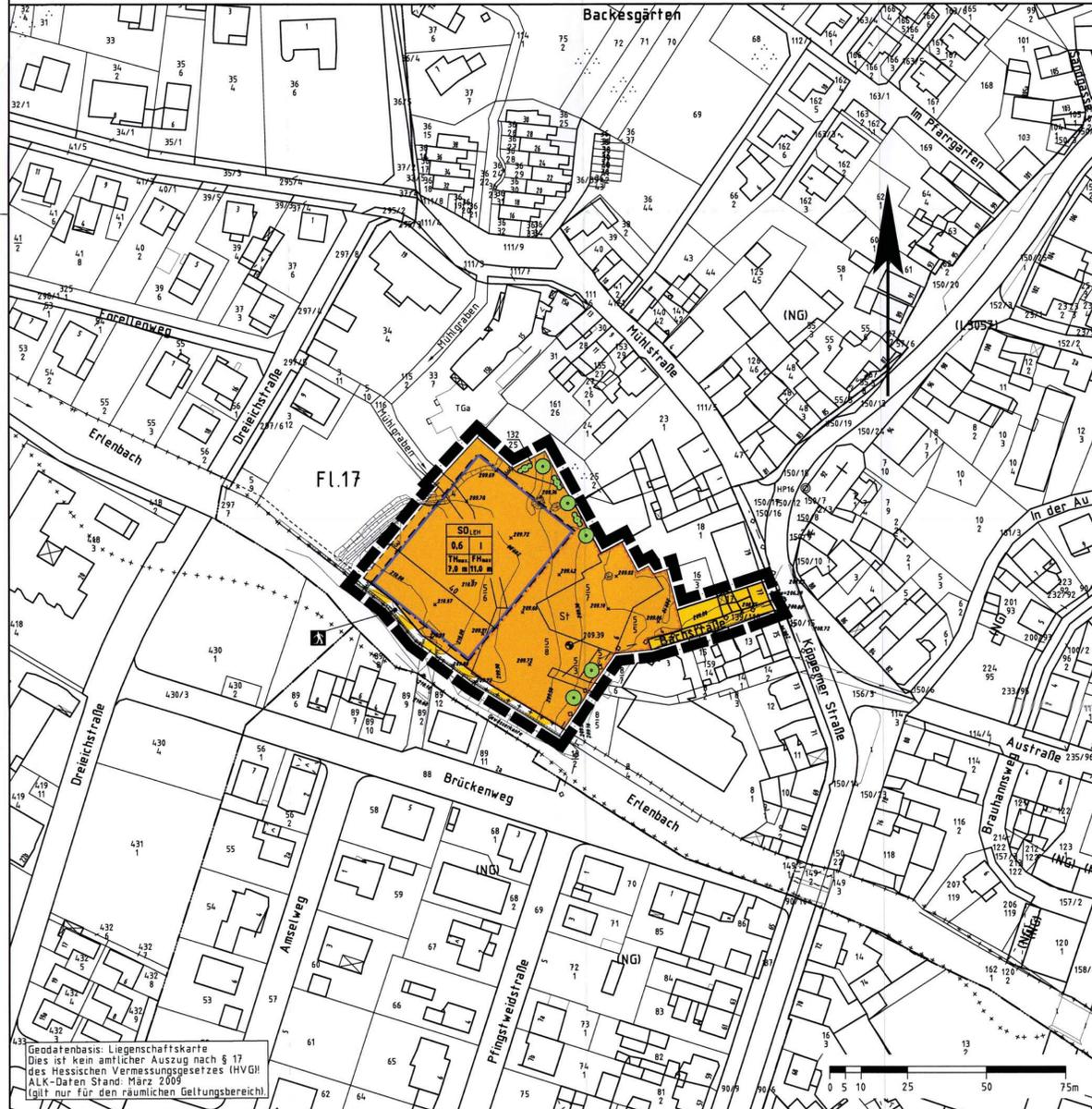


# Stadt Friedrichsdorf, Stadtteil Köppern

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Nr. 223 "Bachstraße"



1 Zeichenerklärung	
<b>Katasteramtliche Darstellungen</b>	
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
<b>Planzeichen</b>	
1.2	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	SO, EH Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	0,6 Grundflächenzahl
1.2.2.2	I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:
1.2.2.3.1	TH <sub>max</sub> Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
1.2.2.3.2	FH <sub>max</sub> Firsthöhe
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	N Fußweg
1.2.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (nachrichtliche Übernahme)
1.2.5.1	+++ Grenze Überschwemmungsgebiet
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	○ Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2	○ Anpflanzung von Laubsträuchern
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.2	St Stellplätze
1.2.7.3	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.7.4	209,39 Bezugspunkt für die Höhenermittlung (209,39 m ü NN)
1.2.7.5	218,03 Einzelhöhen in m ü NN
1.2.7.6	--- Höhenlinien in m ü NN
1.2.8	Nachrichtliche Übernahme
1.2.8.1	○ - - - Gasleitung der Netzdienste Rhein-Main (nicht eingemessen)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018),
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548),
  - Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 673, 686),
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)
  - Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
  - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I 1757) zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I, 2470), in Kraft getreten am 30.10.2007

- Textliche Festsetzungen**
- Teil A**
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB und §§ 18 bis 19 BauNVO)**
- 2.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> für das Hauptortiment Nahrungsmittel- und Genussmittel. Der Anteil an Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Firsthöhe (FH) beträgt max. 11 m, die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt max. 7 m über 209,39 m üNN.
- 2.1.3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes (SO<sub>LEH</sub>) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.2.1 Oberflächenbefestigung:** Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungsstellen nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).
- 2.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Für das Sondergebiet gilt: Die Fahrwege des Kundenparkplatzes und der Anlieferung sind mit einer Asphaltoberfläche zu versehen.
- 2.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 2.4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.4.1.1** Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe z. 4 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.4.1.2** Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern  
Je Symbol in der Plankarte sind 3-5 Sträucher zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- 2.4.1.3** Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.
- 2.4.1.3** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.
- Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte (PlanzV'90 Ziffer 13.2.): Anpflanzung mind. 5 Einzelpflanzen je Symbol. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Teil B**
- 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 3.1** Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:  
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit ei ner Neigung von 5 bis 25°. Für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.  
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2** Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahrnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3** Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.
- 3.4** Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 3.5** Begrünungen/Grundstücksfreiflächen (§ 81(1)5 HBO)  
Gebäudeaußenwänden, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Clematis, Blauregen) zu begrünen.

- Teil C**
- 4 Kennzeichnungen und Hinweise**
- 4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**  
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).
- 4.2 Bodenkennmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.3 Überschwemmungsgebiet**  
Auf die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Erlenbachs geltenden Vorschriften der § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und §§ 14 und 15 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen.
- 4.4 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**  
Die Böden im Plangebiet wurden saniert. Für das Grundstück (Flur 17, Flst. Nr. 5/4, 5/6, und 5/8) ist im Baulastenverzeichnis des Hochtaunuskreises eine Baulast eingetragen (Baulastenblatt Nr. 0190-0192). Die Verfügung vom 25.01.2005 besagt: Eingriffe in den Boden und in das Grundwasser sowie Grundwasserbenutzungen sind nur mit Zustimmung der Altlasten- und Bodenschutzbehörde zulässig; die Dichtungswand an der östlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Automatisierte Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Hochtaunuskreises vom 01.04.2008.

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 27.04.2009 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 04.05.2009 bis 04.06.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2009.

Friedrichsdorf, 05.06.2009

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

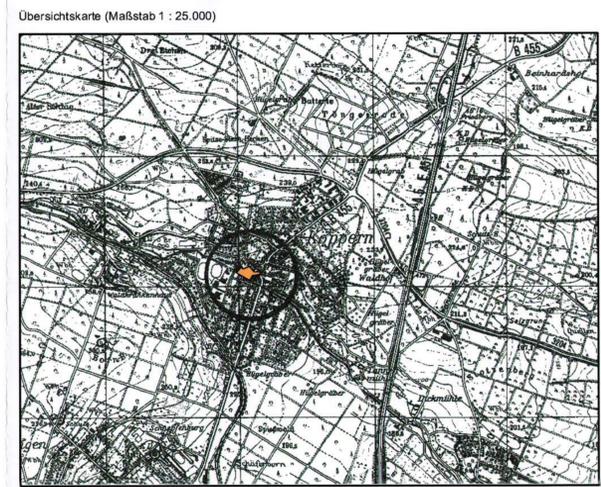
Norbert Fischer, Erster Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.06.2009 den Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 29.06.2009

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



**Stadt Friedrichsdorf**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 223  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
„Bachstraße“  
Gemarkung: Köppern (Flur 17)

Fassung vom: 03.06.2009  
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
Stadtplanungs- und Hochbauamt

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel: 06403 / 9537 0