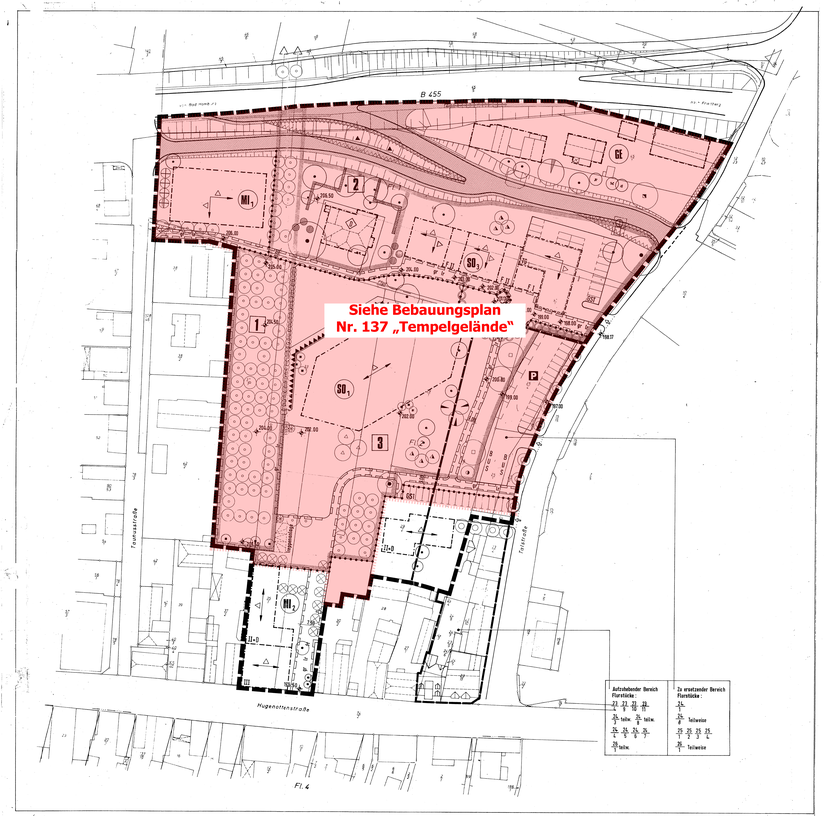

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes greift im nord-östlichen Teilabschnitt im Bereich der Talstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, wie bereits mit der Verfügung vom 19.3.1964 genehmigten Teilbebauungsplan für ein Gebiet Flur 2 mit der Arbeits-Nr. 105 etc. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Areal Haller" mit der Arbeits-Nr. 122 wird der hier überarbeitete Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 außer Kraft gesetzt und ersetzt werden. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes "Areal Haller" Nr. 122 aufgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG

1. SO_1 = **Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**
hier: Fläche für die Errichtung eines **Tempels, in dem** kultische und religiöse Handlungen stattfinden.

2. SO_2 = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
hier: Fläche für die Errichtung eines Turmes mit höchstens 25,0 m Höhe, der in gestalterischen Zusammenhang zu dem in SO_1 errichteten Tempel steht.

3. SO_3 = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
hier: Fläche für die Errichtung von
1. einem Gebäude, das der Tempelverwaltung dient und
2. Gebäuden, die der Beherbergung dienen.
Die zu diesem Zwecke notwendigen Wirtschafts- und Verwaltungseinrichtungen sind zulässig. Es sind höchstens 100 Beherbergungsplätze zugelassen.
In den Sondergebieten SO_2 sind Wohnungen für die im Tempelbereich erbeliendem Mitarbeiter zugelassen.

4. MI_1 = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 allgemein zulässige Nutzungen durch Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht bestandteil des B-Planes.

5. MI_2 = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6 und 7 allgemein zulässige Nutzungen durch Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht bestandteil des B-Planes.

6. GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

7. Höhenlage der Gebäude

SO_1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Tempels ist auf 202,00 m über NN festgesetzt.
Die Traufhöhe des Tempels ist auf max. 4,00 m festgesetzt.
Die Firsthöhe des Tempels ist auf max. 12,00 m festgesetzt.

SO_2 Der Fußpunkt des Turmes ist auf 201,00 m über NN festgesetzt.
Die Höhe der Turmspitze ist auf max. 25,00 m festgesetzt.

SO_3 Die Höhenlage der Erdgeschoßfußböden ist auf die im Plan in die Gebäude eingetragenen **Werte über NN** festgesetzt.
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist in der Mitte der jeweiligen Gebäudelänge, bezogen auf das natürliche Gelände, mit max. + 0,80 m festgelegt.

8. Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außer in GE außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.in SO_3 sind wasserflächen möglich.

9. Garagen und Stellplätze
Die in B-Plan eingetragenen Standorte der Gebiete für Garagen,Tiefgaragen und Stellplätze sind verbindlich.
Bus - Stellplätze und offene Stellplätze sind so zu gestalten,daß sie von öffentlichen Straßen aus frei zu befahren sind.

In Sondergebiet SO_3 werden Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden weder auf die Zahl der Vollgeschosse noch auf die Geschoßfläche angerechnet (§ 21 a, Abs. 1 + 4 BauNVO).

10. Grundstücksstreifläche und Wege
Alle Wege, die die Grundstücksstreifflächen durchqueren, sind dem eingetragenen Geh- und Leitungsrecht entsprechend unentgeschränkt der Öffentlichkeit und den Versorgungsunternehmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG zugänglich zu halten.

Maß der baulichen Nutzung

	Z	GRZ	GFZ	Bauweise
MI_1	III + D	0,4	1,0	o
MI_2	II + D,III	0,5	1,2	a* 1) siehe auch Eintragung im Plan
GE	II + D	0,3	0,75	o
SO_1	--	0,16	--	--
SO_2	--	--	--	(Turm)
SO_3	II + D	0,4	1,0	g 2)

1) * = Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
hier: einseitige Grenzbebauung

2) Zur Dachform:
Abweichungen zu den zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Dachform sind bei Beibehaltung des Gesamtfirstziels bis zu 2,00 m möglich

11. Schallschutz
Bei den Neu von Wohnungen in den Gebieten MI, und SO_3 sind die zur B 455 gelegenen Fassadenöffnungen mit Schallschutzfenstern auszustatten. Bei der Grundrißgestaltung ist zu gewährleisten, daß die ruhebedürftigen Räume zur B 455 abgewandten Seite gelegt werden.

12. Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BBauG

Die in gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Bäume sind entsprechend ihrer Artenbezeichnung vorbindlich.
Der eingetragene Baumbestand ist zu erhalten.

Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 26 BBauG in Verbindung mit § 4 HENatG

1. Der Geltungsbereich des B-Planes ist, wie in zeichnerischen Teil des Planes eingetragen in landschaftsgestaltungszonen aufgeteilt, für die die nachstehenden landschaftsplanerischen Festsetzungen jeweils gelten.

Die gem. § 9 Abs.1 BBauG nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind diesen Festsetzungen entsprechend zu gestalten.

2. **Landschaftsgestaltungszone 1 "Baumhain"**
Begflanzung
4 Baumreihen, Achsabstand 4,5 m
Tilia cordata - Winterlinde (Linde) in Kastenschnitt (nemora tonsilia)
Höchstzone 4 m, verpflanzt mit Drahtballen
Stammumfang: 10 b/u 20 cm
Verankerung durch 3-er Bock.

3. Landschaftsgestaltungszone 2 "Villa Haller"
Begflanzung:
Wie in zeichnerischen teil eingetragen, Hainbuchen-Hecke (Carpinus betulus) im Stutzschnitt, ohne S,P,R,,Fuchsbaum im Formschnitt, im Villengarten sind Obstbäume nachzupflanzen.

