



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Baulinie

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Texteintrag)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Wasserfläche

Flächen für Wald

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume mit Standortfestsetzung

anzupflanzende Säulen-Hainbuchen mit Standortfestsetzung

anzupflanzende Bäume ohne Standortfestsetzung

Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmschutzwand

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GRZ	GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	
WA	Allgemeines Wohngebiet	
MI	Mischgebiet	
O	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
△	Hausgruppen (Einzel- und Doppelhäuser)	
III	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse	

Nachrichtliche Übernahme

Grenze Landschaftsschutzgebiet Osttaunus (Stand 30.08.2002)

Gasleitung mit Schutzstreifen

20kv-Stromleitung mit Schutzstreifen

Vorhandener Brunnen (Brauchwasser)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132), zuletzt ergänzt durch das Investitionsförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. 2002 I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I 2005 S. 662).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I 2005 S. 674).
- Hessisches Straßengesetz vom 09.10.1962 (GVBl. I S. 437), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2002 (GVBl. I S. 738).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I S. 1359).
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatSchG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674).

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb von 2 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 Vermögensschäden durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet "WA" und "WA1" gem. § 4 BauNVO**
- Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB beträgt die Mindestbreite der Baugrundstücke je Wohnhaus 5,50 m zuzüglich der erforderlichen Abstandsflächen.
- Die Flächen von Stellplätzen, die durch Bauleist in den Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden, sind als Grundstücksfläche bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO und der zulässigen Grundflächenzahl, Grundfläche gem. § 19 BauNVO zu berücksichtigen.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet "WA1" gem. § 4 BauNVO**
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 4 (2) Nr. 4 BauNVO Aufenthaltsräume im Rahmen der allgemeinen zulässigen Nutzungen oberhalb des 1. Vollgeschosses nur zulässig, wenn ein ausreichender passiver Lärmschutz vorgesehen wird. Die Anforderungen an die Luftschallschirmung sind nach Tabelle 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" hierbei ist für das 1. Obergeschloß der Lärmpegelbereich II für andere Geschosse der Lärmpegelbereich II maßgeblich. Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich II sollen zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
- 1.3 Mischgebiet "MI" gem. § 6 BauNVO**
- Gem. § 1 (5) BauNVO sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind die gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Auf den festgesetzten Mischgebietsflächen sind auf insgesamt 2.500 m² der zulässigen Bruttogeschossfläche nur Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 2 und 4 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.
- 1.4 Ausnahmen von Baugrenzen und Baulinien gem. § 23 (2), (3) i.V.m. § 16 (5) BauNVO**
- Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen zur Baulinie in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Ein Überschreiten der Baugrenze bis zu 3 m kann ausnahmsweise für erdgeschossige Erweiterungen zugelassen werden, wenn bei Berücksichtigung aller baulichen Anlagen über und unter der Geländeoberfläche einschließlich der befestigten Flächen, die zulässige Grundfläche um nicht mehr als 50% überschritten wird und sich das Bauvolumen in die Umgebung architektonisch und städtebaulich einfügt.
- 1.5 Nebenanlagen**
- Nebenanlagen zu Zwecken der Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.
- Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO, insbesondere Gartenhäuser und Abstellräume, dürfen nur ein Volumen von max. 15 m³ aufweisen und müssen an einer Nachbargrenze in einer 3,0 m breiten Zone entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 1.6 Führung von Versorgungsanlagen**
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch in den festgesetzten Straßenflächen zu verlegen. Oberirdische Leitungen sind auch auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.
- Auf allen Baugrundstücken, die an die festgesetzten Verkehrsflächen grenzen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsanlagen in einer Breite von max. 1 m ab Grenze der Verkehrsfläche festgesetzt.
- Oberirdische Anlagen der Versorgungsträger - Verteilerkästen u.ä. - einschließlich der Straßenbeleuchtung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO nur auf den mit diesem Leitungsrecht belegten privaten Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Lärmschutzanlagen**
- Die im Plan festgesetzte Lärmschutzanlage ist als vollflächig begrünte Wand mit mindestens 2,50 m über der Straßenoberkante (Hauptstraßen neben dem Wohngebiet) auszubilden. Die tatsächliche Höhe ist so zu bemessen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. DIN 18005, Beiblatt 1 für die zulässige Geschossige Wohnbebauung eingehalten werden. Für die WA1-Gebiete ist dies für die Erdgeschosse zu gewährleisten.
