

TESTFESTSETZUNGEN

1. Maß der Nutzung

Baugebiete A und G

- Die Traufhöhe wird auf der Talseite auf höchstens 6 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,50 m, jeweils bis zum verfüllten Gelände (Fußpunkt) festgelegt. In diesen Höhen sind Sockelmaße eingeschlossen. Bezugspunkt für die Maße ist die Straße (Fahrbahndecke). Die Höhendifferenzen zwischen Straßenniveau und Fußpunkt werden im Einzelfall von der Stadt vor Baubeginn festgelegt. Sie müssen der mittleren natürlichen Geländeform am jeweiligen Ort entsprechen.
- Dachneigung 20 - 25° (Pult-, Sattel-, Walmdach)
- Dachgauben und Dremel unzulässig

Baugebiet B:

- Höhenentwicklung analog A
- Dachneigung 25 - 35°
- Dachgauben und Dremel unzulässig

Baugebiet C:

- Höhenentwicklung analog A
- Dachneigung 30 - 45°
- Dachgauben unzulässig
- Dremel bis max. 80 cm zulässig

Baugebiet D:

- zweigeschossig, zwingend (tal- wie bergseitig) Traufhöhe auf der Talseite maximal 6,50m (einschließlich Sockel). Bezugspunkt für die Maße analog A.
- Dachgauben und Dremel unzulässig
- Dachneigung 20 - 25°

2. Garagen im Bereich A, B, C, G

- Die Garagenbauten auf den Grundstücken sind in die Baukörper der Wohnhäuser bezüglich Dachneigung und Materialien zu integrieren. Die Dachneigung muß mindestens 15° betragen.

3. Garagen im Bereich D

- Die Garagenbauten auf den Grundstücken sind in die Baukörper der Wohnhäuser zu integrieren.

4. Sammelgaragen im Bereich F

- Zur Lärmschirmung ist der Bau einer vorgelagerten Garagenzeile vorgesehen. Die bepflanzten Räume zwischen den Komplexen sind zu diesem Zweck durch Mauern zu schließen.

5. Einfriedigungen

- Entlang den unabhängig von der Fahrbahn geführten öffentlichen Fußwege sind lebende Hecken mit innen liegendem Spornstrich vorzuziehen
- Die Grundstückseinfriedigungen im übrigen Bereich sind als naturbelassene Holzzäune in der Form von Scherenzäunen bzw. Zäunen aus senkrechten oder waagerechten Darbstangen oder als lebende Hecken auszuführen.
- Als Sicherung gegen den Gehweg sind Stellplatten mit ca. 10 cm Höhe anzubringen.
- Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,00 m nicht überschreiten.

6. Nebenanlagen

- Nebenanlagen nach § 14.1 BauNVO sind ausgeschlossen.

7. Pflanzgebot

- Pflanzgebote sind laut Eintragung im Plan zu beachten.

8. Empfehlungen hinsichtlich Materialien

- Für die Dachdeckung werden Materialien in Farben rot bis schwarz empfohlen.
- Außenwände sollen in Kalksandstein (verfugt), geschliffen oder in weißem Rauhputz ausgeführt werden.
- Die öffentlichen Fußwege, die unabhängig von der Fahrbahn geführt sind, sollten in Kleinflechter ausgeführt werden.
- Ebenso sollten die Stellplätze vor den Garagen im Bereich E, F, G mit Kleinflechter gepflastert oder so gestaltet werden, daß sie sich deutlich von der öffentlichen Verkehrsfläche unterscheiden.



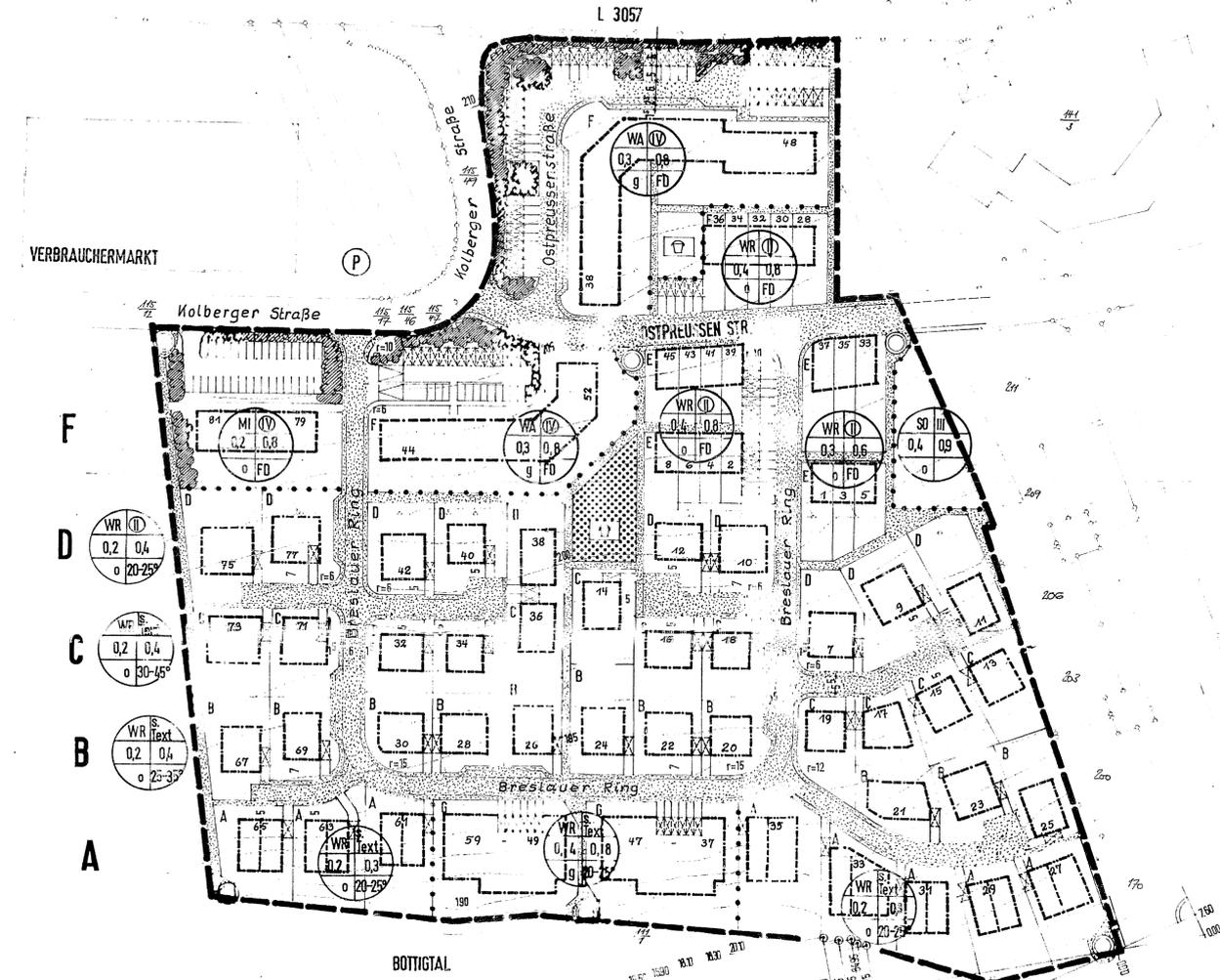
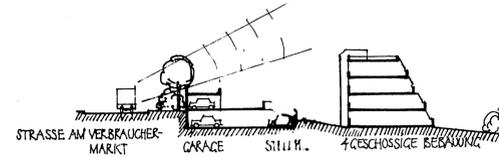
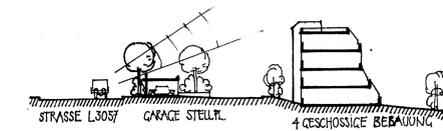
Genehmigte Ausfertigung nach dem Stand der erklärten Rechtswirksamkeit. Spätere Änderungen durch die Stadtverordnetenversammlung vorbehalten!

Ausgabedatum: _____

Gebührenmarke

Straßennamen und Hausnummern sind zusätzlich eingefügt.

ERLÄUTERENDE SYSTEMSCHNITTE
ZUR BEBAUUNG IM BEREICH "F"



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Höhenlinie
- ART DER NUTZUNGSART
GRZ GFZ
BEBAUUNGSWEISE
- WR Reines Wohngebiet SO Sondergebiet für kirchliche Anlagen
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- o/g offene/geschlossene Bauweise
- V Geschosshöhe zwingend
- III Geschosshöhe Höchstgrenze
- FD Flachdach
- öffentliche Verkehrsfläche
- Garagen
- Stellplätze
- öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz
- privater Kinderspielplatz
- zu erhaltende Bäume, bzw. Baumgruppen
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

GEMARKUNG SEULBERG FLUR 23

**BEBAUUNGSPLAN
DER STADT FRIEDRICHSDORF M 1:1000
"AUF DEM DAMM II"**

Bearbeitet: StadtBauplan GmbH Darmstadt
im August 1974

Stempel
gez. Greulich

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den 30. Sep. 1974

Siegel In Vertretung

...gez. Unterschrift...
Ober. Verm. Rat
Der Magistrat der Stadt
Friedrichsdorf

Aufgestellt gem. §§ 2, 8 und 9 des BBauG in der Sitzung der Stadtverordneten am 20. Aug. 1974

Friedrichsdorf, den 2. Sept. 1974

Siegel ...gez. Unterschrift...
Erster Stadtrat

Der Plan hat gemäß § 2 BBauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich aus-
gelegt. Ort und Zeit der Auslegung werden orts-
üblich ... bekannt-
gemacht.

Friedrichsdorf, den 17. Okt. 1974

Siegel ...gez. Unterschrift...
Erster Stadtrat

Der Plan wurde gemäß §§ 5 und 5.1 HGO in der Neufassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) in Verbindung mit den §§ 2, 8 und 10 BBauG in der Sitzung der Stadtverordneten am ... als Sitzung beschlossen.

Friedrichsdorf, den 9. Dez. 1974

Siegel ...gez. Unterschrift...
Erster Stadtrat

Die Genehmigung des Planes nach § 11 BBauG vom 23.6.1960 wird hiermit erteilt.
Darmstadt, den ... mit Vg. vom 6. März 1975
Az. V 1 1 104/01
Siegel ...gez. Unterschrift...
Darmstadt, den 6. März 1975
Regierungspräsident
im Auftrag

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 12 BBauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt und hat somit mit ... 1974 Rechtswirksamkeit erlangt.

Friedrichsdorf, den 26.6.1975

Siegel ...gez. Unterschrift...
Erster Stadtrat

Die rot umrandete Fläche wird genehmigt auf Vg. vom 6. März 1975 Az. V 1 1 104/01 Darmstadt, den 6. März 1975. Der Regierungspräsident im Auftrag.

Der genehmigte Plan mit Begründung wurde gemäß § 12 BBauG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt und hat somit mit ... 1974 Rechtswirksamkeit erlangt.

BEGRÜNDUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Damm II" ist in dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichsdorf als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche vorgesehen. Das Gebiet ist auf drei Seiten bereits von Bebauung umgeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken im Gebiet der Stadt Friedrichsdorf, die als Siedlungsschwerpunkt ein besonders hohes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat.

Der Planbereich umfaßt etwa 6,6 ha. Das Gelände ist zum flintigal hin geneigt (7 - 8%). Die Planung sieht die Ausweisung als reines Wohngebiet sowie in der Nord-West-Ecke des Gebietes im Anschluß an den Verbrauchermarkt ein Mischgebiet vor. An der Ostgrenze ist eine Gemeindefläche für kirchliche Einrichtungen eingeplant.

Die Bebauung ist entlang der L 3057 sowie dem Parkplatz des Verbrauchermarktes als geschlossene 4-geschossige Zeilenbauweise gedacht, die gegen Lärm durch vorgelagerte Garagenbauten geschützt werden soll. Von hier in Richtung Grünzone "Bottingtal" ist zunächst Reihenhausbauweise (E) und dann - um möglichst vielen Bewohnern Sichtbeziehung zum Bottingtal zu ermöglichen - mit abnehmender Dichte, Geschosshöhe, und Dachneigung, offene 1- und 2-Familienhausbauweise (A, B, C, D) geplant. Als Ausnahme sind in der untersten Zeile (A) zwei Gruppen mit verdichteten 1-Familienhäusern (G) in geschlossener Bauweise vorgesehen. Damit sollen die Möglichkeiten, durch koordinierte Baumaßnahmen auf relativ kleinen Grundstücken 1-Familienhäuser mit hohem Wohnwert zu erstellen, demonstriert werden.

Die Hauptschließung geschieht über die verlängerte Ostpreußenstraße und eine daran angehängte Schleife. Störender Durchgangsverkehr auf der Ostpreußenstraße kann ggf. durch Einbahnregelung oder durch Unterbrechung der Straße im Bereich des östlich anschließenden Gebietes "Damm II" unterbunden werden. Drei Hauptfußwege queren das Gebiet und sind als Verbindung (auch für Spaziergänger aus nördlich angrenzenden Stadtgebieten) zu dem Erholungsgebiet Bottingtal gedacht.

Die Bodenordnung wird durch freiwillige Umlegung geregelt. Die Erschließungskosten (Wasser, Kanal, Straßenbau, Beleuchtung) werden mit DM 1.050.000,- veranschlagt. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Seulberg entwickelt.