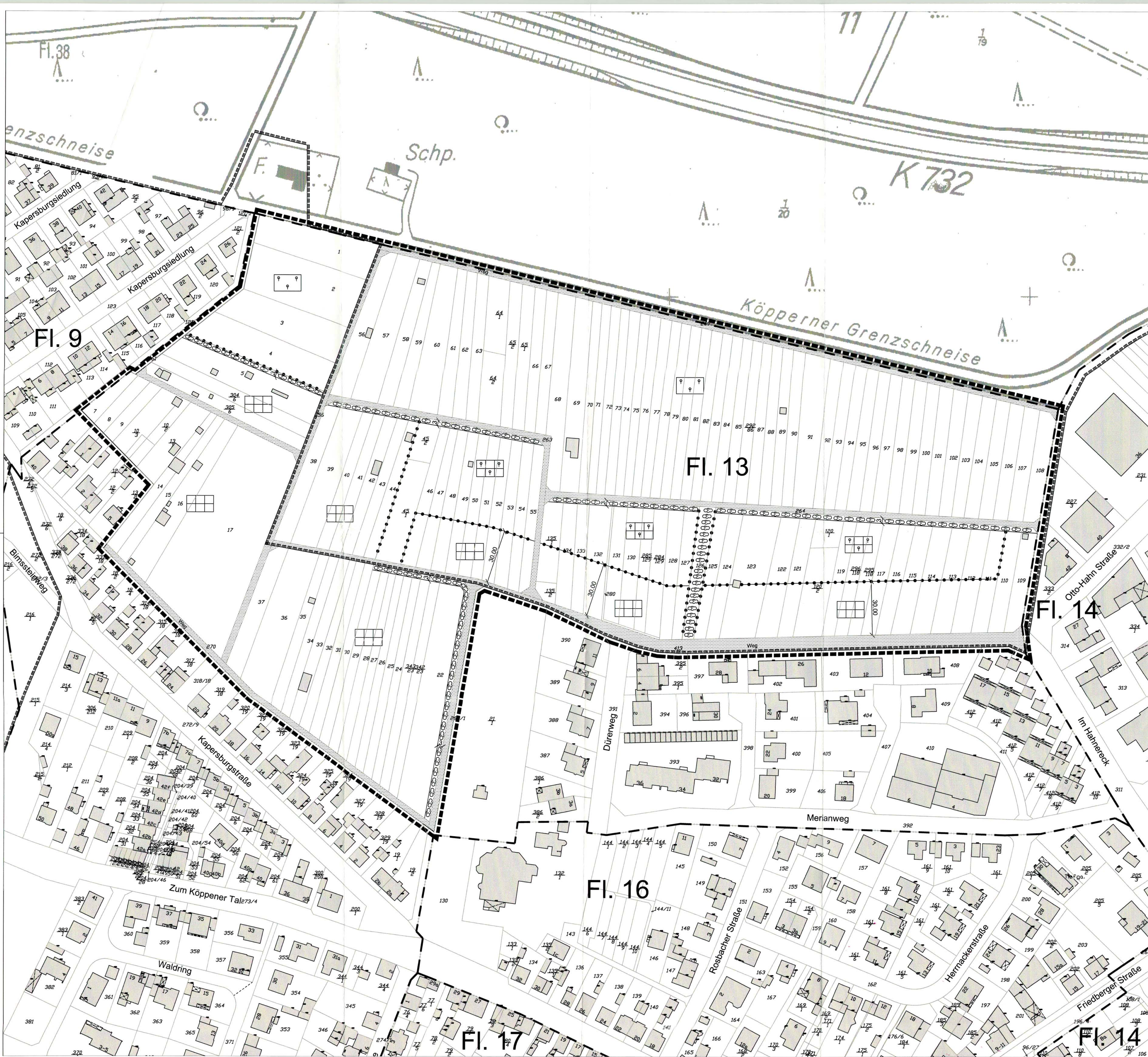




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung von unterschiedlicher Nutzung
- Öffentlicher Weg
- Kleingärten und Grabland
- Streuobstwiesen
- Obstgärten
- Feldgehölz und Hecken
- Landschaftsschutzgebiet "Ostaunus"

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Automatisierte Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Hochtaunuskreises vom 01.04.2005.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1992. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 28.02.1993 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung) in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau gem. der Hauptsetzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, 14.05.1998

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der öffentlichen Bekanntmachung vom 10.06.1999 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung).

Anschließend wurde in der Zeit vom 10.06.1999 bis 24.06.1999 allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung (Anhörung) während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB unter gleichzeitiger Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) erfolgte mittels Rundschreiben vom 08.06.1998.

Friedrichsdorf, 25.06.1999

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 04.04.2006 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 11.04.2006 bis 11.05.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2006.

Friedrichsdorf, 12.05.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2006 den Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 26.06.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau am 18.07.2006 (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, 19.07.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2950)
- Planzeichenverordnung (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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.08.2002 (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)
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186, 195)
- Hess. Naturschutzgesetz (HBNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 und landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 3 HBNatG für mit dem Symbol "Kleingärten" bezeichnete Flächen:

- Grundstücksgröße: Die Mindestgröße eines Gartengrundstücks soll 500 m² betragen.
- Nutzung der Gartengrundstücke: Die Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen, Booten, Campinganhängern oder Wohnmobilen, sowie das Lagern von Materialien, die nicht mit der ordnungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung in Zusammenhang stehen (insbesondere Baumaterial), ist untersagt.
- Gartenhütten: In jedem Einzelgarten ist nur eine Ab- und Unterstellhütte zulässig.
- Freisitzes beträgt 12 m². Ist ein Garten kleiner als 500 m², darf nur eine Gerätehütte bis 2 m² Grundfläche errichtet werden. Die Firsthöhe darf im Mittel 2,75 m über dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- Feuerstätten und zur Übernachtung bestimmte Räume und Einrichtungen sind nicht zulässig.
- Bauweise: Gartenhütten sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Kompostbehälter dürfen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Bepflanzung: Neben Aussaat und Pflanzungen im Rahmen der typischen kleingärtnerischen Nutzung gilt folgendes: Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive zu entfernen und durch standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Bestehende Laubbäume sind zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume, Sträucher und Klettergewächse zugelassen, wie zum Beispiel:

Obstbäume: Südkirsche, Walnuss veredelt, Kernobst, Alte anderen Obstbäume	Bäume: Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Weibeldorn, Kirsche, Steiche, Traubeneiche, Eberesche, Winterlinde, Eibe, Esche	Sträucher: Wildrebe, Cornelmisphe, Hirtentee, Haselnuß, Trauben, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehdorn, Brombeere, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder	Klettergewächse: Wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Wein
---	---	--	--
- Ausnahmen: In besonders begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung der Hüttengröße um bis zu max. 35 % und eine Abweichung von der vorgeschriebenen Grenzbebauung zugelassen werden.

PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 und landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 3 HBNatG für mit dem Symbol "Streuobstwiesen" bezeichnete Flächen:

- Die Flächen sind als Streuobstwiesen zu nutzen und fachgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung von Obstbäumen ist nur bei gleichzeitiger Ersatzpflanzung zulässig. Die Flächen sind als Streuobstwiesen zu nutzen und fachgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung von Obstbäumen ist nur bei gleichzeitiger Ersatzpflanzung zulässig. Die Flächen sind als Streuobstwiesen zu nutzen und fachgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung von Obstbäumen ist nur bei gleichzeitiger Ersatzpflanzung zulässig.
- Gartenhütten, Unterstände sowie Einfriedungen sind unzulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 und landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 3 HBNatG für mit dem Symbol "Obstgärten" bezeichnete Flächen:

- Nutzung der Grundstücke: Die Grundstücksfläche ist als Obstgärten (Kleingärten mit überwiegender Obstbaumbestand; die kleingärtnerische Nutzung als Grabland ist untergeordneter Natur) zu nutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen aller Art sowie das Lagern von Materialien, insbesondere Baumaterialien, ist nicht zulässig.
- Gerätehütten und Einfriedungen: Gerätehütten und Unterstände sind innerhalb des Bereiches "Obstgärten" unzulässig. Einfriedungen richten sich nach den bauordnungsrechtlichen Bebauungsplanfestsetzungen.
- Bepflanzung: Die Obstgärten sind fachgerecht zu unterhalten und mit folgenden hochstämmigen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen:

Obstbäume: Südkirschen, Sauerkirschen, Pflaumen, Kernobst, inkl. Spießling, Walnuss veredelt	Prunus avium in Sorten, Prunus cerasus in Sorten, Prunus domestica Hybriden
--	---
- Abgestorbene Bäume sollen als Totholz erhalten bleiben. Vorhandene Nadelgehölze sind sukzessive zu entfernen und durch standortgerechte Laubgehölze oder hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.
- Die Wiese ist als maximal zweischüriges, extensiv genutztes Grünland (Wiese oder Weide) anzulegen und zu pflegen. Eine Weidenutzung ist zulässig, wenn das Grundstück größer als 1000 m² ist. Pro Hektar dürfen 2 Großvieheinheiten bei Weidenutzung nicht überschritten werden. Bei Neuanlage ist eine für den Standort geeignete Wiesen-Kräuter-Gras-Mischung für extensiv genutztes Grünland zu verwenden.

PLANUNGSRECHTLICHE Festsetzungen nach § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 und landschaftsplanerische Festsetzungen nach § 3 HBNatG für mit dem Symbol "Feldgehölz, Hecken" bezeichnete Flächen:

- Als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzungsart "Streuobstwiese" ist, wie im Plan dargestellt, eine durchgehende Hecke anzulegen und zu unterhalten. Die Hecke muß mindestens 3,00 m breit und mindestens zweireihig angelegt werden. Die Hecke muß sich aus mindestens 5 Arten aus der folgenden Liste zusammensetzen:

Pflanzliste für Hecke: Cornelmisphe, Bluthartweige, Haselnuß, Weibeldorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubeneiche, Schlehe, Schwarzdorn, Brombeere, Himbeere, Holunder, Gemeiner Schneeball	Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus padus, Prunus spinosa, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Viburnum opulus
--	--
- Die Hecke soll einen geschlossenen Bestand bilden und im Endstadium überwiegend mindestens 3,00 m Höhe erreichen. Ausfälle im Bestand sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Der Pflanzabstand soll 1,00 m betragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE Festsetzungen nach § 97 HBO:

- Gestaltung der Gartenhütten: Die Gartenhütten sind ausschließlich in Holzbauweise zu errichten. Der Anstrich ist mit einer offenporigen Lasur vorzunehmen; Farbe braun oder naturbelassen. Mindestens eine Außenwand ist (evtl. durch Anbringen von Rankhilfen) zu begrünen. Außenwandverkleidungen mit anderen Materialien sind nicht zulässig. Die Farbe der Dachdeckung ist in dunklen Naturtönen zu halten.
- Grundstücksgestaltung: Mauern, Aufschüttungen und Bauwerke zur Geländeabstufung sind nicht zulässig.
- Bewässerung: Zur Bewässerung ist Dach- oder Oberflächenwasser aufzufangen und für Zwecke, die mit der gärtnerischen Nutzung in Zusammenhang stehen, zu verwenden. Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen sowie die Nutzung von Grundwasser ist nicht zulässig.
- Einfriedung: Als Einfriedung der Grundstücke sind Maschendraht- und Wildschutzläune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen vom liegenden Gelände, sowie lebende Hecke (nur Laubgehölze) zulässig. Alle Einfriedungen sind zu begrünen.
- Wege, Plätze, Stellflächen: Die Wege, Platzflächen und Kfz-Stellplatzflächen sind - sofern sie nicht als Rasenflächen hergestellt werden - mit wassergebundener Decke (kein Pflaster) zu versehen. Die auf diese Art befestigten Flächen dürfen 15 % der Gartengrundstücke nicht übersteigen.

HINWEISE

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

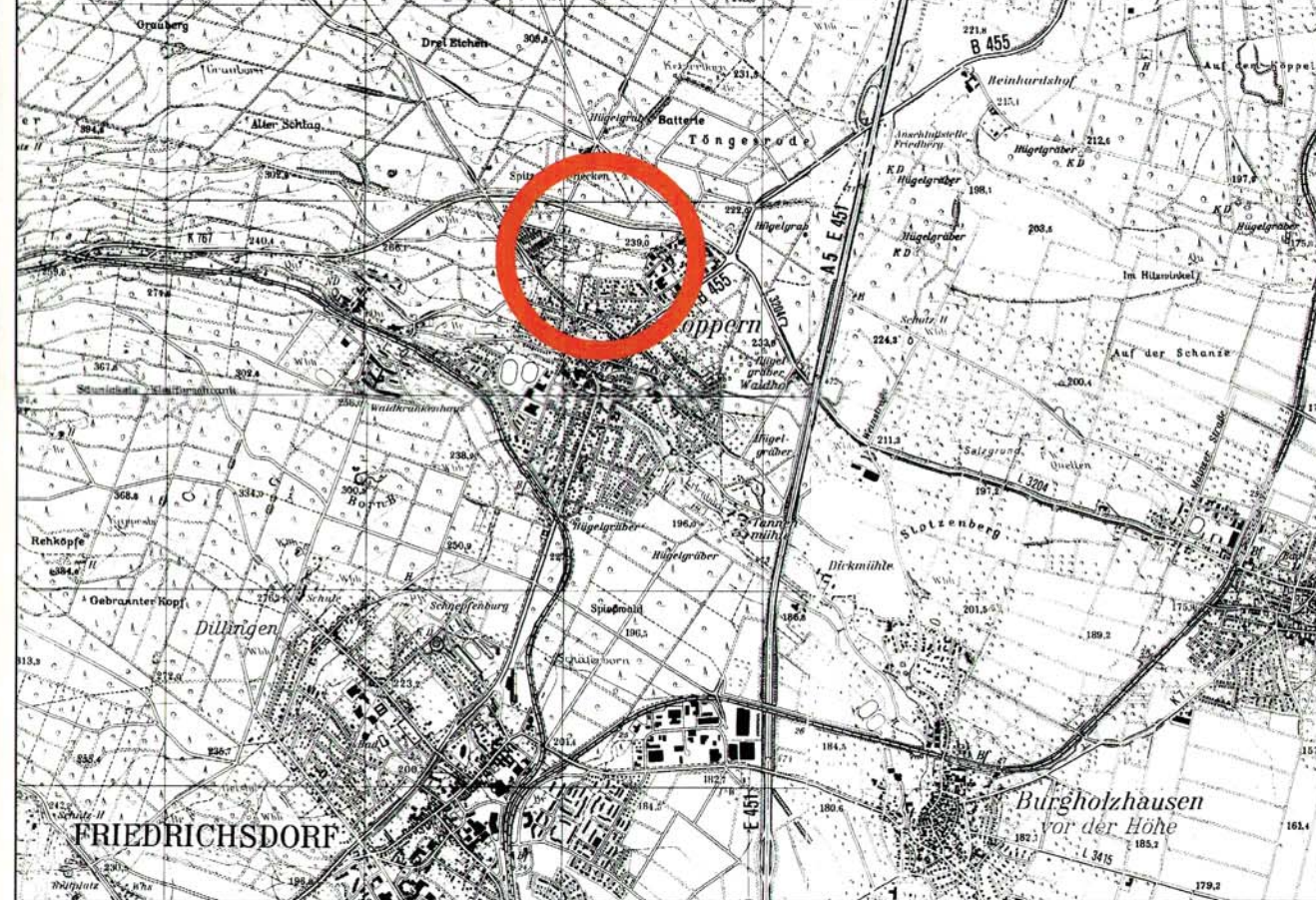
Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt in der Zone III B eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage "Brunnen Hufabrik" der Stadtwerke Friedrichsdorf. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 24.09.1998 sind zu beachten:

Die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage und Pflanzenschutzmitteln, die aus einem Wirkstoff bestehen, für den in der jeweils geltenden Fassung der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz - Anwendungsverordnung) für Wasserschutzgebiete oder allgemein ein Anwendungsverbot besteht, ist in dieser Schutzzone verboten.

VERFAHRENSHINWEIS

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren 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 Vermögensschäden durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Stadtfriedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 221

"Kleingartengebiet in der Eichwiese"

Gemarkung: Köppern (Flur 13)

Fassung vom 23.05.2006	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Maßstab: 1:1000	Stadtplanungs- und Hochbauamt