



Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO): vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32).
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV): vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
HESSISCHE DENKMALSCHUTZGESETZ (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).
VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DER STAATLICH ANERKANNten HEILQUELLEN DES LANDES HESSEN - HEILQUELLENSCHUTZGEBIETESVERORDNUNG BAD NAUHEIM - vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352).

Die amtlichen Bekanntmachungen wurden nach folgenden Vorschriften durchgeführt:
HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
VERORDNUNG ÜBER ÖFFENTLICHE BEKENNTMACHUNGEN DER GEMEINDEN UND LANDKREISE i.d.F. vom 12.10.1977 (GVBl. I S. 409), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. S. 786).
HAUPTSATZUNG DER STADT FRIEDBERG i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 mit eingearbeitetem 1. Nachtrag vom 09.06.2021.

- 1 Textliche Festsetzungen**
(gemäß Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit der Baunutzungsverordnung (BauVO))
- 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 BauVO)**
- 1.2.1 Für das Urbane Gebiet (MU) gilt:**
- a) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 3. Einzelhandelsbetriebe (Sortimenteliste 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.
 - b) Ausnahmeweise zulässig sind (gemäß § 1 (10) BauVO):
 - 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 Postwarenverkaufsläden,
 - 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 besondere Art in Form von Automatenpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, Strip-tea-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos.
 - b) **Sexshops** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem oder mehreren Geschäften und Erotikartikeln insbesondere Zeitschriften, pornographische Magazine, Bilder und Filme und andere Medien mit entsprechenden Inhalten, erotische Spiele auf digitalen und herkömmlichen Medien, erotische Bekleidung und Dessous, Stimulants verschiedener Art sowie Accessoires für unterschiedliche sexuelle Neigungen und Vorlieben.
 - c) **Ein-Euro-Shops und Postwarenverkaufsläden** im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden Warenangeboten besteht, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Havarieware oder Ware aus Konkursen handelt oder um Ware, die eigens zu niedrigen 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 dem üblichen Festnetzverbundpreisen liegt, wobei die Telefone 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 Verkaufautomaten angeboten werden. Das Warenangebot ist aufgrund der Beschaffenheit der Automaten meist kleinlängig, wie abgepackte Lebensmittel (insbesondere Süßigkeiten, Getränke in Dosen und Flaschen, Chips). Weitere Warenangebote sind häufig nikotinhaltige Konsumprodukte (E-Zigaretten, Zigaretten und Tabake, wie Rauchzigaretten, 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:
- 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 Gemeinbedarfsfläche mit der „Zweckbestimmung Kultur“ dienten der Unterbringung von unterschiedlichen 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 Verkehrsfächen (§ 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 aktuell gültigen Gestaltungssatzung sind zu beachten.
- 2.3 Denkmalschutz**
Teile des Gemarkungsgebiets liegen innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Es befinden sich einige Einzelbauwerke innerhalb des Plangebiets. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.
- Verfahrensvermerke**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 14.07.2022
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 16.12.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17.05.2025
- Die Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.05.2025
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Wetterauer Zeitung.
- Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Friedberg (Hessen), den _____ Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am _____ Bürgermeister
- Friedberg (Hessen), den _____ Bürgermeister
- Bebauungsplan Nr. 88**
"Einfacher Bebauungsplan Kernstadt"
1. Änderung
Kernstadt
- KREISSTADT FRIEDBERG (Hessen)
- Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | Kartendarstellung: Präsentationsgrafik
- Maßstab 1:500
1.221 x 594 mm
29.07.2025