

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (ergänzende Ziffern siehe textl. Fest-setzungen § 4 BauNVO) hier: überbaubare Flächen

Mischgebiet (ergänzende Ziffern siehe textl. Fest-setzungen § 6 BauNVO) hier: überbaubare Flächen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Traufhöhe (§ 18 BauNVO

Höhenbezugspunkt Traufe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

+ Firstrichtung

Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB) mit Geh-, Fahr- + Leitungsrecht für die Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Höhenbezugspunkt Straßenachse

Grünflächen

Verkehrsgrün (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB) Zu erhaltender Baum (§ 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB)

Anzupflanzender Baum (§ 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Gebäude

Flächen für den ruhenden Verkehr

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Flächen für Zufahrten (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

...

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom. 16.10.2002 übereinstimmen.

DER LANDRAT des Hochtaunuskreises -Katasteramt-

Bad Homburg den 17.10.2002

Schäffer VTAM

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2001 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 27.09.2001 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, 27.09.2001

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdor

Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.02.02 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung).

Anschließend wurde in der Zeit vom 09.02.02 bis 23.02.02 allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben.

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 13.04.02 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 22.04.02 bis 22.05.02 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 16.04.02.

Friedrichsdorf, 17.04.2002

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.09.2002 den Bebauungsplan-

entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 18.09.2002

Gunter Bastian, Erster Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau am 17.09.2002 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrensund Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind die genannten Verletzungen unbeachtlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen:

. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950) . Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.

I S. 132), zuletzt ergänzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 (GVBl. 1993 I S.655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S.562, 567) Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S.534),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I 2000 S.2) 6. Hessisches Straßengesetz vom 09.10.1962 (GVBl. I S.437), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I 5.562)

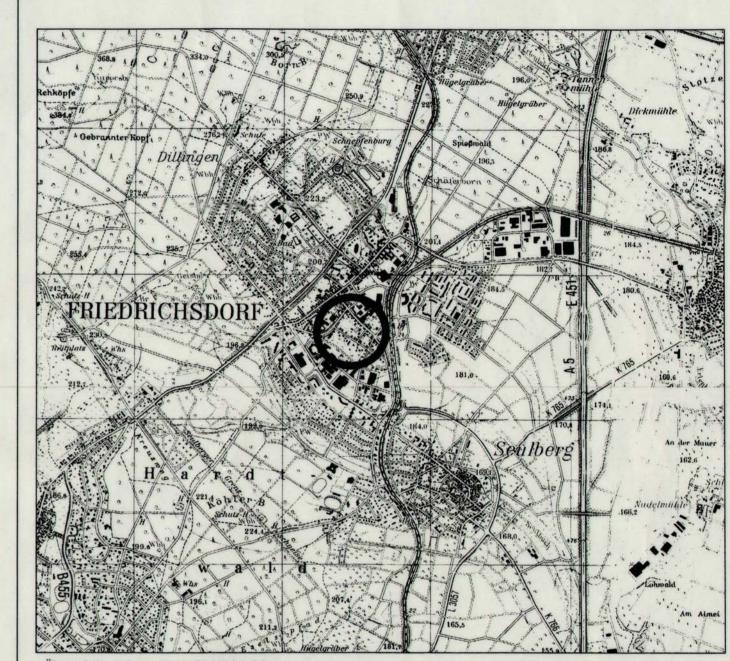
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.890), in der Fassung vom

26.08.1998 (BGBl. I S.2994) 8. Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I S.217, 224) Die textlichen Festsetzungen sind als gesonderte Anlage beigefügt

A Planungsrechtliche Festsetzungen B Grünordnerische Festsetzungen

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

D Hinweise



Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 128

"Bahnstraße / Landgraf-Friedrich-Straße"

Gemarkung Friedrichsdorf (Flure 4 + 6)

22.08.2002 Maßstab:

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs- und Hochbauamt

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM HÖSEL - RICHTER - SIEBERT

64293 DARMSTADT, LIEBIGSTRAGE 25 A, TEL. 06151/539309-0

A - PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Verordnung zu § 2 (5) BauGB über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 27.01.1990 [BGBI. S. 127]) zum Bebauungsplan Nr. 128 "Bahnstraße / Landgraf-Friedrich-Straße" in Friedrichsdorf:

1.0 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB, §§1 – 15 BauNVO]

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6 BauNVO sowie § 1 (5), (6) und (7) BauNVO sind in dem Baugebiet <u>nur</u> die folgenden aufgeführten Nutzungen zulässig.

