



# 1 PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- 1.1 Planzeichen**
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 i.V.m. § 12 BauGB**
- 1.1.1.1 Bauliche Anlagen und Einrichtungen der KIRCHE JESU CHRISTI DER HEILIGEN DER LETZTEN TAGE (siehe Gebäudebezeichnung Plankarte)
- 1.1.2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 1.1.2.1 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 1.1.2.2 Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) (eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist zulässig)
- 1.1.2.2.1 TH<sub>max</sub> Traufhöhe (maximal)
- 1.1.2.2.2 FH<sub>max</sub> Firsthöhe (maximal)
- 1.1.2.3 OK<sub>max</sub> Oberkante baulicher Anlagen in m üb. NNH
- 1.1.3 **Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 1.1.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche
- 1.1.4 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- 1.1.4.1 Straßenverkehrsfläche (die dargestellten Nebenflächen Mulde, Bankett und Verkehrsleitgrün haben lediglich informellen Charakter und sind Bestandteil der Straßenverkehrsfläche)
- 1.1.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.1.4.2.1 hier: öffentliche Parkplatzflächen
- 1.1.4.2.2 hier: private Parkplatzflächen
- 1.1.4.2.3 hier: öffentlicher Fußweg
- 1.1.4.2.4 hier: private Fußwege
- 1.1.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.1.5 **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 (1) 12 u. 14 BauGB**
- 1.1.5.1 Zweckbestimmung Wasser (Tiefbrunnen, Zisterne für Sprinkleranlage)
- 1.1.5.2 Zweckbestimmung Abfall
- 1.1.6 **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- 1.1.6.1 20 KV-Leitung, unterirdisch (bestehend/geplant (Umverlegung))
- 1.1.7 **Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- 1.1.7.1 private Grünflächen (im Bereich der Fußwege öffentlich zugänglich)
- 1.1.8 **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- 1.1.8.1 Lärmpegelbereiche III und IV (s. Textfestsetzung 2.1.3)
- 1.1.9 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 26 BauGB**
- 1.1.9.1 Anpflanzung von Bäumen
- 1.1.9.2 Erhalt von Bäumen
- 1.1.10 **Sonstige Planzeichen**
- 1.1.10.1 vorhandenes Gebäude
- 1.1.10.2 geplantes Gebäude
- 1.1.10.3 Böschung/Verkehrsbegleitgrün (s. 1.1.4.1)
- 1.1.10.4 Höhenlinie mit Bezeichnung (Landschaftsarchitekturbüro Frase, Dresden)
- 1.1.10.5 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)**
- 1.1.10.5.1 - zugunsten der Allgemeinheit
- 1.1.10.5.2 - zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 26/3 und 29/4 und der Stadt Friedrichsdorf
- 1.1.10.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.1.10.7 Einzelanlagen (Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen (nachträgliche Übernahme)
- 1.1.10.8 Bemaßung
- 1.1.10.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Katasteramtliche Darstellungen**
- Fl. 11 Flurnummer
- Flurgrenze
- 33/2 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen

# 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**
- 2.1.1 Gem. § 9 (1) 1 BauGB: Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich gilt die Grundflächenzahl von GRZ = 0,4.
- 2.1.2 Gem. § 9 (1) 24 BauGB: Passiver Schallschutz  
In den planzeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen III (61-65 dB(A)) und IV (66-70 dB(A)) ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereichs die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“) erfüllen. In den Lärmpegelbereichen III und IV gelten für die einzelnen Fassadenbereiche in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung die Anforderungen an das resultierende bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109. Für Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie Wohnküchen oder ähnliche Aufenthaltsräume) sind folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten:  
Lärmpegelbereich III  
- Wohnnutzung: R<sub>w, res</sub> = 35 dB(A)  
- Büronutzung: R<sub>w, res</sub> = 30 dB(A)  
Lärmpegelbereich IV  
- Wohnnutzung: R<sub>w, res</sub> = 40 dB(A)  
- Büronutzung: R<sub>w, res</sub> = 35 dB(A)  
Zum Schlafen nutzbare Räume sind mit mechanischen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern deren einzige Belüftungsmöglichkeit über Fassaden erfolgen kann, die mit Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet ist. Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- 2.1.3 Gem. § 9 (1) 25 BauGB:  
2.1.3.1 Pro 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Carpinus betulus) zu pflanzen und zu pflegen. Die exakte Anordnung obliegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Freiflächenplanung. Die planzeichnerisch zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind anzurechnen.  
2.1.3.2 Im Bereich der Grün- und Freiflächen sind insgesamt mindestens 105 Bäume und Sträucher gemäß der Arten- Gehölzliste in der Begründung (Anlage) zu pflanzen und zu pflegen. Die exakte Anordnung obliegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der Freiflächenplanung.  
2.1.4 Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)  
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet
- 2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO**
- 2.2.1 Im Bereich der Missionswohnhäuser an der Taunusstraße sind ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig.
- 2.2.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO: Einfriedungen sind, sofern sie nicht unter Sicherheitsaspekten erforderlich sind, unzulässig.
- 2.3 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 55 (2) WHG, § 37 (4) HWG)**
- 2.3.1 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen Flächen ist auf den Privatgrundstücken in Retentionszisternen zu sammeln und (in Abstimmung mit der Fachbehörde) gedrosselt dem vorhandenen Ortskanal zuzuführen.

# HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Stellplatzsatzung**  
Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Denkmalschutz**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 HDSchG).
- Artenschutz**  
1. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere  
a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,  
b. Bestandsgebäude von Durchführung von Bau- und Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,  
c. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen,  
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
2. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

# 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. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), m.W.v. 20.09.2013
- 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), 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 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

# 3 VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Limburg vom 27.05.2014.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2014.

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 06.12.2014 in der Zeit vom 17.12.2014 bis 02.02.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2014.

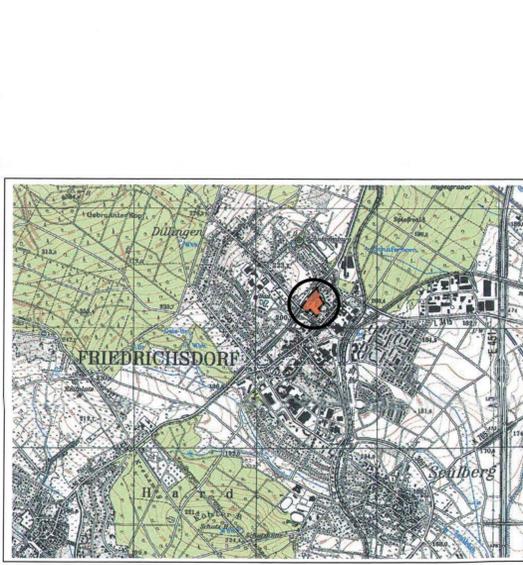
Friedrichsdorf, 05.02.2015  
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Friedrichsdorf, 27.03.2015  
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Friedrichsdorf, 09. April 2015  
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 und 2a BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes 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 Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

**Stadt Friedrichsdorf**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.137

**"Tempelgelände"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Gemarkung: Friedrichsdorf (Flur 1 und 2)

Fassung	02/2015	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Maßstab:	1 : 500	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114, 35440 Linden-Liegestern  
Tel.: 06403/ 9503 - 21 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: mruock@seifertplan.de