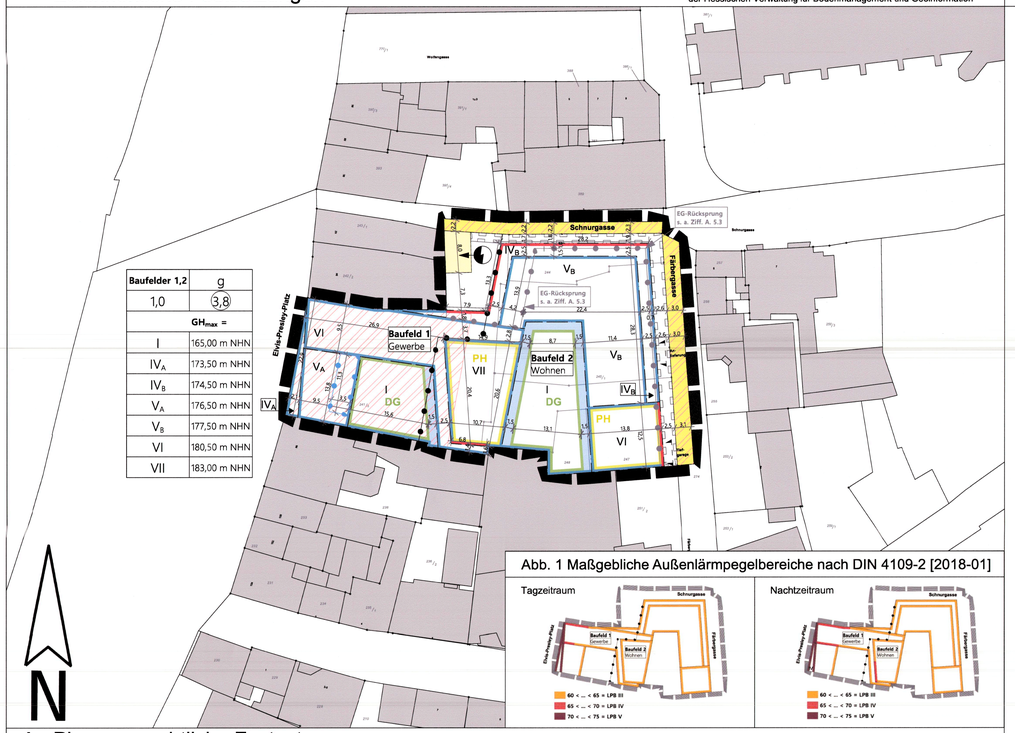
Zeichnerische Festsetzungen

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Baufelder 1,2	g
1,0	3,8
	GH_{max} =
I	165,00 m NHN
...	...
VII	183,50 m NHN

Abb. 1 Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 [2018-01]

A. Planungsrechtliche Festsetzung

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Bedingte Festsetzung
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Nutzungsschablone

2.1 1. Art der baulichen Nutzung in den Baufeldern (s. Ziff. A. 3.)
2. Bauweise (s. Ziff. A. 6.)
3. Maximal zulässige Grundfläche (s. Ziff. A. 4.1)
4. Maximal zulässige Geschossfläche (s. Ziff. A. 4.2)
5. Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (s. Ziff. A. 4.3)
6. Maximal zulässige Gebäudehöhe (s. Ziff. A. 4.4)

Baufelder 1,2	g
1,0	3,8
	GH_{max} =
I	165,00 m NHN
...	...
VII	183,50 m NHN

2.2 Definition Baufeld

Ein Baufeld besteht aus aneinandergrenzenden Baufenstern, die sowohl durch Baugrenzen als auch Baulinien definiert sind (s. Ziff. A. 5.1). Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung gilt jeweils für das gesamte Baufeld mit Ausnahme der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe, die für die einzelnen Baufenster gelten.

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung.

3. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §12 BauGB)

3.1 Baufeld 1 und 2 - Erdgeschoss

Zulässig sind
- ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen.

3.2 Geschosse oberhalb des Erdgeschosses

3.2.1 Baufeld 1 - Gewerbe

Zulässig sind
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für gesundheitliche und medizinische Zwecke.

3.2.2 Baufeld 2 - Wohnen

Zulässig sind
- Wohnungen,
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3.3 Baufeld 1 und 2

Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten.

4. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20, 21a BauNVO)

4.1 Grundfläche (GRZ)

Innerhalb des Vorhabengebiets (Baufelder 1 und 2) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Grundflächenzahl (s. Ziff. 2.1.3) zulässig.

