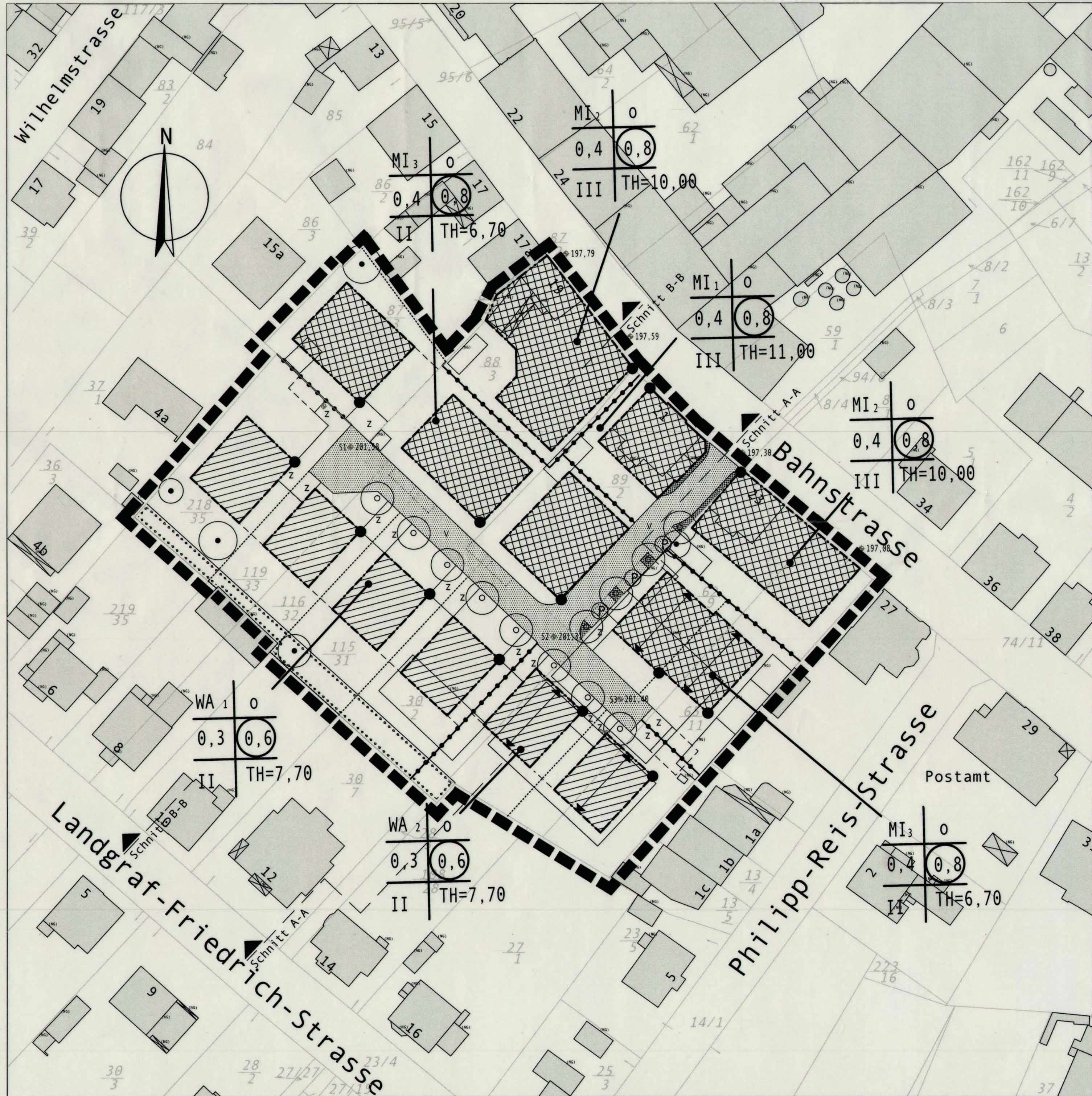
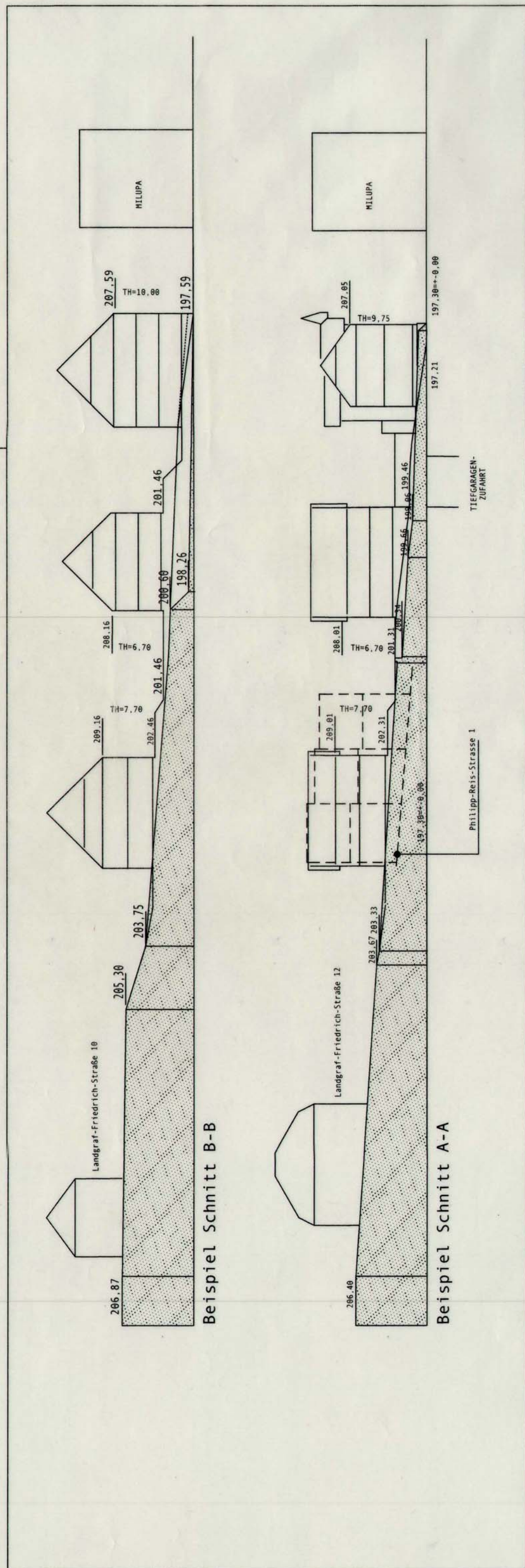




