



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

SO

Sonstige Sondergebiete, Hochschule (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO1	SO2
Grundfläche (max.) in qm	3.500	1.400
Zulässige Außenwandhöhe in m ü. NN	Siehe Plankarte	
Bauweise	geschlossen	

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ver- und Entsorgung (Müll)

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Kabelschutzrohranlage der GasLINE, 2 m breiter Schutzstreifen

Versorgungsleitung der Stadtwerke, keine Überbauung oder Beplantung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Innenhof

Parkpalette

Karlsbader Straße

Solitärbaum

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

z.B. AH 173 zulässige Außenwandhöhe, angeben in m über NN

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet: Hochschule
Im SO1 sind Gebäude zulässig, die der Forschung und der Lehre dienen, oder Nutzungen, die den Hochschulbetrieb ergänzen. Im SO2 ist die Errichtung einer Parkpalette zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Grundfläche beträgt im SO1 maximal 3.500 m², im SO2 maximal 1.400 m². Als zulässige Außenwandhöhe gilt das in der Plankarte eingetragene jeweilige Maß in m ü. NN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
Es ist die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

4. Überschreitung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.885 m² zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ausgewiesene Fläche ist als Pflanzfläche für Rasen, Stauden oder kleinbleibende Sträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Anpflanzung von Bäumen hat entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen (s. A) 7.5).

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

6.1 Rodungszeitregelung
Rodungen von Gehölzen aller Art sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen Oktober und einschließlich Februar, durchzuführen. Sollte die (teilweise) Baufeldfreimachung doch in dieser Zeit (01. März bis 30. September) geplant sein, ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen. Eine Dokumentation über die Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gehölzrodungen sind im Voraus bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

6.2 Einbringen von Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten
Sollte es erforderlich werden, Baumbestände zu roden, so sind die möglicherweise vorhandenen Baumhöhlen bzw. das für die kommenden Jahre vorhandene Baumhöhlenpotenzial im Vorfeld der Rodung zu erheben. In diesem Fall sind die zu rodenden Bäume durch die ökologische Baubegleitung zu bewerten und die Baumhöhlenzahl bzw. das Baumhöhlenpotenzial zu ermitteln. Eine Dokumentation über die Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Verlust ist im Verhältnis 3:1 auszugleichen. Dieser Ausgleich ist sowohl für europäische Vogelarten als auch für Fledermäuse zu erbringen.

6.3 Zusätzliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Tierarten
An den neuen Gebäuden und/oder den umgebenden Bestandsgebäuden sind 6 Nistkästen für Mauersegler, 4 für Haussperlinge, 2 für Hausrotschwanz und 4 Fledermauskästen aufzuhängen.

