



GENEHMIGUNGSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 17.02.2022 beschlossen, der Beschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.

Friedberg (Hessen), den

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
(§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.10 bis zum 06.11.2023 Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung gegeben.

Die Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 30.09.2023 in der Wetterauer Zeitung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2023 über die Planung unterrichtet und in der Zeit vom 02.10 bis zum 06.11.2023 zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umweltbericht aufgefordert.

Friedberg (Hessen), den

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am in der Wetterauer Zeitung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom bis zum aufgefordert.

Friedberg (Hessen), den

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am beschlossen worden.

Friedberg (Hessen), den

AUSGEFERTIGT

Friedberg (Hessen), den

(Ober-) Bürgermeister/-in Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10(3) BauGB in der Wetterauer Zeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Friedberg (Hessen), den Siegel



STADT FRIEDBERG
Bebauungsplan Nr. 99
„Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft“
Stadtteil Ossenheim

Entwurf
Stand: Beteiligungsverfahren §§ 3(2) und § 4(2) BauGB
11. Januar 2024

Planverfasser:

 Fröbelstraße 18,
 35466 Rabenau
 Telefon:
 06407/950890
 staedtebau_lich@yahoo.de
 Magistrat der Kreisstadt Friedberg
 Große Klostergasse 6
 61169 Friedberg (Hessen) - Planungsabteilung

Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres durchzuführen.
 2.4 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.
 2.5 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.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin (bersteinfarbene bis warmweiße LED). Der § 35 HeNatG ist zu beachten.
- 3.2 Die Verglasung von Fenstern > 1,5 m² muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.
- 3.3 Spiegelfassade sind nicht zulässig.
- 3.4 Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht betriebstechnische Belange entgegenstehen oder Verschmutzungen zu befürchten sind.
- 3.5 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.

4. 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.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a(3) i.V.m. KompV Hessen)
Das im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsdefizit ist zu begleichen.

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

Im Bereich SO1 sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Für neue Gebäude ist eine Dachbegrünung festgelegt. In den Bereichen, in die eine Fotovoltaik vorgesehen ist, kann die Dachbegrünung entfallen.
 Für untergeordnete Aufbauten und Randflächen von weniger als 1 m Breite darf auf die Begrünung verzichtet werden.
 Auf- und Ausbauten für technische Einrichtungen, sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), sowie die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu beachten.

3. Bodendenkmäler (§21 HDSchG)
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, 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).

4. Bodenschutz
Die DIN 18915 zum Schutz des Bodens ist bei allen Bauvorhaben zu beachten.

5. Artenschutz
Die allgemeinen Bestimmungen zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

6. Heilquellenschutz
Das Vorhaben in Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Verkehrserschließung
Auf das Erfordernis des Ausbaus der B 275 wird hingewiesen.

8. Versorgungsleitungen
Im Plangebiet befinden sich diverse Versorgungsleitungen. Bei Baumaßnahmen sind die Lagepläne zu prüfen (z.B. Telekom, Trinkwasser).

IV. Pflanzenauswahlliste

Bäume:	Vogelbeere Sorbus aucuparia	Bergahorn Acer pseudoplatanus
	Stieleiche Quercus robur	Traubeneiche Quercus petraea
	Hainbuche Carpinus betulus	Esche Fraxinus excelsior
	Feldahorn Acer campestre	Heimische Hochstammobstbäume
Straucher:	Weißdorn Crataegus monogyna	Hartriegel Cornus sanguinea
	Hasel Corylus avellana	Rote Heckenkirsche L. xylosteum
	Hundsrose Rosa canina	Echte Brombeere Rubus fruticosus
	Schlehe Prunus spinosa	Schwarzer Holunder S. nigra
Empfohlene Arten für Schnitthecken:	Liguster Ligustrum vulgare	Kornelkirsche Cornus mas
	Hainbuche Carpinus betulus	Feldahorn Acer campestre
		Weißdorn Crataegus monogyna

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 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)
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)

- 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bioenergie und Landwirtschaft" festgesetzt.
 SO1:
 a) 3 Wohnhäuser mit insgesamt maximal 5 Wohnungen für Betriebsleiter und Saisonarbeiter (gewerblich und landwirtschaftlich).
 b) ein Büro- und Verwaltungsgebäude für die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen mit einer Grundfläche (GR) von maximal 400 m² einschließlich Besprechungsraum (Baufenster 4)
 c) die zulässigen Nutzungen werden auf die im zeichnerischen Teil nummerierten Baufenster wie folgt festgelegt:
 1: Wohnhaus (Bestand), 1 Wohneinheit (WE)
 2: Garage mit 3 Apartments für Betriebsangehörige (Bestand)
 3: Wohnhaus mit integrierter Tiefgarage (geplant), 1 WE
 4: 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.

1.2 Grundfläche

1. Es gilt die im zeichnerischen Teil festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche
2. 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 §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf.
3. Eine weitere untergeordnete Überschreitung der GRZII 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 Nebenanlagen und Stellplätze

Gem. §23 (5) BauNVO wird bestimmt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1.4 Höhe Baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

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.

