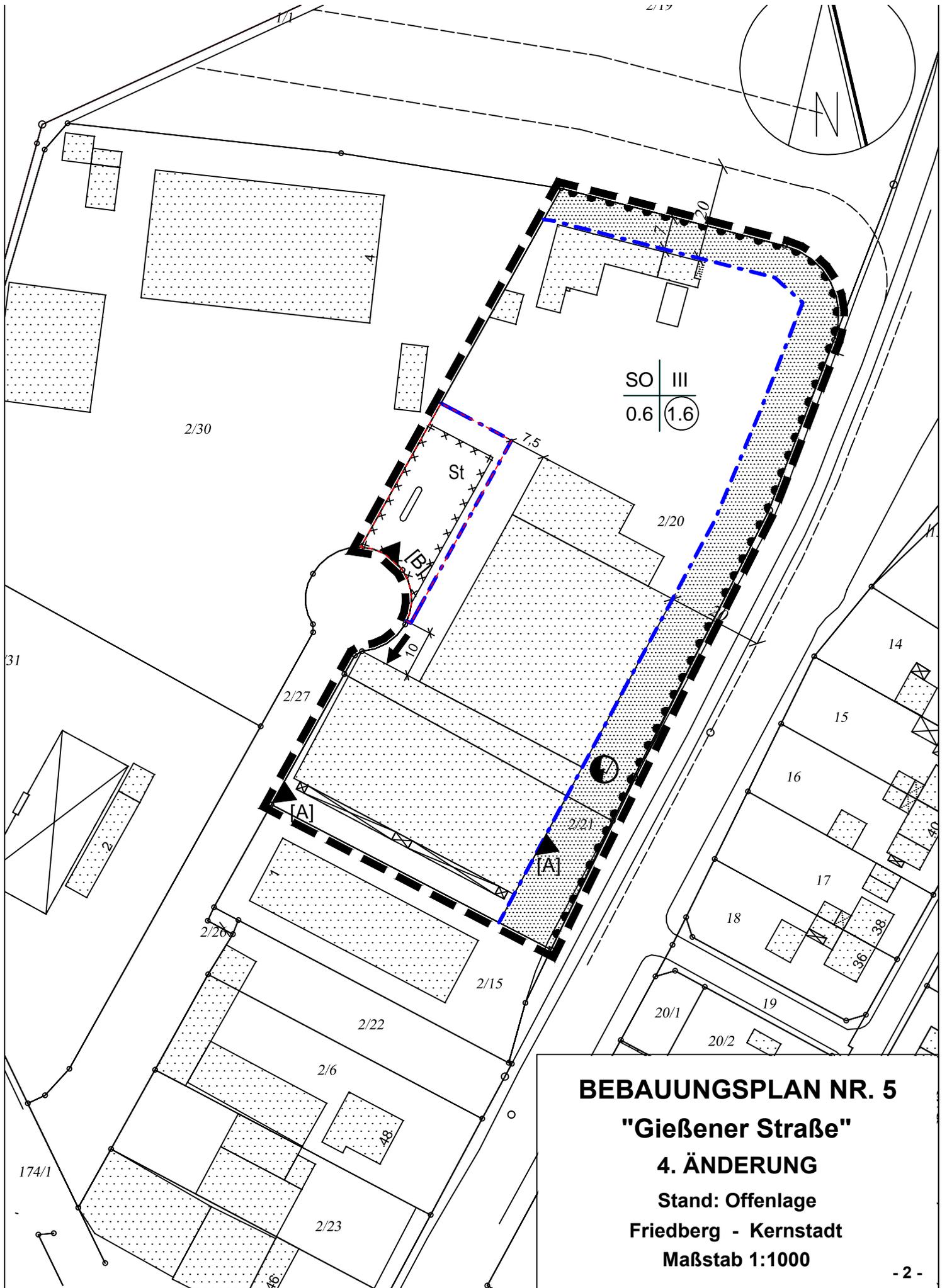


**Bebauungsplan Nr. 5
"Gießener Straße"
4. Änderung
Entwurf
Stand Februar 2013**

Anmerkung: *Die geänderten textlichen Festsetzungen sind fett, grün und kursiv gedruckt*



BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"Gießener Straße"

4. ÄNDERUNG

Stand: Offenlage

Friedberg - Kernstadt

Maßstab 1:1000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO): Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Spielothek

