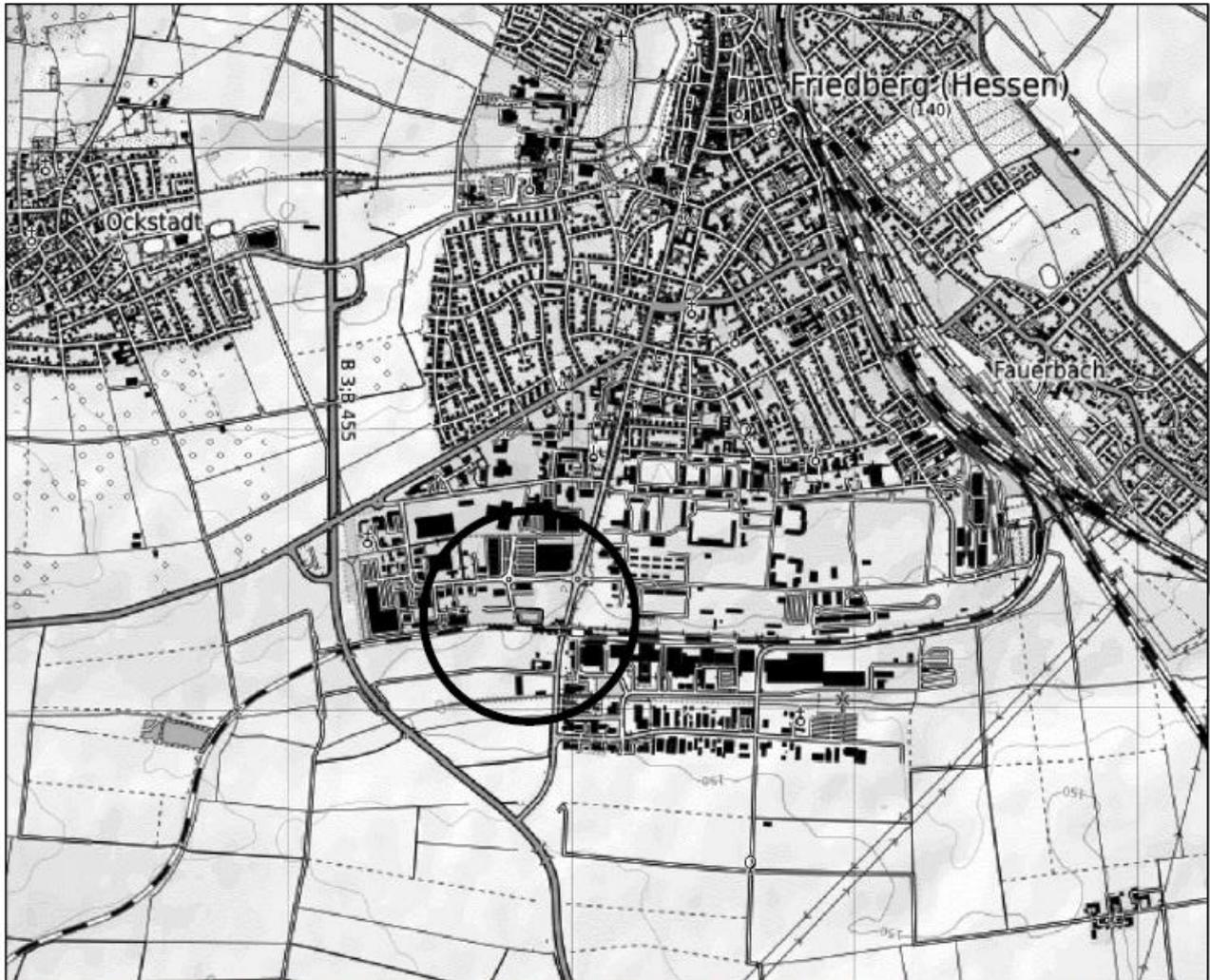




## Stadt Friedberg , Kernstadt

### Bebauungsplan Nr. 42

#### "Gewerbegebiet Friedberg West", Teil IV - 1. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

M: 1: 25.000



Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

# Entwurf

Stand: 08.12.2020

Projektleitung: Adler / Böttger

CAD: Böttger

Maßstab: 1 : 500

Projektnummer:

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

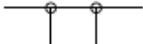
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06. 2020 (GVBl. S. 378).

## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

	Flurgrenze
<b>Flur 29</b>	Flurnummer
$\frac{122}{14}$	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

## Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende"
---	---

### Maß der baulichen Nutzung

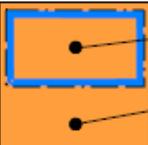
GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

OKGeb. Oberkante Gebäude

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

## 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

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Sonstige Darstellungen

x 152.81

Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)



Bemaßung (verbindlich)



Räumliche Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

## Nachrichtliche Übernahmen

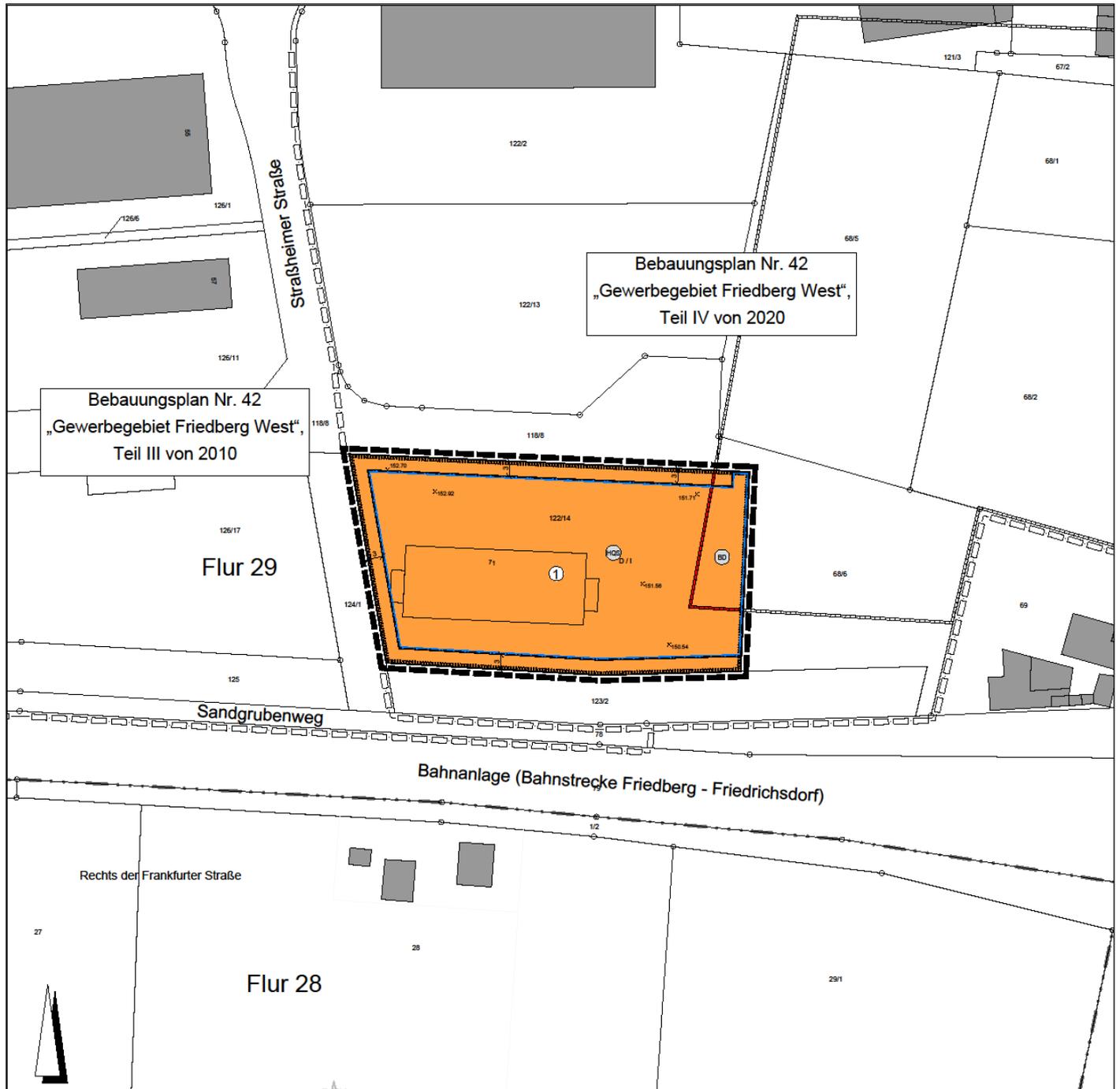


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Bodendenkmäler (ungefähre Lage und Abgrenzung)

## Plankarte



## Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	OKGeb.
①	SOgGA	0,8	2,4	165,0 müNHN

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

Stadt Friedberg, Kernstadt

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 42**

„Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 08.12.2020

Projektnummer:

Projektleitung: Adler / Böttger

# **1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1.1 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete und Asylbegehrende“ dient der Unterbringung einer entsprechenden Einrichtung sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.1.2 Zulässig sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Unterbringung von Geflüchteten und Asylbegehrenden einschließlich entsprechender Gemeinschaftsräume (z.B. Aufenthaltsräume, Küchen, Waschräume und Toiletten) sowie Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal-, Technik- und Abstellräume).

## **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 (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante darf durch technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Sondergebiet.

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

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

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

1.3.3 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.

#### **1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.4.1 Im Sondergebiet ist jeweils alle 15 m parallel zu der angrenzenden, im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Gemarkung Friedberg, Flur 30, Flurstück 118/8), 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. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.

1.4.2 Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen; begrünte Stellplatzflächen oder als Schotterrassen angelegte Flächen sind dabei nicht mitzurechnen. Mindestens 15 % der zu begrünenden Grundstücksflächen sind unter Anrechnung der gemäß Ziffer 1.4.1 anzupflanzenden Laubbäume mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen; ein Baum entspricht dabei 15 m<sup>2</sup> und ein Strauch 1,5 m<sup>2</sup>. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.

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

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

### **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.

### **3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

#### **3.1 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.

#### **3.2 Bodendenkmäler**

3.2.1 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 denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3.2.2 Sollten im Plangebiet eine weitere Erschließung oder Bodeneingriffe geplant sein, ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. 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 das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel) bei diesen ersten Arbeiten. Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3.2.3 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.

#### **3.3 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen**

3.3.1 Im Bereich nordöstlich des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV, Baugrunduntersuchungen sowie umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt; die Ergebnisse können beim Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen der Stadt Friedberg eingesehen werden.

3.3.2 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.

### **3.4 Verwertung von Niederschlagswasser**

3.4.1 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).

3.4.2 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).

### **3.5 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen**

3.5.1 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.

3.5.2 Auf oder im unmittelbaren Bereich von Liegenschaften der Deutschen Bahn AG muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.

3.5.3 Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

3.5.4 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. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer) entstehen können.

3.5.5 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.

3.5.6 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.

3.5.7 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.

### **3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

3.6.1 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 überwinternde 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.

- 3.6.2 Sollten im Plangebiet eine weitere Erschließung oder Bodeneingriffe geplant sein, so sind gegebenenfalls vorhandene Zauneidechsen in das bestehende bzw. in ein zuvor vorbereitetes Ausgleichshabitat innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Friedberg West“, Teil IV von 2020 festgesetzten 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 Umsiedlung von Zauneidechsen ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung); gegebenenfalls ist eine Sicherung des Baugebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere erforderlich.
- 3.6.3 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- 3.6.4 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.

### 3.7 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 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 europaeus	- 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