WA 1, WA 2 - Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind: Wohngebäude.

MI 1, MI 2 - Mischgebiet

Zulässig sind: 1. Wohngebäude

- 2. Geschäfts- und Bürogebäude
- 3. Einzelhandelsbetriebe
- 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

MI 3 – Mischgebiet

Zulässig sind: Wohngebäude

2.0 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 23 BauNVO]

2.1 Höhe der baulichen Anlagen [§16 (2) 4 BauNVO]

2.1.1 Traufhöhen (TH)

MI 1 max. TH = 11,00 m

MI 2 max. TH = 10,00 m

MI 3 Einzelhaus (EH) – TH max. = 6,70 m

Doppelhaus (DH) – TH max = 6,70 m

WA 1,WA 2 EH – TH max. = 7,70 m

DH - TH max. = 7,70 m

Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut an den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten und der Höhe der Oberkante der erschließenden Straßenachse. Es ist die Höhe der Straßenachse maßgebend, die dem festgesetzten Höhenbezugspunkt am nächsten liegt.

2.1.2 Straßenhöhe

Die Höhen der Oberkante der Straßenachse wird an den in der Planzeichnung festgesetzten

Punkten wie folgt zwingend festgesetzt:

S1 = 201,58 üNN

S2 = 201,31 üNN

S3 = 201,40 üNN

3.0 Zulässigkeit von Garagen, 'Carports', Stellplätzen, Nebenanlagen [§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO]

MI 1, MI 2, MI 3 - Mischgebiet

Garagen, 'Carports' und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Begrünte Tiefgaragen, Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze mit Zufahrten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit das Maß der zulässigen Nutzung

nicht überschritten wird. Terrassen sind auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

WA 1, WA 2- Allgemeines Wohngebiet

Garagen, 'Carports' und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen zulässig. Terrassen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser mit einer überbaubaren Grundfläche von maximal 8,0 qm zulässig. Sie sind gemeinschaftlich an der Grundstücks-

grenze zu errichten.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im WA 1 und WA 2 unzulässig.

4.0 Geh- Fahr- und Leitungsrecht [§ 9 (1) 21 BauGB]

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

5.0 Ausnahmen [§31(1) BauGB]

> Ausnahmsweise kann im Einzelfall die Baugrenze bis max. 1,00 m überschritten werden, sofern das für das Baugebiet ausgewiesene Maß der Nutzung und die Abstandsregeln gemäß

§ 6 HBO eingehalten werden.

Aufgestellt: Darmstadt, 02.08.2002, il, bp-6 PR-74

B - Grünordnerische Textfestsetzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB, § 4 HENatG und § 8a BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. 128 "Bahnstraße / Landgraf-Friedrich-Straße" in Friedrichsdorf:

1.0 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgegangene Bäume sind entsprechend durch standortgerechte, einheimischer Arten zu ersetzen (siehe Liste). Baumaßnahmen sowie Versiegelungen, Anschüttungen, Abgrabungen und Verdichtungen sind im Bereich der Kronentraufe ausgeschlossen.

2.0 Anpflanzung von Bäumen

Im Straßenraum sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Pflanzliste 1 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Anpflanzflächen von straßenraumwirksamen Bäumen im privaten Vorgartenbereich haben die Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege zu sorgen. Für die Bäume sind Baumscheiben oder Pflanzinseln von mind. 5 qm Größe anzulegen.

Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln / -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkung zu sichern.

3.0 Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Baumhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 75% gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 30% mit standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Für die Befestigung von Grundstücksfreiflächen sind nur versickerungsfähige Pflastersysteme zulässig.

5.0 Niederschlagswasserversickerung

Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen ist in einer Zisterne zu sammeln, mit einen Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 25l je m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen. Zum Schutz vor Verkeimung darf Trinkwasser in das Brauchwassernetz nur über einen kontaktfreien Auslauf in die Zisterne eingespeist werden.

