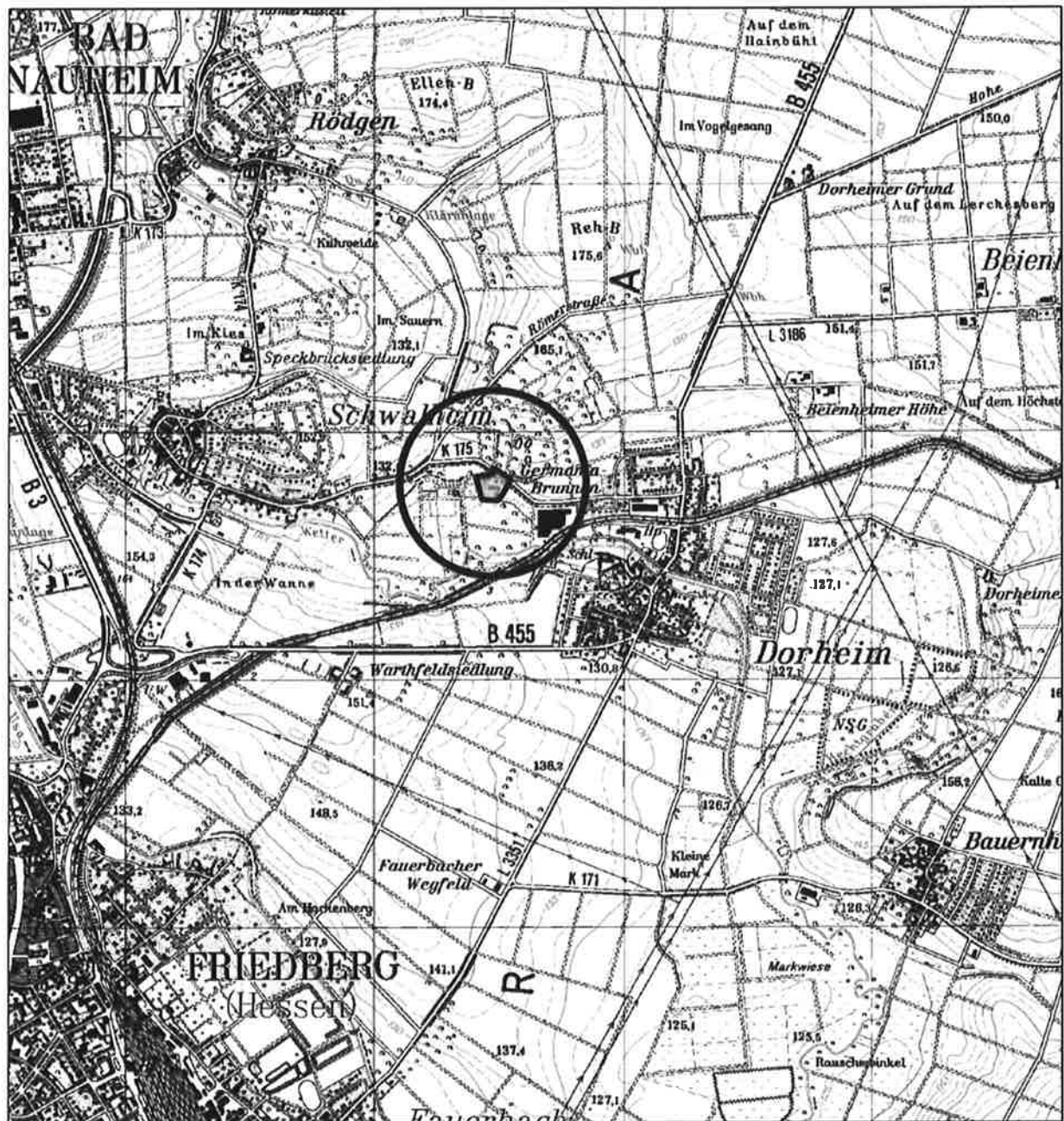


## Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



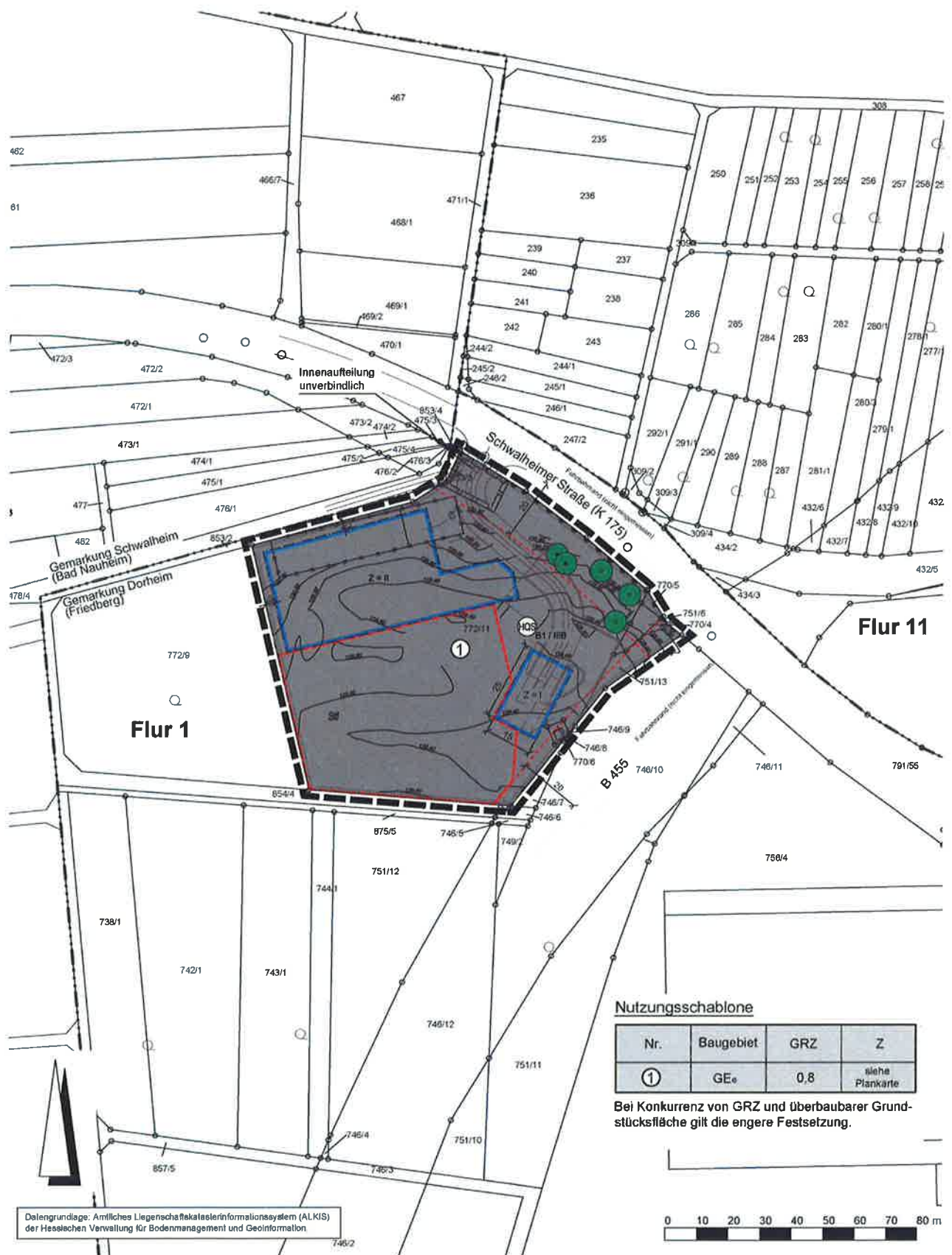
Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim  
Bebauungsplan Nr. 53  
"Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen"  
Vorentwurf

Stand: 13.02.2018

Bearbeiter: Adler  
CAD: Schneider/Anderm.

