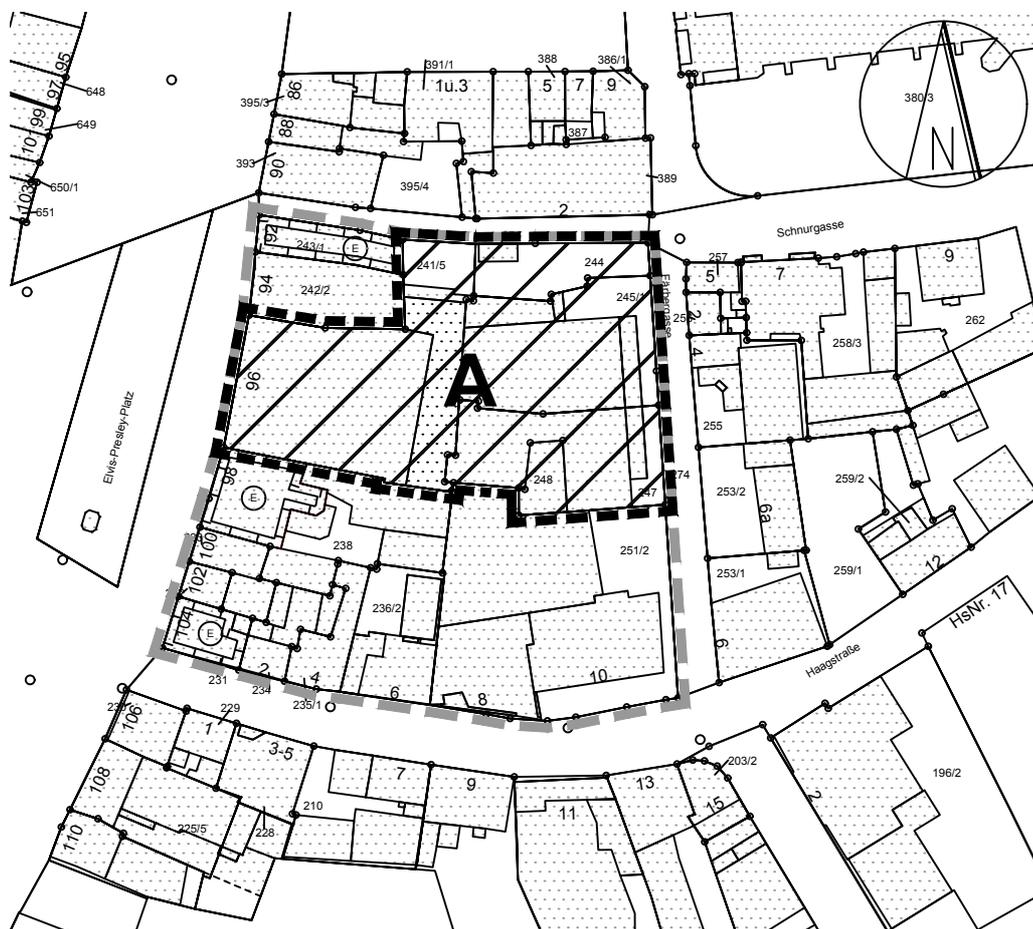
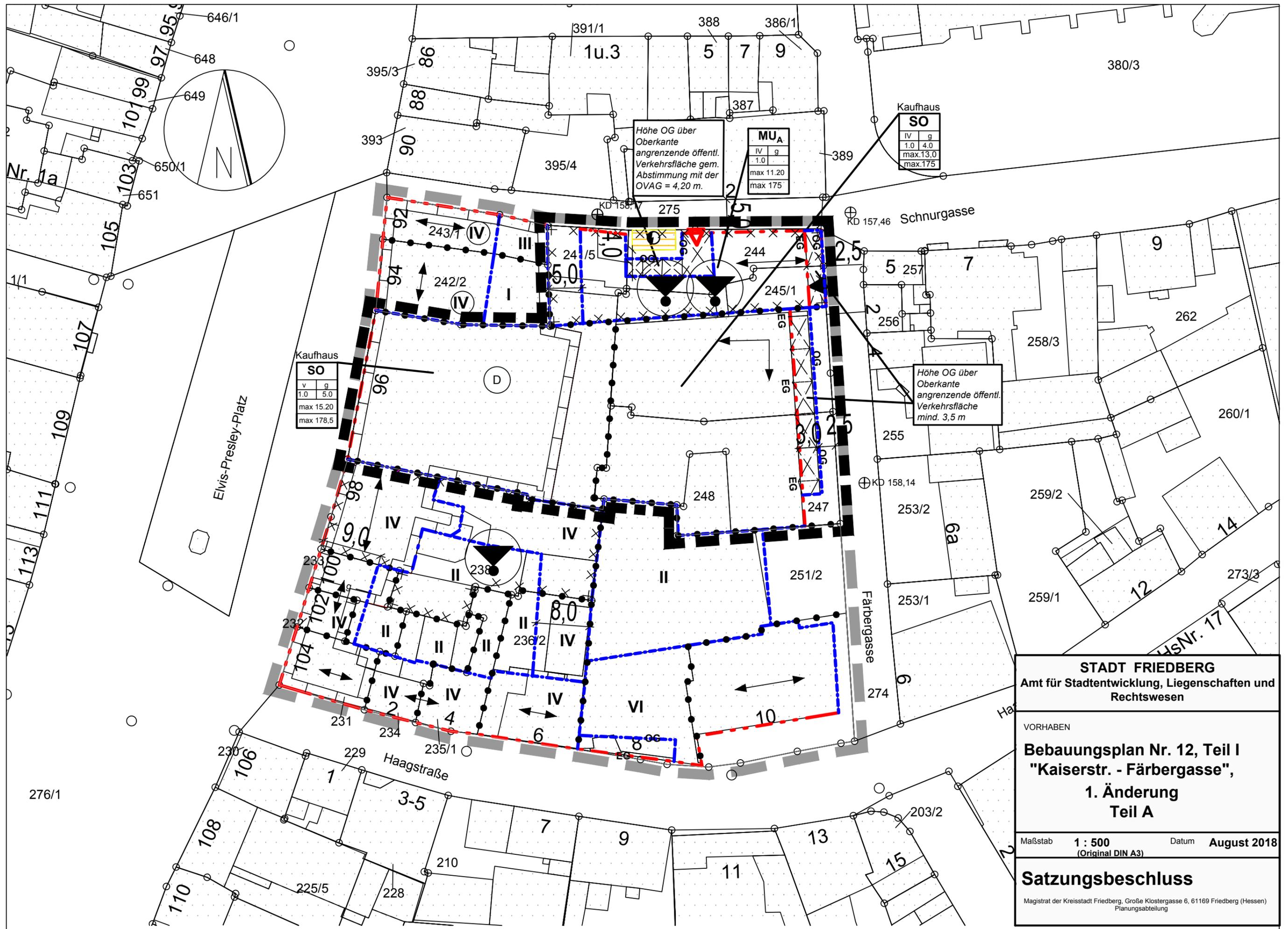


