

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 1 und 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 (m) 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.

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

### **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 Terrassenschränke) 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 Grundstückfläche 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.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

**Vogelschlag:** Die Errichtung transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit mehr als 20 m<sup>2</sup> ist unzulässig.

Bei der Gestaltung der Fensterflächen ist sich an die fachlichen Standards der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten zu halten (Infobroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Schweizerische Vogelschutzwarte Sempach).

**Beleuchtung:** Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass alle rechtlichen Vorgaben (§ 35 HeNatG) eingehalten werden.

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderung bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

Die unmittelbar geltenden Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG (allgemeiner und besonderer Artenschutz) sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Hieraus ergibt sich folgendes Erfordernis:

**Ersatzmaßnahme** für den Verlust von Lebensräumen:

*E1:* Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensräumen sind in die neuen Fassaden 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Fassaden-Einbaukasten 1HE für Nischenbrüter, oder Nist- und Einbaustein Typ 26 für Halbhöhlenbrüter oder vergleichbar) und 2 Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Fa. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 24 oder 25 oder vergleichbar) zu integrieren.

Alternativ ist eine Anbringung von 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2MR oder vergleichbar) und 2 Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler Meisenresidenz 1MR oder vergleichbar) an neue Garagen oder Gartenhütten vorzusehen.

Als dritte Alternative ist eine Anbringung von 2 Nischen-/Halbhöhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2HW oder Nischenbrüterhöhle 1N) und zwei Höhlenbrüterkästen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 2M oder 1B oder vergleichbar) an je eine Dreifachkonstruktion von Neupflanzungen junger Einzelbäume möglich.

Vor Baubeginn ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die kontrolliert und dokumentiert, dass die Vorschriften bzw. Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung beachtet werden. Damit einhergehend muss die beauftragte ökologische Baubegleitung bei der Unteren Naturschutzbehörde benannt und der Untersuchungsrahmen abgestimmt werden.

### **Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf dem Flurstück 108/4 wird ein Gehrecht zu Gunsten Flurstück 103/3 festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Planstraße.

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

### **Pflanzgebote und -bindungen**

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die **nicht überbauten Grundstücksflächen** sind entsprechend § 8 (1) HBO gärtnerisch und wasserdurchlässig zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen (artenreiches Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft) zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen.

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen:

#### **Sträucher**

- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Hartriegel, Roter (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Holunder, Schwarzer (*Sambucus nigra*)
- Holunder, Trauben- (*Sambucus racemosa*)
- Johannisbeere, Rote (*Ribes rubrum*)
- Johannisbeere, Schwarze (*Ribes nigrum*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Mispel (*Mespilus germanicus*)
- Rose, Bibernell- (*Rosa pimpinellifolia*)
- Rose, Hunds- (*Rosa canina*)
- Rose, Wein- (*Rosa rubiginosa*)
- Schneeball, Gewöhnlicher (*Viburnum opulus*)
- Schneeball, Wolliger (*Viburnum lantana*)
- Schwarzdorn Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Weißdorn, einh. Arten (*Crataegus* sp.)
- Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Felsenbirne, Gemeine (*Amelanchier ovalis*)
- Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
- weitere Wildrosenarten: Feld- (*Rosa arvensis*) Filz- (*Rosa tomentosa*) Zimt- (*Rosa majalis*) Essig- (*Rosa gallica*) Rauhblättrige (*R. jundzillii*)
- Zwergmandel (*Amygdalis nana* = *Prunus tenella*)
- Flieder, Gewöhnlicher (*Syringa vulgaris*)
- Sommerflieder (*Buddleja davidii*)

#### **Kletterpflanzen**

- Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Knöterich, Winden- (*Fallopia* = *Polygonum convolvulus*)
- Knöterich, Hecken- (*Fallopia* = *Polygonum dumetorum*)
- Waldrebe, Gemeine (*Clematis vitalba*)
- Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

- Knöterich, Schling-/Silberregen (*Fallopia* = *Polygonum aubertii*)
- Weinrebe, Echte (*Vitis vinifera*)
- Wilder Wein, Gewöhnlicher (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Wilder Wein, Fünfblättriger (*Parthenocissus inserta*)
- Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)

### **Bäume**

- Ahorn, Feld- (*Acer campestre*)
- Ahorn, Berg- (*Acer pseudoplatanus*)
- Ahorn, Spitz- (*Acer platanoides*)
- Ahorn, Rot- (*Acer rubrum*)
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Birke, Sand- oder Hänge- (*Betula pendula*)
- Birne, Felsen- (*Amelanchier arborea*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Eiche, Stiel- (*Quercus robur*)
- Eiche, Trauben- (*Quercus petraea*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Erle, Schwarz- (*Alnus glutinosa*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Esche, Blumen- (*Fraxinus ornus*)
- Espe oder Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Holzbirne (*Pyrus pyraster* = *Pyrus communis*)
- Kirsche, Wilde oder Vogel- (*Prunus avium*)
- Kirsche, Trauben- (*Prunus padus*)
- Linde, Sommer- (*Tilia platyphyllos*)
- Linde, Winter- (*Tilia cordata*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Traubenkirsche, Echte (*Prunus padus* = *Padus avium*)
- Ulme, Berg- (*Ulmus glabra*)
- Ulme, Feld- (*Ulmus minor*)
- Ulme, Flatter- (*Ulmus laevis*)
- Weide, Silber- (*Salix alba*)
- Weide, Bruch- (*Salix fragilis*)
- Weide, Hohe (*Salix x rubens*)
- Weide, Sal- (*Salix caprea*)
- Weide, Korb- (*Salix viminalis*)
- Weide, Mandel- (*Salix triandra*)
- Weide, Purpur- (*Salix purpurea*)
- Weide, Grau- (*Salix cinerea*)
- Weide, Ohrchen- (*Salix aurita*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Maulbeerbaum, Schwarzer (*Morus nigra*)
- Maulbeerbaum, Weißer (*Morus alba*)