6.0 Pflanzlisten: Einheimische Bäume und Sträucher

Auswahllisten für Bäume und Sträucher, die auf den zu begrünenden Flächen anzupflanzen sind. Dabei ist eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu erreichen:

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume im Straßenraum

Spitz-Ahorn Acer platanoides
Stiel-Eiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus
Linde Tilia cordata
Esche Fraxinus excelsior

Pflanzliste 2: Einheimische Bäume und Sträucher

Bäume

Spitz-Ahorn Acer platanoides
Berg-Ahorn Acer pseudo-platanus

Stiel-Eiche Quercus robur
Hainbuche Carpinus betulus
Linde Tilia cordata
Esche Fraxinus excelsior
Feld-Ahorn Acer campestre
Birke Betula pendula

Buche Fagus sylvatica

Vogel-Kirsche Prunus avium

Eibe Taxus baccata

Obstbäume traditionelle Sorten

Sträucher

Weißdorn Crataegus monogyna
Hasel Corylus avellana
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Acker-Rose Rosa arvensis
Hunds-Rose Rosa canina
Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea
Liguster Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen Euonymus europaea
Kreuzdorn Rhamnus cathartica

7.0 Dachbegrünung

Die Flachdächer über den Nebengebäuden, Garagen und 'Carports' sind mit einer extensiven

Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsent-

wicklung - Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, sofern es sich nicht um Terrassen oder

Dachgärten handelt.

Aufgestellt: Darmstadt, den 02.08.2002, il, bp-6-PR-74

C - BAUORDNUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 (1), (2) und (4) sowie § 6 HBO zum Bebauungsplan Nr. 128 "Bahnstraße / Landgraf-Friedrich-Straße" in Friedrichsdorf:

1.0 Dachform

MI 1, MI 2 Für das Hauptdach sind geneigte Dächer zulässig.

MI 3, WA 1, WA 2 EH: Für das Hauptdach sind geneigte Dächer zulässig.

DH: Für das Hauptdach ist nur das Satteldach zulässig.

Ausnahmsweise sind auch sonstige geneigte Dächer zulässig, wenn

eine einheitliche Dachform gesichert ist.

Für Garagen, Nebengebäude und Carports sind im gesamten Geltungsbereich Flachdächer zulässig.

2.0 Dachneigung

MI 1, MI 2 30° - 45°.

Pultdächer: maximal 15°

WA 1 und

MI 3 – westlich der von der Bahnstraße abzweigenden geplanten Verkehrsfläche:

EH: 30° - 45°.

Pultdächer: maximal 15°

DH: zwingend 45°.

Pultdächer: zwingend 15°.

Ausnahmsweise sind 40° - 45° und bei Pultdächern 10° - 15°

zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung gesichert ist.

WA 2 und

MI 3 – östlich der von der Bahnstraße abzweigenden geplanten Verkehrsfläche

EH: 25° - 35°.

Pultdächer: maximal 15°

DH: zwingend 35°.

Pultdächer: zwingend 15°.

Ausnahmsweise sind 25° - 35° und bei Pultdächern 10° - 15°

zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung gesichert ist.

3.0 **Drempel**

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Drempel unzulässig, wenn eine Bebauung mit

2 Vollgeschossen mit über das ganze Geschoss bestehenden lotrechten Außenwänden reali-

siert wird.

4.0 Materialien

Für Außenwände sind folgende Materialien unzulässig:

Glänzende, polierte Verkleidungen aus Platten und Fliesen, Asbestzement- und Kunststoff-

verkleidungen sowie Glasbausteine von mehr als 1,0 gm.

Dächer: Zusammenhängende Häuser sind mit dem selben Material einzudecken. Zulässig

sind rote Materialien. Für die Hauptdachflächen sind Metalleindeckungen unzulässig.

5.0 **Terrassen**

Bei Terrassen ist die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Als Materialien können z.B.

Holzroste, Holzpflaster und Porenpflaster verwendet werden.

6.0 Abstandsflächen und Abstände

Die Errichtung eines PKW-Stellplatzes zwischen der für eine Garage bzw. Carport zulässigen

überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche innerhalb der seitlichen Abstandsfläche zum

Nachbargrundstück ist zulässig. Das abhängige Parken (max. 2 Fahrzeuge hintereinander) ist

nur zulässig, wenn die Flächen des ruhenden Verkehrs einer Wohneinheit zuzuordnen sind.

7.0 Vorgärten

Mindestens ein Drittel der jeweiligen Vorgartenfläche (Bereich zwischen Straße und Haus-

kante) eines Hausgrundstückes im Bereich "WA 1 und WA 2" ist unbefestigt zu belassen und

erdverbunden zu begrünen.

Aufgestellt: Darmstadt, 02.08.2002, il, bp-6-PR-74

D - HINWEISE

1.0 Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (Erdverfärbungen, Knochen, Skeletteile, Gefäße, Scherben, Münzen, Eisengegenstände etc.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

2.0 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Boden ist – bis zur Wiederverwertung – in Mieten von mindestens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (§ 202 BauGB).

Aufgestellt: Darmstadt, 02.08.2002, il, bp-6-PR-74