4. **Landschaftsgestaltungszone 3 "Tempel-Gelände"**
Tempel-Eingang:
Begflanzung:
Ringförmige Anordnung von Cretaegus carrrierei (Rotdorn)
Pflanzqualität:
3 x verpflanzt, Stammumfang 12 b/u 14 cm

Strassenböschung
Für Schutzpflanzungen im Bereich aller Strassenböschungen unter Berücksichtigung einer Absturzfläche von 1.50 m sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

Acer campestre	- Feldahorn	Populus tremula	- Aspe
Betula pendula verrucosa	- Birke	Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula verrucosa	- Birke	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus pedunculata	- Stieleiche
Cornus sanguinea	- Hartriegel	Quercus petraea	- Traubeneiche
Corylus avellana	- Hasel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogynus	- Weißdorn,Hohlfichten	Salix caprea	- Salweide
Fagus sylvatica	- Buche	Salix daurnea	- Purpurweide
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Ligustrum vulgare	- Liguster	Tilia cordata	- Linde
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Pinus sylvestris	- Kiefer	Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball
Populus canescens	- Graspappel	Alnus incana	- Erle

Nach der Abstandsfläche dürfen in der ersten Pflanzreihe nur niedrige Gehölze, in der zweiten Reihe nur mittelhohe Gehölze, in der dritten Reihe und der Expositionslage Großsträucher und -bäume gepflanzt werden.
Die Begflanzung in den Freisichtalleen Sichtfeldbaum darf eine Wuchsendhöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Übrige Flächen dieser Zone:
Begflanzung:
Die Grünflächen sind als wiese mit Kräuter- und Hochstaudenteilen anzulegen und ihre ökologische Wirkung ist zu erhalten. Die Anwendung von Unkrautvernichtungsmitteln ist nicht zugelassen.
Die vorhandenen Bäume sind gem. dem eingetragenen Erhaltungsgebot zu erhalten oder zu pflanzen.

Den im zeichnerischen Teil des Planes eingetragenen Standorten entsprechend, sind die folgenden Exoten-Gruppen zu pflanzen:
Ginkgo, Sequoia, Magnolia.
Als Straßen- und Wegebegleitgrün innerhalb des Geländes ist eine potentiell natürliche Vegetation mit Solitärpflanzen anzulegen.

Begflanzung der Talstraße:
Die im Plan eingetragene Begflanzung der Talstraße ist wie folgt auszuführen:
Aesculus hippocastanum - Rotkastanie
Pflanzqualität:
3 x verpflanzt, verpflanzt, mit Drahtballen
Stammumfang: 20 - 25 cm
Verankerung durch 3-er Bock.

Für die vorhandenen Bäume ist eine wirksame Wurzelsicherung vorzunehmen.

Baurechtsgesetzliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 119 HBO und Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den B-Plan

1. Einfriedigung der Grundstücke
In den Baugebieten SO_1, SO_2 und SO_3 sind Einfriedigungen durch Zäune, Mauern oder Hecken unzulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen für die nördlich zur Talstraße hin gelegene Grundstücksgrenze.
Diese Einfriedigungen sind wie die übrigen Baugebieten sind als einfache Maschendrahtzäune,Mauern oder Hecken höchstens 1,20 m hoch auszuführen.

2. Gestaltung der Gebäude
Dächer:
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außer in den vorgesehenen Flachdachbereichen geneigte Hauptdachflächen mit einer Neigung von 20° - 55° vorgeschrieben.
Materialien:
Zur Dacheindeckung sind helle, glänzende und/oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Zur Fassadengestaltung sind glänzender Putz, Verkleidungen mit Platten aus Metall oder Kunststoff sowie Fliesen und Kunststoffverkleidungen, auch als Sockel unzulässig.
Zur Farbgestaltung der Gebäude sind helle, grelle Farben mit einen Remissionswert von etwa 70 bis 100 und dunkle farben mit einen Remissionswert von etwa 5 bis 10 unzulässig. Es sind gebrochene, gedeckte, nicht zu hoch gesättigte Farben zu verwenden.

3. Gestaltung der Freiflächen
Die nicht überbauten Grundstücke sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Dabei dürfen außer den im Plan festgesetzten Flächen mit Geh- und Leitungsrecht, Straßen und Plätze, einschließlich der Grundstückszufahrten maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen befestigt werden.

4. Nebenanlagen
Müllboxen sind nur innerhalb der bebauten Grundstücksflächen in das Gebäude integrierts, zugelassen.

5. Oberflächenbelag
Landschaftsgestaltungszone 1 "Baumhain"
Der Baumhain ist als nach Süden abfallende Fläche, die höchstens 2,0 m höher als der Tempelstandort zu liegen hat, auszubilden. Der dadurch entstehende Höhenunterschied ist durch Böschungen auszugleichen, die außerhalb des im B-Plan eingetragenen Geltungsbereiches liegen können. Es sind 3 Terrassen vorgesehen. Die Lage in B-Plan eingetragen ist, zur Überwindung dieses Höhenunterschiedes
Beleg:
wassergebundene Wegbefestigung, Pflanzloch durch einen Pflasterkranz umfassen.

Landschaftsgestaltungszone 2 "Villa Haller"
Beleg:
Die Villa ist mit wassergebundenem Belag einzunehmen, im Terrassen-Eingangsbereich ist Kleinpflaster vorgeschrieben.

Landschaftsgestaltungszone 3 "Tempelgelände"
Beleg:
Naturstein-Kleinpflaster
Treppen
Material wie Mauer, Blockstufen

Stützmauer
Mauer:
Stützmauer als Betonkonstruktion mit Natursteln verblendet oder Bruchsteinmauerwerk.

Übrige Flächen dieser Zone
Die das Tempelgelände durchschneidenden Wege sind ausschließlich durch wassergebundene Decken zu befestigen.

6. Parkplätze und Zufahrten
Beläge und Materialien:
Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze sind mit Natursteinpflastern, 15 x 20 cm (z.B. Granit) auszuführen oder mit feinfarbigen Rechtecksplaster.

Bearbeitet: StadtBauPlan, Darmstadt den 13.7.1983

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ..... übereinstimmen und Einfreiungen für die nördlich zur Talstraße hin gelegene Grundstücksgrenze.
- Katasteramt -
Bad-Homburg, den 14. NOV. 1983

Aufgestellt gem.§ 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Staatsvertragsänderungsgesetzung am 14.6.1960. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) BBauG bekanntgegeben am ...12.5.82..... in der Taunuszeitung,im Taunuskurier und am ..... in der Frankfurter Rundschau gem.Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf.
Friedrichsdorf,den 14. NOV. 1983

Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG gem. Beschlußfassung Stadtverordnetenversammlung vom 14.6.1960

1. Bürgerinformationsveranstaltung vom 15.10.1982

2. Wurde allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung während der Dienststunden der Bauverwaltung der Stadtverwaltung Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben, und zwar in der Zeit vom 19.10.1982 bis einschl. 9.11.1982.

Bekanntmachung zu 1. und 2. erfolgte am 2.10.1982 in der Taunuszeitung,im Taunuskurier und in der Frankfurter Rundschau am 17.10.1982 gem. Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf.
Friedrichsdorf,den 14. NOV. 1983

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG unter gleichzeitiger Anstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 4 BBauG) erfolgte mittels Rundschrei vom 2.5.1983.

