



GESETZESGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.76, zuletzt geändert am 18.02.1986
2. BauNVO in der Fassung vom 15.9.1979
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 30.7.1981
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977, zuletzt geändert am 10.7.1979

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

z.B. 1 max. Zahl der Vollgeschosse (Z)

z.B. 04 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 05 Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, SOWIE STÄLLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

o offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

□ überbaubare Grundstücksfläche

□ Baugrenze (§ 23 BauNVO)

□ nicht überbaubare Grundstücksfläche

→ Firstrichtung verbindlich

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

□ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St Stellplätze zulässig

Go Garagen zulässig

□ Bereich ohne Ein-u-Ausfahrt

VERKEHRSLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

□ Straßenverkehrsfläche

□ Straßenbegrenzungslinie

□ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

□ Öffentliche Parkfläche

□ Straßenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§9 Abs.1 Nr.12 BBauG)

□ Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation

HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN (§9 Abs.1 Nr.13 BBauG)

→ oberirdisch

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN (§9 Abs.15 BBauG)

□ Grünflächen/Grünanlagen

□ Eigenümlergrün, Mietergrün

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs.25 BBauG)

○ anzupflanzende, standortgerechte Einzelbäume, jedoch ohne Einzelstandortbestimmung

□ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf Wohngrundstücken) (s. Grünordnerische Festsetzungen)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BBauG)

□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 50 Maßzahlen

z.B. 18 Kurven- bzw. Einmündungsradius in [m]

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

□ vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

□ Flurstücksnummern

□ Flurstücksgrenzen

□ Höhenschichtlinien

I PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

ALLE AUSNAHMEN gem § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Kurlandungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbautriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleintierhaltungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten) sind gem § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO unzulässig.

Sonstige Festsetzungen - zulässige Art der Nutzung

Ausnahmen gem. § 3 Abs.3 BauNVO sind im gesamten Planbereich unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

STREIFENRECHT UND GRABEN sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig. Es sind 2 Garagen pro Grundstück zulässig; eventuelle Nebenanlagen sind durch Stahlplättchen zu decken. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig; die max. Breite dieser Zufahrt beträgt 3 m.

Außen der Wohnheiten Gem § 4 Abs.4 BauNVO sind pro Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnheiten zulässig.

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN

Entfernungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten. Als Einfriedungen zulässig sind vorzugsweise Laubbücheln, ansonsten Holz- oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,80m.

HINWEIS: Bei Entfernungen zur landwirtschaftl. Fläche hin ist das Hess. Nachbarrecht zu beachten.

III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Entsprechend § 9 Abs.1 Nr.25 BBauG, bzw. § 9 Abs.4 BBauG in Verbindung mit § 118 HBO)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

In allen Hauptarten sind 80% der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen abzüglich der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen und der Flächen für Bepflanzung als Garten- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum = 20 m², 1 Strauch = 5 m²).

VORGÄRTEN

Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, mindestens aber 1 Laubbäumchen je Grundstück.

BEGRÜNUNG DES STRASSENRAUMS

An der nördlichen räumlichen Geltungsbereichsgrenze sind Flächen für das Anpflanzen und die Unterhaltung von Bäumen und Strauchpflanzungen festzusetzen. Diese sind Folgendem zu bepflanzen (s. auch Vegetationsprofil):

Parallel zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in mindestens 2 Reihen standortgerechte Laubbäume und Sträucher (s. Pflanzliste) zu pflanzen, wobei in der inneren Reihe Bäume (z.B. Obstbäume in einem Abstand von max. 10 m, in der äußeren Reihe Sträucher in einem Abstand von ca. 1 m zu setzen sind (s. Vegetationsprofil)). Obstbäume können in die Pflanzung einbezogen werden.

IV HINWEISE

LEISTUNGSVERPFLICHTUNG

Zur Sicherstellung des Lösswasserabflusses (§ 2 Abs. 5 HBauG) ist gemäß Arbeitsblatt Nr. 405 Wasserversorgung - Brandschutz des TMV entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Lösswasserabfluss erforderlich: Grundschutz = 800 l/m. Der Niederschlag muß mindestens 15 l/m betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Kann diese Lösswasserabfluss von öffentlichen Wasserversorgungsnetzen nicht erreicht werden, so ist die Lösswasserabfluss durch eine andere geeignete Maßnahme sicherzustellen.

Bei dem Einbau der Feuerlöschhydranten sind die Hydrantenrichtlinien Arbeitsblatt Nr. 331 des TMV zu beachten. Auf die entsprechende Beschilderung der Hydranten (DIN 4066) wird besonders verwiesen.

SONSTIGE VORNAHMEN

Die Zufahrtsweg sind für eine Parkbelastung von 4 Gesamtgewicht zu bemessen und so anzulegen, daß der Einsatz von LKW- und Betonfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (§ 4 (2) HBO). Unterhydraulanten sind so anzulegen, daß sie von mehreren Vorkäufen und auf andere Art und Weise nicht blockiert werden können.

