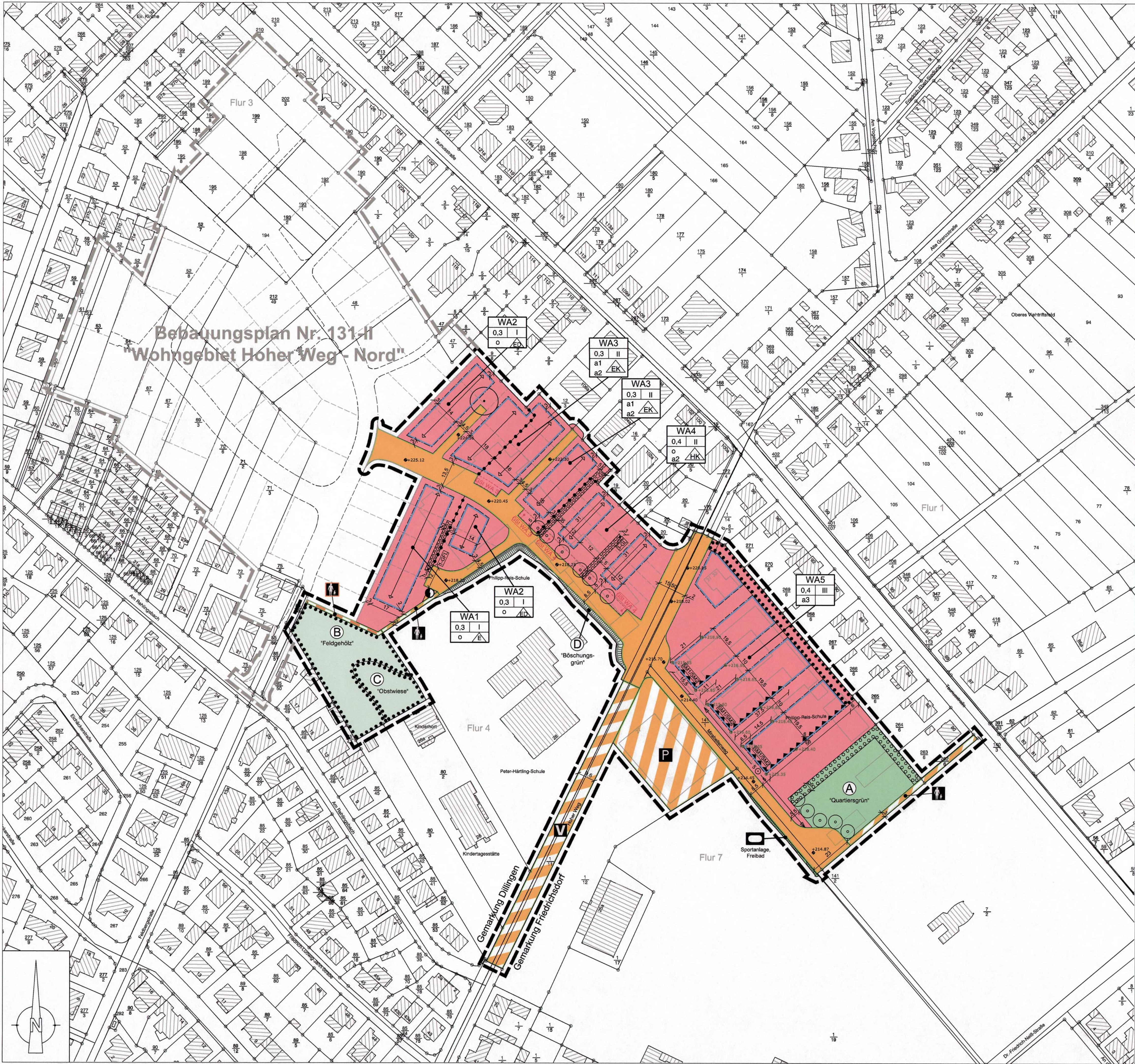




PLANZEICHNUNG LEGENDE

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Kennziffer	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise / Häuserart		

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, z. B. I

3. Bauweise

- o Offene Bauweise
- a1 Abweichend offene Bauweise bei Einzelhausbebauung (Gebäudekörperlängen bis max. 16m)
- a2 Abweichende Bauweise bei Kettenhausbebauung mit einseitigem Grenzabstand
- a3 Abweichend offene Bauweise (Gebäudekörperlängen bis max. 56m)
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- EK Nur Einzel- und Kettenhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- HK Nur Hausgruppen und Kettenhäuser zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Zweckbestimmung Parken
- Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich / privat)
- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Standort Versorgungsanlage Elektrizität

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Quartiersgrün (A)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Feldgehölz (B), bzw. Zweckbestimmung Obstwiese (C) oder Böschungsgrün (D)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage, Freibad

8. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Anzupflanzende Bäume
- Anzahl der anzupflanzenden Bäume
- Zu erhaltende Bäume
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

9. Sonstige Planzeichen

- GSI WA3 Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung Baugebiet, z. B. WA 3
- 1-GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger
- 2-GFL Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- 3-GFL Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger
- SchM1 Maßnahmen SM1 und SM2 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Geltungsbereichsgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Hauptfrischrichtung
- Maßangaben in Metern (z.B. 5,5m)
- Böschung, zur Herstellung des Straßenkörpers
- Sollhöhe Geländeoberfläche in m über Normalhöhennull (NHN)
- Sollhöhe Straßenendausbau in m über Normalhöhennull (NHN)

10. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 131-II "Wohngebiet Hoher Weg - Nord"

VERFAHRENSVERMERKE

- Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Automatisierte Liegenschaftskataster (ALK) des Amts für Bodenmanagement Limburg vom 08.07.2018.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2003.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 16.02.2005 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, 11.07.2016
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB unter gleichzeitiger Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) erfolgte mittels Rundschreiben vom 07.11.2005.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 04.03.2008. Die Einladung zur Versammlung erfolgte durch amtliche Bekanntmachung in der Taunuszeitung und der Frankfurter Rundschau vom 21.02.2008 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung).

Friedrichsdorf, 25.02.2008
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

- Der erste Bebauungsplanentwurf mit Begründung und allen Anlagen hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 01.08.2016 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 10.08.2015 bis 24.09.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 07.08.2015.

Friedrichsdorf, 28.09.2015
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

- Der zweite Bebauungsplanentwurf mit Begründung und allen Anlagen hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 21.10.2016 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 01.11.2016 bis 02.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2016.

Friedrichsdorf, 05.12.2016
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

- Der dritte Bebauungsplanentwurf mit Begründung und allen Anlagen hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 10.11.2018 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 20.11.2018 bis 21.12.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum waren die Unterlagen unter dem Link <http://www.friedrichsdorf.de/rathausonline/aktuelles/oeffentlichebekanntmachungen/oeffentlichebekanntmachungen.php> im Internet auf der Homepage der Stadt Friedrichsdorf einsehbar. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 09.11.2018.

Friedrichsdorf, 01.03.2019
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

6. Ausfertigungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.01.2019 den Bebauungsplanentwurf in der hier vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 12.01.2019
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am 12.01.2019 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) unter Hinweis auf seine Auslegung bekannt gemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Friedrichsdorf, 18.01.2019
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Horst Burghardt, Bürgermeister

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 und 2a BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Frist sind die genannten Verletzungen unbeschädlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensschäden durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