# Bebauungsplan Nr. 12, Teil I "Kaiserstraße/Färbergasse", 1. Änderung Teil A



**Satzungsbeschluss  
Stand: August 2018**



**STADT FRIEDBERG**  
 Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und  
 Rechtswesen

---

VORHABEN  
**Bebauungsplan Nr. 12, Teil I**  
**"Kaiserstr. - Färbergasse",**  
**1. Änderung**  
**Teil A**

---

Maßstab **1 : 500** Datum **August 2018**  
 (Original DIN A3)

---

**Satzungsbeschluss**

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

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

## Teil A

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

#### SO - Sondergebiet § 11 BauNVO - Zweckbestimmung Kaufhaus

Im **UG bis einschließlich 1.OG** sind nur Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der folgenden Sortimente zulässig:

- Baustoffe und Bauelemente
- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
- Kfz und Fahrzeuge aller Art

Ferner sind **untergeordnete, ergänzende Nutzungen** z.B. Cafés, Bistros zulässig.

**Ab dem 2.OG** sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel (mit Ausnahme der o.g. Sortimente)
- Büro
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und Wettbüros.

#### MU<sub>A</sub> - Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nutzungen nach § 6a (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 (5) BauNVO).

Die gem. § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Sexshops und Wettbüros sind gem. § 1 (6) BauNVO **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans.

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

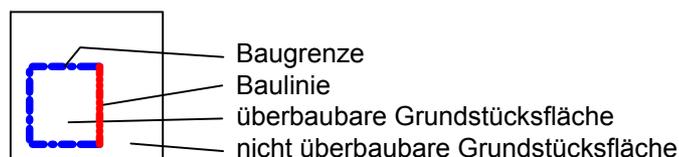
z.B.	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
z.B.	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
z.B.	III	Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze

### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	
2	3
4	5
6	
7	

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3 Bauweise
- 4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 6 Festlegung der max. Traufhöhe in (m) gemessen vom unteren Bezugspunkt (Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) bis zur Schnitlinie der Außenwand mit der Dachhaut (gem. § 6 (4), Satz 2 - 1. Halbsatz HBO).
- 7 Festlegung der max. Firsthöhe in m ü.NN. - Untergeordnete techn. Aufbauten dürfen die festgesetzte Firsthöhe im SO um max. 3,0 m überschreiten.

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



g geschlossene Bauweise

↔ Hauptfirdrichtung

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

### EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)



Zu- und Abfahrt OVAG - Trafostation



Andienung Kaufhaus

### VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche  
hier: Elektrizität

### FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für das auf den Dachflächen im Baugebiet MU<sub>A</sub> anfallende Regenwasser ist auf dem Baugrundstück eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 10 l je m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen.

### ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (2) Nr. 25 BauGB)

#### Dachbegrünung:

Die Dachfläche (Flachdachanteil) des Kaufhauses (SO) ist auf mindestens 100 m<sup>2</sup> Fläche extensiv zu begrünen.

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Grenze des Geltungsbereiches Teil A



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B.  Maßzahl in (m)

12

Hausnummer

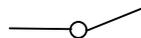


bestehende Gebäude



KD 157;46

Höhe Kanaldeckel (KD) in m über NN



Flurstücksgrenze

z.B. 123

Flurstücksnummer



Arkaden / Vorsprung OG / Überdachung

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO)

### Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Mansarddächer sowie Pultdächer kombiniert mit Flachdächern. Die Mindestdachneigung beträgt 45°.

Dächer mit einer Dachneigung unter 45° sowie eigenständige Flachdächer sind nur auf Gebäuden, die nicht vom öffentlichen Straßenraum eingesehen werden können sowie auf Nebengebäuden und Garagen zulässig.

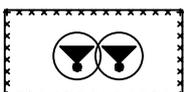
**Dachgauben und Zwerchhäuser** dürfen im **MU<sub>A</sub>** max. 2,0 m breit sein. Die zusammengerechneten Breiten der Gauben und Zwerchhäuser dürfen max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen.

Die Maße sind am Fuss der Gaube beziehungsweise an der Dachtraufe des zugehörigen Daches zu nehmen.

### KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)



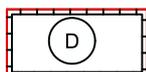
Flurstücke bei denen Bodenverunreinigungen festgestellt wurden (altlastenverdächtige Fläche) - **Teil B**



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

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Regelungen für den Denkmalschutz



Gesamtanlage gem. § 2 (2) HDSchG

### **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 1 m Mächtigkeit über den römischen Baubefunden beobachtet werden konnte, ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (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 denkmalrechtlich 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 (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.

### **Denkmalschutz**

Teile des Plangebiets sind Bestandteil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage bzw. liegen in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals (Stadtkirche). Änderungen der äußeren Gestaltung sowie Neubauten sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises abzustimmen.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gem. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von **1.600 l/min** (Grundsatz) erforderlich.

Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löszeit 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 Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen (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. 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 unbekannt 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 Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände 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<sub>A</sub>) 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.

### **Gestaltungssatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der "Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Altstadt Friedberg" (Gestaltungssatzung). Hier gelten Regelungen bezüglich der Gestaltung von Werbeanlagen, Fassadenelementen und Elemente, die an der Fassade angebracht werden.