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

### **BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 81 (1) HBO)

Bei Reihenhäusern sind die Fassaden einheitlich auszuführen. Die gleiche Dachneigung und die gleiche Außenwandhöhe sind zwingend festgesetzt. Ein Baukörperversatz ist nicht zulässig.

Bei der Herstellung des Fertigfußbodens (FFB) sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen zu beachten und entsprechend einzuhalten. Die Sockelhöhe darf im Mittel max. 0,6 m betragen, gemessen als Abstand zwischen der Höhe der Bezugspunkte und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Roh-Fußboden). Die in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkte bezeichnen die Bürgersteighöhe der Straße „Am Kindergarten“ an der jeweiligen Grundstücksmitte.

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Für Nebenanlagen (wie z.B. Carports, Technikgebäude) ist auch die Dachform Flachdach zulässig.

Die Dächer sind parallel zur Straße „Am Kindergarten“, gleichbleibend zur angrenzenden nördlichen Bebauung auszurichten. Für die Satteldächer sind Dacheindeckungen nur in roter oder anthrazitfarbener Farbe zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierten Dachflächen zu schaffen - mind. jedoch 2 m<sup>3</sup> Volumen. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Gartenbewässerung) ein Speichervolumen von mind. 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche herzustellen.

Dachgauben sind nur in WA 2 zulässig. Die Breite von Dachgauben darf maximal ½ der Trauflänge einer Wohneinheit betragen. Die maximal zulässige Breite einer Einzelgaube beträgt 2,0 m (Außenmaß: Außenkante links bis Außenkante rechts). Der Mindestabstand der Dachaufbauten untereinander muss mindestens 2,50 m betragen. Je Wohneinheit ist eine Einzelgaube zulässig.

In den Vorgartenbereichen sind nur folgende Einfriedungen (auch in Kombination) allgemein zulässig:

- Lebende Hecken bis 1,20 m Höhe, in die ein bis 1,0 m hoher Maschendraht- oder Stabgitterzaun eingestellt werden kann.
- Holzstaketenzäune bis 1,20 m Höhe.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis 1,50 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm herzustellen.

Bei Einfriedungen, die aufgrund der Topografie mit Stützmauern errichtet werden müssen, entfällt die Festsetzung zur Bodenfreiheit. Die Höhe der Stützmauer ist bei der Ermittlung der Höhe der Einfriedung mit anzurechnen.

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

### **HINWEISE**

#### **Abfallbeseitigung**

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite Umwelt & Verbraucher Abfall Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

#### **Altlasten**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HfU aufgestellten „Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis“ nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie die nähere Umgebung auch keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch 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 Abfallgesetz (AbfG) 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, den Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen, anzuzeigen.

#### **Bodenschutz, Vorsorgend**

Die Bundes-Bodenschutzverordnung ist beim Bodenabtrag sowie beim Bodenauftrag einzuhalten. In diesem Sinne ist der Mutterboden (Oberboden, meist die obersten 0,3 m unter Geländeoberkante) abzuheben und nach der geländegestaltenden Maßnahme wieder aufzutragen. Der Bodenauftrag von Fremdboden muss der Bundes-Bodenschutzverordnung entsprechen.

Bodenabtrag sowie Bodenauftrag hat im Bereich des Unterbodens zu erfolgen; hierzu ist der Mutterboden (Oberboden, meist die obersten 0,3 m unter Geländeoberkante) abzuheben und nach der geländegestaltenden Maßnahme wieder aufzutragen.

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

### **Bodenschutz, Nachsorgend**

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 ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen 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.

### **Denkmalpflege – Archäologie**

Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens im abzusprechenden Baufenster mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **Drainagen**

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Amts für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (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 gem. der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

### **Kampfmittel**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 (4) HBKG) ist in Anlehnung an das 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.

### **Photovoltaik**

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

### **Regenwasserverwertung**

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 (3) Satz 1 HWG auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).

### **Rückstausicherung**

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

### **Schutz des Mutterbodens**

Es wird auf § 202 BauGB hingewiesen; Mutterboden, der bei Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden

---

## **Bebauungsplan Nr. 95 „Nachverdichtung – Am Kindergarten 4-10“**

---

- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden

Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

### **Straßenbau**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

### **Versorgungsleitungen**

Vor Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel der OVAG ist der Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763, 61147 Friedberg zu informieren. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die vorhandenen bzw. geplanten Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

### **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“. Die Verbote und Gebote der SchutzgebietsVO vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.