



**STADT FRIEDRICHSDORF**  
Hochtaunuskreis

Erste Satzung zur Änderung der im Bebauungsplan Nr. 115 "Am Felsenkeller" enthaltenen Gestaltungssatzung der Stadt Friedrichsdorf

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534) in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. 1993 I S. 659) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf in der Sitzung am 9. Juni 1995 folgende Änderungsatzung beschlossen:

Die im Bebauungsplan Nr. 115 "Am Felsenkeller" im Rahmen einer Gestaltungssatzung festgelegte Dachform "Flachdach" wird in der Form abgeändert, daß auch geneigte Dächer nach den übrigen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zugelassen werden.

Friedrichsdorf, 12. Juni 1995

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Schmitt  
Bürgermeister



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Je Wohninheit sind auf dem Baugrundstück oder im Nachbarschaftsbereich als Gruppe 1,5 Einstellplätze oder Garagen notwendig. Die im Bebauungsplan angegebenen Garagenstandorte sind verbindlich, auch wenn sie nicht innerhalb der bebaubaren Fläche vorgesehen sind. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.
  2. Die Höhenlage der Gebäude wird in einem besonderen Plan als Bezugshöhe von OK-Straße zu OK-Erdgeschoß-Fußboden festgelegt und bei jedem Bauvorhaben durch die Stadt oder das Kreisbauamt angetragen.
  3. Wird aufgrund der Hanglage im Einklang mit § 57 HBO im Kellerschloß die Nutzung einzelner Räume zur Wohnzwecke möglich, so darf an dieser Seite nur noch ein Vollgeschloß aufgesetzt werden. In diesem Fall sind Ausnahmen von den unter 4. vorgeschriebenen Dachformen möglich, wenn dadurch eine annehmbare architektonische und städtebauliche Lösung erzielt werden kann.
  4. Soweit Flachdächer nicht besonders vorgeschrieben sind, beträgt die Dachneigung 20° - 30° alter Teilung. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdach zulässig. Die vorgeschriebene Firstrichtung ist im Plan verbindlich eingetragen. Gauben und andere Dachaufbauten sowie Trempel sind nicht zulässig.
  5. Das in der Hausgruppe vorgeschriebene Staffageschloß ist zwingend.
  6. Soweit die Geschloßzahl nicht besonders angegeben, beträgt die Gebäudehöhe teilweise max. 6,25 m an der Traufenseite.
  7. Ausnahmen für eine Bebauung innerhalb der nicht bebaubaren Fläche können in jedem Einzelfall erteilt werden, sofern die städtebauliche Konzeption dadurch nicht nachteilig beeinflusst wird.
  8. Bei eingeschossiger Bauweise sind Ausnahmen von den Festlegungen unter 4. möglich.
  9. Im Bereich des inneren Ringes zwischen den Straßen: Am Felsenkeller - Junkerfeldstraße - Hoher Weg - Heselbergstraße, ausgenommen die Bauzeile an der Straße "Hoher Weg" ist eine Ausnahme von der vorgeschriebenen Firstrichtung möglich.
- Einfriedigungen:**
10. Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,0m. Geschlossene Flächen sind nicht zulässig.
  11. Entlang des Fußweges an der D 455 hinter dem Lärmschutzwall ist als Einfriedigung eine Hecke bis 2,0 m Höhe zulässig.

**FESTSETZUNGEN**

Fläche A:	Fläche B:
WA allgemeines Wohngebiet	WA allgemeines Wohngebiet
nur Hausgruppen zulässig	nur Hausgruppen zulässig
Staffageschloß zwingend	eingeschossige Bauweise
0,5 (0,6) Grundflächenzahl / Geschloßflächenzahl	0,5 (0,6) Grundflächenzahl / Geschloßflächenzahl

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsgrenze
- Grenze unterschiedliche Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bebaubare Flächen (mit vorgeschriebener Bebauung, von Baugruppen und / oder öffentlichen Verkehrsflächen und Fußgängerzonen)
- Garagenstandort (siehe Textfestsetzungen)
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- o** Offene Bauweise
- 0,3 0,5** Grundflächenzahl
- 0,4 0,6** Geschloßflächenzahl
- I** Zweigeschossige Bebauung (s. Textfestsetzung 6.1)
- Eingeschossige Bebauung zwingend
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Grünanlage mit Kinderspielfeld
- Schallschutzwall mit Bepflanzung

**BEGRÜNDUNG**

Unter Beachtung des Abwagegebots nach § 1 Abs. 4 BBAuG hat die Stadtverordnetenversammlung von Friedrichsdorf beschlossen, für das Gebiet „Am Felsenkeller“ einen Bebauungsplan gemäß § 30 BBAuG aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf. Dieses Gebiet nördlich der B 455 in einer Größe von ca. 3 ha stellt eine teilweise landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die bereits zum größten Teil von Wohnbebauung umschlossen ist.

Die Planung sieht eine Ausweisung als Allgemeines- und Reines Wohngebiet vor und stellt eine sinnvolle Abrundung des gesamten Baugebietes zwischen Saalburgstraße, B 455, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Hoher Weg dar. Die Ermittlung des Baugebietes ist im wesentlichen durch die Weiterführung der aus dem umgebenden Wohngebiet einmündenden Straßen bestimmt. Die Gesamtkosten der Erschließung sind mit ca. DM 1.000.000 überschläglich ermittelt.

Der Bebauungsplan wird als Grundlage für eine Baulandumlegung dienen. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem von der Stadtverordnetenversammlung am 18. April 1975 beschlossenen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Friedrichsdorf heraus entwickelt.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigen- und Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwässer ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwässerverband Oberes Erlimbachtal mit dessen Gruppenklärwerke gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden. Für die Versorgungsrichtungen liegen generelle Entwürfe vor bzw. sie sind wegen der Fusion neu in Bearbeitung. Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen für den Teilbebauungsplan vorgesehen. Sie werden dem Ablauf entsprechend im Haushaltsplan jeweils veranschlagt und finanziert.

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT FRIEDRICHSDORF „AM FELSCHKELLER“ (FLUR 7) ANR. 115

1. **ÄNDERUNG**

Bearbeitet: Kreisbauamt Bad Homburg v.d.H. im Mai 1975

Dipl.-Ing. Baudirektor

Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Katasteramt Bad Homburg v.d.H. den 22.10.1975

Ober-Verm. Rat

Aufgestellt gem. §§ 2, 8 und 9 BBAuG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13. Juni 1975

Friedrichsdorf Ts., den 16. Juni 1975

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Erster Stadtrat

Der Plan hat gem. § 2 BBAuG in der Zeit vom 20. Juli 1975 bis 21. Aug. 1975 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden arbeitsmäßig am 27.7.1975 bekanntgemacht.

Friedrichsdorf Ts., den 22. August 1975

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Erster Stadtrat

Der Plan wurde gem. §§ 5 und 51 HGO in der Neufassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) in Verbindung mit den §§ 2, 3, 9 und 10 BBAuG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Okt. 1975 als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf Ts., den 3. November 1975

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Erster Stadtrat

**Genehmigt**

mit Vm vom 19.07.1976  
Az. V/3-61 00/01  
Darmstadt, den 19.07.1976  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBAuG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 1 der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf in der Zeit vom 19.7.76 bis 22.7.76 öffentlich aus- gelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden arbeitsmäßig am 20.7.76 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 19.7.76 rechtsverbindlich geworden.

Friedrichsdorf Ts., den 20.2.1976

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Erster Stadtrat