

---

**Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

---

**Textliche Festsetzungen**

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)

Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen

Große Klostergasse 6

61169 Friedberg (Hessen)

## **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

### **1 Textliche Festsetzungen**

(gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“ durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Für die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 88, welche nicht von der Änderung betroffen sind, gelten weiterhin folgende textliche Festsetzungen:

„Folgende Nutzungen sind nicht zulässig: Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Sexshops, Wettbüros.“

Für den Änderungsbereich gelten die nachfolgenden Regelungen:

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Baugenehmigungsbehörde nach Maßgabe des Einzelfalls unter besonderer Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und des § 34 BauGB (Eigenart der näheren Umgebung) festgelegt.

#### **1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 6a BauNVO)**

##### **1.2.1 Für das Urbane Gebiet (MU) gilt:**

- a) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Geschäfts- und Bürogebäude,
  3. Einzelhandelsbetriebe (Sortimentenliste Einzelhandelskonzept), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sofern sie nicht gemäß dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden [siehe 1.2.2 *Definitionen a) Unzulässige Vergnügungsstätten*],
  4. sonstige Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

- b) Ausnahmsweise zulässig sind (gemäß § 1 (10) BauNVO):
6. die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von im MU bereits vorhandenen Vergnügungsstätten wie z. B. Diskotheken, sofern sie nicht gemäß dieses Bebauungsplans ausgeschlossen werden [siehe 1.2.2 *Definitionen a) Unzulässige Vergnügungsstätten*].

c) Unzulässig sind:

    7. Vergnügungsstätten gemäß 1.2.2 *Definitionen a) Unzulässige Vergnügungsstätten*,
    8. Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Wohnungsprostitution,
    9. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops,
    10. Einzelhandelsbetriebe in Form von Ein-Euro-Läden und Postenwarenverkaufsläden,
    11. Selbstständige Wettannahmestellen, wenn diese nicht untergeordnet zu einem anderen Hauptsortiment, wie Tabakwaren und Zeitschriften angeboten werden (Lotto-Toto),
    12. Gewerbebetriebe in Form von Call-Shops und Wettbüros,
    13. Automaten-Kioske,
    14. Werbeanlagen für Fremdwerbung.

d) Unzulässig sind Wohnungen im Erdgeschoss an der zur Kaiserstraße orientierten Fassadenseite.

### 1.2.2 Definitionen:

- a) **Unzulässige Vergnügungsstätten** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe besonderer Art in Form von Automatenpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.
- b) **Sexshops** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, insbesondere Sexspielzeug, pornographische Magazine, Bilder und Filme und andere Medien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulantia verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.
- c) **Ein-Euro-Shops und Postenwarenverkaufsläden** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an

## **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warengattungen besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware und Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird.

- d) **Call-Shops** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck in der Dienstleistung besteht, Telefonate ins In- und Ausland zu ermöglichen, deren Preis üblicherweise unter den üblichen Festnetzverbindungspreisen liegt, wobei die Telefonate in geschlossenen oder halb offenen Kabinen geführt werden können. Betroffen sind auch Computer, mit denen der Zugang zum Internet ermöglicht wird.
- e) **Wettbüros** und **Wettannahmestellen** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind sonstige Gewerbebetriebe, deren überwiegender Geschäftszweck auf die Vermittlung oder Annahme von Sportwetten an Buchmacher oder auf die eigene Durchführung von Sportwetten gerichtet ist. Betroffen ist auch die Vermittlung, Annahme oder eigene Durchführung von Wetten auf andere Ereignisse, die von öffentlichem oder speziellem Interesse sind oder auch Wetten auf Kuriositäten.
- f) **Automaten-Kioske** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Ladengeschäfte in welchen ausschließlich oder überwiegend Waren in Verkaufsautomaten angeboten werden. Das Warenangebot ist aufgrund der Beschaffenheit der Automaten meist kleinteilig, wie abgepackte Lebensmittel (insbesondere Süßigkeiten, Getränke in Dosen und Flaschen, Chips). Weitere Warenangebote sind häufig nikotinhaltige Konsumprodukte (E-Zigaretten, Zigaretten und Tabake, sowie Rauchutensilien, wie Zigarettenpapier und Filter).
- g) **Werbeanlagen für Fremdwerbung** im Sinne der Festsetzungen sind Werbeanlagen, welche unabhängig von ihrer Materialität und Größe für Produkte und Unternehmen nicht an der Stätte der Leistung werben.

### **1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

## **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

- 1.3.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung Schule“ dient der Unterbringung von Schulen und schulischen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.
- 1.3.2 Die Gemeinbedarfsflächen mit der „Zweckbestimmung Kultur“ dienen der Unterbringung von kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen wie Museum, Theater und Bibliothek.
- 1.3.3 Die Gemeinbedarfsflächen mit der „Zweckbestimmung Kirche“ dienen der Unterbringung von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

### **1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besonderen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen unterteilen sich in:

1. Verkehrsberuhigter Bereich,
2. Fußgängerbereich und
3. Öffentlicher Platz.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung – Öffentlicher Platz (Konrad-Adenauer-Platz) sind Pkw-Stellplätze zulässig.

## **2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Es wird auf weitere wichtige gesetzliche Regelungen hingewiesen, die bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind. Im Einzelnen sind dies:

### **2.1 Stellplatzsatzung**

Die Vorgaben der aktuell gültigen Stellplatzsatzung sind zu beachten.

### **2.2 Gestaltungssatzung**

Die Vorgaben der der aktuell gültigen Gestaltungssatzung sind zu beachten.

## **Bebauungsplan Nr. 88 „Einfacher Bebauungsplan Kernstadt“, 1. Änderung**

### **2.3 Denkmalschutz**

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Es befinden sich zudem einige Einzelkulturdenkmäler innerhalb des Plangebiets. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.