

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A) Geltungsbereich I
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

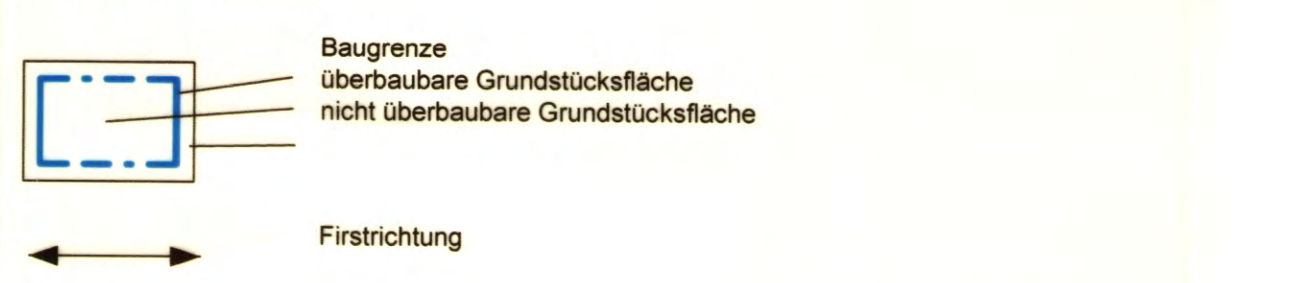
Art der Nutzung	GR bzw. GRZ	max. Maß der Nutzung	GF bzw. GFZ	WH	FH
Mischgebiet	0,6	1,2			(lt. Angaben im Plan in mÜNN)
Sondergebiet	1) 2.200 m ² 2) 4.000 m ²	2.200 m ²			

- GR** - Grundfläche
GF - Geschossfläche
GRZ - Grundflächenzahl
GFZ - Geschossflächenzahl
1) - überbaubare Fläche Lebensmittelmarkt einschl. Ladehalle
2) - Stellplätze und Carports mit ihren Zufahrten
WH - max. zulässige Außenwandhöhe (gem. HBO) in m ü. NN
FH - max. zulässige Firsthöhe (gem. HBO) in m ü. NN

- MI** **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

- SO** **Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittelmarkt/Vollversorger mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.

- St** - Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports
Cp - Fläche für Carports
▲ - Zu- / Abfahrt
▽ - Anlieferung (Ladehalle)
● - Bereich ohne Zu- und Abfahrten

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Elektrizität (Trafostation der OVAG)

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze: Die Stellplätze (einschl. Zu- und Abfahrten sowie Fahrgassen) sind aus Gründen des Bodenschutzes in wasserundurchlässiger Bauweise (Asphalt) anzulegen.
Rationelle Verwendung von Wasser: Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuliefern und als Brauchwasser zu nutzen (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen).
Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf in die Kanalisation ist zulässig.
Zur Sicherung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. zur Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben.
Die Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gründen des Bodenschutzes nicht zulässig; ausgenommen sind die bestehenden Hausgärten sowie die zu begrünenden Flächen.

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die nicht überbaubaren Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu einem Anteil von 20% mit gebietsüblichen Laubgehölzen, Wildsträuchern oder Hecken (s. hierzu Pflanzliste - Anhang) zu bepflanzen. Nutzpflanzen sind zulässig.

Je angefangenen 150m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen (s. hierzu Pflanzliste - Anhang).

- - zu erhaltender Baum
□ - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. hierzu Pflanzliste - Anhang
□ - Dachbegrünung 60% der Dachfläche (Pflanzliste - Anhang)

Vorhandene, zur Erhaltung festgesetzte Laubbäume, Hochstamm-Obstbäume sowie landschaftsbildprägende Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Umgrünung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG DER LÄRMMISSIONEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Ladehalle des Marktes ist vollständig einzuhäuten und mit einem zweischaligen Rolltor zu versehen; dieses Rolltor muss bei Be- und Entladevorgängen geschlossen sein.
An der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Carports zu errichten (mit festen Rück- und Seitenwänden und einer max. Höhe von 3,7 m).
Es ist nur die Verwendung von Einkaufswagen mit Gummiläufern zu lässig.
Der Schalleistungspegel am Rückkühler/Verfüllsiger des Marktes darf 32 dB (A) tags bzw. 25 dB (A) nachts in 5 m Entfernung entsprechend 54 dB (A) tags bzw. 47 dB (A) nachts nicht überschreiten.
Der Schalleistungspegel der Frischluftansaugung darf den LW-Wert von 52 dB(A) nicht überschreiten; der entsprechende Pegel der Fortluftausblausung darf max. 57 dB (A) betragen.
Das Einfügungsdämmmaß am Schalldämm der Lüftungsöffnung des Kältemaschinenraums muss folgende Werte einhalten: D_{24/28/34} dB (A)
Der Parkplatz ist außerhalb der Geschäftszeiten abzusperren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)
Satzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 HBO Abs. 1 HBO)
Dachform/Dachneigung
Im Mischgebiet sind Sattel- oder Zelttücher mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
Im Sondergebiet sind Sattel- oder Pultdächer zulässig.
Solaranlagen
Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe/Ortgang/First/Attika) der Außenwandflächen, an der die Anlage angebracht ist, um max. 1m überragen.
Einfriedigungen
Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind, von Laubholzhecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gemauerte und betonierte Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Laubholzhecken als Einfriedigung sind vorzuziehen.

