

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Friedberg, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 42
 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV
 Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 06.05.2019
 23.09.2019

Bearbeiter: Adler
 CAD. Schneider

Maßstab: 1 : 1.000

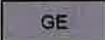
1 Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
Flur 29	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

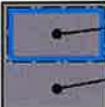
Art der baulichen Nutzung

	Gewerbegebiet
---	---------------

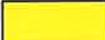
Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeb.	Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen; Zweckbestimmung: Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D / qualitative Schutzzone I
---	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklungsziel: Zauneidechsenhabitat

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen



Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG



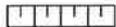
Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)



Bemaßung (verbindlich)



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III von 2010



Böschung (Bestand, unverbindlich)



Vorhandene Grundwassermessstellen

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodendenkmäler (ungefähre Lage und Abgrenzung)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
①	GE	0,8	10,0	12,0 m
②	GE	0,8	10,0	12,0 m
③	GE	0,8	10,0	168,0 müNHN
④	GE	0,8	10,0	165,0 müNHN
⑤	GE	0,8	10,0	167,0 müNHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.



Stadt Friedberg, Kernstadt

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 42
„Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 23.09.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil III mit 1. und 2. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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 und 2 sowie Abs. 9 BauNVO)

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind 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 und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet Nr. 2 bis 5 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet Nr. 3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Großkinos mit mehreren Sälen (Multiplex-Kino) einschließlich gastronomischer Nutzungen als Unterart der nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 sind Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.5 Im Gewerbegebiet Nr. 4 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. Im Gewerbegebiet Nr. 1, 2, 3 und 5 sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.6 Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste Friedberg“ (GMA-Empfehlungen 2007) unzulässig.
- 1.1.7 Im Gewerbegebiet sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

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)

- 1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung im Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Straßheimer Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist die tieferliegende Straße maßgeblich.
- 1.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.
- 1.2.3 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen beträgt 7,0 m über der Geländeoberkante. Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten; technische Aufbauten oder sonstige untergeordnete Bauteile werden hierbei nicht angerechnet.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Zauneidechsenhabitat“ sind als magere Ruderalflur herzustellen und derart zu gestalten, auszustatten und zu pflegen, dass sie für Zauneidechsen dauerhaft geeignete Habitatstrukturen aufweisen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu integrieren. Der Gehölzflächenanteil darf 30 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

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

1.5.1 Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und zu begrünen.

1.5.2 Im Gewerbegebiet sind die nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten sowie Rangier- und Lagerflächen, in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, zu befestigen oder zu begrünen.

1.5.3 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

1.6.1 Im Gewerbegebiet ist jeweils alle 15 m parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Straßheimer Straße und der Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, abzüglich der Breite der erforderlichen Ein- bzw. Ausfahrten, in einem Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.2 Stellplatzanlagen sind durch integrierte Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu untergliedern. Dafür ist je 5 Pkw-Stellplätze bzw. je 3 Lkw-Stellplätze zwischen den Stellplätzen mindestens ein einheimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum auf einer dauerhaft zu unterhaltenden Pflanzfläche von mindestens 8 m² Größe anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Be- und Überfahren zu sichern.

1.6.3 Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen; begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrasen angelegte Flächen sind dabei nicht mitzurechnen. Mindestens 15 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind unter Anrechnung der gemäß Ziffer 1.6.1 anzupflanzenden Laubbäume mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; ein Baum entspricht dabei 15 m² und ein Strauch 1,5 m².

1.7 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden insgesamt 132.028 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Stadt Friedberg zugeordnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Lichtwerbung ist im Übrigen nur zulässig, wenn hierdurch keine Blendwirkung auf den Verkehr auf der Frankfurter Straße (Kreisstraße K 24) ausgeht.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

2.2.3 Im Gewerbegebiet ist je Baugrundstück nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons oder einer Stele zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

2.2.4 Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2.5 Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken.

2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.5 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.5.1 Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 20° sind mit Ausnahme der Flächen für Belichtung, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder für technische Aufbauten mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Reine Flugdächer sowie Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

2.5.2 Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 40 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, sind flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen **(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu nutzen. Das Fassungsvermögen von Zisternen muss mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche betragen. Ein Notüberlauf an die Kanalisation ist zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für begrünte Dachflächen bzw. begrünte Dachflächenanteile.

