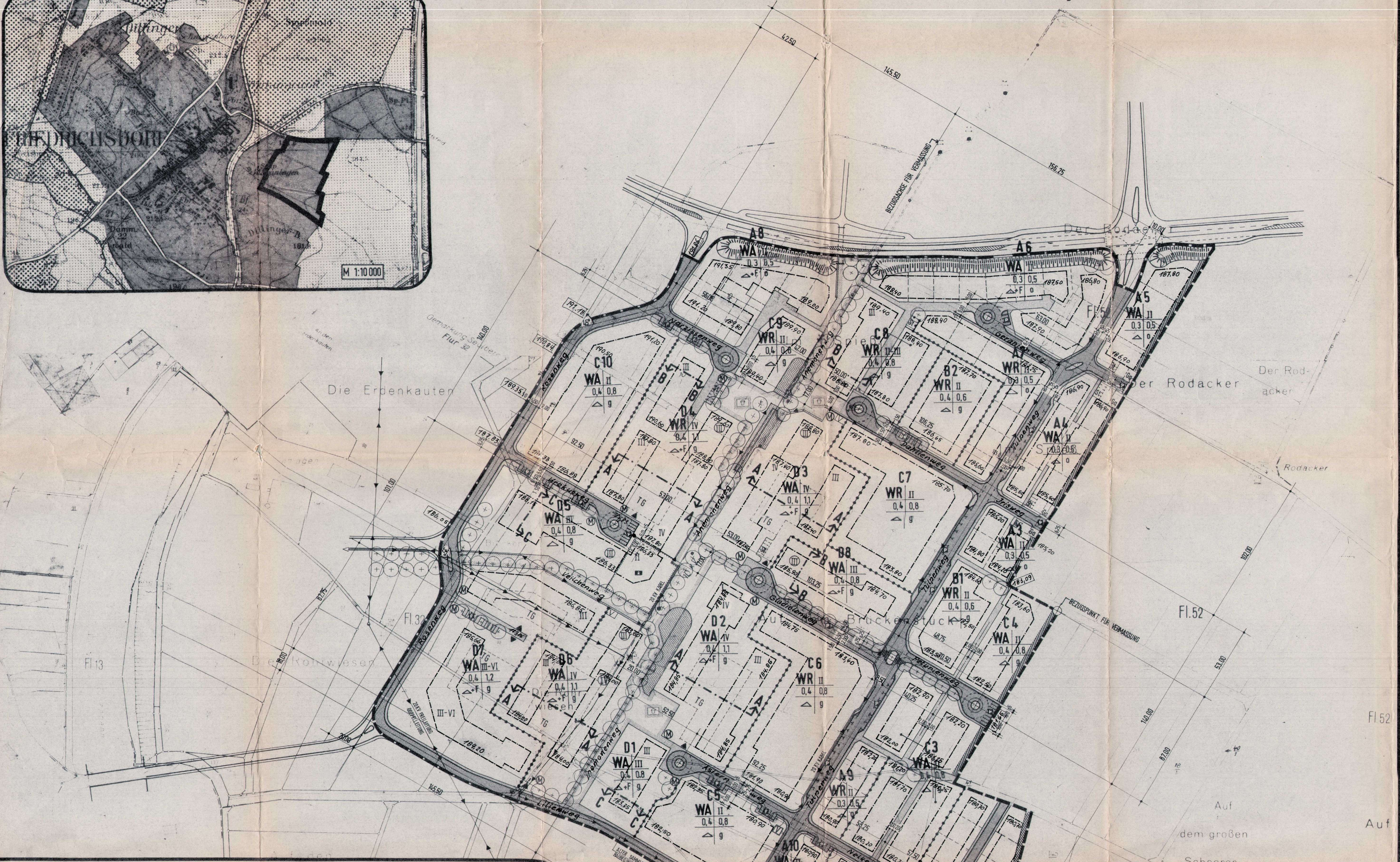
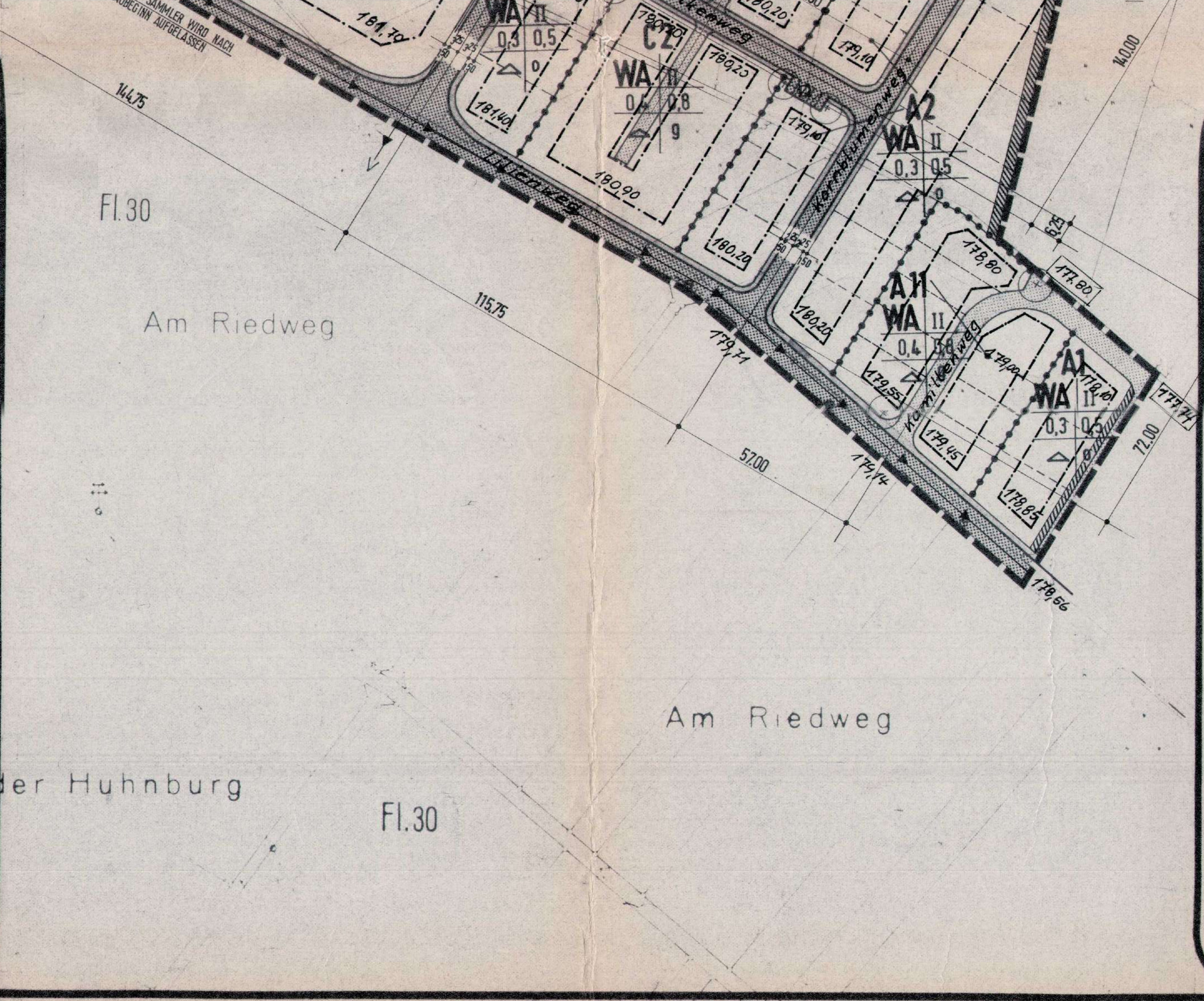
BEBAUUNGSPLAN ARB. NR. 502
DER STADT FRIEDRICHSDORF
ENTWICKLUNGSMASSNAHME
„AM SCHÄFERBORN“

Höhenplan zum Bebauungsplan „Am Schäferborn“
Arbeits-Nr. 502
bearbeitet vom Tiefbauamt der Stadt Friedrichsdorf
Bearbeitungsstand: Januar 1976 / April 1976 Stand September 76





BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SCHÄFERBORN"

Friedrichsdorf ist einer der Siedlungsschwerpunkte in der Region Untermain. Nach dem Raumordnungsplan soll nach dem kommunalen Zusammenschluß der vier Teilgemeinden ein besonderer Akzent gesetzt werden und ein neuer Stadtteil entstehen. Am 28.4.1972 wurde ein bundesoffener stadtplanerischer Wettbewerb "Stadtentwicklung am Taunusrand" abgeschlossen und am 6./11.4.1973 der 1. Preisträger - die StadtBauPlan GmbH Darmstadt - beauftragt, die Planungsansätze bezüglich der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklungsmaßnahme "Friedrichsdorf Mitte" weiterzuführen.

Da sich gerade in dieser Zeit vorher nicht prognostizierbare wirtschafts- und bevölkerungsstrukturelle Veränderungen abzeichneten, war eine Überarbeitung der Siedlungskonzeption für den neuen Stadtteil notwendig geworden.

Am 23.9.1974 wurden durch Verordnung des Hessischen Ministers des Innern ca. 88 ha Bruttobauland zwischen der L 3415 (Landstraße nach Burgholzhausen), der Trasse der DB und der neuen L 3057 (Landstraße nach Seulberg) förmlich als Entwicklungsgebiet gemäß § 53 Städtebauförderungsgesetz festgelegt.

Die Strukturkonzepte für die Entwicklungsmaßnahme wurden den städtischen Gremien vorgetragen, und zwar am 27.5.1975 im Planungs- und Verkehrsausschuß sowie am 13.6.1975 in der Stadtverordnetenversammlung.

Aufgrund der Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Friedrichsdorf vom 20.11.1975 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 4.2.u.24.9.76 beschlossen für die erste Teilstufe (nördlicher Bereich der Entwicklungsmaßnahme) einen Bebauungsplan gemäß § 30 BBauG aufzustellen und den Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden von der südlichen Grenze der derzeit im Ausbau befindlichen Straße "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs".

Im Osten durchschneidet die Begrenzungslinie in südwestlicher Richtung die Flurstücke 1, 2, 3 und 4 in Flur 52 sowie das Wegeflurstück 37. Der Grenzverlauf folgt sodann der östlichen Grenze des Flurstücks 10. In Verlängerung wird das Wegeflurstück 39 durchtrennt. In östlicher Richtung biegt die Grenzlinie ab und führt entlang den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 26 tlw., 25 und 24; sodann wiederum in südwestlicher Richtung abknickend entlang der ostwärtigen Grenze des Flurstücks 24 und in Verlängerung durch das Wegeflurstück 41/1. Der Grenzverlauf geht hier über nach Flur 31 Gemarkung Seulberg, und zwar in östlicher Richtung entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 7, abbiegend in südlicher Richtung entlang der ostwärtigen Grenze des Flurstücks 7 und in Fortführung entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 5 und 10. Hier biegt die Grenzziehung wiederum in südwestlicher Richtung, die Grabenfläche Flurstück 12 durchschneidend, ab. Sie verläuft dann entlang der südostwärtigen Grenze des Flurstücks 16 und überquert das Wegeflurstück 15.
... somit von der ostwärtigen Grenze der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Im Süden verläuft die Begrenzungslinie sodann in westlicher Richtung entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 15 und durchschneidet sodann nach Flur 32 übergreifend die Flurstücke 92/1, 87/1 und 84/1 tlw. (in einer Tiefe von ca. 5 m).

Im Westen biegt sodann der Grenzverlauf in nördlicher Richtung ab und durchschneidet folgende Flurstücke in Flur 32 Gemarkung Seulberg:
84/1 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 5 m), 128/101, 44/1 tlw., 127/99, 26 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 21 m), 24 (einbezogen in einer Tiefe von ca. 23 m), 98, 29, 28, 97 und sodann in östlicher Richtung abknickend die Flurstücke 19, 18, 16/1 und 14 bis zur "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs".
... somit von der westlichen Grenze der Fahrspur der westlichen Nord/Süd-Haupterschließungsstraße im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme.

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 heraus entwickelt.

Er entspricht den Zielsetzungen der regionalen Raumordnungsplanung und wurde hinsichtlich des Einwohnerzuwachses mit dem Umlandverband Frankfurt abgestimmt.

Die Besiedlung des Gebietes "Am Schäferborn" wird sich aller Voraussicht nach über den Zeitraum von 1977 bis 1983 erstrecken.

Aufgrund der Lage des Geländes und insbesondere der Erschließungsmöglichkeiten ist jedoch die Ausweisung nur zusammenhängend möglich. Da die Stadt in Kürze Eigentümerin der gesamten Flächen im Geltungsbereich des Planes sein wird, kann die Landabgabe und damit auch Bebauung in sinnvollen Teilabschnitten über den gesamten Zeitraum erstreckt werden.

Es ist jedoch bereits jetzt schon absehbar, daß ein erheblicher Teil der Fläche von ortsansässigen Bewohnern beansprucht werden wird.

Der Geltungsbereich weist ca. 187.000 qm Bruttobauland aus; darin sind Bauflächen ausgewiesen für:

- ca. 70 Einfamilienhäuser (freistehende und Doppelhäuser) - Baugebiet A 1 - A 11
- ca. 135 Wohneinheiten in verdichteter Einfamilienhaus-Bauweise (Kettenhäuser, Reihenhäuser, Atriumhäuser) - Baugebiete B 1 - B 2, C 2 - C 10
- ca. 450 Wohneinheiten in Baugebieten mit 3- bis 4-geschossigen Mittelhochbauten, dazu eine Einheit bis zu 6 Geschossen - Baugebiete D 1 - D 7

Im Geltungsbereich werden nach Realisierung aller Baumaßnahmen ca. 2.200 Einwohner leben.

Die Baugebiete für Einfamilienhausgebiete werden gem. § 3 BauNVO als Reine Wohngebiete und gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die Mehrzahl der Bauflächen für den Geschoßwohnungsbau werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen; Ausnahmen gem. § 4 Absatz 3 werden nicht zugelassen. Eine Fläche mit 2.100 qm ist für einen Kindergarten vorgesehen; ca. 2.400 qm für drei Kinderspielplätze für die Altersgruppe 6 - 9 Jahre; ein Abenteuerspielplatz ist außerhalb des Geltungsbereiches zwischen der Verbindungsstraße und dem Spießwald vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes ist entsprechend der Erschließungskonzeption der städtebaulichen Rahmenplane ausgelegt. Eine Haupterschließungsschleife ist an die "Verbindungsstraße zwischen Friedrichsdorf 1 und Burgholzhausen zur Anbindung des Entwicklungsbereichs" und - zunächst provisorisch - über eine vorhandene Bahnunterführung nördlich des Bahnhofs und später über eine weitere Unterführung (Verbindungszone) mit dem bestehenden Ortsteil Friedrichsdorf 1 angebunden. Die Baugebietserschließung erfolgt über Wohnstichstraßen. Eine fahrverkehrsfreie Hauptfußwegzone von Norden (Spießwald) nach Süden (spätere Kernzone der Entwicklungsmaßnahme bzw. Hauptfußweg nach Seulberg) und von Westen (Verbindungszone) nach Osten (Feldflure) mit Radweg, Wasserflächen, Sitzgruppen, Kinderspielplätzen und dem Kindergarten dient allen Bürgern und besonders den Neubürgern zur Neuorientierung, Kommunikation und Identifikation mit dem neuen Stadtteil.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die Eigengewinnung und die Fremdzufuhr aus der Mitgliedschaft und den Lieferverträgen des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus gesichert. Die geordnete Beseitigung der Abwasser ist durch die Anlagen der Stadt und die Mitgliedschaft beim Abwasserverband Oberes Erlenbachtal mit dessen Gruppenkläranlage gesichert. Ausreichende Kapazitäten für beide Versorgungsanlagen sind vorhanden. Für die Versorgungseinrichtungen liegen generelle Entwürfe vor bzw. sind sie wegen der Fusion neu in Bearbeitung. Im Investitionsplan der Stadt sind die Versorgungs- und Erschließungsmaßnahmen vorgesehen und werden dem Ablauf entsprechend im Haushaltsplan jeweils veranschlagt und finanziert. Die Versorgung des Gebietes mit Gas und elektrischer Energie ist durch die zuständigen Versorgungsträger gesichert.

Die Bruttobaufläche beträgt 187.000 qm. Hiervon entfallen auf:

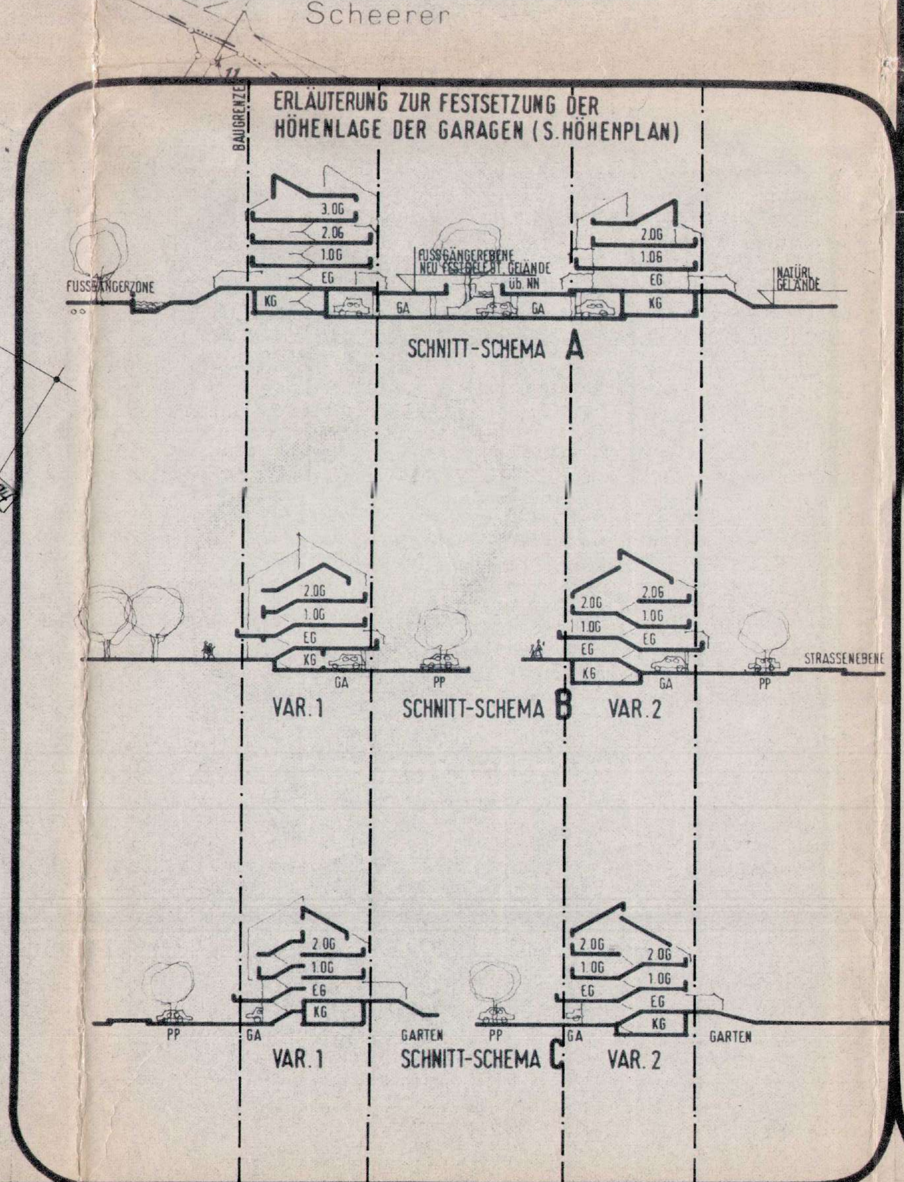
Nettobauland	ca 148.800 qm
Kindergarten	" 2.100 qm
Kinderspielplätze (1 qm/Einwohner erforderlich)	" 2.400 qm
Fußgängerzone (einschl. Grün- und Wasserflächen)	" 6.000 qm
Öffentliche Straßen, Wege, öffentliche Parkplätze, Kleingrün	" 27.700 qm

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich. Die Stadt hat bereits über 80 % der Flächen im Geltungsbereich des Planes erworben und wird den restlichen Grunderwerb in den nächsten Monaten durchführen.

Die Kosten der Erschließung wurden überschläglich wie folgt ermittelt:

Straßen und Gehwege	ca 2,5 Mio. DM
Kanalisation	" 1,4 Mio. DM
Wasserleitung	" 0,6 Mio. DM
insgesamt	" 4,5 Mio. DM

ERLÄUTERUNG ZUR FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE DER GARAGEN (S. HÖHENPLAN)



Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein besonderer Höhenplan

Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1 BBauG

In den mit WA ausgewiesenen Baugebieten werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zugelassen.

für die Baugebiete A 1 - A 11, B 1 - B 2, C 2 - C 10, D 1 - D 7

- die Höhenlage der Gebäude wird durch einen maßstäblich-technischen Plan (Höhenplan) festgesetzt. Die Bezugshöhe ist von O.K. Straße bzw. O.K. Wohnweg zu O.K. Erdgeschoß Fußboden festgelegt.
- Nebenanlagen nach § 14.1 BauNVO sind ausgeschlossen.
- Die Bepflanzung mit Bäumen und Buschgruppen auf den Lärmschutzwall entlang der L 3415 wird auf privaten Grundstücken zwingend vorgeschrieben; als Einfriedung ist eine Hecke bis 2,00 m zulässig. Der Lärmschutzwall sollte eine Höhe von 2,50 m haben.
- Eingetragene Pflanzgebote (hochstämmige Laubbäume) sind zwingend für private und öffentliche Flächen vorgeschrieben.
- In reinen und allgemeinen Wohngebieten sind 60 - 80 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen als Nutz- oder Ziergarten anzulegen und zu unterhalten.
- Für alle Baugrundstücke, die an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, wird zwingend eine lebende Hecke als abgrenzende Bepflanzung festgelegt. Ein Maschendraht ist zusätzlich als Wildschutz erlaubt.
- In den Baugebieten B 1, B 2, C 6, C 7, C 9 und C 10 können für Gartenhofhäuser gem. § 17 (2) BauNVO bei einem Vollgeschoß eine GRZ von 0,5 zugelassen werden.
- Für die Baugebiete B 1, B 2, C 6, C 7, C 9 und C 10 ist der § 21a Abs. 5 BauNVO anzuwenden.
- Ausnahmen für eine Bebauung innerhalb der nicht bebaubaren Flächen können im Einzelfall erteilt werden, sofern die städtebauliche Konzeption dadurch nicht nachteilig beeinflußt wird.

Nachrichtlich nach § 9 Abs. 4 BBauG, § 2 RGaO und HGO

- Für sämtliche Baugebiete ist bei den Garagen ein Mindestabstand von 5,00 m zum öffentlichen Bereich hin einzuhalten.

für die Baugebiete A 1 - A 11

- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder im Nachbarschaftsbereich als Gruppe 2 Einstellplätze, davon mindestens 1 Garagenplatz notwendig.

für die Baugebiete B 1 - B 2, C 2 - C 10

- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder im Nachbarschaftsbereich als Gruppe 1,5 Einstellplätze - davon mindestens 1,0 Garagenplätze - notwendig.

für die Baugebiete D 1 - D 7

- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück oder im Nachbarschaftsbereich als Gruppe 1,5 Einstellplätze davon mindestens 1,0 Garagenplätze notwendig. Die im Bebauungsplan angegebenen Garagenstandorte sind verbindlich.
- Die Einstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude unterzubringen. (Systemschnitte A/A, B/B und C/C). Die Überdeckungsflächen der Tiefgaragen müssen zu mindestens 60 % begrünt werden.
- Für die Bemessung der höchstzulässigen Sockelhöhe von 1,00 m wird für die Baugebiete D 2, D 3, D 4, D 6 und D 7 die Oberkante der Abdeckung für die Tiefgarage herangezogen.

Ergänzende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 2 BBauG, § 29 HBO)

für die Baugebiete A 1 - A11, B 1 - B 2, C2 - C 10, D 1 - D 7

- Soweit Flachdächer nicht besonders vorgesehen sind, beträgt die Dachneigung mindestens 20° alter Teilung. Gauben und andere Dachaufbauten sind bei Bauweise mit 2- und mehr Vollgeschossen nicht zulässig. Die Kniestockhöhe (Höhe der traufseitigen Außenwand gemessen an der Außenseite von Oberkante letzter Vollgeschoßdecke bis Oberkante Dachdeckung) darf max. 0,75 cm betragen. Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte (Loggien) zugelassen. Die Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten
- Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- Entlang den unabhängig von der Fahrbahn geführten öffentlichen Fußwegen sind lebende Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorzusehen.
- Die Grundstückseinfriedungen im übrigen Bereich sind als naturbelassene Holzzäune in Form von Scherenzäunen bzw. Zäunen aus senkrechten oder waagrechten Derbstangen oder als lebende Hecken auszuführen.
- Empfehlungen hinsichtlich Materialien:
  - Für die Dachdeckungen werden Materialien in Farben rot bis schwarz empfohlen.
  - Die öffentlichen Fußwege, die unabhängig von der Fahrbahn geführt sind, sollten farbig abgesetzt von der Fahrbahn in Kleinpflaster ausgeführt werden.
  - Ebenso sollte der Belag der Stellplätze vor den Garagen mit Kleinpflaster gestaltet werden oder so, daß sie deutlich von der öffentlichen Verkehrsfläche unterschieden werden können.

für die Baugebiete B 1 - B 2, C2 - C 10

- Die Außenwände zusammenhängender Baukörper sollen in einheitlichen bzw. abgestimmten Materialien ausgeführt werden.

für die Baugebiete D 1 - D 7

- Als Dachformen sind geneigte Dachflächen kombiniert mit Flachdach vorgeschrieben.
- Die Materialien für Dachdeckungen und Außenwände sollen innerhalb der einzelnen D 1 bis D 7 einheitlich bzw. abgestimmt verwendet werden.

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 150

ZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen	Bedeutung
(Strichlinie, breit)	Grenze des Geltungsbereiches
(Strich-Punkt-Linie)	Baugrenze
(Schraffur)	Durchgänge, Durchfahrten mit öffentlichem Gehrecht
(Punktlinie)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
II-III	Mindesthöhe = 2 Vollgeschosse; Höchstgrenze = 3 Vollgeschosse
III-VI	Mindesthöhe = 3 Vollgeschosse; Höchstgrenze = 6 Vollgeschosse
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
WA II / 0.2 0.4 / △ g	Füllschema der Nutzungsschablone: Baugebiet – Zahl der Vollgeschosse; GRZ – GFZ; △ = geneigte Dächer, F = Flachdächer; g = geschlossene Bauweise, o = offene Bauweise
	Gemeinbedarfsfläche
	Kindergarten
	öffentliche Fußwegfläche mit Radweg, Spielplätzen Ruheplätzen und Grünanlagen
	Fahrbahnfläche
V	Versorgungsfläche (Umformerstation)
P	öffentliche Parkfläche
St/Ga	Fläche für Stellplätze, Garagen
TG	Fläche für Tiefgarage, gedeckte Stellplätze, (▲ Zufahrt)
	öffentliche Fußwegfläche, Anlieger befahrbar
(M)	Standorte Müllcontainer
	Wasserfläche
	Flächen für Lärmschutzwall
187.50	Höhenlage des Geländes
	Fläche für Verkehrsgrün
	Kinderspielplätze
(+)	Pflanzgebot - hochstämmige Laubbäume
	Abgrenzende Bepflanzung

Bearbeiter: StadtBauPlan GmbH Darmstadt im Januar/September 1976

StadtBauPlan GmbH 6100 Darmstadt Wilhelm-Leuschner-Straße 6 Tel. 06151/24561 + 25890

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13.5.1976 übereinstimmen.

Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den 21.9.1976 Gail
Obervermessungsrat

Aufgestellt gem. §§ 2, 8 und 9 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 4.2.1976
Friedrichsdorf/Ts., den 5.2.1976

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Erster Stadtrat
(Siegel: STADT FRIEDRICHSDORF 8)

Der Plan hat gem. § 2 BBauG in der Zeit vom 18.10.76 bis einschl. 22.11.76 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 8.10.76 bekanntgemacht.
Friedrichsdorf/Ts., den 23.11.1976

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Erster Stadtrat
(Siegel: STADT FRIEDRICHSDORF 8)

Der Plan wurde gem. ~~§§ 5 und 5.1 HGO in der Neufassung vom 1.7.1960 (GVBl. S. 103) in Verbindung mit den §§ 2, 9~~ und § 10 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.76 als Satzung beschlossen.
Friedrichsdorf/Ts., den 13.12.1976

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
Erster Stadtrat
(Siegel: STADT FRIEDRICHSDORF 8)

Die Genehmigung des Planes nach § 11 BBauG vom 23.6.1960 wird hiermit erteilt.

Darmstadt, den

Der Regierungspräsident im Auftrag

Genehmigt mit Verfügung vom 18. April 1977
AZ V13-61d 04/01
Darmstadt, den 18. April 1977
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
(Unterschrift)
Siegel

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit §§ 5+6 der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf in der Zeit vom 16. Mai 77 bis einschl. 2. Juni 77 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 13.5.77 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 9. Juni 77 rechtskräftig geworden.

Friedrichsdorf/Ts., den 9. Juni 1977

Bürgermeister
Erster Stadtrat
(Siegel: STADT FRIEDRICHSDORF 17)