



STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 228

„BACKESGÄRTEN“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 21.05.2025

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt

Anschrift:

Stadtverwaltung · Postfach 13 40 · 61364 Friedrichsdorf

Sprechzeiten der Verwaltung

Hugenottenstraße 55 · 61381 Friedrichsdorf

Montag – Freitag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Montag und Dienstag 13.30 Uhr – 15.30 Uhr

Donnerstag 13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Telefonzentrale 0 61 72 / 731 – 0

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen.....4

1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Landwirtschaftliche Nutzung.....	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Definition Baufeld.....	4
3.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	4
4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Stellplätze, Carports, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder.....	5
5.1	Stellplätze, Carports und Garagen.....	5
5.2	Abstellplätze für Fahrräder	5
6	Nebenanlagen	5
7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	6
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
8.1	Maßnahmen des Artenschutzes	6
8.2	Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung	6
8.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
9	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	7

Teil B . Örtliche Bauvorschriften9

1	Gestaltung der Dächer	9
2	Einfriedungen.....	9
3	Befestigung von Hof- und Terrassenflächen sowie privaten Stellplätzen	9
4	Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Grünflächen	9
5	Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführung befestigter Flächen	10
6	Bedingtes Baurecht.....	10

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung .. 11

Anhang . Pflanzliste 15

Teil A . Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO:

- 4. Gartenbaubetriebe und
- 5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Landwirtschaftliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Landwirtschaftliche Nutzung“ sind bauliche Anlagen zum Abstellen landwirtschaftlicher Geräte und zum Lagern landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig, ferner die Nutzung für die Wiesenwirtschaft, die gartenbauliche Erzeugung und den Erwerbsobstbau im Sinne des § 201 BauGB. Nicht zulässig sind Ackerbau, Weidewirtschaft und Tierhaltung gemäß § 201 BauGB.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

3.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird ein zusammenhängender Teil des Baugebiets definiert, welcher durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine Fläche für die Landwirtschaft oder eine Abgrenzung zum Maß der baulichen Nutzung (Perlschnur) begrenzt wird.

3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

in den in der Planzeichnung eingetragenen Baufeldern (BF) wie folgt überschritten werden:

- Baufeld 1: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45
- Baufeld 2: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65
- Baufeld 3: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60
- Baufeld 4: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40
- Baufeld 5: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70
- Baufeld 6: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65
- Baufeld 7: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50
- Baufeld 8: bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Überschreitung von Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Diese Bauteile dürfen in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um eine Fläche von jeweils maximal 15 m² und bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden.

Baugrenzen dürfen außerdem durch Bauteile zur Belichtung sowie zur Be- und Entlüftung von Untergeschossen (z. B. Kellerlichtschächte) überschritten werden. Die Gesamtlänge dieser Bauteile darf je Außenwand maximal die Hälfte der Länge der zugehörigen Hauswand betragen.

5 Stellplätze, Carports, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen

§ 2 Abs. 3 Nr. 6 der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Friedrichsdorf gilt nicht für die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Stellplätze. Für die festgesetzten Stellplatzflächen sind mehr als drei Zufahrten zulässig.

Mehr als zwei zusammenhängende Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Bis zu zwei zusammenhängende Stellplätze, Carports und Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (schwarze Schrägschraffur) sind Garagen und Carports unzulässig.

5.2 Abstellplätze für Fahrräder

Die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder ist auf Flächen nach Teil A, Abschnitt 8.3 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nicht zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Mit Einhaltung der Festsetzung zu Abschnitt 8.3 (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sind bauliche Nebenanlagen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe dieser Nebenanlagen beträgt im Mittel maximal 3,0 m über der geplanten Geländeoberkante.

Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude und innerhalb eigenständiger, geschlossener baulicher Umhausungen zugelassen. Ebenerdige Anlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zu Nachbargrundstücken und angrenzenden öffentlichen

Flächen einhalten. Dies gilt nicht für temporär genutzte Aufstellflächen zum Zwecke der Abholung.

7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) und b) BauGB)

8.1 Maßnahmen des Artenschutzes

CEF-Maßnahme Fledermauskästen

An den in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind in insgesamt sechs Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse aufzuhängen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich vollständig gekapselte Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

8.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Bei der Farbgebung der Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt, Pflaster, wassergebundene Wegedecken) sind Materialien und Farbtöne mit geringer Wärmespeicherung zu verwenden. Der Hellbezugswert (HBW) oder der L-Wert der RAL Design Codierung muss mindestens 45 oder heller sein. Fassadenbekleidungen oder -elemente, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen und weniger als 20 % der Fassadenfläche einnehmen, sind von der Festsetzung ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.

8.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den privaten Grundstücken sind entsprechend der zeichnerischen Eintragungen standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Bestandsbäume werden angerechnet. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 5 % mit standortgerechten Sträuchern in Anlehnung an die Pflanzliste zu bepflanzen.