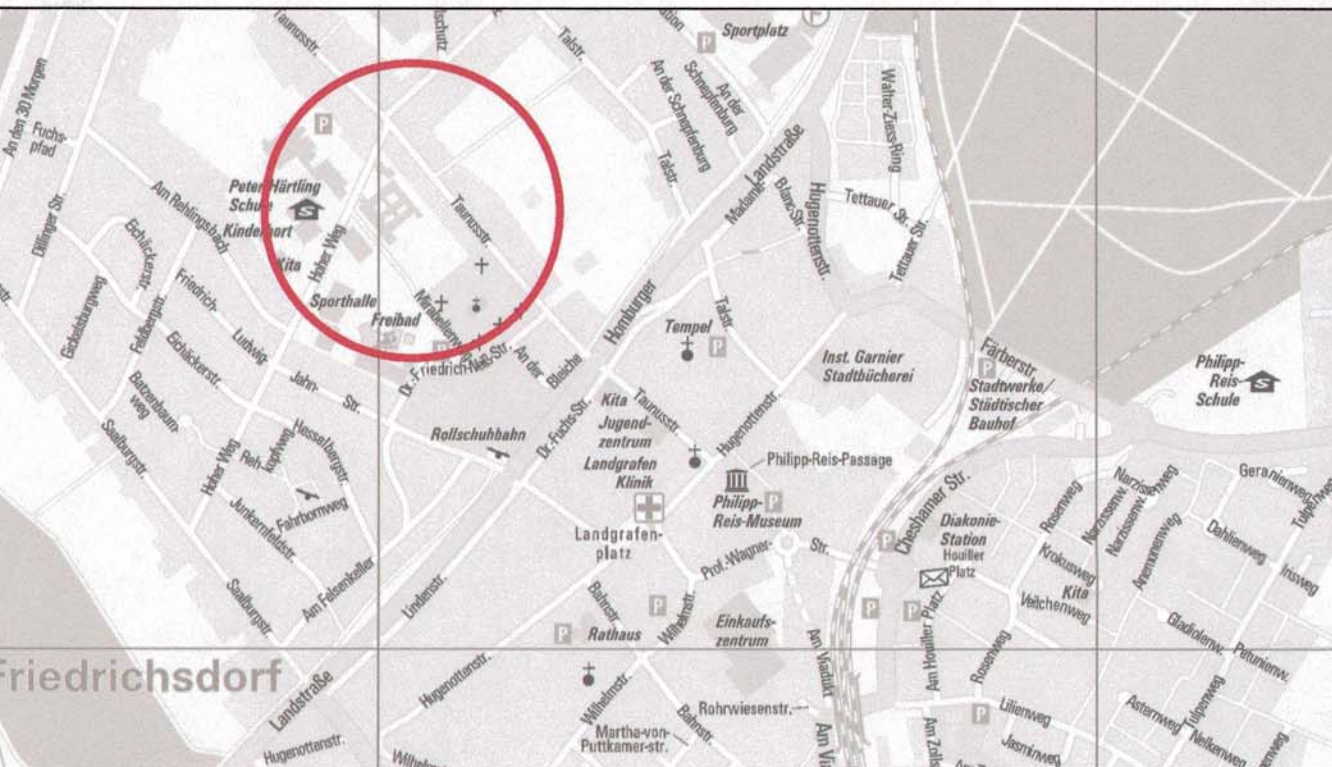
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)** in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG** in der Fassung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: Planzeichnung

Teil II: Textliche Festsetzungen (gesonderte Anlage)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 131-I

"Wohngebiet
Hoher Weg - Süd"

SATZUNGSEXEMPLAR

Gemarkung: Dillingen (Flur 4) und Friedrichsdorf (Flur 7)

Fassung vom

01.03.2019

Maßstab:

1:1000

Der Magistrat
der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und
Hochbauamt

planquadrat

Effen Geskes Krämer PartG mbH
Architekten und Stadtplaner
BDA / DASL / dwb

Platz der Deutschen Einheit 21
D-64283 Darmstadt
tel +49 (0)6151-81969-0
fax +49 (0)6151-81969-99

Hansallee 2
D-60322 Frankfurt am Main
tel +49 (0)69-90 50 273-200
fax +49 (0)69-90 50 273-290

planquadrat
Effen Geskes Krämer
www.planquadrat.com

01.03.2019

STADT FRIEDRICHSDORF

Bebauungsplan Nr. 131-I

„Wohngebiet Hoher Weg – Süd“

Teil II : Textliche Festsetzungen

- | | |
|-----|--------------------------------------|
| I | Planungsrechtliche Textfestsetzungen |
| II | Örtliche Bauvorschriften |
| III | Festsetzungen nach HWG |
| IV | Hinweise und Empfehlungen |
| V | Pflanzlisten |

I PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO sowie § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 23 BauNVO)

Zulässige Grundflächenzahl – GRZ (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Kennziffern WA 3 und WA 4

Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (z. B. Gemeinschaftsstellplätze) im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

Kennziffer WA 5

Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Kennziffern WA 1: offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Kennziffer WA 2: offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Kennziffern WA 3: Einzelhäuser in abweichend offener Bauweise a1 bis zu einer max. Länge von 18 m mit seitlichem Grenzabstand und Kettenhäuser (Einzelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung, zwischen denen jeweils eine Garage angeordnet ist) in abweichender Bauweise a2 mit einseitigem Grenzabstand sind zulässig.

Kennziffer WA 4: Hausgruppen in offener Bauweise und Kettenhäuser in abweichender Bauweise a2 mit einseitigem Grenzabstand sind zulässig.

Kennziffern WA 5: abweichend offene Bauweise a3 mit seitlichem Grenzabstand, Gebäudelängen abweichend bis zu 56 m zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen bis zu 12 m² und für Balkone bis zu 10 m² ausnahmsweise zulässig.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen, Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie Nebenanlagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig. Ausnahmen für Einfamilienwohnhäuser sind zulässig, wenn der Wohnfrieden nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Anlagen für Tauben- und Geflügelhaltung sind generell unzulässig.

5.2 Kennziffern WA 1 bis WA 3:

Garten- und Gerätehütten sind bis maximal 15 m³ und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze oder in Verlängerung der Garage oder des allseits offenen oder teils geschlossenen, überdachten Stellplatz (Carport) zulässig. Sie sind für zwei Grundstücke baulich zusammenzufassen. Ausnahmen hiervon sind auf Eckgrundstücken zulässig.

Kennziffern WA 3 :

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Zufahrten zu Garagen, allseits offenen oder teils geschlossenen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Kennziffer WA 4

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig. Zufahrten zu Garagen, allseits offenen oder teils geschlossenen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Kennziffern WA 5:

Garagen und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.0 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) 3 BauGB)

Es werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

Kennziffern WA 1: 400 m²

Kennziffer WA 2: bei Einzelhausbebauung 400 m²
bei Doppelhausbebauung 350 m²

7.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Kennziffern WA 1 bis WA 3:

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

Kennziffern WA 4: Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

8.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Vermeidungsmaßnahmen:

- V 01** Fledermausschonender Gebäudeabriss und -umbau: Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind von Hand zu öffnen; Gebäuderisse und -öffnungen vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Der Eingriff in die Bestandsgebäude ist außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative 1: Sollte die zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben rechtzeitig zerstört werden, um die Strukturen ihrer Funktion zu berauben. Dies muss für die potenziellen Überwinterungshabitate vor dem Einflug ins Winterquartier, im Oktober oder November, durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Jahresphase zwischen Anfang Dezember und Ende Januar darf diese Methode nicht angewendet werden. Kann der Oktober-/Novembertermin nicht realisiert werden, so kann als zeitliche Alternative die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der ‚Wochenstubenphase‘ gewählt werden (Februar bis April); als weitere, unkritische Phase gilt der September. Bei Durchführung der Quartierverschlüsse zwischen Februar und April oder September, sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren; der tatsächliche Verschluss ist zwischen 0.00 Uhr und 03.00 Uhr durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) erhält den Ergebnisbericht.

Maßnahmenalternative 2: Durch eine gezielte Ausflugkontrolle ist festzustellen, ob die vorhandenen Quartierpotenziale überhaupt eine funktionale Bedeutung für gebäudegebundene Fledermausarten besitzen; hierzu ist eine unmittelbare, detektorgestützte Überwachung der zu überprüfenden Gebäude (-teile) durch eine fachlich qualifizierte Person notwendig; dies ist jedoch nicht während der Winterruhezeit möglich. Ein Ende der Winterruhe kann im betroffenen Landschaftsraum ab Anfang Februar bei einer Abfolge von mindestens fünf milden Nächten (Minimaltemperatur > 5°C) angenommen

werden; zur Gewährleistung einer höchstmöglichen Nachweissicherheit ist der Überwachungszeitraum von 1 Std. vor Sonnenuntergang bis 2 Std. nach Sonnenuntergang zu bemessen. Sind keine ausfliegenden Fledermäuse nachweisbar, muss mit dem Abriss des Gebäudes unmittelbar am darauffolgenden Tag begonnen bzw. die nutzbaren Quartierstrukturen mechanisch zerstört werden, um eine spätere Quartiernutzung auszuschließen. Im Nachweisfall müssen dann in jedem Fall die vorstehend formulierten Maßnahmenalternativen Anwendung finden.

- V 02** Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Die Fällung kann erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum der Fledermäuse wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen; aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Specht- und Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen; festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen; die Untere Naturschutzbehörde (UNB) erhält einen Ergebnisbericht. Werden Fledermäuse angetroffen sind diese in geeignete Quartiere umzusetzen; im Bedarfsfall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) zu beantragen.

- V 03** Begrenzung der Abrisszeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an der Fassade der Bestandsgebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Um gleichzeitig eine Beeinträchtigung von überwinternden Fledermäusen auszuschließen sind die unter V 01 gemachten Vorgaben zu beachten. Vorbereitende, dem Abriss vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

- V 04** Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt (Ziergärten).

