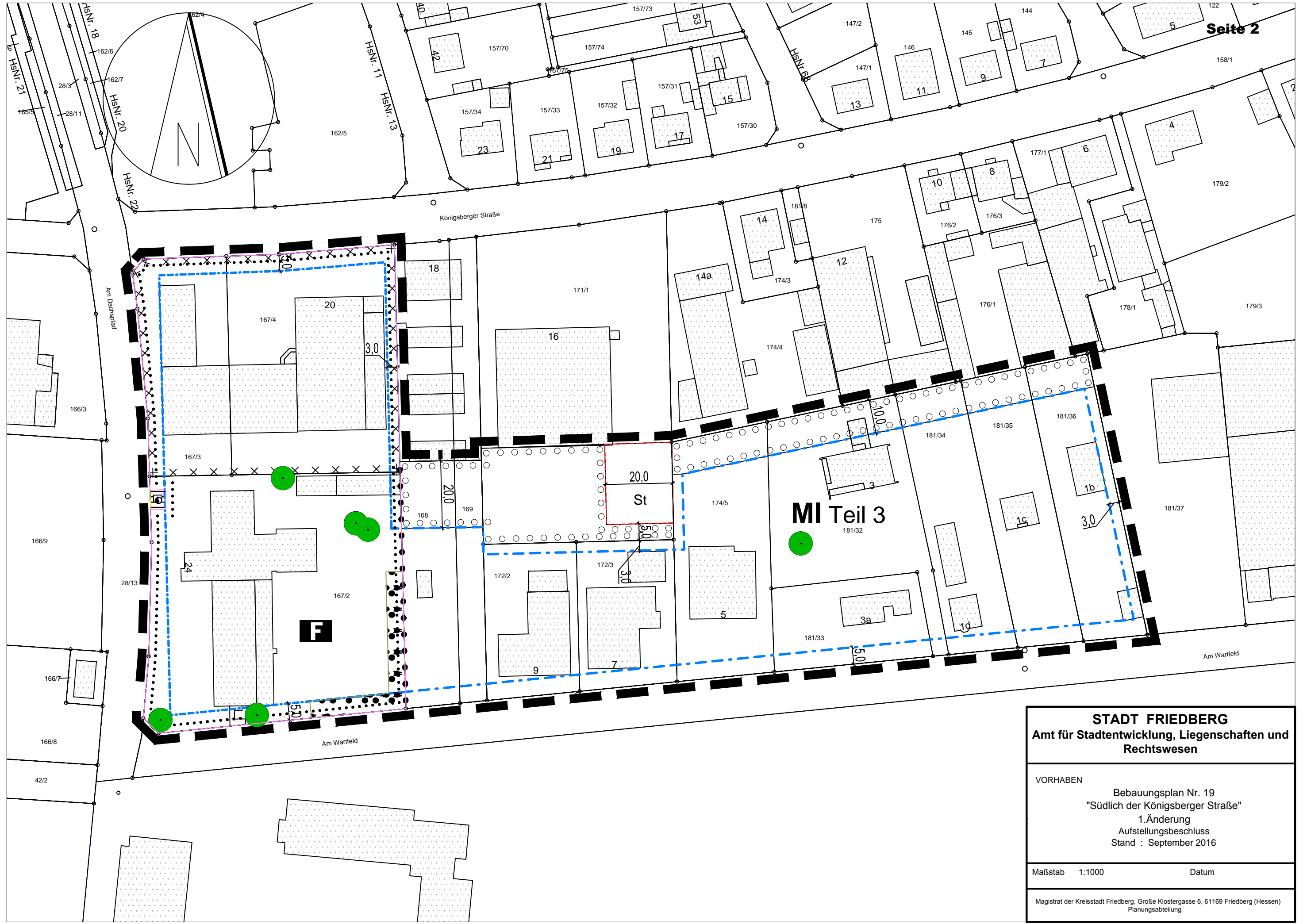


Bebauungsplan Nr. 19 "Südlich der Königsberger Straße" 1. Änderung



Aufstellungsbeschluss
Stand : September 2016



STADT FRIEDBERG Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen	
VORHABEN	
Bebauungsplan Nr. 19 "Südlich der Königsberger Straße" 1. Änderung Aufstellungsbeschluss Stand : September 2016	
Maßstab 1:1000	Datum
<small>Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostersgasse 6, 61169 Friedberg (Hessen) Planungsabteilung</small>	

Anmerkung:

die neuen und zusätzlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich sind in grün markiert

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Teil 1 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

MI Teil 2 Mischgebiet (gem. § 6 Baunutzungsverordnung)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Großhandelsbetriebe (ohne Verkauf an Endverbraucher)

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlage für kirchliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MI Teil 3 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturell, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

