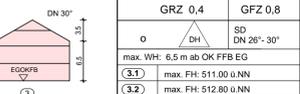


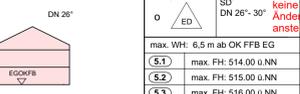
(WA) 1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(1.1)	max. FH: 508,50 ü NN
(1.2)	max. FH: 509,00 ü NN
(1.3)	max. FH: 509,40 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°



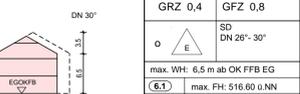
(WA) 3	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(3.1)	max. FH: 511,00 ü NN
(3.2)	max. FH: 512,80 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°



(WA) 5	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(5.1)	max. FH: 514,00 ü NN
(5.2)	max. FH: 515,00 ü NN
(5.3)	max. FH: 516,00 ü NN

keine asymmetrischen Dächer mehr zulässig, Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°



(WA) 6	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(6.1)	max. FH: 516,60 ü NN
(6.2)	max. FH: 516,60 ü NN

keine asymmetrischen Dächer mehr zulässig, Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°

(WA) 2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(2.1)	max. FH: 509,40 ü NN
(2.2)	max. FH: 509,80 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°

(WA) 4	III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
o	FD
(4.1)	max. WH: 9,2 m ab OK FFB EG
(4.2)	max. WH: 510,50 ü NN
(4.3)	max. WH: 511,60 ü NN
(4.3)	max. WH: 512,20 ü NN

Korrektur Schreibfehler: 6,5m ist falsch, 7,0m siehe Schnitt

(WA) 7	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(7)	max. WH: 6,5 m ab OK FFB EG
(7)	max. FH: 514,50 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°

(WA) 8	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(8)	max. WH: 6,5 m ab OK FFB EG
(8)	max. FH: 515,50 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°

(WA) 9	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	SD DN 26°-30°
(9.1)	max. FH: 516,00 ü NN
(9.2)	max. FH: 516,00 ü NN

Änderung DN nur von 26°-30° zulässig, anstelle max. 30°

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
- II (I+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 Teilräume
- EGOKFB: 0 NN maximale Oberkante Fertigfußbodens des Erdgeschosses in Metern ü Normal Null
- WH: ... m ab OK FFB EG Wandhöhe in Metern, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. OK Altka bei Flachdächern in Normal Null
- FH: ... m von OK FFB EG maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in Normal Null

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- Einzelhaus zulässig
- Doppelhaus zulässig
- Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise

1.4 VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Änderung der Straßenverkehrsfläche im Osten im Bereich Bauraum 4: Straße wird um 0,5 m verbreitert (Verbesserung Durchfahrt für Feuerwehr)
- 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 Kinderspielfeld
- öffentliche Grünflächen Änderungen im Osten, bei Bauraum 2,2 und im Nordwesten; Norden auf Grund Trafostation
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25 Bau GB
- Baum zu pflanzen
- Gehölze zu pflanzen

1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- Einfahrbereich Tiefgarage
- Hauptfrüchtigung von Gebäuden mit Satteldach
- Satteldach
- Flachdach
- DN 26°-30°
- Änderung Dachneigung von 26°-30°, um ganz flache Dachneigungen auszuschließen Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Kompakttransformatorstelle) Ergänzung neue Festsetzung

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Bebauungsvorschlag
- erklärender Schnitt (beispielhaft) zur Nutzungsschablone
- Maß in Meter
- mit Bezugslinie
- öffentliche Parkplätze mit E-Ladesäulen
- Stellplätze auf privaten Grundstücken für Besucher, gemäß Stellplatzsatzung Ergänzung neuer Hinweis
- geplant: Querungshilfe für Fuß- und Radweg (Genauere Lage wird in der Ausführungsplanung zur Paaratalstraße noch bestimmt.) Ergänzung Text
- Fuß- und Radweg
- Entwässerungsmulde außerhalb Geltungsbereich
- Sichtfelder an Überquerungsstellen nach RASl, Kap. 6, Abschnitt 3.9.3
- Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer nach RASl 06, Kap. 6, Abschnitt 3.9.3
- Poller für Bereich mit Durchfahrtsverbot- vorbehalten nur für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge; Benutzung als Fuß- und Radweg erlaubt Ergänzung neuer Hinweis
- erforderliche Freihaltezone Wendehammer gemäß RASl06, von Einbauten freizuhalten Ergänzung neuer Hinweis

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 beschriebenen 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 ausgestellt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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 30.09.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 10.12.2021 öffentlich ausgestellt. Zu dem überarbeiteten 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.

Die Stadt Friedberg hat mit Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 03.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Satzung beschlossen.

Stadt Friedberg
Friedberg, den

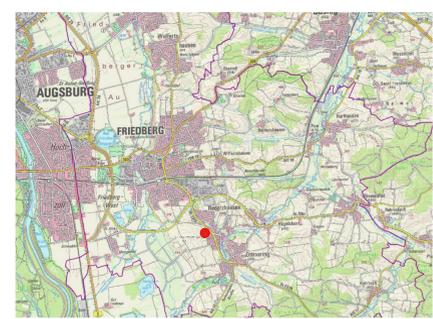
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt 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

Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Stadt Friedberg
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 11 für das Gebiet südlich der Paaratalstraße, westlich der Straße "Am Lindenkreuz" und nördlich des Mitterweges im Stadtteil Rederzhausen



TEIL A: PLANZEICHNUNG MAßSTAB 1:500

ENTWURF für die Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 04.05.2023
Arbeitsstand 2023-04-14

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 7
86316 Friedberg

HINWEIS
ÄNDERUNGSVERFOLGUNG
LEGENDE
Die Rotentragungen bezeichnen die Änderungen der Planzeichnung, Fassung vom 30.09.2021 der 1. Auslegung

