

Stadt Friedberg, Stadtteil Ossenheim

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98

„Östlich Haalweg“

Vorentwurf

Planstand: 26.06.2026

Projektnummer: 26-3193

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sowie § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

1.1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3, § 19 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (GRZ II).

1.3 Bauweise und Haustypen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.4.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird für den Bereich mit der lfd. Nr. 1 mit 9,0 m und für den Bereich mit der lfd. Nr. 2 mit 10,5 m festgesetzt. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

- 1.4.2 Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Der untere Bezugspunkt ist das mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländenniveau gemessen am Schnittpunkt der jeweiligen Höhenlinien mit dem aufgehenden Mauerwerk. Sofern mehrere Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte zu mitteln. Sofern keine Höhenlinien geschnitten werden, sind die Werte der jeweils nächstgelegenen Höhenlinien zu mitteln.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert. Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Spielplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.6.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird zeichnerisch in der Plankarte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen festgesetzt.
- 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.
- 1.8.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.
- 1.8.3 Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Die dem Spritzwasserschutz dienenden Hausumrandungen entsprechen einer Breite von bis zu 40 cm oder dem jeweiligen Dachüberstand.
- 1.8.4 Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen

abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

1.9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.9.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Bei Neu- und Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

1.9.2 Gebietseingrünung am Übergang zum Außenbereich: Auf den privaten Gartengrundstücken, die mit ihrer rückwärtigen Grundstücksgrenze unmittelbar an Flächen des Außenbereichs des Flurstücks 4 der Flur 8 angrenzen, ist zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets eine Gebietseingrünung herzustellen. Die Gebietseingrünung ist entlang der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücksgrenzen auf einer Tiefe von mindestens 1,5 m durch eine geschlossene Pflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig auszuführen und so zu entwickeln, dass innerhalb von 5 Jahren nach Pflanzung eine Höhe von mindestens 2 m erreicht wird. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer. Die maximale Dachneigung darf maximal 38 Grad betragen. Pultdächer sind talseitig um mindestens 1,5 m Meter gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Brüstungen für Dachterrassen auf der obersten Vollgeschossdecke sind ausschließlich in Form von offenen Elementen auszuführen. Garagen und Nebenanlagen werden von diesen Festsetzungen nicht erfasst.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind in rötliche, braune oder schiefergraue bis anthrazitfarbene Tönen zulässig. Glasierte oder hochglasierte Materialien sind unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig und von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.

2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken straßenseitig bis zu einer

Höhe von 0,75 m und an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem bestehenden Gelände. Mauersockel sind - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig.

- 2.2.2 Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 2.3.1 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzusichern. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.4.1 Die Grundstücksfreiflächen (nicht bebaute Flächen) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten.
- 2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

- 3.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Friedberg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Stellplatzsatzung

- 3.2.1 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

3.3 Verwendung von erneuerbaren Energien

- 3.3.1 Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung gültige Fassung.

3.4 Bodendenkmäler

- 3.4.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 3.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

3.6 Abfallbeseitigung

- 3.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

3.7 Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.7.1 Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.
- 3.7.2 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Für die Einleitung der Niederschlagswasser in ein angrenzendes Gewässer (z.B. Fischbach) ist ein Antrag auf Einleitung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.7.3 Für die Ableitung von Grundwasser sowie die Versickerung von Regenwasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.8.1 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 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.)

durchzuführen.

- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Werden bei der Kontrolle vor dem Abriss der Gebäude geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Niststätte an den Gebäuden sind drei künstliche Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

3.9 Bodenschutz

- 3.9.1 Aus Sicht des Bodenschutzes wird auf § 202 BauGB hingewiesen: „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“.

3.10 Artenauswahl

3.10.1 Artenliste 1 (Bäume/ Kleinbäume)

Acer campestre	- Feldahorn	<u>Obstbäume:</u>	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Juglans regia	- Walnuss
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Malus domestica	- Apfel
Betula pendula	- Hängebirke	Mespilus germanica	- Mispel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fraxinus excelsior	- Esche	Pyrus communis	- Birne
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus acuparia	- Vogelbeere		
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere		
Tilia cordata	- Winterlinde		

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

3.10.2 Artenliste 2 (Heimische Sträucher)

<i>Amelanchier ovalis</i>	- Gemeine Felsenbirne	<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche	<i>Ribes rubrum</i>	- Johannisbeere
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Rosa rubiginosa</i>	- Weinrose
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Crataegus</i>	- Weißdorn	<i>Sambucus nigra</i>	- Schw. Holunder
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen	<i>Viburnum lantana</i>	- Woll. Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	- Gem. Schneeball
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel		

Es wird zudem auf die Website „Klimaresiliente Baumarten finden!“ des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hingewiesen (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-stadtgruen/online-tool/klimaresiliente-baumarten-finden>).

3.10.3 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist auf die Anpflanzung giftiger Arten zu verzichten.