

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Gemeinbedarf
 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte
Nutzungstabellone
 GRZ: 0,4
 GRmax: 8,50 m
 GRmax: 8,50 m
 GRmax: 8,50 m
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 GRmax: Gebäudehöhe 8,50 m (§ 18 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 & 2 BauNVO)
 o offene Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Baumpflanzung
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 zwingend zu erhaltender Baum
Sonstige zeichnerische Festsetzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Fläche für Stellplätze
Umgrenzung von Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmpegelbereichsgrenze III / IV (gem. textlicher Festsetzung A 5)
 Lärmpegelbereichsgrenze IV / IV (gem. textlicher Festsetzung A 5)

II SONSTIGE FESTSETZUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- geplanter Gebäudeumriss der Kita, Fassaden

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Planzellenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 184)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte
 Zulässig ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie zugehörigen Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO)
 2.1 Höhe baulicher Nutzung (§§ 16, 18 BauNVO)
 2.1.1 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt max. 8,5 m über 202,90 m NN.
 Hinweis: Der obere Bezugspunkt ist für die Ermittlung der maximalen Gesamthöhe der höchste Punkt der baulichen Anlage (First oder Oberkante Attika) zum unteren Bezugspunkt.
 2.1.2 Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 20 % beschränkt ist. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie / Energiegewinnung dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St“ zulässig.
 3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, auch Außengeräte der geplanten Wärmepumpe sind auf dem gesamten Baugrundstück gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.
- Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im Planungsgebiet sind an allen mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 eingehalten werden.
 Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1:2016-07 zugrunde zu legen.
 Die Maßnahmen bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind im Einzelnen:
 Maßnahme S1: LPB III - erf. R_{w,ges} = 35 dB
 Maßnahme S2: LPB IV - erf. R_{w,ges} = 40 dB
 Maßnahme S3: LPB V - erf. R_{w,ges} = 45 dB

Die Umfassungsbauwerke von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete resultierende Bauschalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2016-07 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.
 Das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß (erf. R_{w,ges}) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2016-07, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailrechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder durch Nachfolgenormen geänderte Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

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

- Befestigte Freiflächen**
 Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind, sofern eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten z.B. Pflaster mit offenen Fugen, lockerer Kiesbelag, Schotterterrassen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine und Rasengittersteine. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.
- Vermeidungsmaßnahmen**
 Sind Nistkästen durch die Rodung der Bäume am Nordrand betroffen, so sind diese in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. an Bäume, die erhalten bleiben sollen und sich in der Umgebung befinden umzuhängen.
- CEF-Maßnahmen**
 6.3.1 Vor dem Abriss der Gartenhütten, sind Ersatzquartiere in Form von Nistkästen im Umfeld anzubringen. Für jede Gartenhütte sind jeweils drei Nistkästen für Kleinhöhlenbrüter für den Hausperfling und je ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter für den Hausrotschwanz aufzuhängen. Der Ort der Aufhängung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 6.3.2 Vor dem Abriss des Kiosks und der Gartenhütten sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld anzubringen. Für den Kiosk und für jede Gartenhütte sind jeweils drei Fledermauskästen aufzuhängen. Der Ort der Aufhängung ist im Rahmen der Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten andere Gebäude bewohnende Fledermausarten als die Zwergfledermaus, z. B. die Breitflügelfledermaus, an den benannten Orten Quartiere beziehen, gelten für sie dieselben CEF-Maßnahmen.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Entzug durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch klimaangepasste, standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle (auch außerhalb des Baugrundstückes) vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Für die zur Rodung vorgesehenen Gehölze werden spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten Ersatzbäume und -sträucher innerhalb des Plangebietes gepflanzt.
- Anpflanzen von Bäumen auf Gemeinbedarfsflächen**
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind in der dargestellten Anzahl anzupflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Aufgrund § 91 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt
- Dachgestaltung** (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Die Gebäudedächer sind als extensiv begrünte Dächer mit einer Neigung von max. 20° herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flächen der Energiegewinnung und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.
 - Einfriedrungen** (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Entlang der Grundstücksgrenzen sind an Vegetationsflächen grenzende neu errichtete Einfriedrungen nur als mit Sträuchern oder Hecken bepflanzt, oder beramte Zäune zulässig.
 Sitzmauern sind unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen und örtlichen Verhältnisse mit Sitzmauern zu verkleiden oder durch Berankung beziehungsweise Bepflanzung vollständig zu begrünen. Natursteinen zu verkleiden oder durch Berankung beziehungsweise Bepflanzung vollständig zu begrünen.

