



Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 53
„Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“**

Entwurf

Planstand: 13.07.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

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 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.

1.3 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.

1.4 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.

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

1.5.1 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 m² sowie 1 Strauch je 10 m² Grundstücksfläche. Der Bestand sowie die nach den sonstigen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.5.2 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.

1.5.3 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 § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung (§ 91 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 (§ 91 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. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen ist auf die Höhe des angrenzenden Gebäudes zu begrenzen und darf die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 91 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 m² horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen, mindestens jedoch mit einem Volumen von 2 m³. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Bewässerung) ein Speichervolumen von mindestens 20 l je m² 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 Ausnahmezulassung von

den entsprechenden Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

4.3 Bodendenkmäler

4.3.1 Im Bereich des Plangebietes sind römische und keltische Funde bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4.3.2 Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten mit Bodeneingriffen zu benachrichtigen, da im Bereich des Plangebietes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde stattfinden wird. Sollten bedeutende Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, sodass im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden muss, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

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 Fernwasserleitung

Der Bereich des Plangebietes wird vom Verlauf der Fernwasserleitung Lauter–Bad Nauheim (HW 450 GG) der OVAG tangiert. Auf die beidseits der Rohrleitung entsprechend einzuhalten Schutzabstände sowie auf die Vorgaben und Anforderungen der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der OVAG bei Arbeiten Anderer (Wasserleitungsschutzanweisung)“ wird hingewiesen.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

4.6.1 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).

- 4.6.2 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).

4.7 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

- 4.7.1 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.

- 4.7.2 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.

4.8 Freihaltung von Sichtfeldern entlang der Kreisstraße

Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Kreisstraße K 175 sind die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder gemäß RAL 2012 von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten. Die dauerhafte Freihaltung ist zu gewährleisten.

4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 4.9.1 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,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter 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.

- 4.9.2 Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG der Zwergfledermaus sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Zwergfledermaus betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung und/oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren; ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

4.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 29.217 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung und Extensivierung einer ehemaligen Obstwiese am Ockstädter Kirschenberg“ (Stadt Friedberg, Gemarkung Ockstadt, Flur 3, Flurstücke 20/1 und 21/1) sowie 2.347 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Feldgehölzpflanzung Hainchen“ (Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim, Flur 8, Flurstück 19) zugeordnet.

4.11 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.