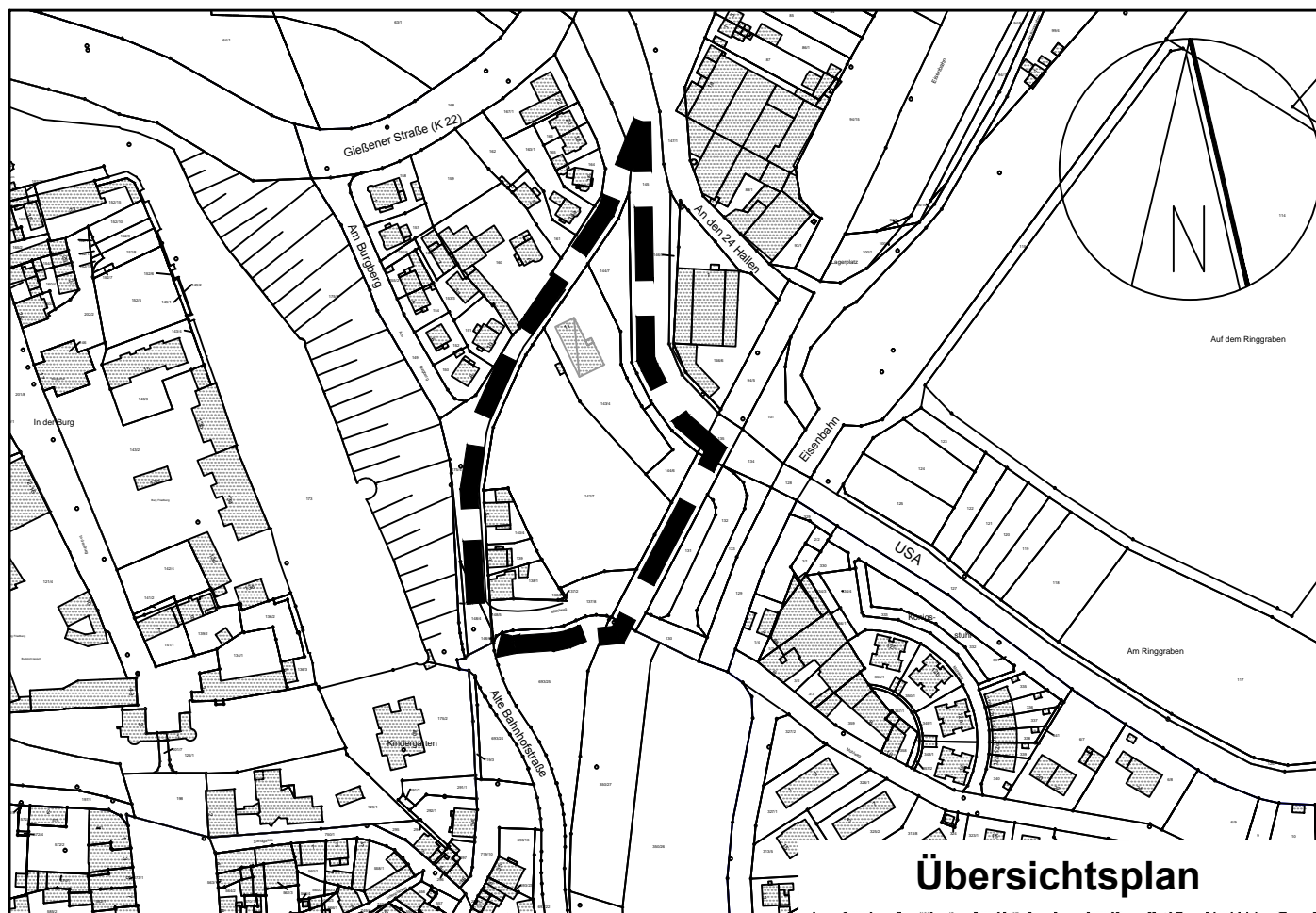


# Stadt Friedberg

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen



## **Bebauungsplan Nr. 68 "Westlich der 24 Hallen"**

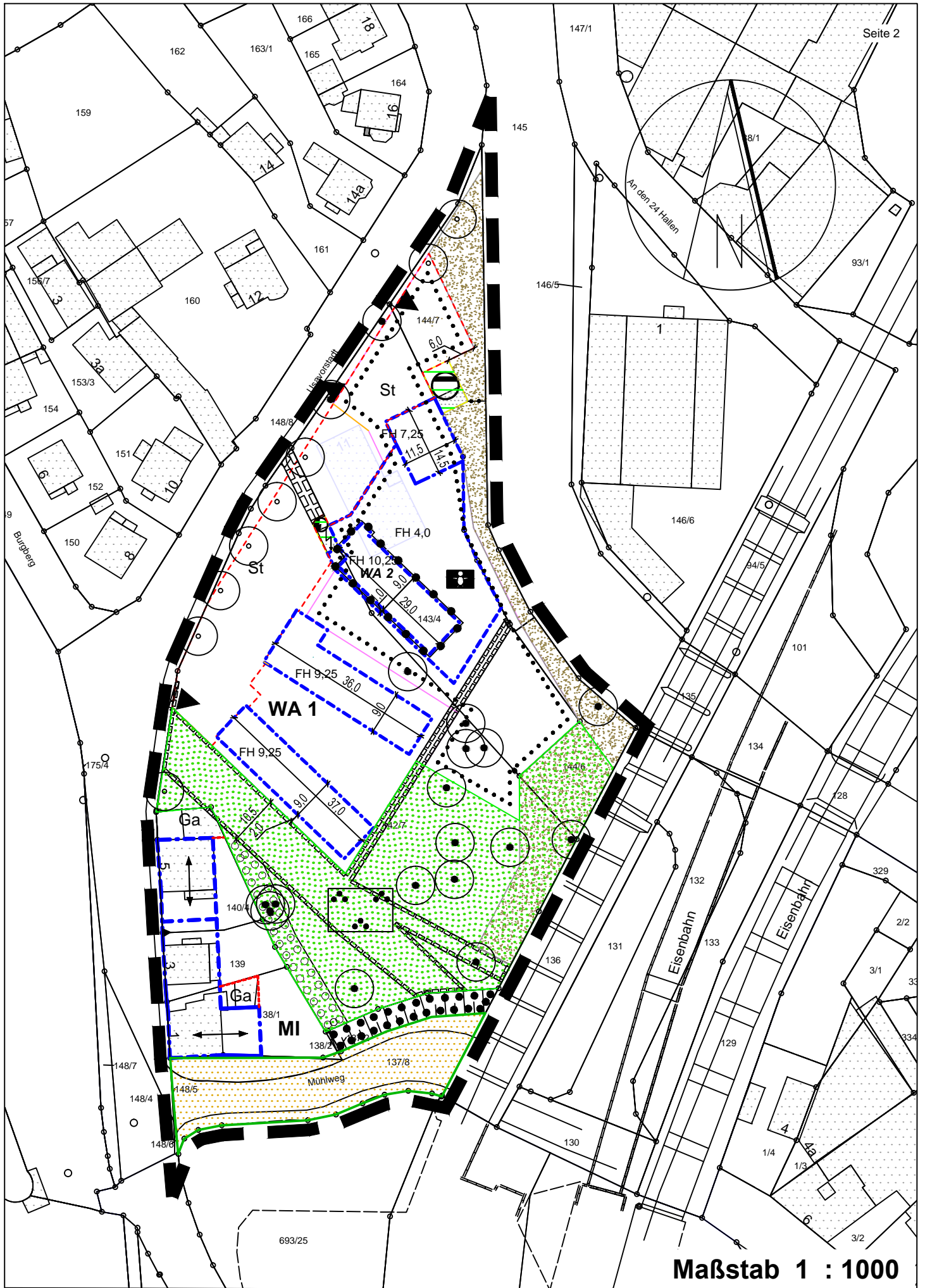
**(1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68  
"Jugendhaus an den 24 Hallen")**

**Stand : Satzungsbeschluss  
September 2016  
Maßstab 1:1000**

**Anmerkung:**

**Die neuen Festsetzungen sind grün markiert**

**Die wegfallenden Festsetzungen sind rot markiert und gestrichen**



# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

## Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(gem. § 9 (1) Nr. 1 + 2 BauGB)

- MI** Mischgebiet  
 Es wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, daß folgende Nutzungsarten des § 6 (2) BauNVO nicht zulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 6)  
 - Tankstellen (Nr. 7)  
 - Vergnügungsstätten i.S. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (Nr. 8)  
 Es wird darüber hinaus gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, daß die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
 Im Baugebiet WA sind alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig:  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwaltungen  
 - Tankstellen  
 - Gartenbaubetriebe

Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Bauweise:

Baugebiet: Maß der Nutzung:

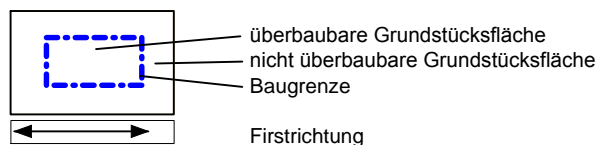
	Z	FH	GRZ	GR(m <sup>2</sup> )	GR-Ü	GFZ	GF(m <sup>2</sup> )	Bauweise: o/E
MI	II		0,35			0,6		
<del>JFE</del>	<del>II</del>			<del>900</del>	<del>100</del>			<del>o</del>
WA 1	III	9,5		680	100		2000	o
WA 2	III	10,5			100		520(ab 1.OG)	o
HORT	<del>II</del>	gem. Eintragung im Plan		<del>500</del> 1130	50			o

Erklärung:

- Z = Zahl der Vollgeschosse - hier zwingend festgesetzt  
 FH = Firsthöhe  
 GRZ = Grundflächenzahl  
 GR (m<sup>2</sup>) = Grundfläche (Angabe in m<sup>2</sup>)  
 GR-Ü = zulässige Überschreitung der festgesetzten GR bei der Berechnung der Grundflächen gem. § 19 (1) BauNVO, angegeben in Prozent.  
 GFZ = Geschossflächenzahl  
 GF (m<sup>2</sup>) = Geschossfläche (Angabe in m<sup>2</sup>)  
 o = offene Bauweise  
 E = Einzelhäuser  
~~JFE~~ = ~~Gemeinbedarfsfläche - Jugendfreizeiteinrichtung~~  
 HORT = Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

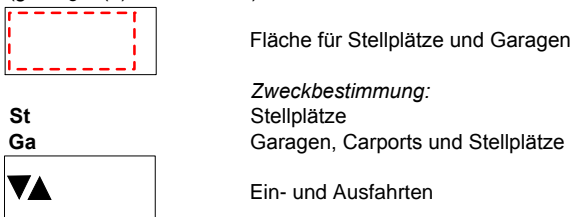
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Eine Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m durch Laubengänge und Balkone ist zulässig.

## Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur innerhalb der hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der hierfür ausdrücklich festgesetzten Fläche errichtet werden. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten, der Stauraum vor der Garage wird als notwendiger Stellplatz anerkannt.

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:



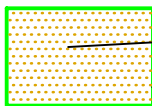
~~- Jugendfreizeiteinrichtung~~



- Kinderhort

**Verkehrsflächen**

(gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)

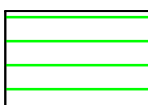


— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen**

(gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen



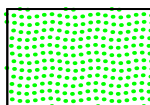
Zweckbestimmung:  
- Transformatorenstation



- Pumpwerk

**Öffentliche Grünflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung:  
- Parkanlage



~~→ Ballspielplatz~~



~~- Park der Jugendfreizeiteinrichtung~~

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)



Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen

Hier: Sukzessionsfläche; Diese Fläche ist der weiteren Sukzession zu überlassen .



~~— **Obstwiese:** —~~

~~— Die vorhandene Vegetationsdecke ist als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr). —~~  
~~— Abgestorbene Bäume sind durch neue Hochstämme in alten heimischen Sorten zu ersetzen. —~~



~~— **Sukzessionsfläche:** —~~

~~— Diese Fläche ist der weiteren Sukzession zu überlassen. —~~

Für die öffentliche Grünfläche - Parkanlage wird festgesetzt:

- ~~— Mindestens 30% der Fläche sind als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr).~~
- ~~— Mindestens 20% der Fläche sind mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste (s. Begründung) zu bepflanzen.~~
- ~~— Auf maximal 20% der Fläche ist der Bau von wassergebundenen Wegeflächen zulässig.~~
- ~~— Auf der restlichen Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke ( Extensivrasen) zu erhalten.~~

Mindestens 30% der Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr). Auf max. 10% der Fläche ist der Bau von wassergebundenen Wegeflächen zulässig. Auf den übrigen zeichnerisch nicht mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Vegetationsdecke (Extensivrasen) zu erhalten.

- ~~Für die öffentliche Grünfläche – Ballspielplatz – wird festgesetzt:~~
- ~~– Mindestens 20% der Fläche sind unter Anrechnung der als zu erhaltend dargestellten Gehölze mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste (s. Begründung) zu bepflanzen.~~
  - ~~– Die als zu erhaltend dargestellten Gehölze sind der weiteren Sukzession zu überlassen.~~
- ~~Für die öffentliche Grünfläche – Park der Jugendfreizeiteinrichtung – wird festgesetzt:~~
- ~~– Mindestens 20% der Fläche sind als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr).~~
  - ~~– Mindestens 30% der Fläche sind unter Anrechnung der als zu erhaltend dargestellten Gehölze mit heimischen Gehölzen gem. Artenliste (s. Begründung) zu bepflanzen.~~
  - ~~– Auf max. 10% der Fläche ist der Bau von wassergebundenen Wegeflächen zulässig.~~
  - ~~– Auf der restlichen Fläche ist die vorhandene Vegetationsdecke ( Extensivrasen) zu erhalten.~~

#### Allgemeines Wohngebiet und Flächen für Gemeinbedarf - Kinderhort -Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Die Dachflächen von Gebäuden sind mit einer Mindestschichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

#### Begrünung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - abgesehen von den notwendigen Wegen, haustechnischen oder sonstiger Anlagen - zu begrünen. Mindestens 15% der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1,5 m<sup>2</sup>. Die zeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäume werden angerechnet.

#### Pflege der Bäume und Sträucher und sonstiger Anpflanzung (§ 9(1) 20 BauGB)

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für alle vorhandenen und folgenden Bepflanzungsfestsetzungen gilt: Nach einer 4-jährigen Aufwuchspflege sind abschnittsweise alle 8-10 Jahre **Pflegemaßnahmen** durch Schnitt bzw. Herausnahme von Gehölzen vorzunehmen.

Die **Stellplätze** sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

#### Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- ~~Für die Gemeinbedarfsfläche – Jugendfreizeiteinrichtung – wird wie folgt festgesetzt:~~
- ~~– Die Außenbauteile müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>, res) von mindestens 35 dB aufweisen.~~
  - ~~– Darüber hinausgehend müssen die Außenbauteile der Nordwestfassade, der Nordostfassade und des Daches der Mehrzweckhalle einschl. der Proberäume ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>, res) von mind. 40 dB aufweisen.~~
  - ~~– Die Mehrzweckhalle ist mit einer Belüftungsanlage auszustatten, die den Betrieb der Halle bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglicht. Die Zu- und Abluftöffnungen sind von den Wohnhäusern abgewandt an der Südostfassade der Halle zu installieren; die Schalleistung der Zu- und Abluftöffnungen ist in der Summe auf L<sub>w</sub> ≤ 80 dB(A), ermittelt nach DIN 45635 Teil 1, zu begrenzen.~~
- ~~Für das Mischgebiet wird wie folgt festgesetzt:~~
- ~~– Außenbauteilflächen an der gesamten Außenfassade müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>, res) von mindestens 35 dB aufweisen;~~
  - ~~– Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen, die eine Fenster unabhängige Belüftung ermöglichen, zu versehen.~~

Im Hinblick auf die erhöhten Verkehrslärmimmissionen insbesondere während der Nachtzeit müssen die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für die folgenden Lärmpegelbereiche LPB erfüllen:

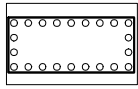
- |   |         |
|---|---------|
| - Schlafräume (Bettenräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume von Einzimmerappartements):             | LPB V   |
| - Schlafräume im WA 1 im Bereich der Nordwestfassade des südlichen Baufensters :                          | LPB VI  |
| - Schlafräume im WA 1 im Bereich der Westfassade des nördlichen Baufensters :                             | LPB VI  |
| - Sonstige schutzbedürftige Räume:  | LPB IV  |
| - Sonst. schutzbedürftige Räume im MI an der Straße Usavorstadt im Bereich der West, Nord- und Südfassade | LBP V   |
| - Sonst. Schutzbedürftige Räume in der Straße „Am Mühlweg“ im Bereich der südlichen Fassade               | LPB V   |
| - Schutzbedürftige Räume in der Kita:   | LPB III |

**Hinweis:** Im Bereich des MI gelten diese Festsetzungen nur für Gebäude, die nach dem Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wesentlich baulich geändert oder neu errichtet werden.

Für Schlafräume sind im gesamten Plangebiet schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Für die übrigen schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 werden diese Belüftungseinrichtungen ab dem Lärmpegelbereich IV empfohlen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen .

## Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste (s. Begründung) bei einer Pflanzdichte von 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>. Bäume sind in unregelmäßiger Anordnung in die Strauchpflanzung zu integrieren.



Anpflanzen von Einzelbäumen gem. Artenliste (s. Begründung)



Dieses Gehölz ist zu erhalten und gemäß obiger Festsetzung zu pflegen



Erhaltung von Einzelbäumen

~~Auf der Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitanlage sind die Dachflächen des Hallenbereiches sowie der Garagen mit einer Dachbegrünung zu versehen; darüber hinaus sind die nord-östlichen Außenwandflächen mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen: Je 3 m fensterlose Außenwandlänge ist eine Pflanze gem. Artenliste (s. Begründung) zu setzen.~~

Im Baugebiet WA und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der obersten Geschosse aller Gebäude zu mindestens 80% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

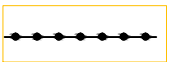
### Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

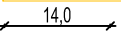


Mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche. Diese Fläche ist von Bebauung oder sonstigen Einwirkungen freizuhalten.

### Sonstige Planzeichen:



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

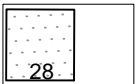


Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen

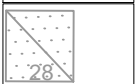


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

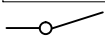
### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Gebäudebestand



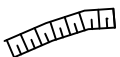
Gebäudeabbruch



Flurstücksgrenze

z.B. 123

Flurstücksnummer



Böschung

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

Im Mischgebiet muß die **Dachneigung** 35° - 45° betragen; bei Dachbegrünung beträgt die Minstdachneigung 28°, Pultdächer auf niedrigeren, angebauten Bauteilen sollen eine geringere Dachneigung aufweisen.

**Dachform:** Walmdächer sind nicht zulässig; bei Krüppelwalmdächern darf der abgewalmte Teil nicht mehr als 1/4 der Dachhöhe betragen. Für Garagen und Carports sind nur Satteldächer oder an das Hauptgebäude angelehnte Pultdächer zulässig.

Für jede Dachseite der Häuser gilt: Zulässig ist mindestens eine **Dachgaube** oder ein **Zwerchhaus** mit einer Breite von maximal 1/3 der Länge der Dachfläche. Darüber hinaus gilt:

- Bei Dachlängen bis 6 m kann keine weitere Gaube errichtet werden;
- bei Dachlängen größer als 6 m kann 1 Gaube zusätzlich errichtet werden;
- Bei Dachlängen größer als 15 m können 2 Gauben zusätzlich errichtet werden.



Die zusammengerechneten Breiten der Dachgauben und des Zwerchhauses einer Dachseite dürfen maximal 1/2 der Länge der Dachfläche betragen. Die maßgebende Länge der Dachgauben und des Zwerchhauses wird an deren Fuß, die maßgebende Dachlänge an deren Traufe gemessen. Gauben und Zwerchhäuser müssen mind. einen Abstand von 1m gegeneinander aufweisen, der Abstand zum Dachende muß jeweils mind. 1,25 m betragen.

~~Für die **Dacheindeckung** sind nur landschaftstypische rote Farbtöne und Dachbegrünung zugelassen. Auf der **Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeiteinrichtung** ist eine Dachbegrünung für den Hallenbereich zwingend vorgeschrieben.~~

In allen Baugebieten dürfen nur standortgerechte **Bäume** entsprechend der Artenliste (s. Begründung) gepflanzt werden; die auf einem Baugrundstück angepflanzten **Sträucher** sollen in überwiegender Zahl standortgerechte Arten darstellen.

~~Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in den auf dem Grundstück zu errichtenden **Zisternen** aufzufangen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen, bei Dachbegrünung mindestens 10 l/m<sup>2</sup>~~

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 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.

Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

## HINWEISE

### Regenwasserverwertung

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

### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Die Kreisarchäologie in Friedberg ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

### Sonnenkollektoren

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

### Rückstausicherung

Gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg vom 10.04.2014 hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen.

Dieses entspricht auch den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN - Normen).

### Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 06.08.2009, § 78 (Besondere Schutzvorschrift für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten.

### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet ist in dem von der HLfU auf- gestellten "Kataster der Altablagerungen im Wetteraukreis" nicht enthalten. Darüber hinaus liegen für diese Flächen sowie für die nähere Umgebung keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um gasende, 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-Analge 6, 61169 Friedberg, der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb, Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg, anzuzeigen.