Das Behandlungsergebnis der Vorverfahren wurde von der Stadtverordnetenversammlung am ....X.X.83..... bestätigt.
Friedrichsdorf,den 14. NOV. 1983

Der aufgrund des Vorverfahrens überarbeitete Vorentwurf in der Stützung der Stadtverordnetenversammlung am ....X.X.83..... als öffentlicher Bebauungsplanentwurf mit planungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen nebst Begründung zur Öffentlegung (öffentliche Auslegung) gem. § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Der Ortsbeirat hat sich in seiner Sitzung am ....X.X.83..... mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Friedrichsdorf,den 14. NOV. 1983

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ....X.X.83..... den Bebauungsplanentwurf gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Friedrichsdorf,den 14. NOV. 1983

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist nach § 155 a BBauG nicht geltend gemacht worden, insbesondere ist eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschrift nach § 214 Abs. 2 unbeachtlich ist oder eine Verletzung des Bebauungsplanes verletzt worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzlegen.

Genehmigungsvermerk:

Genehmigt
mit Vfg. vom ... 5.DEZ.1983
Az. VF3-141 d04(2)
Darmstadt, den ... 8.DEZ.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Diesen Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen in Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BgBl I S. 949).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl I S. 1763).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.7.1981 (BGBl I, 833).

4. Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.7.1979 (GVBl I, S. 179).

5. Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan von 28.1.1977 (GVBl S. 102).

6. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) von 19.9.1980 (GVBl S. 309).

7. Regionaler Raumordnungsplan für die Planungsregion Untermain - Suchlicher Teilplan - Festgestellt am 28.1.1979, bekanntgegeben im Staatsanzeiger für das Land Hessen 25/79 S. 1286.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 4 DES HESSISCHEN NATURSCHUTZGESETZ

Zeichnerische Festsetzungen

2 — Landschaftsgestaltungszone
Schutzanpflanzung Carpinus betulus Hecke - Hainbuche
Stützmauer
Treppenanlage
Flächen für Aufschüttungen

Erhaltungsgebot
zu erhaltender Baumbestand

Pflanzgebot
Tilia cordata "Greenspire" - Stein-Linde,Winter-Linde
Tilia americana "Nova" - Amerikanische Linde, Schwarz-Linde
Aesculus hippocastanum - Rotkastanie
Crataegus carriere - Rotdorn
Taxus baccata - Eibe
Quercus pedunculata - Deutsche Eiche
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" - Echte Kugel-Akazie
Platanus acerifolia - Platane
Ginko biloba - Fächerbaum
Quercus rubra - Amerikanische Roteiche
Magnolia - Magnolie
Kletterrosen
Buxus - Buchsbaum, Formbaum
Prunus serrulata "Amanogawa" - Ziersirsche
Pterocarya fraxinifolia - Flügelnuß
Prunus Japon. - Ziersirsche
Sequoidendron giganteum - Mammutbaum
Heckenanpflanzung mit Crataegus carriere - Rotdorn (Heister)

STADT FRIEDRICHSDORF
BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
TEILE AUS FLUR 1 UND FLUR 2 DER GEMARKUNG FRIEDRICHSDORF
"AREAL HALLER" ARB.NR.122

Zeichnerische Festsetzungen

Grenzen und Begrenzungslinien

Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes für ein Gebiet der Flur 2
Baugrenze
Stützmauer
Böschung
Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung eines Baugebietes

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)

SO 1 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
SO 2 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
SO 3 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Maße der baulichen Nutzung
III+D — Maximale Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschosse
(I+D) — Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschosse
GFZ Geschoßflächenzahl
GRZ Grundflächenzahl

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
Hauptfirstrichtungen mit Dachneigungsziffer
Flachdach
Grenzständig vorgeschriebene Gebäudekanten

Flächen
Verkehrsflächen öffentlich
Verkehrsflächen privat
Stellplätze

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen
Tiefgarage / Gemeinschaftsstellplätze
Geh - Leitungs - und Fahrrecht
2 — Landschaftsgestaltungszone

Sonstige Festsetzungen
Denkmalschutz
Versorgungsanlagen
Trafo
Pumpwerk
Sichtdreieck

M 1:500
0 5 10 20 30m

STADTBAUPLAN DARMSTADT
APRIL 1983
STAND 12.8.1983
in Zusammenarbeit mit Landschaftsplaner BDLA Dr.Ibsen 6405 Eiterfeld - Rückingen

66/300