Dachbegrünung von Gebäuden, Garagen und Carports

Dachflächen von Gebäuden, Garagen und Carports sind ab einer Größe von 15 m² flächendeckend zu begrünen, sofern sie nicht für technische Auf- oder Einbauten benötigt werden (z. B. Öffnungen für Fenster und Lüftungsanlagen, Treppenaufgänge, Attiken, Schutzstreifen). Dabei sind die folgenden Mindestanforderungen einzuhalten:

Dachbegrünung von Wohngebäuden:

a) Dachflächen ohne Solaranlagen

Intensive Begrünung mit mindestens 18 cm Substratschicht in Kombination mit einem darunter befindlichen Einstauvolumen für Niederschlagswasser (z. B. Retentionsboxen).

b) Dachflächen mit Solaranlagen

Mindestens extensive Begrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht in Kombination mit einem darunter befindlichen Einstauvolumen für Niederschlagswasser (z. B. Retentionsboxen).

Dachbegrünung von Carports und Garagen:

Mindestens extensive Begrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht.

Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Die Standorte von zeichnerisch festgesetzten neu anzupflanzenden Bäumen dürfen um bis zu 5,0 m verändert werden, sofern technische oder gestalterische Zwänge, notwendige Grenzabstände zu Nachbargrundstücken oder sonstige zwingende Gründe dies erfordern.

Die offenen Baumscheiben innerhalb von Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen müssen mindestens eine Fläche von 10m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Der Rauminhalt der Pflanzgrube, bzw. der durchwurzelbare Raum muss mindestens 15 m³ und die Tiefe mindestens 1,5 m betragen. Im Übrigen hat die Pflanzung und die Bauweise der Baumscheibe gemäß der FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen-Teil 1+2" zu erfolgen.

Bei mehrstämmigen Gehölzen errechnet sich der Mindeststammumfang im Rahmen der unten aufgeführten Qualitätsbestimmungen aus der Summe der Einzelstammumfänge, gemessen in 1 m Höhe.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Bäume II. und III. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm (1 m über Gelände), mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Strauchpflanzungen: Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, Größe 100-125 cm, ohne Ballen.

9 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen von Gebäuden sind Solaranlagen zur Gewinnung von Strom oder der Warmwassererzeugung zu errichten.

Die nutzbare Dachfläche bemisst sich aus der eingedeckten Dachfläche abzüglich eines Abstandes von 0,3 m zum inneren Rand der Attika. Dabei unberücksichtigt bleiben:

- Dachterrassen;
- Flächen für notwendige bauliche Anlagen wie Fenster- und Lichtöffnungen, Schornsteine, Erker, Loggien, Balkone;
- Dachflächen von Garagen und Carports.

Teil B . Örtliche Bauvorschriften

(§ 91 HBO, § 37 Abs. 4 HWG, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung der Dächer

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung.

Technische Anlagen oder Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand zur Außenkante des Daches einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

2 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Der Bodenabstand muss mindestens 0,15 m betragen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in Bezug auf Materialität und Ausführung einheitlich zu gestalten.

Zulässig sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken, mit Ausnahme von Thuja (*Thuja*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Rotlaubige Glanzmispel (*Photinia fraseri*),
- durchsichtige Holzzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune integriert in Heckenbepflanzungen.

3 Befestigung von Hof- und Terrassenflächen sowie privaten Stellplätzen

Notwendige Flächenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke (Hofflächen, Zugänge, Terrassen u. ä.) sind mit wasserdurchlässigen (breitfugig verlegtes Pflaster o. ä.), soweit eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, und hellen Materialien auszuführen.

Private Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundstein oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, sofern aus Gründen der Sicherheit keine andere Ausführung erforderlich ist und soweit eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

4 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und der privaten Grünflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Nicht befestigte Grundstücksfreiflächen und private Grünflächen sind zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung im Sinne dieser Festsetzung sind Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterterrassen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und Ähnlichem. Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig. Als Schottergarten zählt jede nichtüberbaute Grundstücksfläche auf welcher Steine und Gesteine das primäre Gestaltungsmittel darstellen.

5 Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführung befestigter Flächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 37 Abs. 4 HWG)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhalteanlagen (Retentionszisternen) zu sammeln und zu nutzen. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist, soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das überschüssige Niederschlagswasser ist mittels Regerückhalteanlage gedrosselt in die Ortskanalisation einzuleiten. Die Höhe des Drosselabflusses für die Einleitung wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung von der Stadt Friedrichsdorf festgelegt. Der Drosselabfluss bemisst sich nach den zum Zeitpunkt der Genehmigung des Entwässerungsgesuchs maßgeblichen Bedingungen. Ein über 10 l/(s*ha) hinausgehender Abfluss ist unzulässig und ist entsprechend zurückzuhalten. Der Drosselabfluss kann im Zuge der Erteilung der Entwässerungsgenehmigung auch niedriger festgesetzt werden. Für die Berechnung der Dachfläche ist die Grundfläche des Gebäudes mit Dachüberständen, unabhängig von Dachform und Dachneigung, maßgebend.

6 Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das Flurstück 69 darf solange als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden, bis der Eigentümer oder Pächter die landwirtschaftliche Nutzung dort einstellt.

