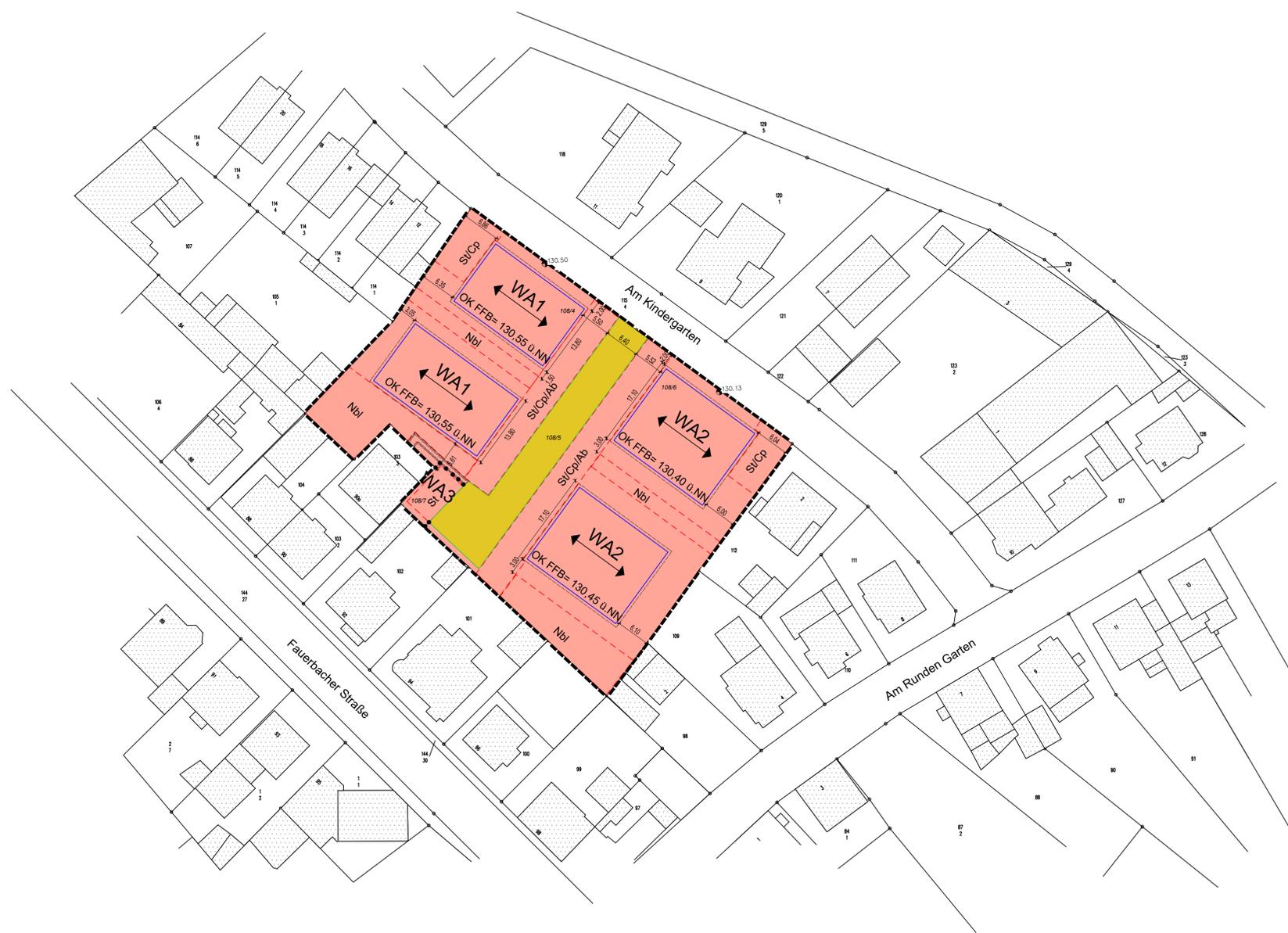




# STADT FRIEDBERG (HESSEN) - BEBAUUNGSPLAN Nr. 95 "NACHVERDICHTUNG - AM KINDERGARTEN 4-10"



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
  - Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
    - Cp Zweckbestimmung: Carports
    - St Zweckbestimmung: Stellplätze
    - Ab Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz
    - Nbl Zweckbestimmung: Nebenanlage im Sinne von Garten- und Fahrradboxen
  - Mit Gehrechten zu belastende Fläche zu Gunsten First. 103/3 (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
  - Höhenbezugspunkt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Vermaßung in Metern (z.B. 5,50 m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  - 109 Flurstücksnummer
  - Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. Baugesetzbuch (BauGB) i.V mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen,  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise

	GRZ	GFZ	Z	AH	FH	Bauweise	Dachform
WA 1	0,4	0,8	II	7,5	11	o	SD
WA 2	0,4	0,8	II	7,5	12	o	SD
WA 3	0,4	0,8					

Erklärung zur Tabelle:

- Z = Zahl der Vollgeschosse
- II = Zwei Vollgeschosse
- AH = max. zulässige Außenwandhöhe in Meter i.S. von § 6 (4) S. 2 HBO
- FH = max. zulässige Firsthöhe (m)
- Bezugshöhe ist die Höhe des Bürgersteigs der Straße „Am Kindergarten“ an der jeweiligen Grundstücksmitte. Die Bezugspunkte sind in der Plankarte dargestellt.
- GRZ = Grundflächenzahl
- GFZ = Geschossflächenzahl
- o = offene Bauweise, zulässig sind Hausgruppen
- SD = Satteldach

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO in den Teilflächen WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65, in WA3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

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

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO durch untergeordnete Anlagen (wie z.B. Vordächer, Vorgarten- und Terrassenschranke) und Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 2 m überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in Form von  
 - **Gartenhäusern oder Garten-/ Fahrradboxen** innerhalb der in der Planzeichnung mit „Nbl“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zulässig.  
 - **Abfallsammelplätzen, auch überdachte**, innerhalb der in der Planzeichnung mit „St/CP/Ab“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundfläche von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes im Sinne des § 14 (2) BauNVO (z.B. Technikzentralen, Blockheizkraftwerke) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls zulässig.

In allen Baugebieten dürfen die **Stellplätze und ihre Zufahrten** nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports sowie der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Pro Wohneinheit ist nur **ein Carport** zulässig. Darüber hinaus gehender Bedarf ist in Form von freistehenden Stellplätzen herzustellen. **Carportzeilen** sind nur mit max. vier Carports zulässig.

**Erforderliche Auffüllungen zur Geländemodellierung** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auffüllungen die darüber hinausgehen sind unzulässig.

Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Leitungen und Anlagen zur internen Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes und zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind auch außerhalb der Grenzen öffentlicher Verkehrsanlagen zulässig und nur unterirdisch zu verlegen.