Maßstab: -



**Zeichenerklärung****Katasteramtliche Darstellung**

|               |                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------|
| — · · · —     | Flurgrenze                                                 |
| <b>Flur 1</b> | Flurnummer                                                 |
| 772/11        | Flurstücksnummer                                           |
|               | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

**Planzeichen****Art der baulichen Nutzung**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Eingeschränktes Gewerbegebiet |
|--|-------------------------------|

**Maß der baulichen Nutzung**

|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| GRZ | Grundflächenzahl                     |
| Z   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Baugrenze                           |
|  | überbaubare Grundstücksfläche       |
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche |

**Verkehrsflächen**

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|  | Einfahrtbereich                |

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

|  |                                                                                                                                                               |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone B1 / qualitative Schutzzone IIIB |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | Anpflanzung von Laubbäumen |
|  | Erhalt von Laubbäumen      |

**Sonstige Planzeichen**

|     |                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: |
| Stf | Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen                                                |
|     | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                              |
|     | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                                |

**Sonstige Darstellungen**

|       |                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| ----- | Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG |
|       | Höhenlinie in m über Normalnull (NN)                        |
|       | Rückbau bestehender baulicher Anlagen                       |

# **1 Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Für das Gewerbegebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass nur die folgenden Arten von Betrieben und Anlagen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen zulässig sind:

- Büro- und Funktionsgebäude
- Geräte- und Werkstatthallen
- Sozialgebäude
- Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen

## **1.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

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

1.4.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> sowie 1 Strauch je 10 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Bestand sowie die nach den sonstigen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.4.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

## **2      Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1      Dachgestaltung und Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1      Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.1.2      Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Reine Flugdächer sowie Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

### **2.2      Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

### **2.3      Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Einfriedungen bleiben hiervon unberührt.

## **3      Wasserrechtliche Festsetzungen** **(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen, mindestens jedoch mit einem Volumen von 2 m<sup>3</sup>. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Bewässerung) ein Speichervolumen von mindestens 20 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

## **4      Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **4.1      Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **4.2      Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in den Zonen III B (qualitativ) und B 1 (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Auf die in der „Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatl. anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim“ enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Verboten sind demnach unter anderem Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände, jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung), dauerhafte Grundwasserableitungen bzw. Grundwasserabsenkungen (z.B. über Drainagen) sowie die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Bau- und Verfüllmaterialien. Wird die zulässige Eingriffstiefe von 3 m durch die Herstellung einer Baugrube oder Gründung überschritten, ist eine Ausnahmegulassung von den entsprechenden Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

### 4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### 4.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

4.4.1 Im Rahmen durchgeführter umwelttechnischer Untersuchungen wurden im Plangebiet punktuelle Bodenbelastungen sowie erhöhte Zinkgehalte und eine leicht erhöhte PAK-Konzentration im Grundwasser festgestellt. Seitens des Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf gesehen, jedoch wird empfohlen, weitere Kontrolluntersuchungen der drei Grundwassermessstellen durchzuführen, um die Tendenz der bisherigen Analysenwerte abzusichern. Im Jahr 2018 ist zur abschließenden Bewertung der Grundwassersituation im Abstand von drei Monaten dreimalig jeweils eine Kontrolluntersuchung pro Grundwassermessstelle (3 Grundwassermessstellen x 3 Untersuchungen, insgesamt 9 Untersuchungen) durchzuführen.

4.4.2 Wenn im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist eine gutachterliche Begleitung durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro bzw. einen fachlich geeigneten Gutachter erforderlich. Die Erdarbeiten sind dann umwelttechnisch zu überprüfen, da mit punktuellen Untergrundbelastungen und mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen ist.

4.4.3 Soweit Eingriffe im Bereich der jetzt versiegelten Flächen geplant werden, ist zu prüfen und nachzuweisen, dass damit keine Mobilisierung von punktuellen Untergrundbelastungen verbunden ist.

