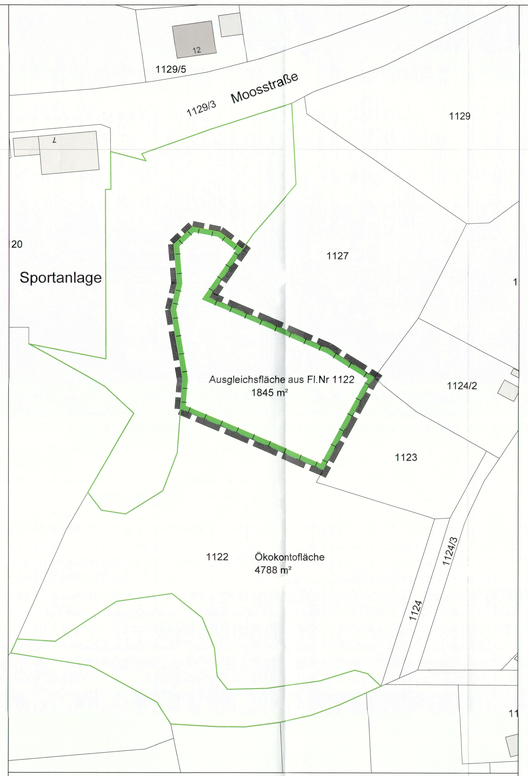


EINGRIFFSREGELUNG:
KOMPENSATIONSMASSNAHME ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE

Ausgleichsfläche: ca. 1845 m2
Lage der Fläche: Fl.Nr. 1122 Teilfläche, Gemarkung Wulfertshausen

TEILGELTUNGSBEREICH 2



TEILGELTUNGSBEREICH 1

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- 2 — Bezeichnung Bauraum hier: Bauraum 2
- 3.1 — Bezeichnung Teilbauraum hier: Bauraum 3.1

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze hier: 2 Vollgeschosse
- II (II-D) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegen muss
- GRZ — maximal zulässige Grundflächenzahl der baulichen Anlagen, z.B. 0,4
- GFZ — maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und Trennung der Bauräume sowie Teilbauräume
- EGOKFB: ...ü.NN — maximale Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses in Metern ü. Normal Null
- WH= ... m ab OK FFB EG — Höchsthöhe in Metern, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern in Normal Null
- FH= ...m von OK FFB EG — maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in Normal Null
- Füllschema der Nutzungsschablone eines Bauraumes

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- E — Einzelhaus zulässig
- D — Doppelhaus zulässig
- H — Hausgruppen zulässig
- o — offene Bauweise

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Bereich mit Durchfahrtsverbot- vorbehalten nur für Feuerwehr und Anwohner- Absperrung durch Poller. Fuß- und Radverkehr erlaubt
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Pflegezugang
- öffentliche Fläche für ruhenden Verkehr
- Privaterschließungsweg

1.5 GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche mit Zweck Hangentwässerung
- Entwässerungsmulde mit Böschungskanten
- öffentlicher Kinderspielplatz
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
- Baum zu pflanzen
- Gehölze zu pflanzen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- TGE — Einfahrbereich Tiefgarage
- Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit Satteldach
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- DN 26° - 30° — Dachneigung zulässig von 26°- 30 °
- Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Kompaktransformatorenstelle)

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1109 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- erklärender Schnitt (beispielhaft) zur Nutzungsschablone
- 5,0 — Maß in Meter
- mit Bezugslinie
- öffentliche Parkplätze mit E-Ladesäulen
- Stellplätze auf privaten Grundstücken für Besucher, gemäß Stellplatzsatzung
- Entwässerungsmulde außerhalb Geltungsbereich
- Fuß- und Radweg geplant
- Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge nach RASt 06, Kap. 6, Abschnitt 3.9.3
- Sichtfelder auf Radfahrer nach RASt 06, Kap. 6, Abschnitt 3.9.3
- Poller für Bereich mit Durchfahrtsverbot- vorbehalten nur für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Benutzung als Fuß- und Radweg erlaubt
- erforderliche Freihaltezone Wendehammer gemäß RASt06, von Einbauten freizuhalten
- Umgrenzung von Gehölzflächen

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat von Friedberg hat in der Sitzung vom 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Stadtteil Rederzhausen beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 beteiligt.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2023 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 23.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2023 bis 23.06.2023 beteiligt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Beschluss des Stadtrates Friedbergs in der Sitzung vom 12.10.2023 vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB auf das Regelverfahren umgestellt.
In der Stadtratssitzung am 25. Januar 2024 wurde die Änderung des Geltungsbereiches um die Erweiterung der benötigten Ausgleichsfläche beschlossen.
Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 07.06.2024 erneut beteiligt.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 05.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 17.12.2024
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 31.12.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baureferat der Stadt Friedberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den 23.12.2024
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Stadt Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11

für das Gebiet südlich der Paartalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen



Übersicht, ohne Maßstab

TEIL A: PLANZEICHNUNG — MAßSTAB 1:500

Fassung des Satzungsbeschlusses
vom 05.12.2024

Ausgefertigt
Friedberg, den 17.12.2024

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister