

Bebauungsplan Nr. 74
"Nördliche Fauerbacher Straße"
1. Änderung
Stand : Offenlage (Januar 2014)

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 74
"Nördl. Fauerbacher Str."

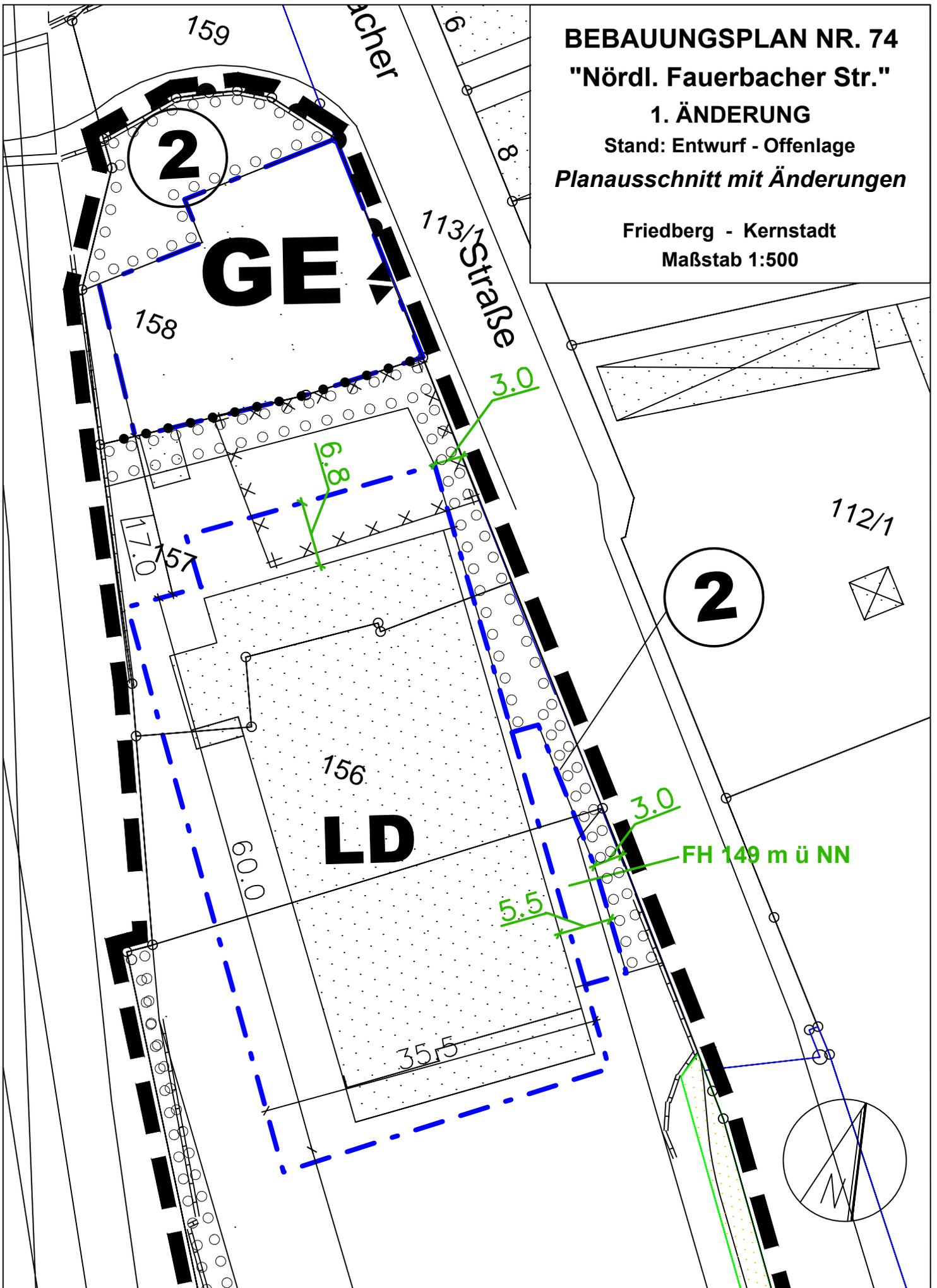
1. ÄNDERUNG

Stand: Entwurf - Offenlage

Planausschnitt mit Änderungen

Friedberg - Kernstadt

Maßstab 1:500



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO

Sondergebiet

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes sind die folgenden Nutzungen zulässig:

	Art der Nutzung	Maß der Nutzung		
	Bezeichnung	VKF	GR	GF
LVv	<u>1 Lebensmittel Vollversorger</u> davon max. 470 m ² Non Food	max. 1400 m ²	2050 m ²	2050 m ²
LD	<u>1 Lebensmittel Discounter</u> davon max. 400 170 m² Non Food	max. 700 1200 m²	1400 1750 m²	1400 1750 m²
F	<u>Fachmärkte</u> zusammen:	max. 1000 m ²	1450 m ²	1450 m ²

VKF - Verkaufsfläche / **GR** - max. überbaubare Grundfläche / **GF** - max. überbaubare Geschossfläche

FH - max. Firsthöhe in m ü NN (siehe Plan)

Vordächer / Überdachungen (Eingangsbereich / Andienung) dürfen die für den Vollversorger und den Discounter festgesetzte **GR / GF** um je bis zu 150 m² überschreiten.

Für die Fachmärkte sind nur nicht Zentrenrelevante Sortimente (gem. Hessischem Einzelhandelserlass - Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 20. Jan. 2003 ergänzt am 14.04.2005 des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung) zulässig.

z. B.:

- Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel
- Bau- und Heimwerkerartikel, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen,
- Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche),
- Kraftfahrzeuge, Motorradbedarf, Autozubehör- und Reifenhandel, Autovermietung
- Kamine, Markisen,
- Tierbedarf (Zooartikel, Tiernahrung) sowie Waren und Gebinde, die zur Abholung auf Grund ihrer Größe oder ihres Gewichts eine direkte Anfahrbarkeit mit Fahrzeugen benötigen.
- Getränke

Zentrenrelevante Sortimente gem. Hessischem Einzelhandelserlass - Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 20. Jan. 2003 (Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung), sind nicht zulässig.

GE

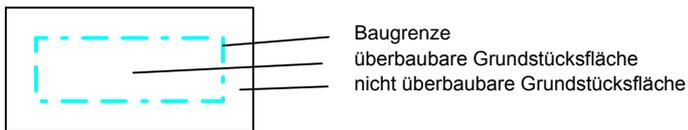
Gewerbegebiet

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im GE sind die in der BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgebend.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten und Fahrgassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

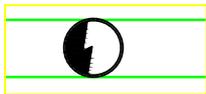


Ein-/Ausfahrt, weitere Ein-/Ausfahrten sind nicht zulässig



Fläche für Stellplätze

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität (Transformatorenstation)

Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, und Telekommunikationsleitungen) sind nur innerhalb der Grenzen der öffentlichen Verkehrsanlagen und nur unterirdisch zu verlegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bodenbefestigung

Die PKW-Stellplätze sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Ökopflaster) anzulegen.

Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Andienungsverkehr für den Vollversorger und den Discounter ist nur im Bereich zwischen dem jeweiligen Markt und der Bahn zulässig.

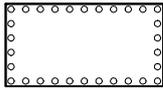
In der Nachtzeit, zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr können die Lebensmittelmärkte (Vollversorger und Discount-Markt) durch einen LKW / Std, angeeignet werden.

Die Fachmärkte dürfen nachts nicht angeliefert werden.

Die Geräuschemissionen der Kühl- und Lüftungsanlagen sowie der Heizungsanlagen sind derart zu begrenzen, dass an den umliegenden Wohnhäusern der jeweils massgebliche Nacht- Richtwert nach TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Böschungsbereich entlang der Fauerbacher Straße. Die Böschungsvegetation unter dem als zu erhaltend festgesetzten Baumbestand ist 2 Mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.



Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten bzw. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.



Zu erhaltende Einzelbäume



Dachbegrünung

Mind. 60 % der Dachflächen aller Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Verkaufshalle des Lebensmitteldiscounters (LD) ist mit Ausnahme der Flächen für Belichtung oder techn. Aufbauten mind. extensiv vollständig zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen des Anbaus zur Fauerbacher Straße (Backvorbereitung) sind mit Rank- u. Kletterpflanzen gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen.

Für jeweils 2 m Außenwandfläche ist eine Kletterpflanze am Fuß der zu begrünenden Wand zu setzen.

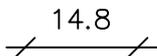
Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Friedberg durch Pflanzinseln zu untergliedern.

Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

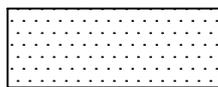


Bemaßung bei flächenhaften Festsetzungen



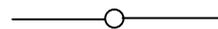
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:



Bestand:

- Gebäude



- Flurstücksgrenze

z.B. 123

- Flurstücksnummer

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Abs. 1 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 % der Dachflächen zu begrünen sind (s. unter „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Dachbegrünung“).

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die höchste Kante (Traufe, Ortgang, First, Attika) des Gebäudes oder des 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. Werbepylone/ Fahnenmasten sind nur bis zur Höhe des Firstes des dazugehörigen Marktes zulässig. Je Markt ist nur ein eigenständiger Pylon bzw. Mast zulässig. Eigenständige Plakattafeln sind weder im Sondergebiet noch im Gewerbegebiet zulässig

Zisternen

Rationeller Umgang mit Wasser.

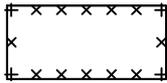
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leistungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser zu nutzen (z. B. Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes, Bewässerung der Grünflächen).

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.

KENNZEICHNUNGSFLICHTIGE FLÄCHEN

(gem.§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

HINWEISE

Regenwasserverwertung

Das in den Zisternen aufgefangene Regenwasser soll gem. HWG in der derzeit gültigen Fassung auf dem Grundstück verwertet werden (z. B. Bewässerung von Grünflächen, 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 Löszeit 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.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

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 so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

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

Auf die Musterrichtlinie der Fachkommission Baufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Stadtbauamtes (Große Klostersgasse 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 Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg vom 14.12.2012 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.

Bodenverunreinigung

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen weitere Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, die Stadt Friedberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- 1. Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 2. Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.).
- 3. Planzeichenverordnung** (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 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)**, geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).
- 5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:

- 6. Hessische Gemeindeordnung (HGO)** i. d. F. vom 1. April 2005, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)
- 7. Verordnung über öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinden und Landkreise** i. d. F. vom 12.10.1977, zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung der HGO und anderer Gesetze vom 16.12.2011 (GVBl. I S.786).
- 8. Hauptsatzung der Stadt Friedberg** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.09.1997, zuletzt geändert durch Nachtrag vom 23.05.2006.