- B) GELTUNGSBEREICH II**
Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Straße Im Krämer"
Wasserfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): der Bachlauf ist in der dargestellten Weise zu entgraden.
Feuchtwiese (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Der Oberboden ist um ca. 0,30 m abzutragen; die Fläche ist als Wiese anzulegen.
Anpflanzung: Sträucher (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Sträucher (gem. Pflanzliste) sind als Hecken anzupflanzen. Bei der Bepflanzung zur Bahnhofsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.
Anpflanzung: Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Als Ufergehölz sind Erlen in Gruppen anzupflanzen.
Grünland (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Fläche ist als Wiese anzulegen.
Hauptversorgungsleitung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB): 20 KV-Freileitung mit Schutzstreifen: innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden; die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leitersel bei größtem Durchhang heranreichen. Die maximal zulässige Wuchshöhe beträgt 5,00 m.

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
□ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I
□ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches II (Ausgleichsfläche)
□ - Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maßzahlen
10,0

- DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
○ - Flurstücksgrenze
13/3 - Flurstücknummer
□ - Gebäude (vorhanden)
□ - Grenze der späteren Erweiterung der Ausgleichsfläche
● - Höhenbezugspunkt in m ü. NN

HINWEISE
Regenwasserverwertung
Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. § 51 Abs. 3 Satz 1 HWG auf dem Grundstück verwertet werden (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).
Löschwasserversorgung
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 2 Abs. 5 BRSHG) ist gem. dem DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: Grundschutz 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschatzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Förderschlag darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.
Anmerkung: Nach Angaben der Stadtwerke kann diese Forderung erfüllt werden.
Hydranten
Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten:
a. Offene Wohngebiete 120 m
b. geschlossene Wohngebiete 100 m
c. Geschäftsstraßen 80 m.
Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/IV - einzuhalten.
Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Sonnenkollektoren
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.
Rücktauschsicherung
Gemäß § 5 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der Fassung vom 13.12.2012 hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinfälle, Auslässe usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.
Wasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone D des Schutzgebietes für die Heilquellen von Bad Nauheim. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352) sind zu befolgen.
ANHANG
Einheimische Gehölze in der Wetterau:
Lokale Agende 21 Friedberg
Projekt Naturhafte Gärten
siehe gesonderte Anlage



Rechtsgrundlagen
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 822).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734) geändert worden ist.
Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:
6. Hessische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218).
7. Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise i. d. F. vom 12. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786, 803).
8. Hauptsatzung der Stadt Friedberg i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. September 1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23. Mai 2006.

PLANVERFASSER
Entworfen und aufgestellt gemäß Baugesetzbuch, BauNutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Hessischer Bauordnung durch das Stadtamt der Stadt Friedberg (Hessen)
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
i.A. Pfeifer
Dipl. Ingenieur
Baumleiterin

BESCHNEIDUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT
Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 22.05.2009 übereinstimmen.
Biedinger
Friedberg (Hessen), den 25.07.2013
Johann
AMT FÜR BODENMANAGEMENT
BÜRO

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 30.10.2012 ... beschlossen. Am Beschluss wurde am 03.11.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
Keller/
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.11.2012 bis 23.11.2012 ... Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2012 ... über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den Umweltbericht aufgefordert.
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
Keller/
Bürgermeister

EINHOHLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.03.2013 ... eingeholt.
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
Keller/
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde nach Bekanntmachung am 23.03.2013 ... in der Wetterauer Zeitung vom 02.04.2013 ... bis zum 03.05.2013 im Stadtamt öffentlich ausgelegt.
Die Behörden wurden über die Auslegung mit Schreiben vom 22.03.2013 ... unterrichtet.
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
Keller/
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg (Hessen) am 04.07.2013 ... als Satzung beschlossen worden.
Friedberg (Hessen), den 30.07.2013
Keller/
Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan wurde am 03.06.2013 in der Wetterauer Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 03.06.2013 rechtskräftig.
Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Stadtamt Friedberg (Hessen) bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Friedberg (Hessen), den 12.08.2013
Keller/
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"Südlich der Straße Im Krämer"
incl. 1. Änderung
Friedberg - Kernstadt