### 4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

4.5.1 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).

4.5.2 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).

### 4.6 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

4.6.1 Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.6.2 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 4.8 Artenauswahl

**Artenliste 1** (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

|                     |                  |                                  |                    |
|---------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| Acer campestre      | - Feldahorn      | Sorbus aria/intermedia           | - Mehlbeere        |
| Acer platanoides    | - Spitzahorn     | Sorbus torminalis                | - Elsbeere         |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn      | <u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u> |                    |
| Betula pendula      | - Hängebirke     | Castanea sativa                  | - Esskastanie      |
| Carpinus betulus    | - Hainbuche      | Cydonia oblonga                  | - Quitte           |
| Fraxinus excelsior  | - Esche          | Juglans regia                    | - Walnuss          |
| Fagus sylvatica     | - Rotbuche       | Malus domestica                  | - Apfel            |
| Ilex aquifolium     | - Stechpalme     | Mespilus germanica               | - Mispel           |
| Prunus avium        | - Vogelkirsche   | Prunus avium                     | - Kulturkirsche    |
| Prunus padus        | - Traubenkirsche | Prunus cerasus                   | - Sauerkirsche     |
| Quercus robur       | - Stieleiche     | Pyrus communis                   | - Birne            |
| Quercus petraea     | - Traubeneiche   | Prunus div. spec.                | - Kirsche, Pflaume |
| Tilia cordata       | - Winterlinde    | Prunus persica                   | - Pfirsich         |
| Tilia platyphyllos  | - Sommerlinde    | Pyrus pyrausta                   | - Wildbirne        |
| Sorbus aucuparia    | - Eberesche      | Sorbus domestica                 | - Speierling       |

**Artenliste 2** (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                       |                       |                    |                    |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea      | - Roter Hartriegel    | Ribes div. spec.   | - Beerensträucher  |
| Corylus avellana      | - Hasel               | Rosa canina        | - Hundsrose        |
| Crataegus monogyna    | - Weißdorn            | Sambucus nigra     | - Schw. Holunder   |
| Crataegus laevigata   |                       | Salix caprea       | - Salweide         |
| Lonicera xylosteum    | - Heckenkirsche       | Viburnum lantana   | - Woll. Schneeball |
| Malus sylvestris      | - Wildapfel           | Buxus sempervirens | - Buchsbaum        |
| Amelanchier ovalis    | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare  | - Liguster         |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn            | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche    |
| Euonymus europaea     | - Pfaffenhütchen      | Lonicera caerulea  |                    |
| Frangula alnus        | - Faulbaum            | Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn        |
| Genista tinctoria     | - Färberginster       | Salix purpurea     | - Purpurweide      |
| Viburnum opulus       | - Gem. Schneeball     |                    |                    |

**Artenliste 3** (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

|                        |                    |                         |                   |
|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Amelanchier div. spec. | - Felsenbirne      | Lonicera nigra          | - Heckenkirsche   |
| Buddleja div. spec.    | - Sommerflieder    | Lonicera caprifolium    | - Gartengeißblatt |
| Calluna vulgaris       | - Heidekraut       | Lonicera periclymenum   | - Waldgeißblatt   |
| Chaenomeles div. spec. | - Zierquitte       | Magnolia div. spec.     | - Magnolie        |
| Cornus florida         | - Blumenhartriegel | Malus div. spec.        | - Zierapfel       |
| Cornus mas             | - Kornelkirsche    | Philadelphus div. spec. | - Falscher Jasmin |
| Deutzia div. spec.     | - Deutzie          | Rosa div. spec.         | - Rosen           |
| Forsythia x intermedia | - Forsythie        | Spiraea div. spec.      | - Spiere          |
| Hamamelis mollis       | - Zaubernuss       | Syringa div. spec.      | - Flieder         |
| Hydrangea macrophylla  | - Hortensie        | Weigela div. spec.      | - Weigelia        |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.