Maßnahmenalternative: Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Vorlaufend ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

- V 05** Erhalt von Gehölzstrukturen: Insbesondere im Westen des Plangebietes ist das gut entwickelte, baumgeprägte Flächengehölz – samt seinen Höhlenbäumen - weitestgehend zu erhalten und langfristig zu sichern, da dieser Bereich für die lokale Avifauna – insbesondere für Spechte und höhlenbrütende Arten, aber auch für baumfrei-brütende Arten - von gesteigerter Bedeutung ist. Eine parkähnliche Ausgestaltung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen; ein querender Fußweg ist allenfalls naturnah und unter Einbindung des Gehölzbestandes anzulegen.

- V 06** Gehölzschutz: Für die unter V 05 als ‚zu erhalten‘ aufgeführten Gehölze sind bauzeitlich geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.ä.) vorzusehen; die Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung wird im Einzelfall durch die ökologische Baubegleitung entschieden. Die DIN 18920 in der Fassung von Juli 2014 kann bei der Stadtverwaltung Friedrichsdorf, Garten- und Tiefbauamt, eingesehen werden.

- V 07** Beschränkung der Ausführungszeit: Das Abschieben der Vegetationsdecke muss außerhalb der Hauptbrutzeit – also zwischen 01. September und 31. März erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

9.2 CEF-Maßnahmen:

- C 01** Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Baumhöhlenquartieren sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; vorzusehen sind jeweils drei Fledermauskästen (Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle 2FN und Fledermaushöhle 3FN) pro entfallender Baumhöhle; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Quantifizierung sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

- C 02** Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld sind zum Ausgleich der wegfallenden 3 potenziell fledermausgeeigneten Fassadenteile bauzeitlich insgesamt 9 Fledermauskästen des Typs Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN bzw. 3 FN aufzuhängen; Der strukturelle Ausgleich muss im Verhältnis 1 : 3 erfolgen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die

Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) erhält einen Ergebnisbericht mit Darstellung der gewählten Standorte als Vollzugsdokumentation. Zu empfehlen ist hier bspw. eine Installation an den Schulgebäuden oder der naheliegenden Kindertagesstätte.

C 03 Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils fünf Nisthöhlen 1B und fünf Nisthöhlen 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabensbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) erhält einen Ergebnisbericht mit Darstellung der gewählten Standorte als Vollzugsdokumentation. Zu empfehlen ist hier bspw. eine Installation an den Schulgebäuden oder der naheliegenden Kindertagesstätte.

C 04 Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und Nisthöhle 2M) pro entfallendem Höhlenbaum aufzuhängen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen; die Quantifizierung sowie die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises (UNB) in Form eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

9.3 Kompensationsmaßnahmen:

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für potenzielle, gebäudegebundene Quartierverluste durch den Abriss der Bestandsgebäude, sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartierersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe insgesamt zehn Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Maßnahmenalternative: Als Ersatz für die genannten Quartiersteine werden zwischenzeitlich auch von einigen Herstellern entsprechend konzipierte Dachziegel angeboten; der Einsatz dieser Elemente ist funktional vergleichbar, verhindert dabei aber die Verkotung der Außenfassade.

Ausnahmsweise kann diese Maßnahme entfallen, wenn Maßnahme C02 und C03 im Bereich der Grünflächen A, B oder C dauerhaft umgesetzt worden sind.

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch den Abriss der Bestandsgebäude, sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe zehn Niststeine als entsprechende Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind jeweils fünf Steine

des Typs 24 (Zielart: Haussperling) und fünf Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme.

Maßnahmenalternative: Als Ersatz für die genannten Niststeine werden zwischenzeitlich auch von einigen Herstellern entsprechend konzipierte Dachziegel angeboten; der Einsatz dieser Elemente ist funktional vergleichbar, verhindert dabei aber die Verkotung der Außenfassade.

Ausnahmsweise kann diese Maßnahme entfallen, wenn Maßnahme C02 und C03 im Bereich der Grünflächen A, B oder C dauerhaft umgesetzt worden sind.

11.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 (1) Nr. 24, § 31 (1) BauGB)

11.1 Schallschutzmaßnahme SM1

An den Fassaden, die der in der Planzeichnung mit SM1 bezeichneten Linie zugewandt sind, sind die Errichtung und die Änderung von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung, nach Anhang 1.2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) nur dann zulässig, wenn

- diese keine zu öffnenden Fenster haben

oder

- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor den zu öffnenden Fenstern der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) ermittelte Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet. Dabei ist zugleich zu gewährleisten, dass die Schutzwirkung der baulichen Schallschutzmaßnahmen nicht durch die Benutzer und Bewohner im bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinflusst werden kann.

Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB zu öffnende Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung nach Anhang 1.2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) an den Fassaden, die der in der Planzeichnung mit SM1 bezeichneten Linie zugewandt sind, zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Räume an den

entsprechenden Fassaden der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) ermittelte Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

11.2 Schallschutzmaßnahme SM2

An Fassaden, die der in der Planzeichnung mit SM2 bezeichneten Linie zugewandt sind, sind Außenwohnbereiche von Wohnungen nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs, in einer Höhe von 2 m, der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) ermittelte Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Dabei ist zugleich zu gewährleisten, dass die Schutzwirkung der baulichen Schallschutzmaßnahmen nicht durch die Benutzer und Bewohner im bestimmungsgemäßen Gebrauch beeinflusst werden kann. Die Außenwohnbereiche dürfen nicht als Aufenthaltsräume ausgestattet und genutzt werden.

Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Außenwohnbereiche von Wohnungen an Fassaden, die der in der Planzeichnung mit SM2 bezeichneten Linie zugewandt sind, ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Wohnungen nachgewiesen wird, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017) ermittelte Beurteilungspegel am Tag außerhalb der Ruhezeit einen Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet.

Die Festsetzung gilt nicht für Wohngärten in den Erdgeschossen, soweit die Wohnungen, denen diese Wohngärten zugeordnet sind, über einen geschützten Außenwohnbereich verfügen. Sie gilt auch nicht für Putzbalkone vor nicht zu öffnenden Fenstern sowie für Balkone, die als zweiter Rettungsweg dienen, und aufgrund ihrer geringen Größe nicht als Außenwohnbereich genutzt werden können.

11.3 Schallschutzmaßnahmen allgemein

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mindestens gemäß den Anforderungen dem in der nachfolgenden Tabelle der Schallschutzmaßnahme allgemein zugeordneten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1: 2016-07 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) auszubilden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109 2:2016-07 Gleichung (33) (Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutz-Maßnahmen	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliche	Büroräume ¹⁾ und Ähnliche
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
SM3	III	>60,0 bis ≤ 65,0	40	35	30
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109-1: 2016-07

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB von der festgesetzten Schallschutzmaßnahme abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. In diesem Fall können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 vom Januar 2016 (Beuth Verlag GmbH, Berlin) reduziert werden.

Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise 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.

12.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

Private und öffentliche Grünflächen (A, B, C)

12.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Quartiersgrün (A)

Auf der in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Grünfläche ist durch Einsaat einer schwachwüchsigen Rasenmischung eine Extensivwiese zu entwickeln und durch regelmäßige Mahd dauerhaft zu erhalten. Es sind maximal 2 Mahdtermine im Jahr zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Auf der Fläche sind zudem großkronige Hochstamm-Laubbäume entsprechend der Planzeichnung anzupflanzen sowie durch regelmäßige Erziehungs- bzw. Pflegeschnitte zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung der Grünfläche ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen mit vorwiegend heimischen Gehölzen anzulegen.

12.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Feldgehölz (B)

Auf der in der Planzeichnung mit „**B**“ (Feldgehölz) gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Obstwiesenbrache im derzeitigen Zustand dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. Bauzaun).

12.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese (C)

Auf der in der Planzeichnung mit „**C**“ (Obstwiese) gekennzeichneten Fläche ist – neben der Anlage des krautreichen Tümpels (Fläche ca. 10 m²) - die vorhandene Obstwiese durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten wirksam vor Beeinträchtigungen zu schützen. Es sind maximal 2 Mahdtermine im Jahr zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juni erfolgen darf. Abgegangene Bäume sind durch Hochstamm-Obstbäume (traditionelle Sorten) zu ersetzen, wobei das Totholz auf der Fläche verbleiben soll. Die Bäume sind durch regelmäßige Erziehungs- bzw. Pflegeschnitte zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

12.4 Erhaltung von Gehölzen im WA 5

In den festgesetzten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgegangene Bäume sind durch standortgerechte heimische Arten der Pflanzliste 2 zu ersetzen.

13.0 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen; Abweichungen um bis zu 0,30 m sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Baugebieten und Verkehrsflächen ist eine Anpassung an die natürliche oder festgesetzte Geländeoberfläche durch An- und Abböschungen sowie Stützmauern zulässig.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 91 (3) sowie § 6 HBO in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

1.0 Dachform und Dachneigung

Es sind Dachneigungen bis 45° zulässig. Die maximale Dachneigung für Pultdächer beträgt 15°. Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen müssen innerhalb der jeweiligen Gruppierung eine einheitliche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Für Garagen, Nebengebäude und allseits offene oder teils geschlossene, überdachte Stellplätze (Carports) sind nur flach geneigte Dächer bis 15° sowie Flachdächer zulässig.

2.0 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungen zulässig. Metaldeckungen sind nur bei Tonnendächern und Dachgauben zulässig. Solardächer bzw. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig.

3.0 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,5 m. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese intensiv begrünt werden.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist das höherliegende natürliche Gelände.

4.0 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-, Verbundsteinen 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.

5.0 Gestaltung der privaten KFZ- Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Es gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen ausnahmsweise bis zu 4 Stellplätze ohne gemeinsame Zufahrt zusammengefasst bzw. zusammenhängend hergestellt werden.

6.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Mindestens 1/3 der Vorgartenfläche zwischen Eingang und Haupt-Erschließungsfläche ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 zu begrünen.

7.0 Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen

- 7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, sofern es sich nicht um Terrassen oder Dachgärten handelt.
- 7.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,60 m betragenden Bodensubstratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.

III FESTSETZUNGEN NACH HESSISCHEM WASSERGESETZ - HWG

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) HWG in der Fassung vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366))

Behandlung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss einzuleiten. Die Entnahme als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung, wird empfohlen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder vergleichbar anderen Gebäuden oder Nutzungsarten ist das Fassungsvermögen der Retentionszisterne so zu wählen, dass es für das Brauchwasser ein Nutzvolumen von min. 35 Liter je m² angeschlossene Dachfläche aufweist. Bei Mehrfamilienhäusern u.ä. ist die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss jede Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen mit Drosselabfluss aufweisen, das nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 (Dezember 2013, korrigierter Stand Februar 2014, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA)) "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln ist. Der Drosselabfluss einer Zisterne ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Die Überlaufleitung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Größe der Dachfläche ist die zu berechnete Grundfläche des Hauses mit Dachüberstand, unabhängig von Dachform und Dachneigung.

IV HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können beim Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstr. 55, Fachbereich Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden.

2. Energiekonzept

Bei der Ausführung der Hochbauten sollen die Anforderungen der zum Bauantrag gültigen EnEV angewandt werden. Das energetische Niveau der Hochbauten soll sich orientieren an dem KfW Effizienzhaus 70. Der KfW-E70-Standard existiert seit Inkrafttreten (01.01.2016) der neuen Anforderungswerte der EnEV offiziell zwar nicht mehr, dennoch soll sich die Planung der Mehrfamilienhäuser an diesen Standard hinsichtlich Einhaltung des Jahres-Primärenergiebedarfes und des spezifischen Transmissionswärmeverlustes anlehnen und damit die Anforderungen der aktuell gültigen EnEV in Teilbereichen überschreiten.

Die Versorgung von Mehrgeschosswohnungsbauten soll durch eine zentrale Versorgungsanlage zu circa 95% durch regenerierbare Energien, wie Pellets oder vergleichbare Brennstoffe, hergestellt werden.

Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert, dass zur Nutzung regenerativer Energiequellen Solarkollektoren auf den Dachflächen zur Warmwassererzeugung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung eingebaut werden können.

Maßstab für den Einsatz erneuerbarer Energien sind mindestens die Regelungen des Erneuerbare Energien Wärmegesetzes (EEWärmeG).

3. Bodendenkmäler

Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisgegenstände etc.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

4. Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen nach den anerkannten Regeln der Technik vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

5. Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Baumaßnahmen, Versiegelung und Bodenverdichtung sollten im Bereich der Kronentraufe von vorhandenen Gehölzbeständen unterlassen werden.

Die zu erhaltenden Gehölze sollten nur dann beseitigt werden, wenn durch ihre Erhaltung die bauliche Nutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Sollte zur Realisierung einer Baumaßnahme eine Beseitigung unumgänglich sein, sollten an geeigneter Stelle im selben Umfang Neuanpflanzungen vorgesehen werden. Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB und es kann hierbei zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen.