Die Folgenutzung ab dem Zeitpunkt der Nutzungseinstellung wird gemäß der Nebenzeichnung bedingtes Baurecht festgesetzt.

Um die Folgenutzung gemäß Nebenzeichnung verwirklichen zu können, ist die Nutzungseinstellung schriftlich gegenüber dem Magistrat der Stadt Friedrichsdorf anzuzeigen.

Teil C . Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt der Stadt Friedrichsdorf, (Hugenottenstraße 55 in 61381 Friedrichsdorf) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge (St) sind nicht überdachte Flächen, die dem Abstellen der Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen (§ 2 Abs. 11 Satz 1 HBO).

Carports (Car) sind Stellplätze mit einem Schutzdach und höchstens einer Seitenwand.

Garagen (Ga) sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einem Schutzdach und mindestens zwei Seitenwänden.

Grundstücksvermessung

Zu Verifizierung des tatsächlichen Geländeverlaufs zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs, wird den Bauherren empfohlen, bei der Einmessung der privaten Baugrundstücke durch einen öffentlich bestellten Vermesser auch die jeweiligen Höhen über Normalhöhennull (NHN) an den Grundstückseckpunkten ermitteln zu lassen.

E-Mobilität und Versorgungsanlagen

Auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354) wird hingewiesen. Dieses Gesetz dient der Umsetzung von Artikel 8 Absatz 2 bis 6 der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz (ABl. L 156 vom 19.6.2018, S. 75).

Straßen, Wege und Plätze

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt) zu berücksichtigen. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)“ ausgeführt werden.

Bodenschutz, Altlasten

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt oder weisen Abfalluntersuchungen auf erhöhte Schadstoffwerte hin, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen (grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de).

Kampfmittel

Auf die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen wird verwiesen. Der Vorhabenträger wird sich im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen und die Notwendigkeit von Untersuchungen besprechen.

Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu bewahren.

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz

(§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind 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).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betreuten sind entsprechend zu belehren.

Denkmalschutz

(§ 2 Abs. 1 und § 18 Abs. 2 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebäude Dreieichstraße 7 um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) handelt.

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs.4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Entnahme des in den Regenrückhalteanlagen (Retentionszisternen) gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser zur ganzjährigen Nutzung ist anzustreben und wird dringend empfohlen. Dies kann z.B. durch eine Nutzung für die Toilettenspülung geschehen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Artenschutz

CEF-Maßnahme für den Girlitz

Ein Revier des Girlitzes konnte innerhalb des Planbereichs festgestellt werden. Dementsprechend sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Anlage eines flächengleichen Gehölzbestands (heimische, standortgerechte Arten) auf einer Fläche von mindestens 300 m². Die Pflanzenzusammensetzung des Gehölzstreifens (z.B. Hartriegel, Liguster und Weißdorn sowie ggf. Hainbuche, Mehlbeere oder Speierling als Solitärbaum) sind auf die Erfordernisse der Arten abzustimmen.

Eine geeignete Fläche für die Umsetzung der CEF-Maßnahme wird derzeit ermittelt. Die Flächensicherung und Herrichtung werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Bauliche Anlagen und Verkehrsflächen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die Fläche funktions-tüchtig hergestellt wurde.

Baufeldfreimachung

Bei Rodungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass nicht gegen die Bestimmungen des Artenschutzes verstoßen wird. Vorzugsweise sollten Rodungsmaßnahmen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar durchgeführt werden. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013 - siehe insbesondere Abschnitt 3 - zu beachten.

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2015) ausgeführt werden.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Bei der Anlage von Grünflächen bzw. Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geotextilien / Plastikfolie verzichtet werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Großsträuchern, sonstigen Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die Norm NRM-N-A001 sowie das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu berücksichtigen. Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgsträger zu beachten.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Im Anschluss wird auf die geltenden städtischen Satzungen der Stadt Friedrichsdorf verwiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung:

- Entwässerungssatzung der Stadt Friedrichsdorf,
- Satzung der Stadt Friedrichsdorf, über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
- Wasserversorgungssatzung der Stadt Friedrichsdorf.

**Stadt.
Quartier**

2025-05-21

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Andrea Vogel
M.Eng. Adrien Besnard

Anhang . Pflanzliste

Die Verwendung von Pflanzen aus der Pflanzliste wird empfohlen.

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Gleditsia triacanthos	Gleditschie inkl. Sorten
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere inkl. Sorten
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Quercus pubescens	Flaum-Eiche

Bäume III. Ordnung

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Magnolia x soulangeana	Tulpen-Magnolie
Malus spec.	Zier-Apfel
Parrotia persica „Vanessa“	Eisenholzbaum
Prunus sargentii „Rancho“	Scharlachkirsche
Prunus spec.	Zierkirschen
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde
Acer rubrum "Scanlon"	Rot-Ahorn "Scanlon"
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Sophora japonica „Regent“	Japanischer Schnurbaum „Regent“

Sträucher und Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Colutea arborescens	Gelber Blasenstrauch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rothe Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser Schneeball
Mespilus germanica	Echte Mispel
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne