tiefgaragen

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen hat über die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrten zu erfolgen.

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie

F

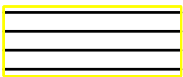
- Fußweg

P

- Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Trafostation

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baufeldfreimachung

Eingriffe in Gehölze und Entfernung von Gehölzen und Gebüsch für die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig.

Regenwasserrückhaltungen / Zisternen

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

Bodenbefestigungen

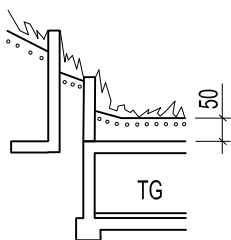
Soweit eine Befestigung von Flächen erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrassen, Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5 cm), wassergebundene Decke), dies gilt für:

- PKW - Stellplätze
- Wege innerhalb der Grundstücksflächen
- Wege innerhalb der öffentlichen Grünanlage
- Fußwege
- Spielplatzfläche

Diese Festsetzung gilt nicht für die Planstraße A und die Grundstücksfreiflächen über den Tiefgaragen.

Erdüberdeckung auf Tiefgaragen

Tiefgaragen sind im Bereich der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen mit einer mindestens 0,50 m dicken Erdüberdeckung zu versehen, die eine dauerhafte Begrünung auch mit Bäumen und Sträuchern ermöglicht.



Sofern Tiefgaragen in den Böschungsbereich hineinragen, sind diese in begrünter Bauweise durch **höhengestaffelte begrünte Stützmauern mit dazwischenliegenden Pflanzfeldern** in die Böschung einzubetten. Die Stützmauern sind dabei vollständig einzugrünen, ggf. mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzmaßnahmen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes

▼▼▼▼▼▼▼▼▼▼	passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Zone 1 (zum Bahngelände)
▼▼▼▼▼▼▼▼	passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Zone 2 (zur Fritz-Reuter-Straße)
▼▼▼▼▼	passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Zone 3 (zur Fauerbacher Straße)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil I: Mindestanforderungen“ zum Zeitpunkt des Bauantrages einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ausweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

L_a	= maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 im jeweiligen Lärmpegelbereich
$K_{Raumart}$	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	= 35 dB für Büroräume u.Ä.

Allgemein gilt:

mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Für den **Tageszeitraum** ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche (LPB):

- Fassaden zum Bahngelände (**Zone 1**) - LPB II-III ($L_a=60/65$ dB)
- Fassaden zur Fritz-Reuter-Straße (**Zone 2**) - LPB IV ($L_a=70$ dB)
- Fassaden zur Fauerbacher Straße (**Zone 3**) - LPB III-IV ($L_a=65/70$ dB)

Für den **Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)** gelten für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz

- Fassaden zum Bahngelände (**Zone 1**) - LPB V ($L_a=75$ dB)
- Fassaden zur Fritz-Reuter-Straße (**Zone 2**) - LPB V ($L_a=75$ dB)
- Fassaden zur Fauerbacher Straße (**Zone 3**) - LPB IV ($L_a=70$ dB)

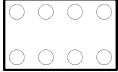
Eine fassadengenaue Einstufung in die für den Tages- und Nachtzeitraum geltenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erfolgt in einer Schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH; Hohenstein vom Juli 2020. Die Schalltechnische Stellungnahme liegt im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg vor.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Bereich für anzupflanzende Einzelbäume / Baumgruppen
(der konkrete Standort ist nach den örtlichen Gegebenheiten festzulegen)

Die im Plan festgesetzten **"Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"** sind mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen:

- je 2 m² dieser Fläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen,
- je 40 m² Fläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung einzusäen.

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen allgemein

Es sind mind. 70% der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. In allen Baugebieten ist auf den Freiflächen mind. die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

- je 30 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen,
- je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Auf die Anzahl der auf dem Grundstücken zu pflanzenden Gehölze können bis zu einem Anteil von 50 % dieser Zahl diejenigen Bäume und Sträucher angerechnet werden, die innerhalb einer auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gepflanzt werden.

Bepflanzung an Stellplätzen

Offene Stellplatzanlagen sind gem. Stellplatzsatzung durch Baumbepflanzungen zu gliedern. Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen durch eine geschlossene Strauchbepflanzung einzufassen.

Dachbegrünung von Flachdächern und Pultdächern bis zu 10° Dachneigung

Dachflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Belichtung, Belüftung oder technische Aufbauten mindestens extensiv vollständig zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Mindestens 80 % aller Neupflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen müssen einheimische Pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Anhang) sein, bei einem max. Anteil der Nadelgehölze von 5 %.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Baumschutz

Bäume sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen Beschädigungen, insbesondere Kfz, zu schützen. Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit einheimischen Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwieseneinsaat zu begrünen.

Pflanzgruben

Pflanzgruben für Bäume auf Straßen, Plätzen und befestigten Flächen sollen eine Größe von mindestens 4 m² haben.

Qualität anzupflanzender Gehölze

Sträucher müssen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Mindesthöhe von 80 cm haben. Bäume müssen mind. einen Stammumfang von 16/18 cm haben.

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB



1)

Kennzeichnung des Bereiches der ehemaligen Hauptbetriebsgebäude mit Bodenluftbelastungen



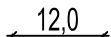
2)

Kennzeichnung von Standorten ehemaliger Öltanks, von denen erhebliche Bodenverunreinigungen ausgehen.

Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (4. Änderung)

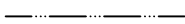
z.B.  12,0

Maßzahlen

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:

Fl 2

Flurnummer



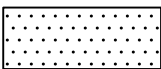
Flurgrenze



Flurstücksgrenze

z.B. 123

Flurstücksnummer



Gebäude

z.B.  135.7

Straßenhöhe in m über NN

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dachform und Dachneigung

Staffelgeschosse dürfen nur mit einem begrüntem Flachdach bzw. einem Pultdach bis max. 10° Dachneigung, einem Zelt- oder Walmdach bis max. 25° -Dachneigung errichtet werden.

Im übrigen sind Dachneigungen bis max. 40° zulässig.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur landschaftstypische rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

Für die Gebäude entlang der Fritz-Reuter-Straße und der Fauerbacher Straße gilt, daß die Fassaden von zulässigen Geschossen oberhalb des 2. OG in die Gestaltung der Dacheindeckung einzubeziehen sind.

Dachaufbauten

Zulässig sind **Dachgauben** und **Zwerchgiebel** mit einer max. Breite von jeweils 5 m. Allerdings dürfen die zusammengerechneten Breiten der Zwerchgiebel und Gauben einer Dachfläche nicht mehr als 2/3 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen, wobei die zusammengerechnete Breite der Zwerchgiebel alleine nicht mehr als 1/3 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen darf. Die maßgebende Länge der Dachgauben wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an der Traufe gemessen.

Dachaufbauten sind auf Staffelgeschossen, mit Ausnahme von notwendigen technischen Aufbauten, nicht zulässig.

Gestaltung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind gegenüber den darunterliegenden Vollgeschossen farblich abzusetzen.

Einfriedungen

In den Vorgärten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen - auch in Kombination - allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,2 m Höhe, in die bis 1 m hohe Maschendrahtzäune eingestellt werden können.
- Holzstaketenzäune bis 1,0 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendrahtzäune bis 1,5 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstiger Strauchbepflanzung zulässig.

Bei Zäunen ist ein Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 0,1 m als Durchschlupfmöglichkeit für Kleintiere freizuhalten.

Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter

Ortsfeste Anlagen (Mauern, Zäune o.ä.) für Müll- und Abfallbehälter sind mit geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster) ausreichend abzuschirmen.

Abstellfläche für Gartengeräte und Fahrräder

Die Fassaden der Abstellräume für Gartengeräte und Fahrräder sind mit geeigneten immergrünen Pflanzen zu beranken.

HINWEISE

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.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 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.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an öffentlichen Gewässern sicherzustellen.

Hydranten

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

- 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.

Zufahrtswege

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr auch auf andere Weise nicht blockiert werden können. Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Zufahrtswege sind für eine Fahrbelastung von 10 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 Abs. 1 HBO). Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

Sonnenkollektoren

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

Rückstausicherung

Gem. 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.

Altlasten

Bei dem ehemaligen Zuckerfabrikgelände handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Es liegt ein Gutachten über Untersuchungen des Untergrundes auch hinsichtlich Verunreinigungen im Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg vor.

Es wurden kleinräumige Verunreinigungen festgestellt, für diese ist eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erforderlich. Eine unmittelbare Grundwassergefährdung besteht nicht.

Im Plangebiet der 4. Änderung sind zwei Belastungsbereiche gekennzeichnet, hier sind Belastungen im Boden verblieben, die in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt einzugrenzen und zu entfernen sind.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Erdaushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main bzw. der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu untersuchen.

Die Erdaushubarbeiten auf dem Gelände sind durch einen Sachverständigen zu überwachen.

Aus fachtechnischer Sicht ist eine Entfernung der auf dem Gelände verlaufenden unterirdischen Leitungen und Bauwerke erforderlich, soweit nicht eine weitere Nutzung vorgesehen ist.

Das gesamte ehemalige Zuckerfabrikgelände ist künstlich aufgefüllt, die Verfüllung erfolgte z.T. mit Schlacke. Hieraus können sich Einschränkungen für eine spätere Nutzung des Geländes ergeben.

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 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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.

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.