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Möbelhaus, Möbelmarkt, Handel mit Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel, Dekorationsartikel etc. die nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen überschreiten;
- Einzelhandel mit Antikmöbeln und sonstigen Antiquitäten;
- Kfz-Handelsbetriebe, Autohaus, Gebrauchtwagenhandel, Kfz-Werkstätten mit angegliedertem Fahrzeugverkauf sowie Autozubehör, Zweiradhandel- und Reparatur, Autoglaserei, Autoservice, Autovermietung, Autozubehör und Reifenhandel, Handel mit Campingwagen und -artikeln, Fahrradhandel, Autowaschstraße;
- Fahrschule;
- Elektrofachhandel mit einer max. Verkaufsfläche von ~~1800m²~~ **2.100 m²** (braune Ware, weiße Ware, CD's, DVD's, Video's, Computer, Telekommunikation);
- Video-, CD-, DVD-Verleih;
- Computershop;
- Getränkemarkt ohne ergänzende Nahrungs- und Genussmittelsortimente
- Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter;
- Baufachmarkt (Sanitär, Heizung, Fliesen, Türen, Fenster, Bodenbeläge, Werkzeuge, Maschinen, Gartenmöbel, Schwimmbad und Teichanlagen, Sauna, Kantine, Markisen);
- Gartenfachmarkt;
Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher;
- nicht erheblich störende Handwerksbetriebe mit Werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche;
- Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m²;
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör mit einer Verkaufsfläche von max. 15 m²
- Spielothek mit max. 1400 m² Nutzfläche.

Als Randsortimente sind zulässig:

- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff;
- Schneidwaren, Bestecke u. ä.;
- Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt;
- kunstgewerbliche Erzeugnisse;
- Fahrräder, Fahrradbedarf und Autozubehör sowie
- Innenleuchten.

Für das gesamte Randsortiment darf nur 10 % der gesamten überdachten Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden; je Warengruppe des zulässigen Randsortiments ist eine Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.

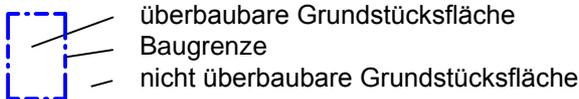
Grundsätzlich unzulässig sind folgende Warengruppen:

- Drogerieartikel und Arzneimittel;
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren;
- Textilien/Wäsche;
- Schuhe und Lederwaren (außer Arbeitsschuhe und Arbeitshandschuhe);
- Uhren und Schmuckwaren;

0,6	Grundflächenzahl GRZ	gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten um max. 55% überschritten werden.
1,6	Geschossflächenzahl GFZ	
III	Zahl der Vollgeschosse	

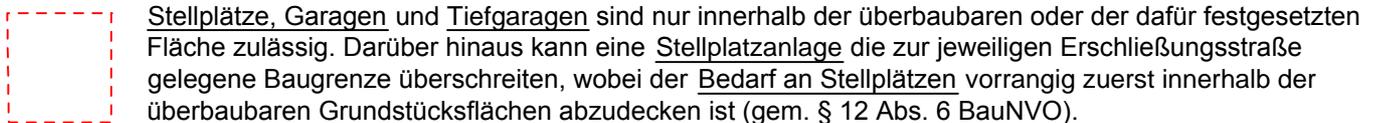
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

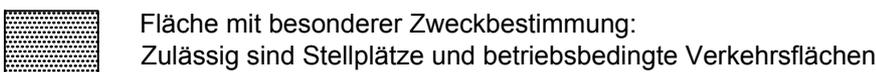


Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Darüber hinaus kann eine Stellplatzanlage die zur jeweiligen Erschließungsstraße gelegene Baugrenze überschreiten, wobei der Bedarf an Stellplätzen vorrangig zuerst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abzudecken ist (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, dürfen in einer Entfernung von 20 m - gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand nicht errichtet werden.

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Zulässig sind Stellplätze und betriebsbedingte Verkehrsflächen

• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Trafostation)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung

Pkw-Stellplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm). Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu untergliedern. Dazu ist je 4 Pkw-Stellplätze bzw. je 3 LKW-Stellplätze mind. 1 Baum gem. Artenverwendungsliste auf einer dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzfläche von mind. 12 m² Größe anzupflanzen.

Begrünung der Grundstücksfreiflächen

~~Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen; begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrasen angelegte Verkehrsflächen sind dabei nicht mitzurechnen. Davon sind mind. 15 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 m², ein Strauch 1,5 m².~~

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen .

Gehölzarten

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mind. 80 % gem. Artenverwendungsliste (s. Anhang) auszuwählen; der Anteil anderer Gehölze darf 20 % nicht überschreiten.

Nachpflanzung

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen.

Baumscheiben

Die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Verkehrsflächen sind in dauerhaft zu unterhaltende Pflanzflächen von mind. 6 m² zu setzen.

Dachbegrünung

~~Mindestens 60 % der Dachflächen sind mit Dachbegrünung zu versehen.~~

Dachflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Belichtung, Belüftung oder technische Aufbauten mindestens extensiv vollständig zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen baulicher Anlagen mit mehr als 50 m² zusammenhängender geschlossener Wandfläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste (s. Anhang) zu begrünen. Für jeweils 5 m Außenwandlänge ist eine Kletterpflanze am Fuß der zu begrünenden Wand zu setzen.

MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG VON LÄRMIMMISSIONEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- ▲ [A] Die im Plan mit [A] gekennzeichnete Einfahrt / Ausfahrt ist nach Geschäftsschluss des Elektrofachmarktes zu sperren.
- ➔ Eingangsbereich zum Spielothekbetrieb
- ▲ [B] Ein/Ausfahrt nach Geschäftsschluss des Einzelhandels [B]

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)

Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

- Hinweis: Es ist festgesetzt, dass ~~60%~~ **100 %** der Dachflächen zu begrünen sind (s. unter "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Dachbegrünung").

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe, Ortgang, First, Attika) des Gebäudes oder Gebäudeteils, an dem die Anlagen angebracht sind, nicht überragen. Ihre Länge darf max. 1/3 der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteils - höchstens jedoch 10 m - betragen.

Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Einfriedungen

Es sind durchsichtige Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 2,5 m zulässig, die in eine Hecke (gem. Artenverwendungsliste) zu integrieren bzw. zu beranken sind.

Freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen (gem. Artenverwendungsliste) sind zulässig.

Geschnittene Hecken (gem. Artenverwendungsliste) sind zulässig.

Zisternen

Rationelle Verwendung von Wasser.

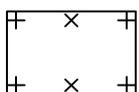
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z. B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen).

Das Fassungsvermögen muss mind. 20 l/m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig.

Diese Festsetzung gilt nur für nichtbegrünte Dachflächen bzw. Dachflächenanteile.

FLÄCHEN; DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SEIN KÖNNEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Altlastenverdachtsfläche

HINWEISE

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche wurde ehemals eine Tankstelle betrieben, diese wurde 1992 stillgelegt und die zum Betrieb vorhandenen Lagertanks ordnungsgemäß gereinigt, entgast und eingeschlämmt.

Diese Fläche ist bereits vollversiegelt und im Bebauungsplan als Stellplatzfläche ausgewiesen.

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: Grundschatz 3200 l/min. Aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz kann ein Grundschatz von 1600 l/min. zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren Mengen sind über den Objektschutz sicherzustellen. (Der Objektschutz wurde im Baugenehmigungsverfahren [Az. 1409/86-9-006 vom 15.08.1986 geregelt]). Der Fließdruck darf bei dem Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 Bar absinken.

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. Geschäftstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten sind die „Hydrantenrichtlinien“ - DVGW Regelwerk W 331/I-IV - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

Führen Straßen über bauliche Anlagen, so sind diese nach der Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen.

Die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu beachten.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg/Hessen) mitzuteilen, damit diese Anlagen gegebenenfalls neu geordnet werden können.

Das Einleiten von Grundwasser über Drainageleitungen in die Kanalisation ist gem. § 7 (6) der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Europaplatz 1, 61169 Friedberg zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Sonnenkollektoren

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen das Anbringen von Sonnenkollektoren zur Nutzung der Solarenergie zu.

Rückstausicherung

Gemäß § 5 Abs. 3 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg vom 10.09.2000 hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasserbeseitigungsanlage in die angeschlossenen Grundstücke selbst zu schützen. Kanaleinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als die Straßenoberkante liegen oder sonst wie durch Rückstau gefährdet erscheinen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen Rückstau zu schützen.

ANHANG

Artenliste: Einheimische Gehölze in der Wetterau (Lokale Agende 21 Friedberg, Projekt Naturnahe Gärten)
Diese ist als gesonderte Anlage im Stadtbauamt Friedberg, Große Klostersgasse 6, erhältlich.