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (ergänzende Ziffern siehe textl. Festsetzungen § 4 BauNVO) hier: überbaubare Flächen
- Mischgebiet (ergänzende Ziffern siehe textl. Festsetzungen § 6 BauNVO) hier: überbaubare Flächen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- TH Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- Höhenbezugspunkt Traufe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 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:

- V Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 520.31 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)

Hinweise

- 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/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

Schäffer/TAN

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 [BGBl. 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 nur 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 Grundstücksgrenze 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 Leitungsrecht 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.

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.

Tiefwurzelnende 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 einem 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	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Pflanzliste 2: Einheimische Bäume und Sträucher

Bäume

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Obstbäume	traditionelle Sorten

Sträucher

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Acker-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

7.0 Dachbegrünung

Die Flachdächer über den Nebengebäuden, Garagen und 'Carports' sind mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend der Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - 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°.
Pulldächer: maximal 15°

WA 1 und

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

EH: 30° - 45°.

Pulldächer: maximal 15°

DH: zwingend 45°.

Pulldächer: zwingend 15°.

Ausnahmsweise sind 40° - 45° und bei Pulldächern 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°.

Pulldächer: maximal 15°

DH: zwingend 35°.

Pulldächer: zwingend 15°.

Ausnahmsweise sind 25° - 35° und bei Pulldächern 10° - 15° zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung gesichert ist.

3.0 Drempe

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Drempe unzulässig, wenn eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit über das ganze Geschoss bestehenden lotrechten Außenwänden realisiert wird.

4.0 Materialien

Für **Außenwände** sind folgende Materialien unzulässig:

Glänzende, polierte Verkleidungen aus Platten und Fliesen, Asbestzement- und Kunststoffverkleidungen sowie Glasbausteine von mehr als 1,0 qm.

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 Hauskante) eines Hausgrundstückes im Bereich „WA 1 und WA 2“ ist unbefestigt zu belassen und erdverbunden zu begrünen.

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