6.4 Kontrolle von Baumhöhlen
Da sich innerhalb der Rodungsbereiche Baumhöhlen befinden können, muss vor der Rodung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Zur Kontrolle ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen. Eine Dokumentation über die Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.5 Ersatz für Fortpflanzungsstätte
Für den Entfall der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages festgestellten Fortpflanzungsstätte in einem Kirschbaum sind ersatzweise 5 Nistkästen für Stare (z.B. Schwiegle Starenhöhle SS) innerhalb der Innentiefe ausgegräbten Bäume entlang der Topfer Straße und der Karlsbader Straße anzubringen. Kauf-/Nachweise für erforderliche Nistkästen als Ersatzbruststätten sind bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.6 Umsiedlung der Wirbellosen-Fauna
Die auf dem ca. 200 m² großen Sandareal (östlich des bestehenden Gebäudes) ansässige Wirbellosen-Fauna (Stechimmen, Heuschrecken) ist in ein Ersatzareal umzusiedeln. Dabei ist zwischen den folgenden Vorgehensweisen zu wählen:
Entweder in der Zeit zwischen Oktober und Mitte März: Abtrag der oberen 40 cm von Boden und Umsetzen in die Ersatzfläche. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Boden nicht durchmischt wird, sondern möglichst lagertreu behutsam im Ersatzhabitat abgesetzt wird.
Oder ab Mitte März bis Juni: Abdeckung der Fläche mit Gazeostoff und Fang der adulten schlüpfenden Bienen in Glastriechern und anschließendes Verbringen auf die Ersatzhabitatfläche. Im Juni Absammeln aller Individuen der Ödlandschrecke und Verbringung auf die Ersatzhabitatfläche.
Die Umsiedlung ist durch die ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Das Ersatzhabitat ist auf einer besonnenen Grünfläche im Siedlungsgebiet von Friedberg anzulegen. Hierbei ist auf einer mindestens 220 m² großen Fläche der Oberboden abzutragen. Anschließend ist entweder das Sandmaterial aus dem Geltungsbereich oder neues Sandmaterial auf der Fläche in einer Dicke von 30-40 cm aufzubringen. Angrenzend an die Sandfläche ist ein Blühstreifen für Wildbienen mit zertifiziertem Regio-Saatgut anzulegen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Fläche zum Anpflanzen 1 „Innenhof“
Die Fläche zur Erholung und zum Anpflanzen von Bäumen, Stauden und Wiese ist gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen 1 ist sowohl mit heimischen als auch nicht heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Auf der Anpflanzfläche sind mindestens 4 Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“ sowie der GALK e.V. Straßenbaumliste zu entnehmen (siehe Anhang zur Begründung).

7.2 Fläche zum Anpflanzen 2 „Parkpalette“
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Wiese ist gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen 2 ist mit heimischen und nicht heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Auf der Anpflanzfläche sind mindestens 7 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Alternativ sind Großsträucher Solitär 200-250 cm zu pflanzen. Sträucher, je nach Art mit einer Höhe von 60-80 cm, 80-100 cm, 100-150 cm. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“ sowie der GALK e.V. Straßenbaumliste zu entnehmen (siehe Anhang zur Begründung).

7.3 Fläche zum Anpflanzen 3 „Karlsbader Straße“
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Wiese ist gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen 3 ist mit heimischen und nicht heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Auf der Anpflanzfläche sind mindestens 7 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm linear in Reihe zu pflanzen. Sträucher je nach Art mit einer Höhe 60-80 cm, 80-100 cm, 100-150 cm. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“ sowie der GALK e.V. Straßenbaumliste zu entnehmen (siehe Anhang zur Begründung).

7.4 Fläche zum Anpflanzen 4 „Solitärbaum“
Die Fläche zum Anpflanzen 4 ist eine versiegelte/teilversiegelte Platzfläche zum Anpflanzen eines Einzelbaumes. Auf der Fläche zum Anpflanzen 4 ist ein Baum mindestens 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlene Gehölzarten sind der Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“ sowie der GALK e.V. Straßenbaumliste zu entnehmen (siehe Anhang zur Begründung).

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Einzelbäume zum Anpflanzen
Die in der Plankarte eingezeichneten Bäume sind als lineare Baumreihe anzupflanzen. Zu pflanzen sind heimische oder nicht heimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von 20-25 cm mindestens 2. Ordnung. Vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Einzelbäume darf um bis zu 2 m abgewichen werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Empfohlene Arten sind der Pflanzliste „Einheimische Gehölze in der Wetterau“ und der GALK e.V. Straßenbaumliste zu entnehmen (siehe Anhang zur Begründung).

6. Kletterpflanzen in Ergänzung zur Pflanzliste
Actinidia arguta – Gelber Strahlengriffel
Actinidia deliciosa – Chinesischer Strahlengriffel
Actinidia kolomikta – Rosa Strahlengriffel
Aristolochia macrophylla – Amerikanische Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus – Chinesischer Baumwürger
Celastrus scandens – Amerikanischer Baumwürger
Hydrangea anomala ssp. Petiolaris – Kletter- Hortensie
Schizopogon hydrangeoides – Späthortensie
Wisteria sinensis – Chinesischer Blauregen
Wisteria sinensis 'Sorte' – Blauregen
Wisteria floribunda – Japanischer Blauregen
Wisteria floribunda 'Sorte' – Blauregen

8. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude oder Gebäudeteile sind zu mind. 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen ist die Parkpalette. Für die Dachbegrünung ist eine durchschnittliche Schichtdicke von mindestens 15 cm vorzusehen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung
Im SO1 und SO2 sind nur Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2. Dachaufbauten
Haustechnische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile auf den Dachflächen (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über anstehender Gebäudeoberfläche zulässig. Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut zulässig.

3. Grundstücksgestaltung
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (Grundstücksfreiflächen) sind unter Verwendung von zertifizierten Regio-Saatgut für den Siedlungsraum zu begrünen. Ausgenommen davon sind die notwendigen Wege, haustechnischen oder sonstigen besonderen Anlagen.

4. Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zäunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Logo am Gebäude
An einer Fassadenseite ist ein Logo in einer Größe von ca. 3,00 x 1,00 m zulässig. Das Logo darf beleuchtet ausgeführt werden.

6. Fahnenmaste
Es sind bis zu drei Fahnenmaste zulässig. Sie dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberkante sein.

C) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Retention Regenwasser gem. § 37 Abs. 4 HWG
Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltvolumen von mind. 20 l je m² horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen – mind. 2 m³ Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m² horizontal projektierte Dachfläche herzustellen.

2. Regenwasserverwertung gem. § 51 Abs. 3 Satz 1 HWG
Das anfallende Regenwasser ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

D) HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Artenschutz
Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelförmiger Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelförmige Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden.

3. Wasser- und Bodenschutz
Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).
Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.
Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.
Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbleibtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Wetteraukreises erforderlich.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5- Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist Altlastenfragen hinzuziehen. Schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

TEXTFESTSETZUNGEN

4. Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insectenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweißes Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollen vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Lichtstreuung darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

5. Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessensArchäologie, 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).

6. Versorgungsleitungen
Eine oberirdische Verlegung der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation) ist nicht zulässig. Sie sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen zu verlegen.

7. Löschwasserversorgung
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung – BauNVO – folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundschutz 1.600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löscharbeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fiedruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

8. Hydranten
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten- Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:
- Öffene Wohngebiete 120 m
- geschlossenes 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. Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie der ruhende Verkehr nicht blockieren kann.

9. 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.

10. Drainagen
Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Teilbaubehörde des Stadtbaumeisters (Große Klosterstraße 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.

11. Rückstausrückführung
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. Kanaleinfälle, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

12. Wasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb der Quantitativen Schutzzone D (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Helgolandschutzbereiches Bad Nauheim (Kennung WSG-ID 440-084). Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.

13. Kampfmittel
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksfreiflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Datum	Erstellung / Änderung
23.06.2023	sw Erstellung
04.07.2023	sw Fs eingetragt
05.09.2023	sw Fs neu eingetragt
19.09.2023	ck Fs geändert
12.01.2024	sw Leitungen ergänzt, Fs neu

geprüft: 12.01.2024
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 05.2023

Dateiname: bfrth_2d10.dwg
Blattgröße: 113,5 cm x 70,7 cm
erstellt mit: StdCAD 20
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am
bekanntgemacht	am
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	
gemäß § 3 (1) BauGB vom	bis
bekanntgemacht	am
Entwurfsbeschluss (Öffentlichkeitsbeschluss)	am
bekanntgemacht	am
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom	bis
bekanntgemacht	am
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom	bis
Satzungsbeschluss	am
Bestätigung der Verfahrensvermerke	
den	
Bürgermeister	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -	

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtvorordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister

Stadt Friedberg
Bebauungsplan Nr. 87
"Erweiterung THM"
Kernstadt

Planungsbüro für
• Städtebau
• Freiraum

Landchaft
• Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Albfeld
www.pbkoch.de
Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Stand
12.01.2024

Dpl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplanner AKH
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de