

Gemarkung Köppern Kreis Hochtaunus Flur 20 tlw. u. 21 tlw.

#### Begründung zum Bebauungsplan "Spießfeld"

Unter Beachtung der Forderungen des § 1 Bundesbaugesetz neue Fassung - BBauG n.F. hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 22. Juli 1977 beschlossen, für ein Teilgebiet der Stadt Friedrichsdorf, Gemarkung Köppern Teile aus Flur 20 und 21 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Spießfeld", Arbeitsnummer 213, aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf.

Das Gebiet "Spießfeld" östwärts der B 455 - Ortsdurchfahrt Köppern - in einer Größe von ca. 6,5 ha wird zur Zeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Schienennetz - Bahnhof Köppern. Die Anbindung an den Straßenverkehr ist voll vorhanden.

Die Planung sieht eine Ausweitung als allgemeines Wohngebiet mit bis zu 2-geschossiger Bebauung vor. Sie stellt eine sinnvolle Abrundung der Wohnbebauung und somit auch der Ortsrandbildung des Stadtteils Köppern in südöstlicher Richtung dar.

Die Erschließung des Bebauungsgebiets im wesentlichen durch die Weiterführung der aus dem umgebenden Wohngebiet einmündenden Straßen bestimmt. Die Gesamtkosten der Erschließung sind mit ca. DM 1.625.000,- überschlägig ermittelt.

Der Bebauungsplan wird als Grundlage für eine Baulandumlegung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem vom Regierungspräsidenten in Darmstadt mit Verfügung vom 10.12.1975 genehmigten Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Friedrichsdorf entwickelt. Der Plan berücksichtigt die zwischen Gärtnervogel und Spießfeld festgelegte Grünzone und die Überleitung zum Waldgebiet mit erforderlichem Waldabstand.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung des Stadtteils gesichert. Soweit erforderlich, kann durch Zufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus in späterer Zeit die Verbrauchsmenge ergänzt werden.

Die geordnete Beseitigung der Abwasser ist durch die Anlagen des Stadt- und die Mitgliedschaft beim Abwasserverbund Oberes Erlenbachtal mit dessen Gruppenkanalisation gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Abwasseranlagen sind vorhanden.

Für die Versorgungsleistungserbringung liegen generelle Entwürfe vor bzw. sind sie wegen der Fusion zur neuen Stadt Friedrichsdorf neu in Bearbeitung.

Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan vorgesehen. Sie werden dem Ablauf entsprechend im Haushaltsspiel jeweils veranschlagt und finanziert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG n.F. erfolgte aufgrund Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 22.7.1977 mittels Bürgerinformationsveranstaltung am 15.12.1977. Anschließend wurde allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) aller interessierten Bürger, zumindest innerhalb der gesetzlichen Frist, gewährt.

Als wesentliches Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung fand eine Fortsetzung des Entwurfs auf der Grundlage des vorgelegten Bebauungsvorschlags III erfolgt. Auf der einheitlich vorgebrachten Wunsch nach einer überwiegend dem Wohnen vorbehalteten Bebauung basieren die Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung neue Fassung - BauVO n.F. - für das allgemeine Wohngebiet, um hier im Rahmen der gebotenen Abwägung die städtebauliche Zielsetzung für das Planungsgebiet zu sichern. Eine über die Ausnutzungswerte des Entwurfs hinausgehende bauliche Nutzung kommt nach eingehender Abwägung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet und dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG n.F. nicht aufgenommen werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG n.F. und gleichzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte mittels Rundschreiben vom 19.5.1978. Im wesentlichen erbrachte diese Beteiligung eine Übereinstimmung mit den Planungsvorstellungen der Stadt, wobei von seiten der Landschaftsplanning ein verstärktes Eingehen auf Beilage der Begründung gefordert wurde. Dies wurde durch die Hess. Landesanstalt für Umwelt und das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen vorgetragen. Die Bedenken und Anregungen wurden weitgehend in den Textfestsetzungen des Entwurfs berücksichtigt. Dies gilt auch zur Frage des Waldabstandes (Eingabe Hess. Forstamt Bad Homburg).

