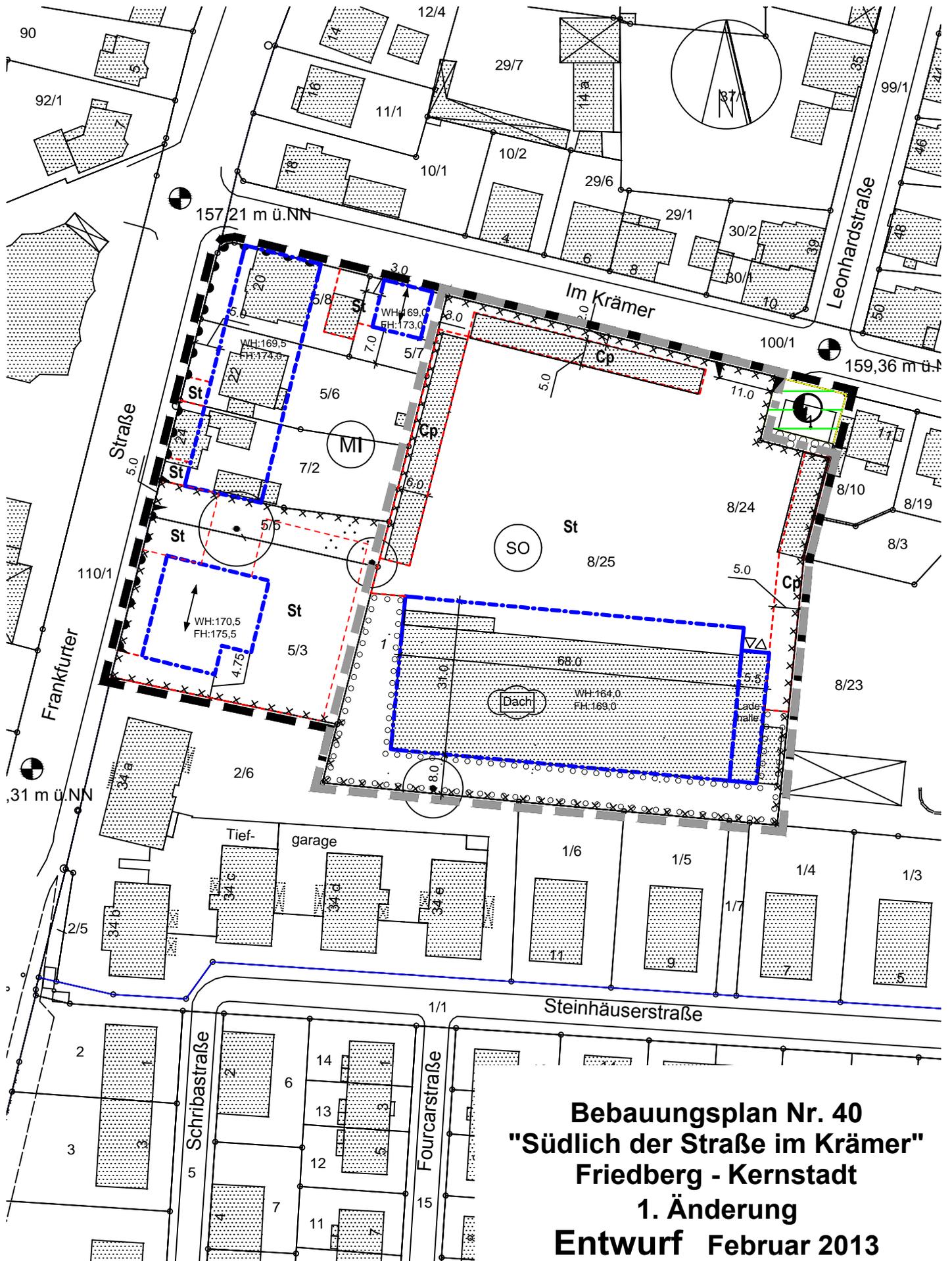


Bebauungsplan Nr. 40
"Südlich der Straße Im Krämer"
1. Änderung
Entwurf
Stand Februar 2013

Anmerkung:

Die geänderten textlichen Festsetzungen sind fett, grün und kursiv gedruckt



Bebauungsplan Nr. 40
"Südlich der Straße im Krämer"
Friedberg - Kernstadt
1. Änderung
Entwurf Februar 2013

Maßstab 1:1000

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 Baugebiet	max. Maß der Nutzung		WH	FH
	GR bzw. GRZ	GF bzw. GFZ		
Mischgebiet	0,6	1,2	(lt. Angaben im Plan in müNN)	
Sondergebiet	1) 1.700 m² 2.200 m² 2) 4.000 m ²	1.700 m² 2.200 m²		

- 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 Beherbergungsgewerbes,
- 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
- Vergnügungsstätten

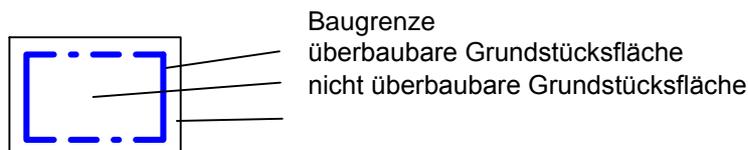
SO

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -

Lebensmittelmarkt/Vollversorger mit max. ~~1.400 m²~~ **1.500 m²** Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt

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

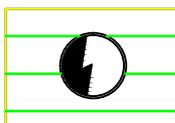


FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 abzuleiten 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 Toiletten-spülung, 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.

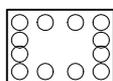
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu einem Anteil von 20% mit gebietstypischen Laubgehölzen, Wildsträuchern oder Hecken (s. hierzu Pflanzlisten - Anhang) zu bepflanzen. Nutzpflanzen sind zulässig.

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



zu erhaltender Baum



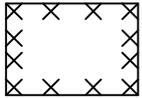
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
s. hierzu Pflanzliste - Anhang)



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. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Friedberg wird hingewiesen.

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

MASSNAHMEN ZUR MINDERUNG DER LÄRMIMMISSIONEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ladehalle des Marktes ist vollständig einzuhausen und mit einem zweischaligen Rolltor zu versehen; dieses Rolltor muss bei Be- und Entladevorgängen geschlossen sein.

An der 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 Gummirädern zu lässig.

Der Schalleistungspegel am Rückkühler/Verflüssiger 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 Fortluftausblasung darf max. 57 dB (A) betragen.

Das Einfügungsdämmmaß am Schalldämpfer der Lüftungsöffnung des Kältemaschinenraums muss folgende Werte einhalten: De= 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 Zeldächer 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

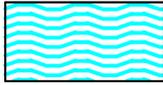
Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe/Ortgang/First/Attika) der Außenwandflächen, an der die Anlage angebracht ist, um max. 1m überragen.

Enfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind, von Laubholzhecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Gemauerte und betonierete Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Laubholzhecken als Einfriedung sind vorzuziehen.

B) GELTUNGSBEREICH II

Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Straße im Krämer"



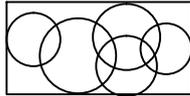
Wasserfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): der Bachlauf ist in der dargestellten Weise zu entgradigen



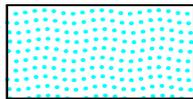
Feuchtwiese (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB): Der Oberboden ist um ca. 0,30 m abzutragen; die Fläche ist als Wiese anzulegen.



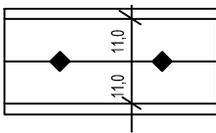
Anpflanzung: Sträucher (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Sträucher (gem. Pflanzliste) sind als Hecken anzupflanzen. Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer oder stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.



Anpflanzung: Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Als Ufergehölz sind Erlen in Gruppen anzupflanzen.

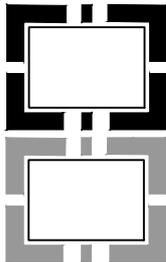


Grünland (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Die Fläche ist als Wiese anzulegen.



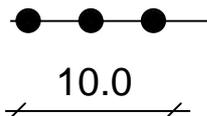
Hauptversorgungsleitung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB): 20 KV- Freileitung mit Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50 m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Die maximal zulässige Wuchshöhe beträgt 5,00 m.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches I
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches II
(Ausgleichsfläche)

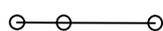
Grenze des räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßzahlen

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



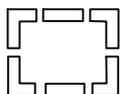
Flurstücksgrenze

13/3

Flurstücksnummer



Gebäude (vorhanden)



Grenze der späteren Erweiterung der Ausgleichsfläche



159,31 m ü.NN

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: Grundsatz 1600 l/min. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Fließdruck 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. 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 Abs. 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.

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 Naturhahe Gärten

siehe gesonderte Anlage

Geltungsbereich II
zum Bebauungsplan Nr. 40 "Südlich der Straße Im Krämer"
Maßstab 1: 1000