4.2 Geschossfläche (GFZ)

Innerhalb des Vorhabengebiets (Baufelder 1 und 2) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (s. Ziff. 2.1.4) zulässig.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände sind mitzurechnen.

4.3 Vollgeschosse

Innerhalb des Vorhabengebiets (Baufelder 1 und 2) ist die durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (s. Ziff. 2.1.5) zulässig.

4.4 Höhe baulicher Anlagen

4.4.1 Innerhalb der Baufelder sind die in der Nutzungsschablone eingetragenen Gebäudehöhen als Maximalhöhen (GH_{max}) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) zulässig (s. Ziff. A. 2.1.6).

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist der obere Abschluss der Wand (samt Attika).

4.4.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) dürfen durch notwendige gebäudetechnische Anlagen überschritten werden. Diese sind, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken, sodass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar in Erscheinung treten.

4.4.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) darf im zeichnerisch festgesetzten Bereich durch eine Überdachung, mit einer maximalen Höhe von 3,0 m und einer zweiseitigen Umschließung, überschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien (Baufelder) und sind durch Planeintrag festgesetzt.

5.2 Die Baufelder dürfen in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen durch Terrassen, Balkone und Loggien bis maximal 1,5 m überschritten werden.

5.3 Die Baulinien im Bereich der Schnurr- und Färbergasse dürfen im Erdgeschoss innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs unterschritten werden.

6. Bauweise und vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 2, 2a und Abs. 3 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Innerhalb der Baufelder 1 und 2 ist, die in der Nutzungsschablone eingetragene geschlossene Bauweise **g**, mit einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,3H festgesetzt. In den Bereichen in denen Baulinien festgesetzt sind, sind bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (s. Ziff. A. 4.4), geringere Abstandsflächentiefen zulässig.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz sind nachzuweisen.

7. Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12 und 14 BauNVO)

7.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 Tiefgaragen sind im gesamten Vorhabengebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers dienenden Nebenanlagen des §14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Tiefgaragen zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintiererhaltungszucht sind gem. §14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

8.2 Zulässige Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

9. Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstation)
Die Transformatorenstation ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit einem Grenzabstand kleiner 3 m aber größer 0m zu errichten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten

11. Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Das auf den mit DG gekennzeichneten Dachflächen anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser z. B. zur Bewässerung der mit DG gekennzeichneten Dachflächen zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der erforderliche Niederschlagswasserrückhalteraum ist gem. DIN 1986-100, Gleichung 20 zu bemessen (s. Begründung, Kap. 5.4.2. Entwässerung).

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von baulichen Anlagen (Gebäude, Dachaufbauten, Nebenanlagen) mit einer Dachneigung von maximal 10° und einer Dachfläche von mindestens 15 m² sind mit einer Sedum-Kraut-Begrünung extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Die mit DG gekennzeichneten Dachflächen der Innenhofbereiche sind intensiv mit einer Substratstärke von mindestens 20 cm für Stauden (Begrünung der Hofflächen) und 50 cm für Gehölze (Einfassung von Terrassen mit geschnittenen Hecken) zu begrünen. DG

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind:
- Dachterrassen und Dachöffnungen,
- technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen,
- sonstige nicht begrünbare Ein- und Aufbauten,
- Dachflächen die gem. Ziff. A. 13. verwendet werden.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.2 Vertikalbegrünung

Das Anbringen von Rankhilfen (bspw. Rankgerüste, Stahlseile u. ä.) an den sich gegenüberliegenden Fassaden, die an die mit DG gekennzeichneten Innenhofbereichen angrenzen, zum Zwecke einer Begrünung mit Kletterpflanzen, ist zulässig.

12.3 Schutz von Insekten

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (bspw. LED-Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert (s. Ziff. C. 6.3).

12.4 Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 5 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, ist sicherzustellen, dass geeignete Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden (s. Ziff. C. 6.2).

13. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf den mit PH gekennzeichneten Dachflächen sind auf mind. 35 % der nutzbaren Dachflächen, Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung, zu installieren (Photovoltaikmindestfläche). PH

Von den nutzbaren Dachflächen ausgenommen sind
- Dachterrassen und Dachöffnungen,
- technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegungen,
- sonstige Ein- und Aufbauten.

Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens der Photovoltaikmindestfläche entspricht.

14. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:
L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume u.Ä.
Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä..

14.2 Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01],
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80[a]
*	für Maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Hrsg: Deutsches Institut für Normung e.V.).

14.3 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor KAL [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen in Abb. 2 bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] heranzuziehen.

Bei Aufenthaltsräumen wird der für die Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) berechnete maßgebliche Außenlärmpegel zur Ermittlung des gesamten Schalldämm-Maßes herangezogen. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den kartographischen Darstellungen in Abb. 1 bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01] heranzuziehen.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018 geringere maßgebliche Außenlärmpegel anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018 reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F vom 28.05.2018 (GVBL. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198).

1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig.

C. Hinweise

1. Gestaltungssatzung

Es wird auf die Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedbergs der Stadt Friedberg in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

2. Denkmalschutz

2.1 Kulturdenkmäler

Der gekennzeichnete Bereich des Flurstücks 241/5 (Kaiserstraße 96) im Plangebiet sowie das Flurstück 274 (Färbergasse) und 275 (Schnurrgasse) gehören zur Gesamtanlage Stadtkern und sind als Bestandteile der Gesamtanlage nach §2 Absatz 3 HDSchG in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

2.2 Bodendenkmäler

Die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, sind zu berücksichtigen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 HDSchG hingewiesen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis in Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

3. Bodenschutz

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 IV Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz 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.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAltBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung. Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

4. Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim
- Quantitative Schutzzone D

Die Belange der Heilquellenschutzgebiete sind zu berücksichtigen und die bestehenden Geh- und Verbote sind zu beachten. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

5. Niederschlagswasser

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

6. Artenschutz

6.1 Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres zu beseitigen. Der Abriss von Bestandsgebäuden sollte in der Zeit zwischen dem 01.11 und dem 28. bzw. 29.02 des Folgejahres begonnen werden.

Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

Es wird eine tierfreundliche Gestaltung beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere empfohlen.

6.2 Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen

Um vermehrte Kollisionen von Vögeln mit Fenstern und / oder Glasfassaden zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Leicht umsetzbare Maßnahmen sind etwa:
- Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen.

Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und wird daher nicht empfohlen.

6.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
- Die Beleuchtung sollte nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt, zu verwenden.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Nicht verwenden werden sollten flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen.
- Gewässer und Vegetation sollten nicht angestrahlt werden.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht gelten die technischen Regelungen/Bestimmungen für Arbeitsstätten. Allerdings sollten die dort festgesetzten Mindestmaße nicht überheblich überschritten werden.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei notwendigen Erdarbeiten im Bereich von Kabeln ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, sich vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung zu setzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S.153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2018 (GVBl. I S. 387)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2023 (GVBl. Hessen I S. 379)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2023 (GVBl. Hessen Nr. 25 I S. 582)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. Hessen I S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. Hessen I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2023 (GVBl. Hessen I S. 90)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. Hessen I S. 764)
Hessisches Straßengesetz (HStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2023 (GVBl. Hessen I S. 426)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2022 gefasst.

BEKANNTMACHUNG
des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am .....

OFFENLAGEBESCHLUSS
zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2023 gefasst.

BEKANNTMACHUNG
der Offenlegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 09.12.2023.

OFFENLAGE
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 wurde der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 21.01.2024 durchgeführt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG
gem. § 4 Abs. 2 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 18.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.01.2024 aufgefordert.

SATZUNGSBESCHLUSS
gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte am 29.02.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung.

AUSFERTIGUNG
Es wird bestätigt, dass
- die hier aufgeführten Beschlüsse gefasst und die hier aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt wurden und
- der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12, „Stadtsanierung", Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse, 2. Änderung, Teil A dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) vom 29.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Friedberg (Hessen), den 07.03.2024

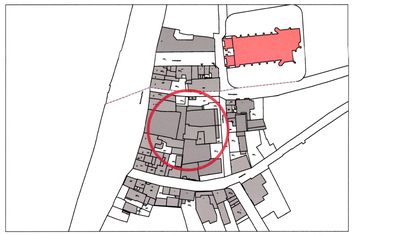
BEKANNTMACHUNG UND RECHTSKRAFT
Der Satzungsbeschluss wurde am 08.03.2024 bekanntgemacht mit Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Friedberg (Hessen), den 12.03.2024

Bebauungsplan Nr. 12 "Stadtsanierung", Teil 1, Kaiserstraße / Färbergasse

- 2. Änderung, Teil A -

Satzung



"Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Maßstab 1:500

Stand: 26.01.2024

blfp®

STRASSHEIMER STR.7 TEL.: 06031/ 60 02-00 E-MAIL: info@blfp.de
61169 FRIEDBERG www.blfp.de