GE Gewerbegebiet (gem. § 8 Baunutzungsverordnung)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe; zulässig ist eine dem jeweiligen Betrieb zugeordnete und dienende Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu 50% der Geschossfläche (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen und Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Vergnügungsstätten

GE e Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO): eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Lagerhäuser,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen und Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitsliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstelle,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Seite 5

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Gebäudehöhen
MI Teil 1	0,6			AH = 10 m FH = 14 m
MI Teil 2	0,7			AH = 10 m FH = 14 m
MI Teil 3	0,6	1,2	III	AH = 10 m FH = 14 m
GE e	0,8			AH = 10 m FH = 12 m
GE	0,8			AH = 12 m FH = 15 m
Fläche für den Gemeinbedarf	0,8			AH = 10 m FH = 14 m

* Die Gebäudehöhen beziehen sich in der jeweiligen Grundstücksmittle auf die Fahrbahnhöhe der angrenzenden Stadtstraße.

AH = Außenwandhöhe; Ermittlung der Außenwandhöhe gem. § 6 Abs. 4 HBO

FH = Firsthöhe

GRZ= Grundflächenzahl

GFZ= Geschossflächenzahl

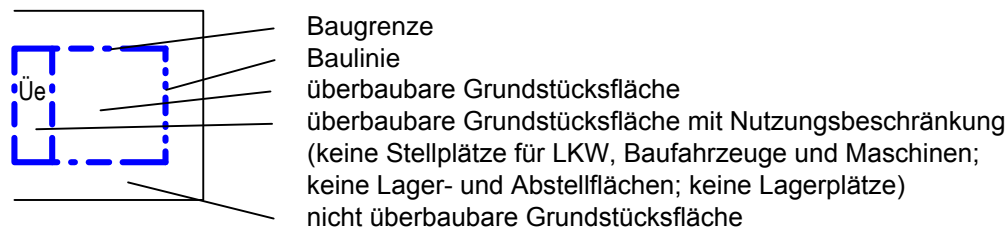
Z= Vollgeschoss

MI Teil 3: Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten ist nicht zulässig.

AH: Bei Gebäuden deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Mass von der Bezugshöhe (angrenzende Straße) bis zur Oberkante Fertigfußboden Staffelgeschoss (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind - abweichend von der Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

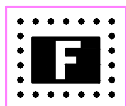
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren, auf der überbaubaren Fläche mit Nutzungsbeschränkung (Üe) und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

Zufahrten

Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von max. 6 m Breite zulässig. Ausnahmsweise kann eine 2. Zufahrt zugelassen werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Umfahrt erforderlich ist.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

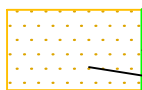


Fläche für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung : Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

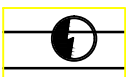


Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

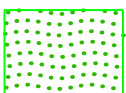
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafo

GRÜNFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigungen

PKW-Stellplätze und Fußwege auf den Grundstücken sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm, Drainpflaster). Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

Nicht überbaute Flächen

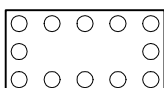
Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Regenwasserrückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen oder künstlich angelegte offene Gewässer auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb der Gebäude, Bewässerung der Grünflächen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Überlauf an die Kanalisation ist zulässig.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - diese Fläche ist mit einer artenreichen und blütenreichen Wiesenmischung einzusäen, oder mit heimischen Gehölzen gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Auf den Parzellen 179/2 und 179/3 ist eine 3 m breite Durchfahrt dieser Fläche zur Erschließung der hinteren Grundstücksfläche zulässig.



zu pflanzende Bäume ohne Standortbestimmung



zu pflanzende Sträucher ohne Standortbestimmung

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen; dabei sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m².

Bei der Ermittlung der zu begrünenden Flächen sind begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrassen angelegte Verkehrsflächen nicht mitzurechnen; die festgesetzten

Flächen und Standorte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB werden angerechnet.

Auf jeweils 10 m ist parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- und Ausfahrten), im Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ein Baum zu pflanzen.

Gehölzarten

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80% gem. Artenverwendungsliste auszuwählen.

Nachpflanzung

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen.

Dachbegrünung

Mindestens 60% der Dachflächen sind mit Dachbegrünung zu versehen.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen baulicher Anlagen mit mehr als 50m² zusammenhängender geschlossener Wandfläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen. Für jeweils 3 m Außenwandlänge ist eine Kletterpflanze am Fuß der zu begrünenden Wand zu setzen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



zu erhaltende Bäume



zu erhaltende Hecken und Sträucher

ARTENVERWENDUNGSLISTE

Rank- und Kletterpflanzen

Efeu (Hedera helix)

Geißblatt (Lonicera i.A.)

Hopfen (Humulus lupulus)

Kletterhortensie (Hydrangtea petiolaris)

Kletterrose (Rosa i.A.)

Waldrebe (Clematis i.A.)

Wilder Wein (Parthenocissus i.A.)

Bäume und Sträucher

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Obstbäume als Hochstamm

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Stieleiche (Quercus robur)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Walnuß (Juglans regia)

Weiden (Salix i.A.)

Winterlinde (Tilia cordata)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Strauchweide (*Salix purpurea*, *Salix caprea*,
Salix viminalis)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Geforderte Mindestqualität für: *Schling- und Kletterpflanzen*: 2 x v., Topfballen mit mind. 2 Trieben, 60 - 80
heimische Sträucher: 2 x v., ohne Ballen, 100- 150
kleinkronige Bäume: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 12 - 14
großkronige Bäume: 3 x v., mit Ballen, StU 18 -20

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



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



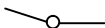
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 14.9

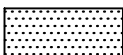
Maßzahlen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

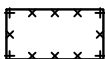
z.B. 123



Flur
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze



Gebäude (Bestand)



Umgrenzung von Flächen von Altstandorten

GESTALTUNGSSETZUNG

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
 § 81 Abs. 1 Nr.1 HBO und § 81 Abs. 4 HBO)

Dachgestaltung

Im festgesetzten Mischgebiet Teil 1 sind bauliche Anlagen bis in eine Grundstückstiefe von 25 m südlich der Königsberger Straße mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 45° zu versehen. Für die Dacheindeckung sind landschaftstypische rote bis rotbraune Farbtöne zu verwenden; eine Dachbegrünung ist hier aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig. [s. Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25a]

Im übrigen Geltungsbereich sind alle Dachformen zulässig; hier sind mind. 60% der Dachflächen zu begrünen.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind entsprechend der jeweiligen Dachneigung in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren .

MI Teil 3

Die Außenwände von Staffelgeschossen sind zu den seitlichen Nachbargrenzen um mindestens 1 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen; dieses gilt bei Hausgruppen nur für die sogenannten "Endhäuser".

Werbeanlagen

Werbeanlagen über 2 m² Gesamtfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe, Ortgang, First, Attika) des Gebäudes oder Gebäudeteils, an dem die Anlagen angebracht sind, nicht überragen. Ihre Länge darf max. 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils - höchstens jedoch 10 m -, ihre Höhe max. 1/5 der Außenwandhöhe betragen. Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die der Werbung für den primären Nutzungszweck der auf dem jeweiligen Grundstück befindlichen baulichen Anlagen dienen, zulässig; als selbständige Anlagen (Plakatanschlagtafeln) sind sie nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Einfriedigungen

Zulässig sind durchsichtige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,5 m sowie freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen gem. Artenverwendungsliste sowie die Kombination derselben.

Einfriedigungen im MI Teil 3

Zulässig sind durchsichtige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,5 m sowie freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen gem. Artenverwendungsliste sowie die Kombination derselben.

Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf 1,20 m begrenzt.

HINWEISE**Heilquellenschutzgebiet:**

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich / Ostflügel in Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises zu melden.

Altstandorte:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Vor der Durchführung von Erdarbeiten auf den genannten Altstandorten ist es sinnvoll, den Standort auf mögliche Bodenkontaminationen zu untersuchen. Sofern Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die für den Bodenschutz zuständige Behörde zu informieren: Regierungspräsidium Darmstadt, Abtlg. Staatl. Umweltamt Ffm, Dezernat 41.5 - Altlasten -, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt / Main.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BrSHG) ist gem. DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Menge 1.600 l/min

Diese Löschwassermenge muss mind. für eine Löschzeit von zwei Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck aus dem Versorgungsnetz darf bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 - einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten: offene Wohngebiete 120 m
geschlossene Wohngebiete 100 m
Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau von Hydranten sind die "Hydrantenrichtlinien" - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind für eine Achslast von mind. 10 t zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr und auf andere Weise nicht blockiert werden können. Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse (DIN 1072) zu bemessen.

DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung der Stadtbauamtes (Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg) mitzu teilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Rückstausicherung

Gemäß § 5 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg vom 10.09.2000 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 sonstwie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

Erdaushub

Der im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende, unbelastete Erdaushub ist grundsätzlich einer Verwertung zuzuführen. Der Boden ist, soweit möglich, innerhalb des Grundstückes, beispielsweise durch Oberflächengestaltung oder an Rand bereichen einzubauen und zu verwerten.

Sonnenkollektoren

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

OVAG / Stadtwerke

Eine Überbauung oder Bepflanzung von Versorgungsleitungen ist auszuschließen.

Regenwasserrückhaltung

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen oder künstlich angelegten offenen Gewässern (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 III 7./9e 02.37.11 (StANZ. 10/ 1999 S. 709) enthalten.

Anmerkung: Im Oktober 2001 wurde eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse durchgeführt. Diese hat ergeben, dass der Untergrund für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet ist.