HINWEIS

Jedes Grundstücksgrenzgebiet hat sich gegen Rückbau des Abwassers aus der Abwasserbehandlungsanlage in die angeschlossen Grundstücke selbst zu schützen.

Kanalröhren, Abgüsse usw., die tiefer als die Straßenebene liegen oder ansonsten durch Rückbau gefährdet werden, sind durch einen von hand betriebenen Abwasserübernehmer gegen Rückbau zu schützen.

SONSTIGE GRÜNANLAGEN UND SONSTIGES ANPFLANZEN

Das Schichten- und Grünsystem ist im Schichten- und Grünsystemplan dargestellt. Die Schichten- und Grünsystemplan wird empfohlen, unter der Straßenebene liegende Gebäudeteile wasserrecht auszubilden.

PFLANZLISTE

Nachfolgend werden einige standortgerechte Gehölze aufgeführt:

Bäume	Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Mehlbirne Hochstamm Apfel Hochstamm Birne Hochstamm Zwische Hochstamm Kirsche Hochstamm Spierling Nußbaum	Acer campestris Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aria Malus spec. Prunus spec. Prunus spec. Prunus avium Bromelia Juglans nigra Cornus sanguinea Cornus mas Prunus spinosa Spiraea nigra Rosa canina Rubus fruticosus Rubus idaeus Corylus avellana
Sträucher	Blutdorn Kornelkirsche Schilke Schwarzer Holunder Hundsrose Bronnbirne Johanniskraut Himbeere Kasie	

VEGETATIONSPROFIL

Hinweis: Für die Bäume II. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

PLANVERFASSER

Entworfen und aufgestellt gemäß Bundesbaugesetz, BauNVO, Planzeichenverordnung und Hessischer Bauordnung durch

Stadtbaumeister der Stadt Friedberg (Hessen)

Friedberg (Hessen), den 9. APRIL 1987

Dr.-Ing. Brum
Baumeister

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 2.9.87 übereinstimmen.

Friedberg (Hessen), den 8. APRIL 1987

Dr. F. F. F.

BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITUNG gem § 2a BBauG

Den Bürgern wurde die Beteiligung an der Bauleitung gemäß § 2a BBauG in der Zeit vom 27. AUG. 1984 bis einschließlich 31. AUG. 1984 ermöglicht.

Friedberg (Hessen), den 9. APRIL 1987

Dr. F. F. F.

AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (H) am 23. FEBR. 1984 beschlossen.

Friedberg (Hessen), den 9. APRIL 1987

Dr. F. F. F.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben nach § 2a Abs.6 des BBauG in der Zeit vom 24. NOV. 1985 bis einschließlich 30. DEZ. 85 öffentlich ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 14. NOV. 85 ortsüblich bekanntgemacht.

Friedberg (Hessen), den 9. APRIL 1987

Dr. F. F. F.

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 BBauG durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (H) am 26. FEBR. 87 als Satzung beschlossen worden.

Friedberg (Hessen), den 9. APRIL 1987

Dr. F. F. F.

GENEHMIGUNGSVERMERK DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN

Genehmigt

mit den Auflagen der Vfg. vom 28. JULI 87, Nr. V/2-51 d. 04/01, Dornmühl, den 23. JULI 1987. Der Regierungspräsident

Siegel

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG am 25.07.87 in der Wetterauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 25.07.87 rechtsverbindlich geworden. Auf diesem Zeitpunkt wird der genehmigte Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Stadtamt Friedberg bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Friedberg (Hessen), den 29.07.87

Dr. F. F. F.

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

NR. 29

"NÖRDLICH DES DORN-ASSENHEIMER - WEGES"

BAUERNHEIM

LANESAM FÜR DENKMALPFLEGE - ABT. FRÜHGESCHICHTE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler und andere vor- und frühgeschichtliche Funde entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 DStbG unverzüglich dem G. Amt zu melden.

DRÄNAGEN

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Dränagerohre entdeckt werden, so ist der städtische Tiefbauamt mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können. Gebäudeabdränagen sind unzulässig (gem. DIN 1986 Teil 3 - Grundstücksentwässerung).

HYDROGEOLOGISCHE VERHÄLTNISSE

Im Stadtgebiet Friedberg liegt ein geotectonisches Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Dieses kann während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Es können folgende Informationen aus dem Gutachten entnommen werden: Bodenklassifikation, Hydrogeologie, Schallfolgen für Baumaßnahmen.

SCHUTZBEREICH REITSIEDLUNG DER 220/380 KV-LEITUNG

Die Schutzberreichsweite der Leitung beträgt betriebsmäßig 25,0 m. Eine Bewaldung bzw. Bepflanzung innerhalb des Schutzberreichs ist vorher mit der Preußen Elektra abzustimmen.

SOLARWÄRMELISTEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anlegen von Solarwärmelisten zur Nutzung der Solarenergie mittels Kollektoren zu.

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN GEM. DEN AUFLAGEN DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN AUS DER VERLEIHNUNG VOM 9. JULI 1987, NR. V/3-61 d. 04/01

Dr. F. F. F.