Mit Schreiben vom 4.8.1978 an den Regierungspräsidenten in Darmstadt hat die Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz in Darmstadt darauf hingewiesen, daß die Planungsleiste in der Flächenschutzkarte von Hessen (Auflage 1977) als freizuhaltende, offene Fläche wegen Bedeutung für Klima, Arten- und Biotopschutz, Erholungs- oder Landschaftsbild dargestellt ist. Im Gegensatz dazu ist diese Fläche im "Regionalen Raumordnungsplan" als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die Bezirksdirektion bat um Klarstellung, welchen Plan Vorrang einzuräumen ist. Der "Regionale Raumordnungsplan" stellt eine Konkretisierung der Flächenschutzkarte dar. Dieser Plan ist am 19.9.1972 von der Landesregierung als sachlicher und räumlicher Teilplan I festgestellt worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf ist gemäß § 1 Abs. 4 BBauG n.F. diesen "Regionalen Raumordnungsplan" angepaßt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Spießfeld" beruht deshalb auf gesetzähnlichen Grundlagen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 13. Oktober 1978 den Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gemäß § 2a Abs. 6 BBauG n.F. gefaßt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsentwurfs "Spießfeld" mit Textfestsetzungen, Gestaltungsvorschriften und Begründung erfolgte in der Zeit von 20. November 1978 bis einschließlich 21. Dezember 1978. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Rundschreiben vom 19. November 1978 durchgeführt. Von allen Trägern öffentlicher Belange wurde ausnahmslos Stellungnahmen abgegeben. Die Prüfung der von den Trägern öffentlicher Belange sowie von privaten Beteiligten (Bürgern) vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 16. März 1979.

Im wesentlichen war hierbei eine Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der Stadt festzustellen. Die wiederum vorgebrachten Anregungen des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Usingen hinsichtlich einer intensiveren Eingrünung des gesamten Baugebietes konnten keine Berücksichtigung finden. Die Erfahrung in gleichgelagerten Baugebieten für die keinerlei Festsetzungen zur Begrünung in der Satzung enthalten waren, haben gezeigt, daß die Eingrünung von den Bauherren in hohem Maße vorgenommen wird. Für die städtischen Flächen trifft dies ohnehin zu. Die Stadtverordnetenversammlung war daher der Auffassung, daß eine noch über die Festsetzungen im Bebauungsentwurf hinausgehende Reglementierung die Bereitschaft zur Befolging von Vorschriften nicht fördern würde.

Die wiederum vorgebrachten Bedenken der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz Darmstadt gegen die Ausweisung des Baugebietes "Spießfeld" unter Hinweis auf die Flächenschutzkarte wurden mit der Begründung im Vorverfahren zurückgewiesen. Weitere Bedenken zw. Bezirksdirektion der Bezirksdirektion hinsichtlich einiger Festsetzungen im Bebauungsentwurf wie Frage Waldabstand, Festsetzungen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Festsetzungen von Baugrenzen, Geltungsbereichsgrenzen etc. können nach eingehender Prüfung teilweise unter Bezug auf vorliegende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie der bestehenden Situation als unbegründet zurückgewiesen werden bzw. in sinngemäßer Anwendung von § 13 BBauG Berücksichtigung finden. Zur Sicherung der gesamten Planungskonzeption mußten Forderungen des Ortsrates Köppern auf Änderung der Straßenführung (Verlängerung Studentenweg) sowie den baulichen Nutzung (Einzelhausbebauung) zurückgewiesen werden.

Zu der von Ortsbeirat Köppern und einigen Bürgern im Verfahren erhobenen Forderung - zur Errichtung eines zweiten Kindergartens - so auch im Gebiet "Spießfeld" - war folgende Feststellung zu treffen:

"Die Stadt Friedrichsdorf ist bemüht, in Stadtteil Köppern einen anderen Standort für einen zweiten Kindergarten auszuweisen. Außerdem werden in Gesprächen zwischen der Evangelischen Kirchengemeinde als Trägerin des zur Zeit vorhandenen Kindergarten Köppern sowie dem Landesjugendamt und der Stadt Lösungen erarbeitet, die eine kurzfristige Erhöhung des Angebotes an Kindergartenplätzen zur Folge haben. Wenn eine solche Konzeption realisiert wird, kann der bestehende Kindergartenplatz in Köppern einschließlich eines in den nächsten Monaten zu erwartenden Zwischenaufbaus infolge Zuzug etc. durch das bereits vorhandene Platzangebot im Kindergarten Köppern und die für eine Übergangsphase einzurichtenden Zwischenlösungen (Einrichtung von zwei zusätzlichen Nachmittagsgruppen etc.) aufgefangen werden. Im übrigen ist die Stadtverordnetenversammlung der Auffassung, daß durch die Textfestsetzung des Bebauungsentwurfs "Spießfeld" die Ausweitung einer Kindergartenfläche dort nicht ausgeschlossen ist".

Weiterhin Bedenken von privater Seite zeigten in erster Linie auf das nunmehr anlaufende bodenordnende Verfahren ab und waren daher zurückzuweisen. Zurückgewiesen war auch ein Vorschlag des Ortsbeiratsverbandes zur Streichung der im Bebauungsentwurf vorsehenen Fußwegeverbindung entlang der landwirtschaftlichen Fläche. Dieser Vorschlag war zunächst weise, da die abgrenzende Weg als Trennung zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche dient. Evtl. später auftretende Schwierigkeiten und Behinderungen bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu den unmittelbar angrenzenden Wohnflächen wird damit entgegengewirkt. Außerdem ist dieser Weg als Verbindung zum Wege des Erholungsgebietes "Spießwald" sinnvoll und notwendig.

Weitere Anregungen zur Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Gestaltung und Ausnutzung waren zur Sicherung der Planungskonzeption abzuwenden. Die Anregung auf Änderung der Textfestsetzung in Bebauungsplan über überbeliebene Heizungsanlagen war aus folgenden Gründen zurückzuweisen:

Die Stadt Friedrichsdorf versucht hier im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten die bereits vorhandenen Emissionshäufungen für die künftigen Bewohner und Anlieger des Gebietes "Spießfeld" und insbesondere für das unmittelbar angrenzende Erholungsgebiet "Spießwald" nicht weiter zu verschärfen. Damit folgt sie einer Forderung der Raumordnungsplanung, wonach bei der Energieversorgung für neue Siedlungsgebiete die Grundsätze der Luftreinhalterhaltung zu gewährleisten sind. Die Frage der Energieversorgung in Wohngebieten wird von der Stadt Friedrichsdorf bereits seit Jahren bei der Abgabe von Baugrundstücken durch private rechtliche Auflagen im Sinne der vorliegenden Aussage gelenkt. Es ist daher nur konsequent, daß die jetzt von der neuen Gesetzgebung geschaffenen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

Nach erfolgter Behandlung der Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichsdorf am 16.3.1979 den Bebauungsentwurf "Spießfeld" in der Fassung März 1979 mit Textfestsetzungen und Gestaltungsvorschriften gemäß § 10 BBauG n.F. als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde in der vorstehenden Fassung bestätigt.

## BEBAUUNGSPLAN DER STADT FRIEDRICHSDORF / TS „Spießfeld“

Arb. Nr. 213

Bearbeitet: Kreisbauamt Bad Homburg v.d.H. Januar / Oktober 1978 / März 1979  
Dipl.-Ing. Mittag  
Lfd. Baudirektor  
11

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 10.02.1977 übereinstimmen.  
Der Landrat des Hochtaunuskreises  
Katasteramt  
Bad Homburg, den 10.02.1978  
Friedrichsdorf, 1. Stadtrat  
Friedrichsdorf, den 8. Aug. 1977  
1. Stadtrat

Aufgestellt gemäß § 2 Bundesbaugesetz neue Fassung (BBauG n.F.) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22. Juli 1977.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 (1) BBauG n.F. beschlossen am 5.8.1977 (gemäß Hauptversammlung der Stadt Friedrichsdorf). Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben, und zwar in der Zeit vom 19.12.1977 bis einschließlich 11.1.1978.

Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG n.F. gemäß Beschlusffassung Stadtverordnetenversammlung am 22. Juli 1977:  
1. Öffentliche Veranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Bürgerinformationsveranstaltung) am 15.12.1977 im Bürgerhaus Stadtteil Köppern.  
2. Wurde allgemeine Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Stadtteil Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben, und zwar in der Zeit vom 19.12.1977 bis einschließlich 11.1.1978.

Bekanntmachung zu 1. und 2. erfolgte am 21.12.1977 und 9.1.1978 gemäß Hauptversammlung der Stadt Friedrichsdorf, außerdem durch Hinweis in der Lokalpresse.  
3. Rundbrief an die Grundstückseigentümer am 28.11.1977  
Friedrichsdorf, den 12. Jan. 1978  
1. Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG n.F. unter gleichzeitiger Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden erfolgte mittels Rundschreiben vom 19.5.1978.  
Das Behandlungsergebnis des Vorverfahrens wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1978 bestätigt.  
Friedrichsdorf, den 16. Okt. 1978  
1. Stadtrat

Der aufgrund des Vorverfahrens bearbeitete Plan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.1978 als offizieller Bebauungsentwurf mit Textfestsetzungen nebst Begründung zur Offenlegung (öffentliche Auslegung) gemäß § 2a Abs. 6 BBauG n.F. beschlossen u. Gestaltungsvorschrift.  
Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung vom 31.1.1978 bis einschließlich 21.2.1978 in der Stadtverordnetenversammlung im Rathaus Stadtteil Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, öffentlich ausgelagert.

Friedrichsdorf, den 18.4.1979  
1. Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.3.1979 den Bebauungsentwurf gemäß § 10 BBauG n.F. als Satzung beschlossen.  
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

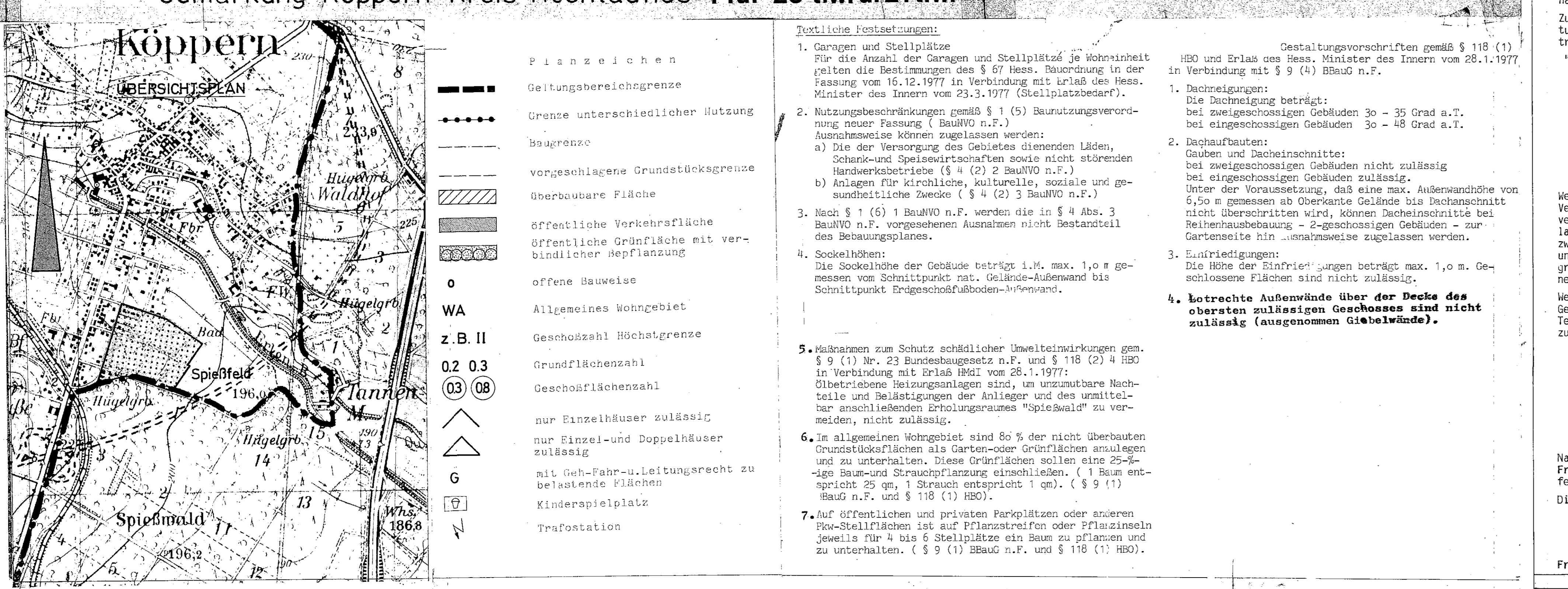
Friedrichsdorf, den 18.4.1979  
Bundbad  
1. Stadtrat

Genehmigungsermerk:  
mit V.I. vom 24.4.1979  
Az. V.I. - 612 34161  
Darmstadt, den 24. Juli 1979  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag

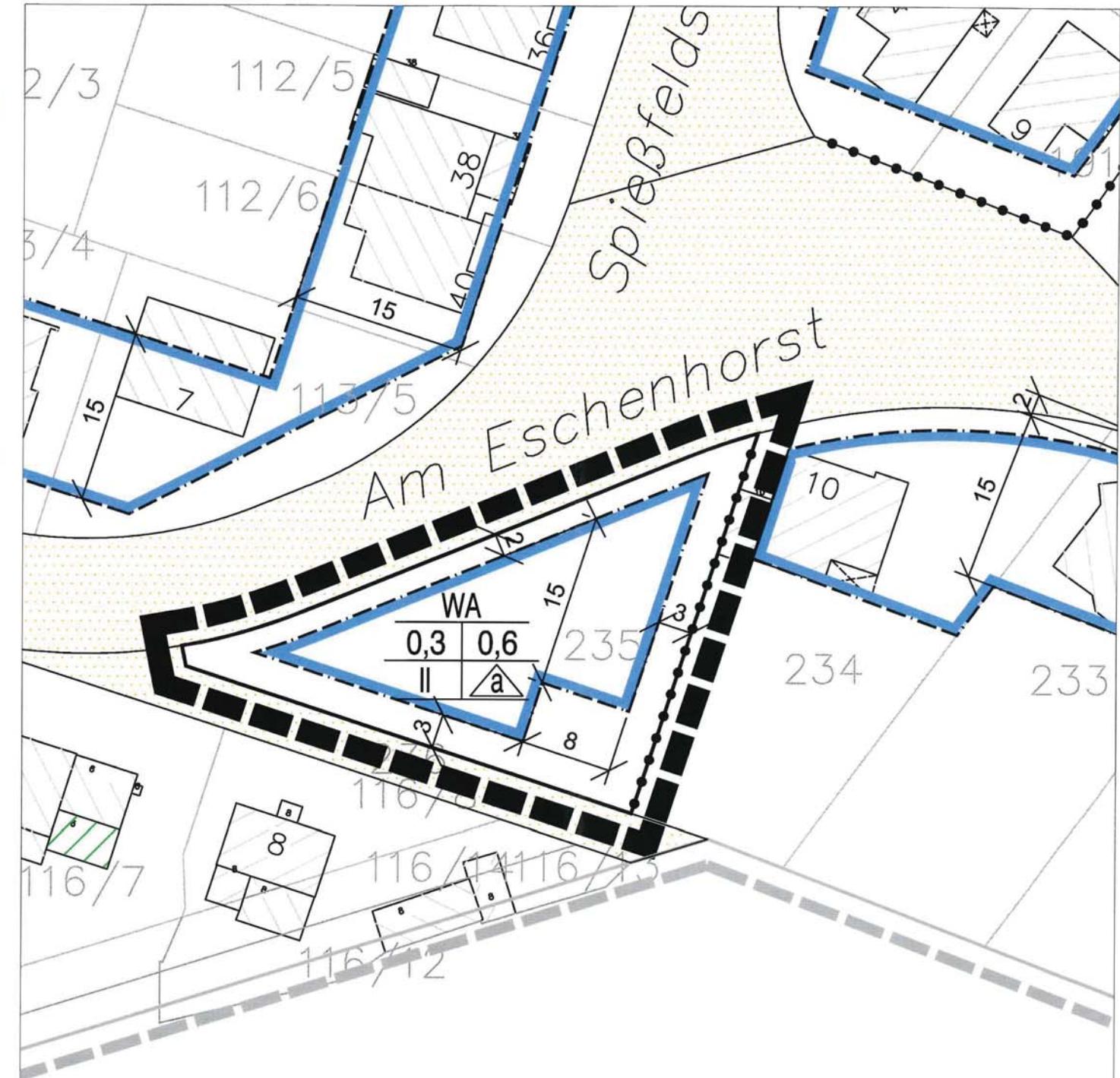
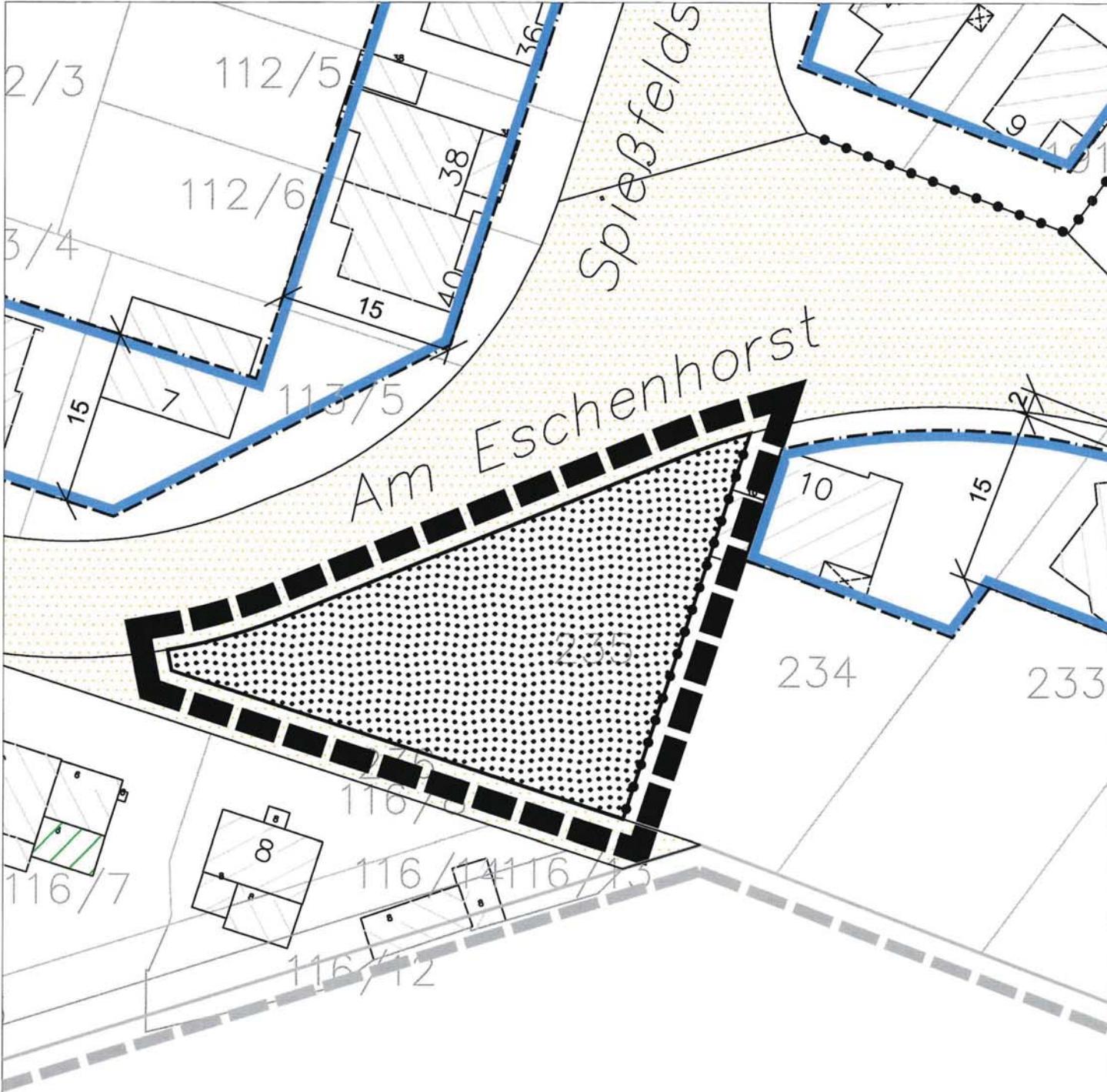
Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 12 BBauG n.F. als offiziell bekannt gemacht am 7. September 1979. Der Bebauungsplan ist seit dieser Zeit gültig. Bis spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung am 11.10.1979 ist der Bebauungsplan "Spießfeld" rechtsverbindlich geworden.  
Friedrichsdorf, den 18.10.1979  
Bundbad  
Erster Stadtrat

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 15 BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Friedrichsdorf, den 18.10.1979  
Bundbad  
Erster Stadtrat



Friedrichsdorf, im März 1979  
Magistrat der Stadt  
Friedrichsdorf  
Bundbad  
(Erster Stadtrat)



## Bestand

### Verfahrensvermerk 1. Änderung

Aufstellungsbeschuß vom 12.10.2006, Satzungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.2006,  
bekanntgemacht am 23.10.2006.

Friedrichsdorf, 24.10.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat



### Legende:

<span style="background-color: black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Geltungsbereich der 1. Änderung
<span style="background-color: gray; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213
<span style="background-color: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	öffentliche Grünfläche
<span style="background-color: blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Baugrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschoßflächenzahl
a	abweichende Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Gebäude dürfen an eine seitliche Grundstücksgrenze heran- gebaut werden, auch wenn die Grenzbauung nicht deckungsgleich ist

### Textliche Festsetzung:

Die Firsthöhe wird auf max. 8 m festgelegt. Bezugspunkt ist der Bürgersteig der Straße "Am Eschenhorst"/Gebäudemitte.

### Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage "Tiefbrunnen Burgholzhausen" der Stadtwerke Friedrichsdorf. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 01.11.1996 sind zu beachten.



**Stadt Friedrichsdorf**

Bebauungsplan Nr. 213

**"Spießfeld"**

**1. vereinfachte Änderung**

Gemarkung: Köppern (Flur 20)

Fassung vom  
27.09.2006

Der Magistrat  
der Stadt Friedrichsdorf  
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Maßstab:  
1:500