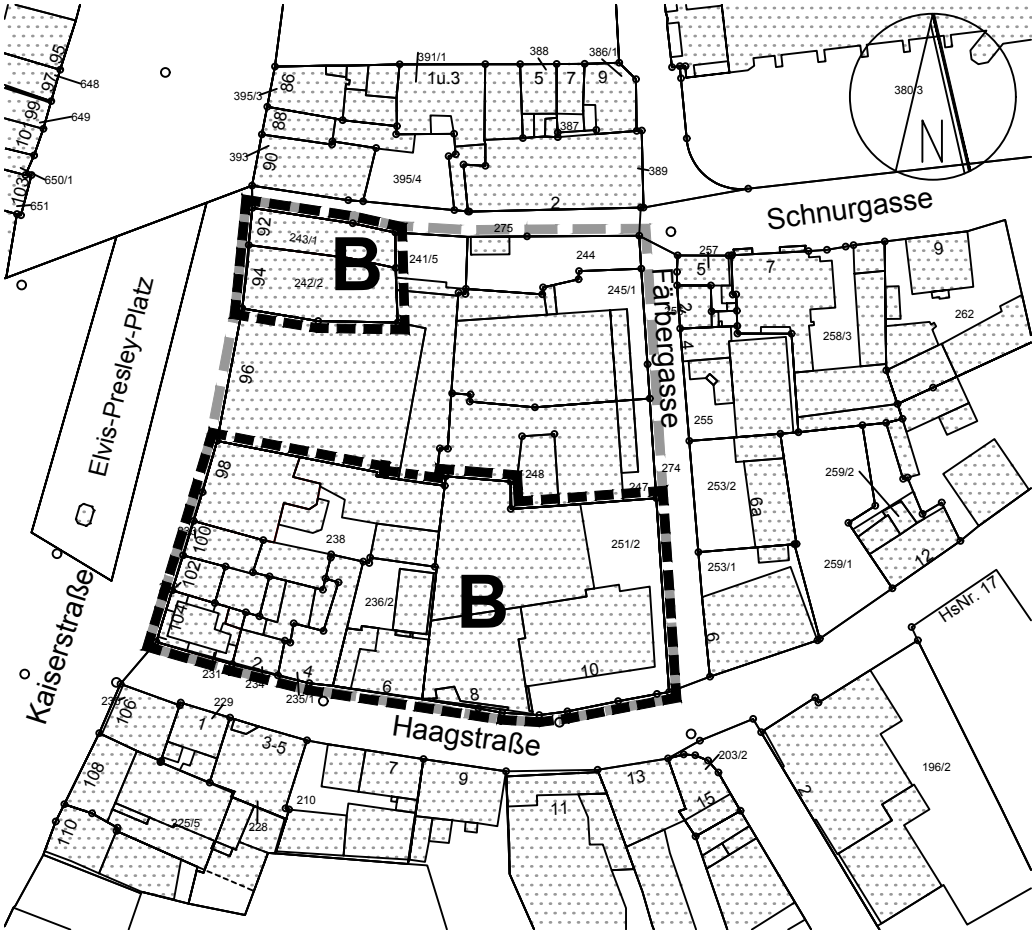
Bebauungsplan Nr. 12, Teil I
"Kaiserstr. - Färbergasse",
1. Änderung
Teil B



Die Änderungen sind grün markiert

Offenlagebeschluss
Stand : April 2018

N

Nr. 1a

Elvis-Presley-Platz

Haagstraße

Schnurgasse

Färbergasse

Kaufhaus
SO (2)
IV | g
1.0 | 4.0
max.13,0
max.175

Kaufhaus
SO (1)
v | g
1.0 | 5.0
max 15.20
max 178,5

MU
mBG | g
1.0 | 3.8
max 10.80

MU
mBG | g
1.0 | 3.6
max 12.50

MU
IV | g
1.0
max 11.20
max 175

Höhe OG über Oberkante Straße gem. Stellungnahme OVAG.

Höhe OG über Oberkante Straße mind. 3,5 m

KD 158,17

KD 157,46

KD 158,14

OG

EG

D

646/1 648 649 650/1 651 1/1 276/1 380/3 391/1 1u.3 388 386/1 395/3 395/4 387 389 393 275 241/5 242/2 243/1 244 245/1 247 248 251/2 253/1 253/2 255 256 257 258/3 259/1 259/2 260/1 262 273/3 274 203/2 225/5 228 229 230 231 234 235/1 236/2 238

STADT FRIEDBERG
Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

VORHABEN

Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstr. - Färbergasse", 1. Änderung Teil B

Maßstab **1 : 500** (Original DINA 3)

Datum **April 2018**

Offenlagebeschluss

Magistrat der Kreisstadt Friedberg, Große Klostergasse 6, 61169 Friedberg (Hessen)
Planungsabteilung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB
Teil B

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr.1 BauGB

- **MU - Urbanes Gebiet § 6a BauNVO**

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 (Sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Schank- und Speisewirtschaften sind **nur ausnahmsweise** zulässig.
Anlagen für kirchliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Sexshops und Wettbüros sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

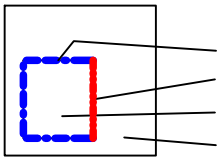
z.B.	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
z.B.	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
		Zahl der Vollgeschosse:
z.B.	III	Höchstgrenze
m.B.G.		mit Beschränkung der Geschosszahl

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1 (1)	
2	3
4	5
6	

1 Art der baulichen Nutzung
(1) Nr. des Baugebietes
2 Geschosszahl / m.B.G.
3 Bauweise
4 Grundflächenzahl (GRZ)
5 Geschossflächenzahl (GFZ)
6 Festlegung der max.Traufhöhe in (m) i.S. von § 6 (4), Satz 2 HBO, gemessen von der Oberkante Straße

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze
Baulinie
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

g — geschlossene Bauweise

Hauptfirstrichtung

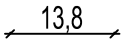
Baulinie :
z.B. EG für Erdgeschoss
Baugrenze :
z.B. OG für Obergeschosse

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

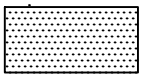
Grenze des Geltungsbereichs Teil **B**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

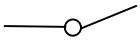
z.B. 

Maßzahl in (m)

12 Hausnummer


bestehende Gebäude

Höhe Kanaldeckel (KD) in m über NN


Flurstücksgrenze

z.B. *123* Flurstücksnummer

Arkaden / Vorsprung OG / Überdachung

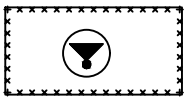
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

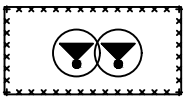
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81(1) HBO)

Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Mansarddächer sowie Pultdächer kombiniert mit Flachdächern.
Die Mindestdachneigung beträgt 45°.
Dächer mit einer Dachneigung unter 45° sowie Flachdächer sind nur auf Gebäuden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum eigesehen werden können sowie auf Nebengebäuden und Garagen zulässig.

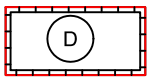
KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)


Flurstücke bei denen Bodenverunreinigungen festgestellt wurden (altlastenverdächtige Fläche)


Flurstücke bei denen vor bodeneingreifenden Maßnahmen, genauere Untersuchungen auf bestehende Boden- und Grundwasserbelastungen im Hinblick auf die geplante Nutzung erforderlich sind ***- Teil A***

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz



Gesamtanlage gem. § 2 (2) HDSchG

HINWEISE

Hinweise die Teil A betreffen sind kursiv dargestellt

Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich parallel zur Schnurgasse eine Baulücke, die geschlossen werden soll. Da dieser Bereich mitten in der römischen Besiedlung Friedbergs liegt und durch eine kleine Grabung nahe dem potentiellen Baugelände eine Lößplanierschicht von fast 1m Mächtigkeit über den römischen Baubefunden beobachtet werden konnte, ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, sind während der Abrissarbeiten und der Rückbauarbeiten der Bodenversiegelung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.
Bei Auftreten von archäologischen Befunden ist dem beauftragten Grabungsunternehmen bis zum Erstellen eines möglichen Kellerfundamentes genügend Zeit einzuräumen, diese freizulegen, zu dokumentieren und bergen.
Die Kosten sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG vom Planbetreiber/ Verursacher zu tragen sind.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler oder ähnliche Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gem. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (Grundschutz) erforderlich.
Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf 1,5 bar nicht unterschreiten.

Drainagen

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Drainagerohre entdeckt werden, so ist dies der Tiefbauabteilung des Amts für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (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. der derzeit geltenden Fassung der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg nicht zulässig.

Rückstausicherung

Gemäß Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Friedberg in der derzeit geltenden Fassung 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 Zone I des Oberhessisches Heilquellenschutzbezirkes. Gem. § 2 der "Verordnung zum Schutze der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend" vom 07. Februar 1929, sind Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ab einer Tiefe von mehr als 5 m genehmigungspflichtig. Die gesamte Gemarkung Friedberg liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone (Zone D) des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (vgl. Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen - Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim - vom 26.11.1984 (Staatsanzeiger 48/1984, Seite 2352)

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein Altstandort:
ALTIS- Nummer: 440 008 040 001 226, Kaiserstr. 98, ehem. Chemische Reinigung Kathari KG
Status: altlastenverdächtige Fläche
In der Nachbarschaft knapp außerhalb des Plangebietes befindet sich eine weitere altlastenverdächtige Fläche:
ALTIS- Nummer: 440 008040 001 151, Färbergasse 6a, ebenfalls eine frühere chemische Reinigung,
die einen Grundwasserschaden aufweist. Weiter Untersuchungen des Standortes werden durchgeführt. Vorrausichtlich hat der Schaden einen Einfluss auf das Plangebiet.
Für beide Standorte liegen bereits Untersuchungen des Untergrundes vor und es sind Belastungen des Bodens und Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) bekannt. Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen erfüllen die Flächen den Tatbestand einer altlastenverdächtigen Fläche oder Altlast.

Für den Fall, dass der Neubau Ecke Färbergasse/Schnurgasse in den Boden eingreift (Kellergeschoss oder Entsiegelungsmaßnahmen), ist aufgrund der bereits bekannten Boden- und Grundwasserbelastungen sowie der bekannten Nutzungshistorie eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung der geplanten Maßnahmen auf den Altstandorten mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, erforderlich.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Friedberg (Mainzer-Tor-Anlage 6, 61169 Friedberg/Hessen), der Unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises (Europaplatz 1, 61169 Friedberg), dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt (Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt/Main) oder dem Abfallwirtschaftsbetrieb (Bismarckstraße 13, 61169 Friedberg/Hessen) anzuzeigen.

Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat folgende Hinweise gegeben:

"Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände (= Geltungsbereich des Bebauungsplanes) in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOKIIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen".

"Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller / Antragstellerin, oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer / Eigentümerin, Investor / Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen

Immissionsschutz

Für die Sanierung des Kaufhauses (SO) und bauliche Ergänzung (MU) im Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens unter Berücksichtigung der genannten Beurteilungsgrundlagen und Emissionsansätze sind zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen Friedberg (Hessen) vor.