- 1.8 Private Grünflächen**
- Auf den im Plan festgesetzten "privaten Grünflächen" wird ein öffentliches Gehrecht gem. § 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die hierfür befestigten Flächen sind gem. 1,9 zu gestalten. Befestigte Flächen zur Gestaltung und für den Aufenthalt im Rahmen der Gastronomie und der Freizeitnutzung sind auf das Notwendige zu beschränken. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1** Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt nur, soweit keine Gefährdung von Boden und Grundwasser zu erwarten ist.
- 1.9.2** Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist Zisternen zuzuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Niederschlagswasser in die festgesetzten Wasserflächen eingeleitet wird.
- 1.10 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 1.10.1** Mindestens 10 % der privaten Garten- und Grünfläche sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Vorschlagsliste II für Anpflanzungen zu begrünen.
- 1.10.2** Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 10° und Flachdächer sowie die überdachten Gemeinschaftsstellplätze sind dauerhaft mit einer mindestens 10 cm starken Bodensubstratschicht zu überdecken und als Grasdach mit Arten aus der Vorschlagsliste III für Anpflanzungen zu bepflanzen und zu erhalten.
- 1.10.3** Die im Plan zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Gehen von einem Baum, der gem. Festsetzung zu erhalten ist, Gefahren für die Bebauung oder Leitungen aus, kann dieser durch gleichartige Neupflanzung an nächstgelegenen sicheren Standort ersetzt werden.
- Ausgefallener Bewuchs ist umgehend durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Neupflanzungen ist eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten um bis zu 3 m zulässig.
- Der Wurzelbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² von jeder Versiegelung freizulassen und bei Bedarf fachgerecht zu sichern (z. B. durch Baumscheibenbohrer). Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch wirksame Maßnahmen (z. B. Poller) zu sichern.
- 1.10.4** Lärmschutzanlagen und Einfriedungen über 1,50 m sind vollflächig dauerhaft zu begrünen mit Arten aus der Vorschlagsliste IV.
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Gestaltung von Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 2.1.1** Die Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzufügen und einzubeziehen, mit Hecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz aus natürlichen Materialien dauerhaft zu umgeben.
- 2.1.2** Einfriedungen sind als Hecken frei wachsend oder geschnitten aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Ein in der Hecke liegender Maschendrahtzaun ist zulässig.
- Sonstige Einfriedungen, Sichtschutzzäune, Terrassentrennwände und Stützmauern sind zulässig soweit sie unter die baugenehmigungsfreien Vorhaben gem. § 55 HBO, Anlage 2, fallen.
- Einfriedungen zum Bahngelände sowie Kombinationen von Stützmauern mit Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2,50 m jeweils über dem tiefer liegenden Gelände, wenn sie vollflächig begrünt werden. Die Einfriedungen für Reihenhäusergruppen sind jeweils einheitlich auszuführen.
- 2.2 Gestaltung von Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 2.2.1** Die straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten als begrünte Vorgärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2.2** Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasenpflaster, Okopflaster, Fugenpflaster, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Eine Befestigung der Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.
- 2.2.3** Nadelgehölze - auch Thuja, Lebensbäume - sind weder als freistehende Bäume noch als Heckenpflanzungen zulässig.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Altlastenverdacht**
- Im Geltungsbereich befinden sich flächige Aufschüttungen und Füllböden. Das Auftreten von schadstoffhaltigem Material ist nicht gänzlich auszuschließen.
- 3.2 Niederschlagsversickerung**
- Vom Antragsteller ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass im Bereich von Versickerungsflächen bzw. -Anlagen keine Bodenschadstoffe vorhanden sind, die über die Versickerung in das Grundwasser gelangen können.
- 3.3 Baumfallgefahr**
- Im Bereich des Waldrandes und der privaten Grünflächen sind evtl. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (gegen Baumfall/Windbruch) für Grundstücke und Gebäude erforderlich.
- 4 Liste für Anpflanzungen**
- Vorschlagsliste I (Laubbäume):**
- | Art | Art |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Säulen-Hainbuche | Carpinus betulus "Fastigiata" (1) |
| Hase | Corylus avellana |
| Rot-Edel | Crataegus laevigata |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| Apfel I. Arten u. Sorten | Malus domestica |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Gefüllte Vogel-Kirsche | Prunus avium "Plenav" (2) |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Birne I. Arten und Sorten | Pyrus communis |
| Süß-Kirsche | Prunus spec. |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Kaiser-Linde | Tilia pallida (2) |
- mit mindestens 16 bis 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe.
- (1) Nur zur Anpflanzung in den im Plan angegebenen Standorten (Wasserbecken und Wegebereiche)
- (2) Nicht in Biotopbereichen zu verwenden

- Vorschlagsliste II (Sträucher):**
- | Art | Art |
|----------------------|-----------------------------------|
| Felsenrose | Amygdalus alba |
| Budding david (2) | Cornus sanguinea |
| Roter Hartriegel | Corylus avellana |
| Hase | Crataegus laevigata |
| Rot-Edel | Crataegus monogyna |
| Eingetragener Weiden | Eurostylis europaea |
| Platanen | Ilex aquifolium |
| Stechpalme | Kerria japonica (2) |
| Kornel | Ligustrum vulgare |
| Liguster | Prunus spinosa |
| Schöne | Rosa carnea |
| Hunds-Rose | Rosa nuda |
| Glanz-Rose | Rosa pratincola |
| Biber-Rose | Polyantha und Floribunda-Hybriden |
| Strauchrose | Rosa rugosa |
| Rosa rugosa | Salix purpurea (1) |
| Purpur-Weide | Salix rosmarinifolia |
| Rosmarin-Weide | Syringa vulgaris (2) |
| Flechte | Viburnum opulus (1) |
| Wasser-Schneeball | |
- (1) Nur zur Anpflanzung an naturnah gestellten Gewässern
- (2) Nicht in Biotopbereichen zu verwenden
- Vorschlagsliste III (Dachbegrünung):**
- | Art | Art |
|-------------------|----------------------------|
| Aufrechte Trespe | Bromus erectus |
| Blaugrüne Segge | Carex flacca |
| Schilfröhrling | Carex ovula agg. |
| Weiden-Riesengras | Poa pratensis angustifolia |
| Katzenpfoten | Antennaria dioica |
| Schmalblättrige | Allium schoenoprasum |
| Margarete | Chrysanthemum leucanthemum |
| Kerbelbaumelke | Dianthus barbatus |
| Herbstzeitlose | Herbarium x rubrum |
| Andromeda | Andromeda |
| Trigonema | Sedum reflexum |
| Fethen | Sedum spumellum |
| Thymian | Thymus serpyllum |
- Vorschlagsliste IV (Fassadenbegrünung):**
- | Art | Art |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Akelei | Akebia quinata * |
| Pfeifenwinde | Antirrhinum * |
| Trompetenwinde | Campsis radicans * |
| Anemone-Winde | Clematis montana rubra * |
| Gemeine Weinrebe | Clematis vitalba * |
| Walrebe | Clematis-Hybriden * |
| Gemeine Efeu | Hydrangea petiolaris * |
| Kletterhortensie | Humulus lupulus * |
| Kletterrose | Lonicera caprifolium * |
| Jalapa-Pellaea | Lonicera henryi * |
| Immergrün, Heckenkirsche | Parthenocissus quinquefolia * |
| Weißer Wein | Parthenocissus tricuspidata 'Velvet' |
| Weißer Wein | Polygonum sub * |
| Krochler | Rosa-Hybriden * |
| Kletterrose | Wisteria sinensis * |
| Blaugrün | |
- (*) = technische Rankhilfen erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Automatisierte Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Hochtaunuskreises vom 18.03.2004.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2004. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.02.2005 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) in der Taunus-Zeitung und in der Frankfurter Rundschau gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, 17.02.2005

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

[Signature]

Bastian, Erster Stadtrat

Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.09.2005 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung).

Anschließend wurde in der Zeit vom 09.09.2005 bis 23.09.2005 allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Friedrichsdorf, Hugentownstraße 55, gegeben.

Friedrichsdorf, 27.09.2005

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

[Signature]

Bastian, Erster Stadtrat

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 06.10.2005 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 14.10.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2005.

Friedrichsdorf, 15.11.2005

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

[Signature]

Bastian, Erster Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 den Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 16.12.2005

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

[Signature]

Bastian, Erster Stadtrat

Genehmigt

am 12. April 2006

AZ: 30.2-2-02/06-52-

Regierungspräsidium Darmstadt

Im Auftrag

[Signature]

Siegel

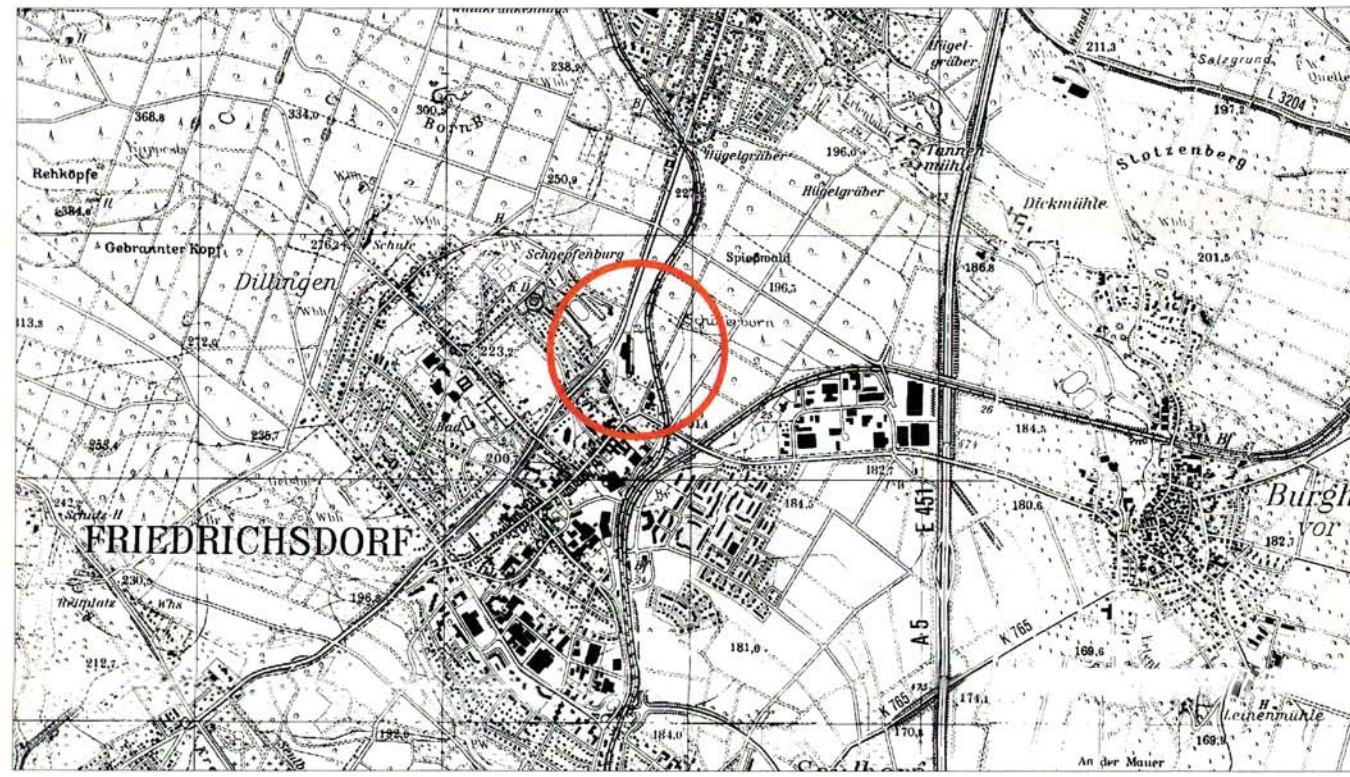
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau am 03.05.2006 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Friedrichsdorf, 03.05.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

[Signature]

Bastian, Erster Stadtrat



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 132

"Ehemalige Tettauer Glaswerke"

Gemarkung Friedrichsdorf (Flur 1)

Fassung vom	30.11.2005	Der Magistrat
Maßstab:	1:500	der Stadt Friedrichsdorf
		Stadtplanungs- und Hochbauamt