1.5 Einfriedungen (§ 9 (1) Nr.1 i.V.m. § 91 HBO)

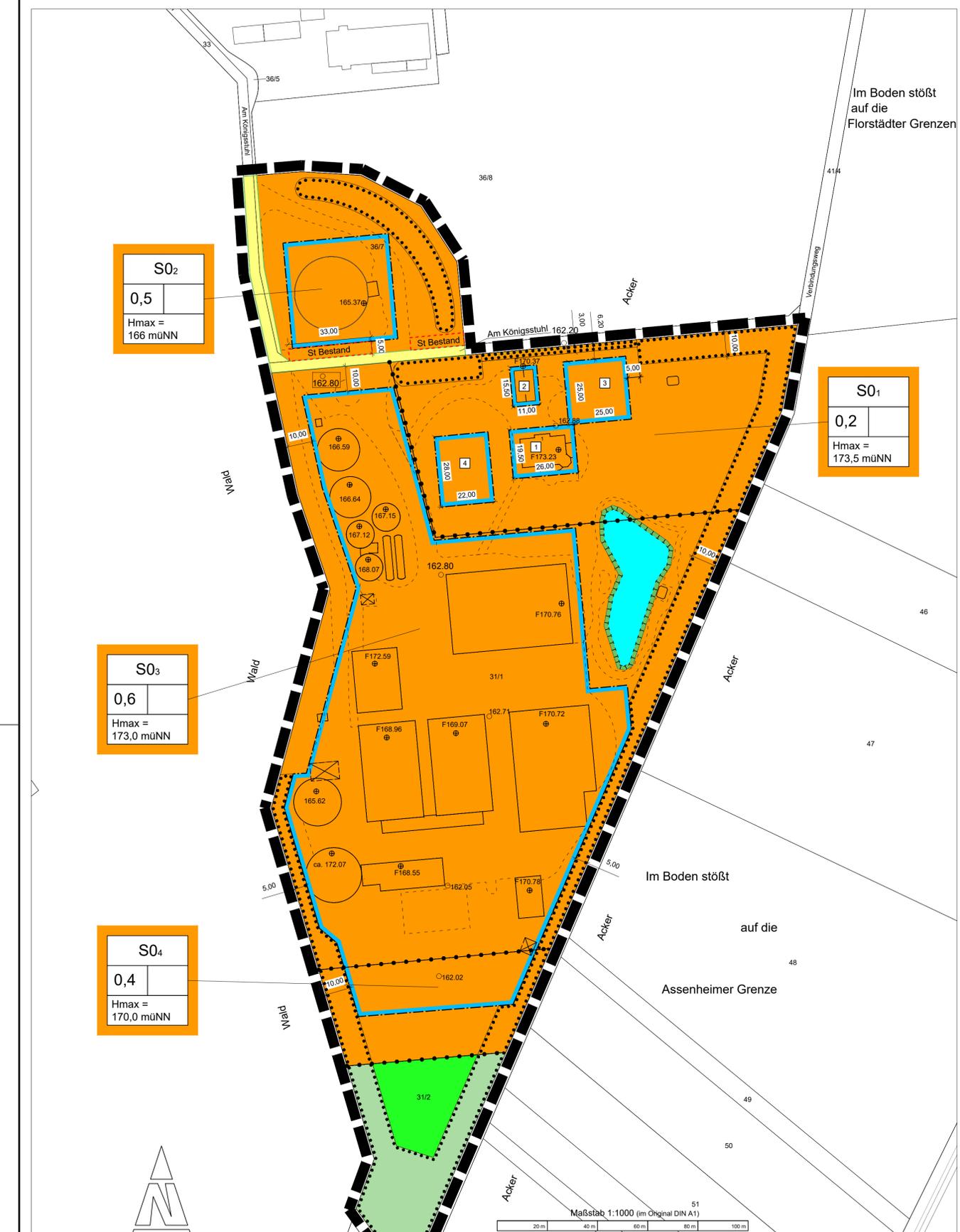
Soweit betriebliche Erfordernisse bestehen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 2,50 zulässig. Die Verwendung von S-Draht ist unzulässig.

1.6 Schallemissionen - Festsetzung auf äußeren Einwirkungen

Für die Sondergebiete 1, 3 und 4 werden die Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 Für das Sondergebiet SO 2 werden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 Es gelten folgende Orientierungswerte:
 Gewerbe: tags 65 dB(A) / nachts 55 dB(A)
 Mischgebiete: tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)

2. Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Die Grundstücksfreiflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.
- 2.2 Auf privaten Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
- 2.3 Um den Individualenschutz (Tötungsverbot) gewährleisten zu können, sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der

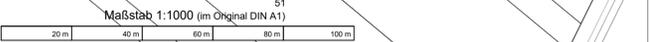


SO₂
0,5
Hmax = 166 müNN

SO₁
0,2
Hmax = 173,5 müNN

SO₃
0,6
Hmax = 173,0 müNN

SO₄
0,4
Hmax = 170,0 müNN



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	22,00 → Bemaßung Baugrenze (m)
SO1 SO2 SO3 SO4 Sondergebiet Bioenergie und Landwirtschaft	4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4 Nummer Baufenster	→ Straßenverkehrsfläche
2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)	→ St Stellplätze
→ Zweckbestimmung: Abstandsrün, Garten, Landwirtschaft	
→ Zweckbestimmung: Abstandsrün, Gehölzpflanzung	
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
→ Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)	→ Erhaltung, siehe textl. Festsetzung
→ Baugrenze	→ hier: Teichanlage (Bestand)

Sonstige Darstellungen

→ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	→ Art der baulichen Nutzung
→ Abgrenzung von versiegelten Flächen (Bestand)	→ Grundflächenzahl
→ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)	→ Hmax = 173,5 müNN
○ 162.05	
⊕ F169.07	
→ Teich	

Katasteramtliche Darstellung: Liegenschaftskarte aus Geodaten Hessen Online-Abufr am 22.4.2022

Zeichenerklärung

→ Grundstücksgrenze	55 Flurstück Nr.
→ Gebäudebestand	