6. Mutterboden

Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 (2018-06, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Boden ist – bis zur Wiederverwertung – in Mieten von mindestens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (§ 202 BauGB).

7. Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8. Weitere Maßnahmen zum Artenschutz

- Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen wird die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung empfohlen.
- Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermausarten mit einer Bindung an Baumhöhlenquartiere, ist in jedem Fall unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren; im Nachweisfall gilt V 02.

- Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.
- Freiflächengestaltung: Das Freiflächenkonzept sollte im Plangebiet eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten – auch auf den privaten Freiflächen - beinhalten; eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege ist zu berücksichtigen.
- Schaffung eines Stillgewässerbiotopes: Zur Förderung und langfristigen Sicherung des aktuell nachgewiesenen Fadenmolch-Vorkommens sollte - idealerweise im funktionalen Umfeld des derzeitigen Gewässerstandortes - ein naturnaher, krautreicher Tümpel von rund 10 m² Größe angelegt werden. Hierzu wird ein detaillierter Ausführungsplan empfohlen um die Belange des Amphibienschutzes hinreichend gewährleisten zu können; im Rahmen der Ausführungsplanung ist auch ein Pflegekonzept für das neue Stillgewässer zu entwickeln.
- Zur Minderung von beleuchtungsinduzierten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung) wird der Einsatz von Natriumdampflampen (HSE/T-Lampe) empfohlen. Die Lampen müssen staubdicht sein und dürfen nur nach unten abstrahlen.
- Die Pflanzung von frühblühenden Gehölzarten (z.B. Weiden) zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen) wird empfohlen.
- Die Pflanzung des Schmetterlingsstrauches (*Buddleja davidii*) zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna wird empfohlen.
- Bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten zu verwenden.
- Saatgut und Gehölzer sind nach Möglichkeit aus regionaler Herkunft zu wählen.
- Freiflächengestaltung: Das Freiflächenkonzept sollte im Plangebiet eine ausgewogene Mischung aus Baum- und Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten – auch auf den privaten Freiflächen - beinhalten; eine weitgehend extensive Gehölzentwicklung und – pflege ist zu berücksichtigen.
- Erhalt bestehender Nistgeräte: Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Nistkästen (insgesamt vier Stück) sind wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten dauerhaft zu sichern. Wenn die Nistkästen an ihren aktuellen Standorten nicht erhalten werden können, müssen sie vorlaufend zu möglichen Eingriffen von einer fachlich qualifizierten Person an einen störungsarmen Standort im funktionalen Umfeld des Eingriffsbereiches umgehängt werden (vgl. dazu auch die anliegende Karte 3). Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, sind die Kästen zu ersetzen. Die neuen Standorte sind gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

9. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollte dies der Fall sein, darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 Abs. 2 HAItBodSchG).

10. Präventionsmaßnahme gegen das Auftreten invasiver Neophyten

Bei der Wiederverfüllung von Baugruben und bei der Gartengestaltung sollte möglichst das vor Ort anfallende Bodenmaterial verwendet werden. Sollte das Einbringen von Fremdmaterial unumgänglich sein, ist sicherzustellen, dass die betreffenden Substrate kein Saatgut invasiver Neophyten (sich ausbreitender gebietsfremder Pflanzen) enthalten.

11. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelkulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Dabei handelt es sich um den sogenannten „Alter Friedhof“ in der Taunusstraße, ein im Jahr 1844 angelegtes Gräberfeld mit Einfriedungsmauer aus dem 19. Jahrhundert (damals Ortsrandlage), welcher aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen eingetragen wurde. Für Planungen im Bereich der Friedhofsflächen (öffentliche Grünfläche A) gilt grundsätzlich, dass es gemäß § 16 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden.

V Pflanzlisten: Heimische Bäume und Sträucher

Auswahllisten für Bäume und Sträucher, die auf den zu begrünenden Flächen anzupflanzen sind.

Pflanzliste 1: Heimische Sträucher (Pflanzqualität 3-4 mal verpflanzt)

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Pflanzliste 2: Heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, 3-4 mal verpflanzt)

großkronig

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

kleinkronig

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Obstbäume	traditionelle Sorten (Hochstämme)

Friedrichsdorf, 01.03.2019