

# Anlage 2



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

## RECHTSGRUNDLAGEN

**BAUGESETZBUCH (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
**BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG)**: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.  
**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.  
**HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG)**: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).  
**GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
**HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)**: vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.08.2020 (GVBl. I S. 378).  
**HESSISCHES WASSERGESETZ (HWG)**: vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).  
**PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)**: vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNTEN HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG BAD NAUHEIM** - vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).  
**WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)**: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**GE - E**  
**Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung**  
 zulässig sind (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO)  
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgelände  
 ausnahmsweise zulässig sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke  
 - Anlagen für sportliche Zwecke  
 unzulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsstätten

**GRZ**  
**Grundflächenzahl**  
 GE E1 - 0,8 Eine Überschreitung ist nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 GE E3 - 0,5  
 Fläche für den Gemeinbedarf - 0,8 Eine Überschreitung ist nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

**GFZ**  
**Geschoßflächenzahl**  
 GE E1 - 3,2  
 GE E3 - 1,0  
 Fläche für den Gemeinbedarf - 3,2

**GH**  
**maximale Gebäudehöhe** (einschl. Dach) in m ü. NN  
 Untergeordnete Aufbauten, z.B. für Aufzüge, Technikräume u.s.w. dürfen diese Höhe um bis zu 3 m überschreiten.

## ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN



## FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für besondere Zweckbestimmung zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bedarf an Stellplätzen ist zuerst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abzudecken (gem. § 12 Abs. 6 BauGB).

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



## FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG



## VERKEHRSFLÄCHEN



## FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN

Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen oder dem dafür festgesetzten Leitungsrecht und nur unterirdisch zu verlegen.

## MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Bodenbefestigung**  
 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sowie Umfahrten sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Die Entwässerung von Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen, Feuerwehrumfahrten und sonstigen privaten Platz- und Wegeflächen hat vorrangig in angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

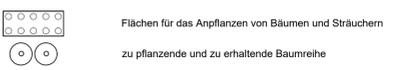
## GEH-, FAHR- LEITUNGSRECHT



## FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Für die Nord-West-Fassade der Gebäude entlang der Homburger Straße (B455) sind Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Alle übrigen Fenster müssen mindestens die Schallschutzklasse 2 erfüllen.

## ANPFLANZUNGEN



## ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im gesamten Geltungsbereich ist auf den Freiflächen (maßgebend für die Berechnung ist das Gesamtgrundstück ohne die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) mindestens die folgende Anzahl von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen:  
 - je angefangene 30 m<sup>2</sup> dieser Fläche 1 Strauch  
 - für jeweils 200 m<sup>2</sup> dieser Fläche 1 Baum (Laubbaum)

Für je 5 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

Die Wurzelbereiche der Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 2,0m x 2,0m von jeder Versiegelung freizuhalten und ggf. durch Baumscheibenroste vor Gefährdung zu schützen.

Die Dachflächen sind mit Ausnahme der Flächen für die Belichtung, technische Aufbauten und für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, die flächig auf der Dacheindeckung aufliegen oder als Dacheindeckung dienen, mindestens extensiv vollständig zu begrünen.

\*Bezüglich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf die bestehende städtische Pflanzliste "Einheimische Gehölze der Wetterau" verwiesen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Dacheindeckungen**  
 Es sind alle Dachformen zulässig. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist erwünscht. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

**Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe, Organg, First, Attika) der Außenwandflächen, an der die Anlage angebracht sind, nicht überragen.

**Enfridigungen**  
 Es sind durchsichtige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig, die in eine Hecke gem. Artenverwendungsliste zu integrieren bzw. zu beranken sind. Zwischen Boden und Zaun ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

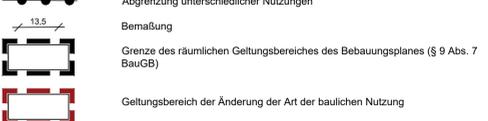
**Außenwandflächen**  
 Außenwandflächen sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Je 50 m<sup>2</sup> Außenwandfläche (Fassade abzüglich Fensterflächen) ist mindestens 1 Pflanze zu setzen, und zwar am Fuß der zu begrünenden Fläche.

**Rationale Verwendung von Wasser:**  
 Mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Diese Festsetzung gilt nur für nichtbegrünte Dachflächen bzw. nichtbegrünte Dachflächenanteile.

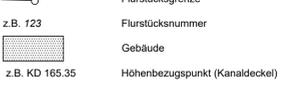
## Hinweis:

**Bemessung des Kanalschlusses bei Gebäuden mit Dachbegrünung**  
 Auch wenn die begrünten Dachflächen bei der Ermittlung der Zisternengröße unberücksichtigt bleiben, sind sie dennoch bei der Bemessung des Kanalschlusses gem. ATV mit dem halben Abflussbeiwert anzuzurechnen.

## SONSTIGE PLANZEICHEN



## DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



## HINWEISE

### REGENWASSERVERWERTUNG

Mit Ausnahme des Grundstücks für den Gemeinbedarf soll das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser gem. HWG in der derzeit geltenden Fassung auf dem Grundstück verwertet werden (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

### LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSchG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundschutz 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:

- Offene Wohngebiete 120 m
- Geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien - DVGW Regelwerk W 331/IV - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lössch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können. Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen. Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

### 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 gemäß der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

### DENKMALSCHUTZ

Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### SONNENKOLLEKTOREN

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

### RÜCKSTAUSICHERUNG

Gemäß Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der derzeit geltenden Fassung hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbereitungsanlage 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.

### ALLLASTEN

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Stadt Friedberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

### GRUNDWASSER

Im Bereich der Straße "Grüner Weg" befinden sich zwei Grundwasserstandsstellen, die jeweils zwei Grundwasserstockwerke erschließen (Doppelmessstellen). Die westliche Messstelle liegt ca. 50 m vom Plangebiet entfernt. Diese zeigt im oberen Grundwasserleiter Spuren von der Schadstoffgruppe LHKW. Die östliche Messstelle liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt und zeigt im oberen Grundwasserleiter deutliche Verunreinigungen. Das Grundwasser fließt in östliche bis südöstliche Richtung. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass das Grundwasser im Plangebiet verunreinigt ist. Dies muss vor einer Nutzung geprüft werden.

### ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORGABEN UND HINWEISE

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:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- 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.

### BODENSCHUTZ

Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

### DIN-NORMEN

Sollern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen im Rathaus der Stadt Friedberg, Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen, Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.10.2020

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.11.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.11.2020

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 12.11.2020  
14.12.2020

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HGO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wetterauer Zeitung.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Friedberg (Hessen), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Dirk Antkowiak

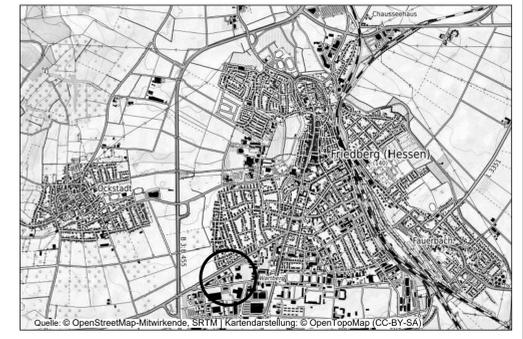
**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am

Friedberg (Hessen), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister Dirk Antkowiak



## BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "AUF DEM BOCK", 3. ÄNDERUNG KERNSTADT



Stadt Friedberg  
 Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)  
 Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen  
 Stadtplanung  
 Große Klostergasse 6  
 61169 Friedberg (Hessen)

Maßstab 1:500  
 SATZUNG  
 13.06.2022