

Teil B: Textfestsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

(BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147))

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

1. Planungsrechtliche Festsetzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art des Baugebietes ist gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bioenergie und Landwirtschaft" festgesetzt. Zulässig sind

SO1:

- a) 3 Wohnhäuser mit insgesamt maximal 5 Wohnungen für Betriebsleiter und Saisonarbeiter/Betriebsangehörige
- b) ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen mit einer Grundfläche (GR) von maximal 400 m² einschließlich Besprechungsraum.
- c) die zulässigen Nutzungen werden wie folgt festgelegt:
 - Wohnhaus (Bestand), 1 Wohneinheit (WE)
 - Garage mit 3 Apartments für Saisonarbeiter/Betriebsangehörige
 - Wohnhaus mit integrierter Tiefgarage (geplant), 1 WE
 - Büro- und Verwaltungsgebäude (geplant)

SO2:

Lager für Gärprodukte und Gärproduktbehandlung mit Verladestelle und Aufbereitung als Düngemittelproduktion, Gasaufbereitung auf Erdgasqualität, Produktion und Lagerung von regenerativen Energieträgern.

SO3:

- a) Landwirtschaft, Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte
- b) Lager für Gas, Gärprodukte und Gärreste. Erzeugung und Verarbeitung regenerativer Energie aus Biomasse (zum Beispiel Speisereste, Bio-Abfälle aus Einzelhandelsbetrieben, nicht verkäufliche landwirtschaftliche Produkte und Anderes)
- c) Gärrestaufbereitung zu Dünger und Gasaufbereitung auf Erdgasqualität
- d) Mittelgaragen für besondere Fahrzeuge, Einstellmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge,
- e) Fotovoltaikanlagen, Stromspeicheranlagen
- f) Restbehandlungsanlagen, Produktion und Lagerung von regenerativen Energieträgern

SO4:

- a) Landwirtschaft, Zwischenlagerung landwirtschaftlicher Produkte
- b) Lager für Gas, Gärprodukte und Gärreste.

Andere gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomie sind nicht zulässig.

Die Höhenlagen sind in der Planzeichnung dargestellt und vermaßt. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt die im zeichnerischen Teil festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR)

Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §12 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.

Eine weitere Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig.

Für Wohnhäuser im Bereich SO1 ist die Grundfläche (BGF nach DIN 277) der Wohnhäuser auf jeweils 250 m² zzgl. 50 m² Terrassenfläche pro Wohnhaus (Baufenster 1 bis 3) und die Geschossfläche (GF) auf 400 m² begrenzt. Für Bürogebäude im Bereich SO1 ist die Geschossfläche auf maximal 400 m² beschränkt (Baufenster 4).

1.3. Festgelegte Höhen

Die maximal zulässigen Höhen der Gebäude (äußere Dachhaut) werden in Bezug auf NN im Plan festgesetzt. Eine Überschreitung für einzelne technische Anlagen wie Schornsteine, Funkmasten, Aufzüge und technische Anlagen sowie ähnliche Bauteile ist zulässig.

1.4. Nebenanlagen

Alle erforderlichen Stellflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes ober- und unterirdisch untergebracht. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg sieht für die Einfamilienhäuser jeweils zwei Stellplätze und für den Apartmentbereich insgesamt drei Stellplätze, vor, somit insgesamt sieben Stellplätze. Fünf Stellplätze für die Wohnungen sind auf dem Gelände vorhanden, die weiteren (mindestens zwei) und die Fahrräder werden in der Tiefgarage untergebracht. Für die Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für drei Beschäftigte herangezogen, womit bei ca. 35 Beschäftigten ein Bedarf an etwa 12 Stellplätzen zzgl. 2 Kurzzeitparkplätzen geplant bzw. vorhanden sind. Es ist sicherzustellen, dass eine Änderung der der Beschäftigtenzahlen auch bei der Berechnung des Stellplatzschlüssels berücksichtigt wird.

1.5. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

1.5.1 Die Grundstücksfreiflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

1.5.2 Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

1.5.3 Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres durchzuführen.

1.5.4 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind die Bepflanzungen dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzungen sind regelmäßig fachgerecht im Winterhalbjahr zu schneiden. Es dürfen mit Rücksicht auf das Nistplatzangebot maximal 25% der Fläche in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden. Ein Durchwachsen der Hecken ist zu vermeiden. Einzelne stärkere Gehölze können beibehalten werden. Der Bau von Zufahrten < 5 m ist zulässig.

1.5.5 Je entstehendes neues Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie 1 Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.

2.2 Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m² muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.

2.3 Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

2.4 Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht Betriebsabläufe entgegenstehen oder Verschmutzungen zu befürchten sind.

2.5 Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm sofern betriebliche Umstände nicht entgegenstehen.

Erhaltenswerte Bestandsgehölze im Vorhabengebiet bleibt erhalten und wird ergänzt. Weiterhin werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, 12 neue Bäume im Vorhabengebiet gepflanzt. Dabei ist darauf zu achten, dass mindestens 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Wasserrechtliche Festsetzung

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB - Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser.)

Das anfallende Dachflächenwasser ist entweder zu versickern, in Teichanlagen oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen.

Das Zisternenvolumen ist mit min. 20 l/m² projizierte Dachfläche zu berechnen. Das Zisternenvolumen kann auf 200 m³ begrenzt werden, wenn das gesammelte Wasser keiner Wiederverwertung zugeführt werden kann.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1. Gestaltungsfestsetzungen

4.1.1 Dachform und Dachneigung

Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

Im Bereich SO1 sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Für neue Gebäude ist eine Dachbegrünung festgelegt. In den Bereichen, in den eine Fotovoltaik vorgesehen ist, kann die Dachbegrünung entfallen.

4.1.2 Für untergeordnete Aufbauten und Randflächen von weniger als 50 cm Breite darf auf die Begrünung verzichtet werden.

4.1.3 Schottergärten sind unzulässig.

4.1.4 Im Vorhabengebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

4.1.5 Einfriedungen sind vorhanden. Als Einfriedungen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe bis zu 2,00 m großmaschigen Öffnungen vorgesehen, um Kleintieren bessere Durchlassmöglichkeiten zu bieten. Die Mülltonnenabstellplätze werden gegen Einblick bis zu einer Höhe von 1,50 m abgeschirmt.

Friedberg, im Juni 2023