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 Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984, S. 2352) sowie in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

4.3.1 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

4.3.2 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens des Landesamtes stattfinden wird. Voraussetzung für die kostenfreie Beobachtung ist jedoch das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Bau fenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

4.3.3 Sollten bedeutende Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

4.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

4.4.1 Im Bereich des Plangebietes wurden Baugrunduntersuchungen sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt; die Ergebnisse können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.

4.4.2 Sofern im Bereich des Plangebietes Bereiche für Kinderspiel- und Freizeitflächen bzw. Nutzgärten vorgesehen sind, ist für den jeweiligen Bodenbereich eine gutachterliche Bewertung im Hinblick auf eine notwendige Sanierung der oberen Bodenschicht (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze und Wirkungspfad Boden-Mensch) notwendig. Im Rahmen von Bauarbeiten fällt in Verbindung mit Erdaushub Boden an, der das Abfallrecht tangiert (größer Z2). Der organoleptisch auffällige Erdaushub sollte vom organoleptisch unauffälligen Aushub separiert und vor einer Verwertung chargenweise zwischengelagert und nachbeprobte werden. Erdaushub- und Abrissarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren; anfallende Baureststoffe sind vor Ort soweit wirtschaftlich möglich zu separieren und getrennt einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen, wobei nicht-mineralische Abfallstoffe vor Ort auszusortieren und einer geordneten Entsorgung zuzuführen sind.

4.4.3 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.5 Grundwassermessstellen

4.5.1 Im Umfeld des Plangebietes wurden in der Vergangenheit Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zur Beobachtung des Grundwassers entsprechende Grundwassermessstellen. Die Lage der Messstellen ist im Bebauungsplan dargestellt. Der entsprechende Untersuchungsbericht kann beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden. Aufgrund dieses Sachverhaltes darf das Grundwasser nicht genutzt werden oder es muss vorher gereinigt werden; dies ist gesondert mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, abzustimmen.

4.5.2 Im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstellen sind zu erhalten und dem Regierungspräsidium Darmstadt ist der ungehinderte Zugang und die Probenentnahme zu ermöglichen. Änderungen oder die Verlegung einer Messstelle sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

4.6.1 Niederschlagswasser soll ortsnah 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

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 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

- 4.8.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- 4.8.2 Auf oder im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der Deutschen Bahn AG muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
- 4.8.3 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- 4.8.4 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten, sodass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Weiterhin ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaik- bzw. Solaranlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer) entstehen können.
- 4.8.5 Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- 4.8.6 Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
- 4.8.7 Es wird empfohlen, dass die zur Bahnseite gelegenen Grundstücke derart einzufrieden sind, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

4.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 4.9.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 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 überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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 Im Plangebiet gegebenenfalls vorhandene Zauneidechsen sind in das bestehende bzw. in ein zuvor vorbereitetes Ausgleichshabitat innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Zauneidechsenhabitat“ umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich. Die Herstellung des Ausgleichshabitats und die Umsiedlung von Zauneidechsen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (artenschutzrechtliche Baubegleitung); gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.
- 4.9.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- 4.9.4 Bei der Bebauung sollten künstliche Nisthilfen für die in Hessen im Rückgang befindlichen Gebäudebrüter Haussperling und Mauersegler sowie für Fledermäuse eingeplant werden. Der Einbau solcher Elemente trägt dazu bei, die Biodiversität in Friedberg zu erhalten bzw. zu fördern und ist als aktiver Naturschutz mit Maßnahmen zur Wahrung bzw. Verbesserung des Erhaltungszustandes von Arten anzusehen.

4.10 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	- Mehlsbeere
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 pyraeaster	- 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.

4.11 Sortimentsliste Friedberg (Quelle: GMA-Empfehlungen 2007)

4.11.1 Zentrenrelevante Sortimente

nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke*
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inklusive Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken

zentrenrelevant

- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inklusive Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inklusive Bekleidung)
- Sportgroßgeräte, Fahrräder und -zubehör**
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)***
- Beleuchtungskörper
- Computer, Geräte der Telekommunikation

4.11.2 Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware***)
- Büromaschinen (ohne Computer), Büroorganisationsmittel
- Möbel/ Kücheneinrichtungen / Büromöbel
- Matratzen
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial,
- Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Teppiche | Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Campingartikel
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher
- Antennen / Satellitenanlagen

* Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters und auch eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben

** Abwägungsspielraum vorhanden, z.B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren

** Weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte