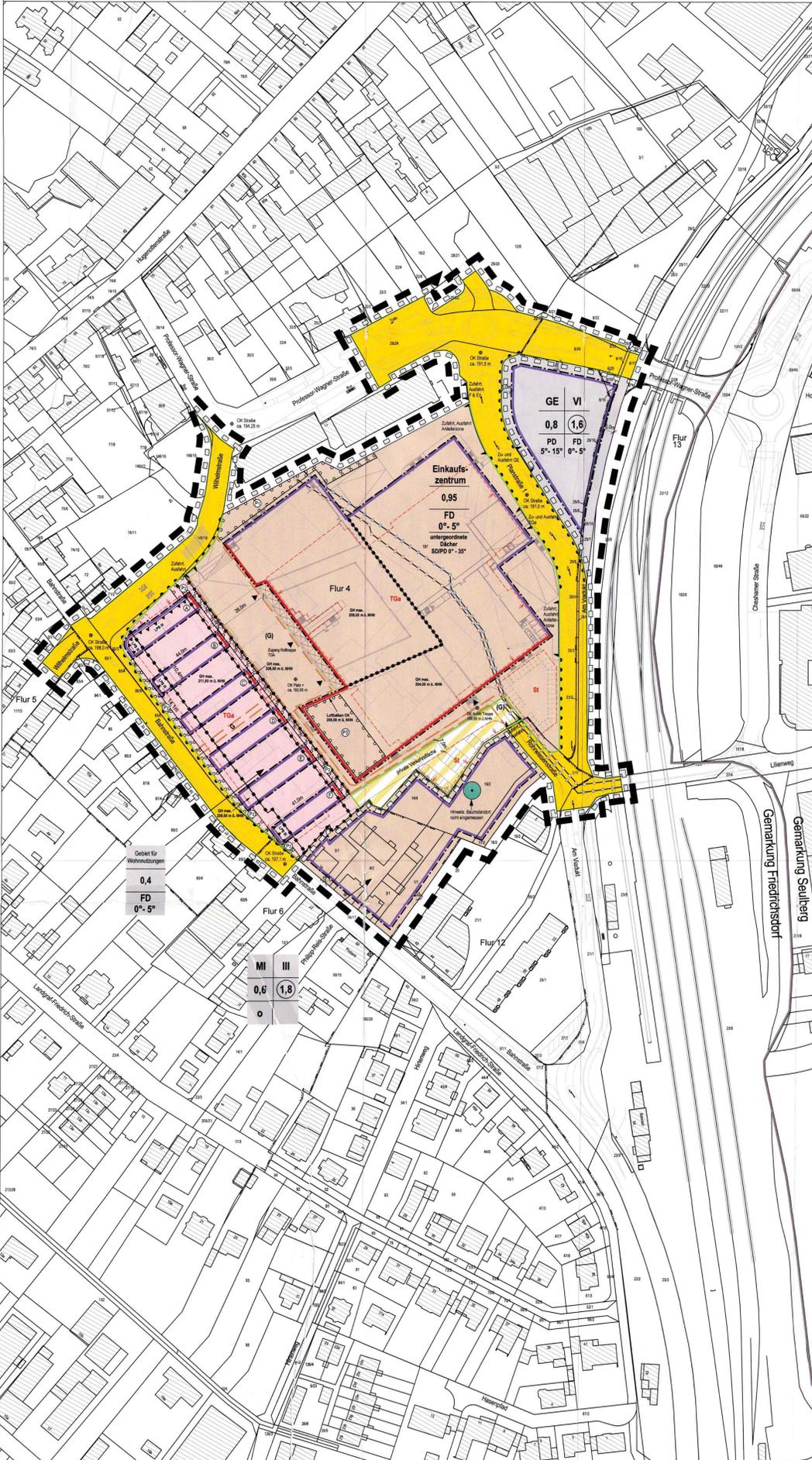


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 'Zentrum' Planteil 1



Teil I: Zeichnerische Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

| Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
|--|--|
| | Gebiet für Wohnnutzungen, Zuordnung der Wohngebäude |
| | Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Einkaufszentrum |
| | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |
| Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) | |
| 0,8 | Grundflächenzahl als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) |
| 1,6 | Geschossflächenzahl als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) |
| III | Anzahl der Vollgeschosse als Beispiel (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) |
| GH max. 208 m ü NNH | maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen als Beispiel in Metern über Normalhöhennull (§ 18 BauNVO) |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | |
| | offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| | Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) |
| | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| | Arcade |
| Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| | Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Anm.: Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung) |
| | Private Straßenverkehrsfläche (Anm.: Die Aufteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung) |
| | Strassenbegrenzungslinie |
| | Zu- und Ausfahrten |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Ziff. H. der textlichen Festsetzung) zu erhaltender Baum (vgl. Ziff. I. der textlichen Festsetzung) |
| Sonstige Festsetzungen | |
| | Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung, unterschiedliche Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb einer überbaubaren Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) |
| | Fläche für die Anlage einer Tiefgarage oder von Stellplätzen |
| | Zu- und Ausgänge EKZ |
| | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vgl. Ziff. I. der textlichen Festsetzung) |
| | Rahlingbach |
| | Mischwasserkanal |
| | FD Flachdach mit Neigung von 0°-5° |
| | PD Pultdach mit Neigung von 5°-15° |
| Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen | |
| | Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet |
| | geplante OK Straße/Platz in Metern über Normalhöhennull (m ü. NNH) |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Planzielerverordnung (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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. 2002 I S.274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119)
- Hessisches Straßengesetz (HStGG) vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Teil II: Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- ### A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- #### 1. Gebiet für Wohnnutzungen
- Innerehalb des Gebietes für Wohnnutzungen sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnen,
 - in den Gebäuden (A) und (F) auch Räume für Freiberufler, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Unzulässig sind:
 - Vergnügungsgelassen,
 - Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.
- #### 2. Einkaufszentrum (EKZ)
- Im Einkaufszentrum (EKZ) sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 12.000 m² sowie Gastronomiebetriebe und Dienstleistungs- und Büroutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig.
 - In den einzelnen Sortimentsbereichen dürfen folgende maximale Verkaufsflächen nicht überschritten werden:
 - 1.400 m² Gesundheit, Körperpflege
 - 3.000 m² Bekleidung
 - Unzulässig sind Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird, sowie Vergnügungsgelassen.
- #### 3. Mischgebiet (MI)
- Innerehalb des Mischgebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Alle anderen nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO: Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.
- #### 4. Gewerbegebiet (GE)
- Innerehalb des Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Alle anderen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
 - Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO: Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO und § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

- Im Gebiet für Wohnnutzungen ist eine maximale Geschossfläche von 8.700 m² zulässig. Mitzurechnen sind hierbei alle Wohngeschosse sowie die Geschosse mit nach 1.1. zulässigen Nutzungen.
- Im Gebiet für Wohnnutzungen sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Tiefgaragen nicht mitzurechnen.
- Im Gewerbegebiet bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

C. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) wird definiert durch die jeweilige Oberseite der Dachhaut.
- Im Bereich des Einkaufszentrums (EKZ) und im Gewerbegebiet (GE) ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) für technische Aufbauten um maximal 4 m auf höchstens 15 % der Dachflächen zulässig. Hierbei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.
- Im Gebiet für Wohnnutzungen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für erforderliche technische Anlagen wie z. B. Schornsteine und Aufzugschächte zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

D. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Bereich des Einkaufszentrums (EKZ) ist nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Fluchttreppen, Aufzüge und Rampen zulässig.
- Zwischen Baukörper A der Wohnbauung und der Wilhelmstraße ist eine Überschreitung der Baugrenze durch bauliche Anlagen zulässig. Die Oberkante der baulichen Anlage darf eine Höhe von 168,0 m ü NNH nicht überschreiten.

E. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im Bereich des Einkaufszentrums (EKZ) und im Gebiet für Wohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TGA) und in den festgesetzten Stellplatzflächen (S) nachzuweisen.
- Im Gebiet für Wohnnutzungen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf der festgesetzten Belastungsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen von Müllboxen, untergeordnete Bauwerke der Tiefgaragenbefüllung sowie nicht eingebaute oder nicht umbaute Besucher-Fahrradstellplätze.

F. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die nicht-überbauten Pflanz-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen. Je nach Einsatzbereich wird die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflaster, Rasengittersteinen oder Schottersteinen empfohlen.
- Mit Ausnahme des Einkaufszentrums sind Dachflächen, die nicht für haus- oder solartechnische Anlagen oder Verglasungen genutzt werden, zu 80 % extensiv zu begrünen. Beim Einkaufszentrum ist die Fläche (F) zu 100 % extensiv zu begrünen (vgl. auch Teil II, Ziff. H. 4).
- Im Gebiet für Wohnnutzungen, im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen.

G. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich (LPE) abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Schalldämmmaß für Außenräume in Wohnungen u. ä. | Schalldämmmaß für Büroräume u. ä. |
| Lärmpegelbereich III | Rw, res. min. 35 db |
| | Rw, res. min. 30 db |

H. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 14 Bäume in regelmäßigen Planabständen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1 Meter Höhe.
 - Fläche (1) 2 Bäume
 - Flächen (2) jeweils 6 Bäume
- Bei der Fläche (2) ist bei der Baumpflanzung die Anlage einer Feuerwehrrampe zu berücksichtigen. Können die Bäume nicht auf der Fläche (2) gepflanzt werden, sind sie an anderer Stelle im Bereich des Einkaufszentrums zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Unbefestigte Freiflächen sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten und bodendeckende Sträucher zu verwenden. Rasen- und Staudenflächen sind zulässig.
- Die mit (3) festgesetzte Fläche ist extensiv zu begrünen.

I. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der mit einer Pflanzbindung festgesetzte Baum ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

J. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Stadt Friedrichsdorf hat das Recht, die mit (G) festgesetzte Belastungsfläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

K. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

Teil III: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 HBO und § 81 Abs. 4 HBO)

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zur Oberkante der Gebäudefassade zulässig.
- Lichterwerbungen mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig.
- Werbefahrten sind entlang der Planstraße 1 zulässig. Zu den Nachbargrundstücken ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
- Einfriedigungen sind entlang der Bahnstraße nur in Form von Hecken zulässig.
- Nach § 2 Abs. 5 HBO sind die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf die Endausbaue der fertigen Geländeoberfläche zu beziehen. Die Endausbauten sind dem Planteil 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu entnehmen.

Teil IV: Wasserrechtliche Festsetzungen

Abwasser (§ 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken über ein geeignetes Leitungssystem in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser einzuleiten. Die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser ist in Abhängigkeit des Regenwassertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss die Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 17 Liter je m² angeschlossene Dachfläche aufweisen. Das Retentionsvolumen der Zisterne mit Drosselabfluss ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteanlagen" zu ermitteln.

Der Drosselabfluss einer Zisterne ist in der Regel auf max. 0,0015 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen. Ausnahmsweise kann diese Begrenzung aufgehoben werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies für die Hydraulik des nachgeordneten Kanals/Gewässers unschädlich ist.

Die Überlaufleitung ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Größe der Dachfläche ist die zu beachtende Grundfläche des Hauses mit Dachüberstand, unabhängig von Dachform und Dachneigung.

Teil V: Hinweise

- Artenschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen sind. Sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Fledermäuse inklusive ihrer Winterquartiere oder gebäudebrütende Vogelarten sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Sicherung von Bodendenkmälern**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmälern (Bodentunde) zu Tage treten können. Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Schutz zu erhaltender Bäume**
Es wird darauf hingewiesen, dass zu erhaltende Gehölze im Bereich von Bauarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18200 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen und der RAS-PL4 Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu schützen sind.
- DIN-Normen**
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normblätter beim Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Friedrichsdorf eingesehen werden können.
- Stellplatznachweis EKZ**
Es wird darauf hingewiesen, dass für die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums zum Stellplatznachweis § 4 Abs. 1 in Verbindung mit Nr. 3.1 (Läden, Geschäftsläden) der Anlage 1 der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf anzuwenden ist.
- Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der baulichen Umsetzung der geplanten gewerblichen Vorhaben die Anregungen und Hinweise des schallschutznachweis Prognosegutachtens AG323 der Greiner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15, 51466 Bergisch Gladbach, vom 27. August 2010 zu beachten sind und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.
- Bahnbedingte Immissionen**
Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkstrahlung, Signallärm während Baumaßnahmen usw.) entstehen können. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit Beeinträchtigungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbauschienen gearbeitet. Entschädigungsgespräche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Verfahrensvermerke

Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Automatisierte Liegenschaftskataster des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Limburg an der Lahn, 21.04.2009

- Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2009 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
- Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und der Frankfurter Rundschau vom 13.02.2009 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 23.02.2009 bis 23.03.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2009.

Friedrichsdorf, 24.03.2009
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.12.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 10.12.2010
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ortsüblich durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am 10.02.2011 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Friedrichsdorf, 11.02.2011
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2, 2a und 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Stadt Friedrichsdorf

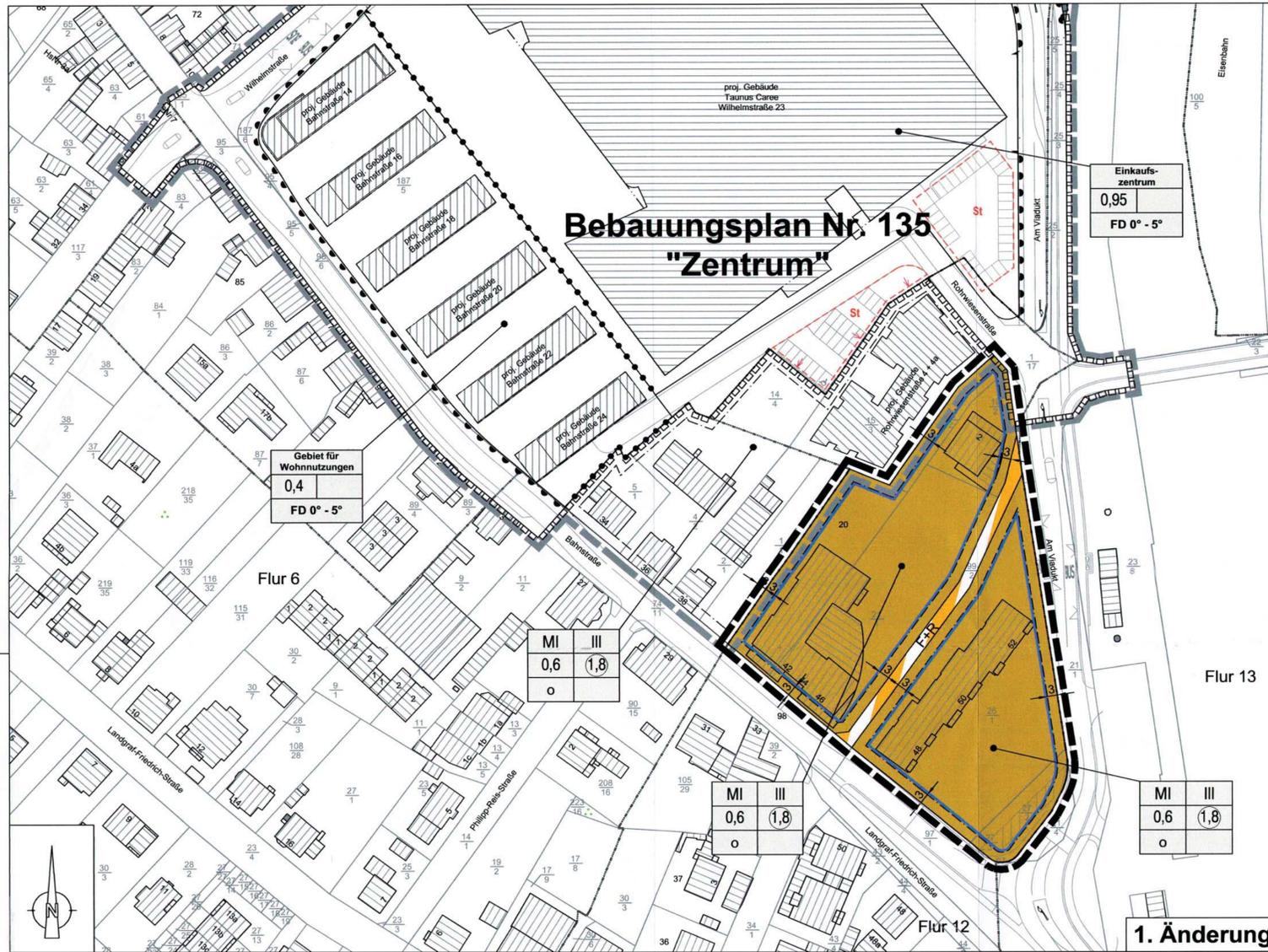
Planteil 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum VBP Nr. 135 'Zentrum'

Gemarkung Friedrichsdorf, Fluren 4, 5, 6, 12, 13

Zum VBP Nr. 135 'Zentrum' gehören 2 Planteile:
- Planteil 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Planteil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
sowie die Begründung vom 10.11.2010

Fassung vom: 10.11.2010
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Maßstab: 1 : 1.000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

| | |
|---------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung | |
| MI | Mischgebiet |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 1,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise, Baugrenze | |
| O | Offene Bauweise |
| — | Baugrenze |
| Verkehrsflächen | |
| F+R | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg |
| Sonstige Planzeichen | |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung |
| □ | Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Nr. 135 "Zentrum" |

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 sowie von § 214 Abs. 2 a BauGB bezeichneten Verfahrens-, Form- und Abwägungsvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Änderungs- 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 derartige Verletzungen unbeachtlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 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 der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), m.W.v. 21.06.2013, 20.09.2013 bzw. 20.12.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 1548), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Mai 2013 (GVBl. I S. 218)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)**
in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 817)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
in der Fassung der vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert durch durch Artikel 4 Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 135 "Zentrum, 1. Änderung" gelten folgende Festsetzungen (Auszug aus dem vorh. Bebauungsplan Nr. 135):

- II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3 Mischgebiet (MI)**
- 3.1 Innerhalb des Mischgebiets sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 BauNVO nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Alle anderen nach § 6 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 3.2 Unzulässig sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Prostitutionsbetriebe und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.
- C. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1 Die nichtüberdachten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien auszuführen. Je nach Einsatzbereich wird die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen empfohlen.
- 2 Dachflächen, die nicht für haus- oder solartechnische Anlagen oder Verglasungen genutzt werden, sind zu 80 % extensiv zu begrünen.
- 3 Im Gebiet für Wohnnutzungen, im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und sonstigen privaten Wege zu begrünen.
- H. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 3 Unbefestigte Freiflächen sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten und bodendeckende Sträucher zu verwenden. Rasen- und Staudenflächen sind zulässig.
- K. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 HBO und § 81 Abs. 4 HBO)**
- 1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung bis zur Oberkante der Gebäudefassade zulässig.
- 2 Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig.
- 4 Einfriedungen sind entlang der Bahnstraße nur in Form von Hecken zulässig.
- IV Wasserrechtliche Festsetzungen**
- Abwasser (§ 42 Abs. 3 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)**
- Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungssystem in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser einzuleiten. Die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser ist in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss jede Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen von mindestens 17 Litern je m² angeschlossene Dachfläche aufweisen. Das Retentionsvolumen der Zisterne mit Drosselabfluss ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln.
- Der Drosselabfluss einer Zisterne ist in der Regel auf max. 0,0015 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen. Ausnahmsweise kann diese Begrenzung aufgehoben werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies für die Hydraulik des nachgeordneten Kanals/Gewässers unschädlich ist.
- Die Überlaufleitung ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Größe der Dachfläche ist die zu berechnende Grundfläche des Hauses mit Dachüberstand, unabhängig von Dachform und Dachneigung.

V Hinweise

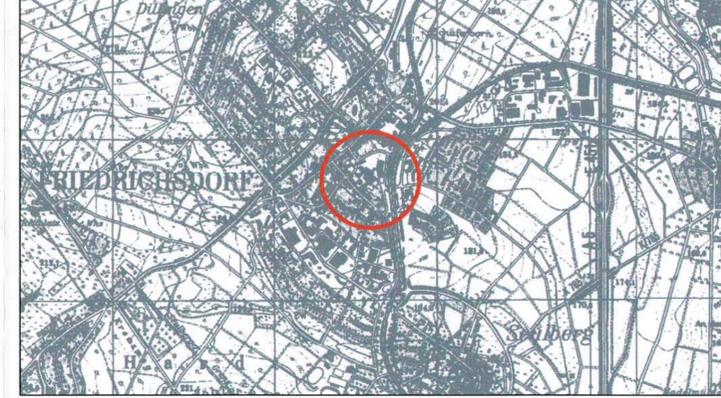
1 **Artenschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen sind. Sich daraus ergebende artenschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist zu überprüfen, ob Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen bzw. ihren Auswirkungen betroffen sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können dies insbesondere Fledermäuse inklusive ihrer Winterquartiere oder gebäudebrütende Vogelarten sein. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2 **Sicherung von Bodendenkmälern**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde) zu Tage treten können. Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3 **Bahnbetriebsbedingte Immissionen**
Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Signalhörer während Baumaßnahmen usw.) entstehen können. In unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken ist mit Beeinflussungen von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Grundlage dieser Satzung ist das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Limburg vom 08.07.2013.
Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2014. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 02.05.2014 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) in der Taunuszeitung gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.
Friedrichsdorf, 05.05.2014
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
Horst Burghardt
Horst Burghardt, Bürgermeister
- Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 25.04.2014 in der Zeit vom 05.05.2014 bis 05.06.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 28.04.2014.
Friedrichsdorf, 29.04.2014
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
Horst Burghardt
Horst Burghardt, Bürgermeister
- Ausfertigungsvermerk:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Friedrichsdorf, 30.06.2014
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
Horst Burghardt
Horst Burghardt, Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am 04.07.2014 unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
Friedrichsdorf, 07.07.2014
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf
Horst Burghardt
Horst Burghardt, Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaststäblich)

Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 135

"Zentrum"

1. Änderung nach § 13a BauGB

Gemarkung Friedrichsdorf (Flure 4, 5, 6, 12 und 13)

| | | |
|-------------|------------|---|
| Fassung vom | 19.03.2014 | Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt |
| Maßstab: | 1:1000 | |

G:\3_STADTPLANUNG\B-Pläne\AN135 Zentrum (Milupa)\061 1. Änderung\B-Plan\B-Plan135-1.dwg
Plangröße 500 / 780 mm