C Hinweise

- Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften**
 Die genannten Gesetze, Verordnungen und Normen DIN 4109-1:2016-07, DIN 4109-2:2016-07 und DIN 18920 können beim Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Amt 7 - Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt während der üblichen Bürozeiten eingesehen werden.
- Weitere Maßnahmen zum Artenschutz**
 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-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
 Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und / oder gefährdeten Tieren (hier z. B. Fuchs, Gemeine Weinbergschnecke, Blindschnecke) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicher zu stellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.
 Für Außenbeleuchtungen sollte ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) verwendet werden. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.
 Um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden, sollten für Glaselemente von mehr als 5 m² Flächengröße geeignete Maßnahmen wie z. B. eine kleinteilige Unterteilung der Glasflächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktmustern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25 %, Verwendung von halbttransparentem oder geripptem Glas zu treffen.
 Bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sind die Rodungszeiträume gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG (vom 1.10.28-2) zu beachten.
 Der Abriss des Kiosks und der Gartenhütten sollte in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. erfolgen, weil Fledermause sich zu dieser Zeit in ihren Winterquartieren befinden und Vögel nicht brüten. Adulte Vögel können dem Eingriff jederzeit ausweichen.

An Zäunen sollte eine Durchgängigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) vorgesehen werden. Die Maßnahmen gelten nur, sofern diese nicht den Nutzungsanforderungen an eine Kindertagesstätte widersprechen.

Es wird empfohlen, während der Bauarbeiten eine Zuwendungsbarrriere für Reptilien zu errichten, womit verbunden die Baugruben auch für einige andere Arten (z. B. Igel) nicht zu einer Fläche werden kann.

Bei der Anlage von Grün- und Freiflächen sollte auf eine Verwendung von Geotextilen/Plastikfolie zu verzichten. Selbiges gilt für Schotterflächen.

3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

4 Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

5 Vorsorgender Bodenschutz

Während der Bauphase sollte ein Konzept zum Bodenschutz erstellt werden, um die nicht überbaute Flächen vor einer Verdichtung durch Baufahrzeugen zu schützen und so wichtige Bodenfunktionen in Teilbereichen zu erhalten. Hier sind unter anderem folgende Themen zu beachten:

- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Vitterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

6 Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Marktblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Austauschmaterial einzuhalten.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

7 Anpflanzungen

Bei Anpflanzungen sollten vorwiegend standortgerechte Arten verwendet werden. Neuanpflanzungen sollten in unbefestigten, begrüntem Baumbereich oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu gepflanzt werden. Baumscheiben und Pflanzstreifen sollten dauerhaft angelegt werden und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit bilienreichen Staudenbäumen gegen schädigende Einflüsse gesichert werden. Alle Anpflanzungen sollen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen ausgeführt sein und dauerhaft unterhalten werden.

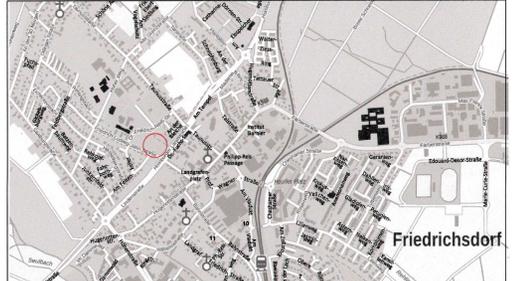
Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB, die mit Kompensationsmaßnahmen einhergehen kann.

VERFAHRENSVERMERKE

- Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Lürnbach vom 08.07.2020.
 Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.07.2021 in der Taunuszeitung gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.
 Friedrichsdorf, 02.09.2021
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
 Lars Kettel, Bürgermeister
- Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 02.07.2021 in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 28.06.2021.
 Friedrichsdorf, 02.09.2021
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
 Lars Kettel, Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk:**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.11.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Friedrichsdorf, 08.11.2021
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
 Lars Kettel, Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am 15.11.2021 unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
 Friedrichsdorf, 15.11.2021
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
 Lars Kettel, Bürgermeister

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 sowie von § 214 Abs. 2a BauGB bezeichneten Verfahren-, Form- und Abwägungsvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Änderungs-Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind derartige Verletzungen unbeachtlich.

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



Übersichtsplan (unmaßstäblich, Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 142

"Kita an der Bleiche"

Gemarkung: Friedrichsdorf (Flur 7)

Fassung vom 08.10.2021	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Maßstab: 1:500	Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt