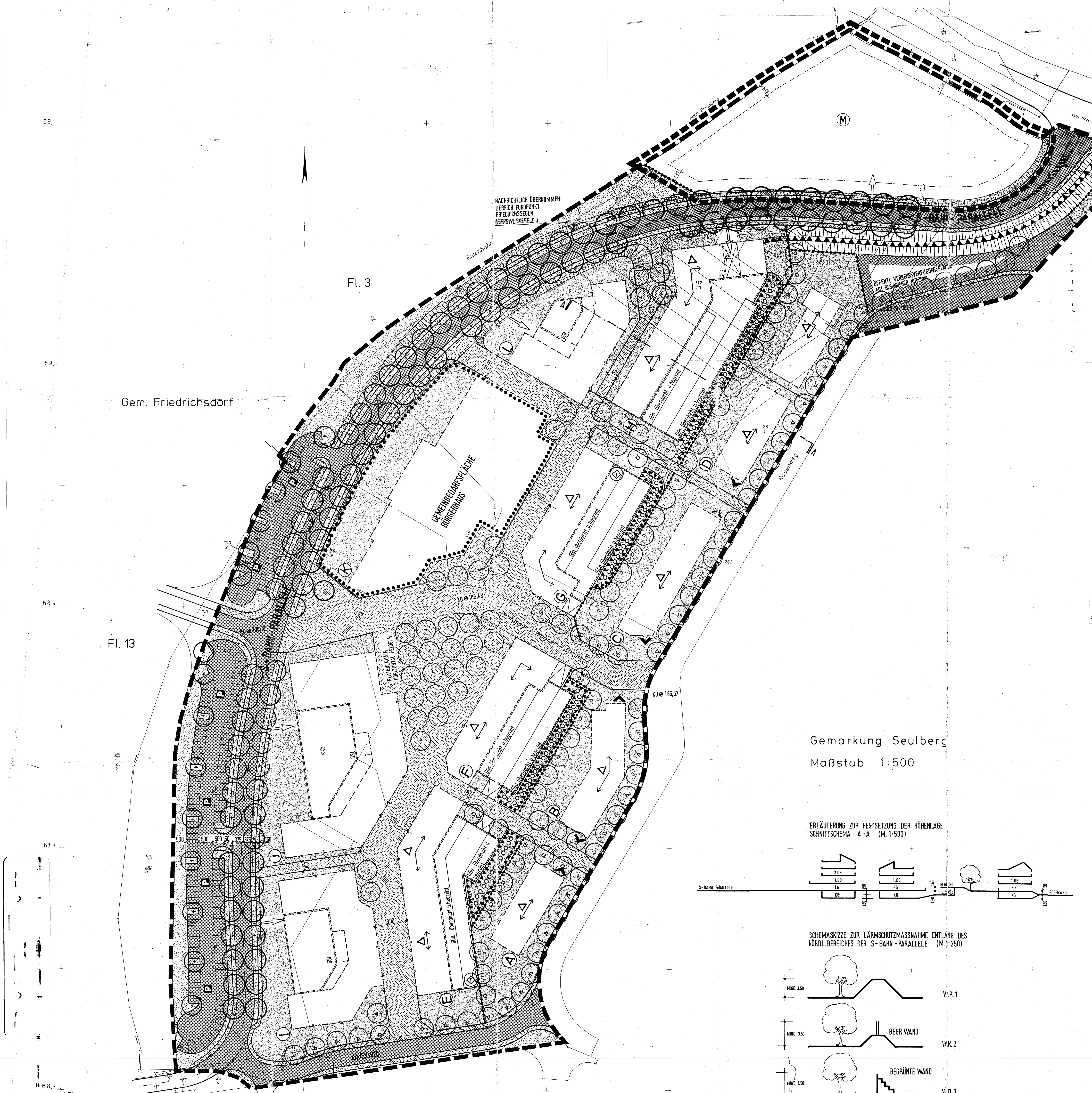


Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 505

"Houiller Platz"
1. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Seulberg (Flur 32)

= Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes

Maßstab: 1:500

Der Magistrat
der Stadt Friedrichsdorf
Bauverwaltungs- und Planungsamt

Textfestsetzungen
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 505 „Houiller Platz“

I. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)
3. Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dezember 1977 (GVBl. 1978 I S. 2)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanzVO) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21) bzw. vom 30 Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
5. Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HENaTG) vom 19. Sept. 1980 (GVBl. I S. 30)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG vom 15.3.1974) (BGBl. I. S. 721, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dez. 1976, BGBl. I. S. 2341)
7. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Jan. 1977 (GVBl. I S. 102)
8. Erlaß des Hessischen Ministers des Innern über Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) vom 6. Juni 1976 (Staatsanzeiger S. 1342)

II. Textliche Festsetzungen

II a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. BBauG § 9 Abs. 1

Bez.	Art und Maß der baul. Nutzung § 9 (1) BBauG § 1 (2) u. (7) §§ 16, 17 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise (s. zeichn. Fests.) § 9 (1) 2 BBauG § 22 BauNVO	Dachneigung § 9 (4) BBauG § 118 HBO	Kniestock	Dacheindeckung
A	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ / 0,4 GFZ / 1,0	III + D	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	hellgraues Material unzulässig
B	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ / 0,4 GFZ / 0,8	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
C	Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ / 0,4 GFZ / 0,8	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
D	Allgemeines Wohngebiet (WA) ~~GRZ / 0,4~~ GFZ / 0,6	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
E	Mischgebiet (MI) GRZ / 0,4 GFZ / 0,6	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
F	Mischgebiet (MI) GRZ / 0,4 GFZ / 0,8	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
G	Mischgebiet (MI) GRZ / 0,4 GFZ / 0,8	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
H	Mischgebiet (MI) GRZ / 0,4 GFZ / 0,6	(II) + (D)	geschlossen	max. 40°	zulässig max. 0,50 m	siehe A
I	Kerngebiet (MK) GRZ / 0,5 GFZ / 1,2	(II) + (D) bzw. I (siehe auch Planeintrag)	geschlossen	——	——	——
J	Kerngebiet (MK) GRZ / 0,4 GFZ / 1,8	(IV) + (D) bzw. I (siehe auch Planeintrag)	geschlossen	——	——	——
K	Kerngebiet (MK) GRZ / 0,7	Traufhöhe 202,50 ü NN	geschlossen	Firsthöhe 206,50 ü NN	--------	--------
L	Kerngebiet (MK) GRZ / 0,7 GFZ / 1,5	(III) + (D) bzw. I (siehe auch Planeintrag)	geschlossen	——	——	——
M	Sondergebiet (SO)* GRZ / 0,4 GFZ / 0,8	III	--	--	--	--

***Sondergebiet „Versorgung und Dienstleistungen“:**
Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 und 6 BauNVO).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräumen einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2. Ausnahmen

Baugebiet A, B, C und D:
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Punkt 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baugebiet E, F, G und H:
Gemäß § 1 (7) Punkt 2 BauNVO ist die nach § 6 (2) Punkt 1 BauNVO zulässige Wohnnutzung außer im Baugebiet H im Erdgeschoß unzulässig.
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die nach § 6 (2) Punkt 6 und 7 BauNVO zulässige Nutzung nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) Punkt 1 BauNVO sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Baugebiet I, J und L:
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 7 (2) Punkt 2 der BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig und die unter § 7 (2) Punkt 7 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) Punkt 1 BauNVO sind die nach § 7 (3) Punkt 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, §§ 14 (1) Und 23 (5) BauNVO

Gemäß § 23 (5) BauNVO und § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen auch auf den überbaubaren Grundstucksflächen, ausgenommen der Vorgartenzone, bis max. 15,0 m³ zulässig, wenn mind. ein 3-m-Abstand von den Grundstückgrenzen eingehalten wird.

4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG und § 12 BauNVO
§ 23 (5) BauNVO

4.1 Verkehrsverfügungsfläche mit besonderer Nutzung:
Die ausgewiesene Verkehrsfläche soll dazu dienen, bei evtl. späterer Notwendigkeit eine Wendemöglichkeit für den abgehängten Rosenweg aufzunehmen.

4.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich.

4.3 Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindesabstandes von 5,00 m von der öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

4.4 Außerhalb der bebaubaren Grundstückfläche sind Ga nur in den ausgewiesenen GGa-Flächen zulässig, bzw. als Ga/i (integrierte Garage) zwingend vorgeschrieben.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG

a) In den Baugebieten A, B, C und D ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Hauptbaukörpers an der öffentlichen Erschließungsfläche auf 1,50 m über der Straßenbezugshöhe anzusetzen.
b) In den Baugebieten mit den Kennbuchstaben I, J und L ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Hauptbaukörpers an der östlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche höhengleich anzusetzen.

6. Schallschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Berechnung bzw. Ermittlung von Maßnahmen zum Schutze vor Schall-Immissionen die DIN 18 005 mit den entsprechenden Berechnungsverfahren, soweit nichts anderes bestimmt ist, verbindlich.

Bei den Gebäuden der Gebiete E, F, G, H, K + L müssen die zur bahnparallelen Straße zugewandten Fassaden mit passivem Lärmschutz (Schallschutzfenster etc.) ausgestattet werden und die Grundrisse so gestaltet werden, daß die ruhebedürftigen Wohnräume zur straßenabgewendeten Seite (Süd-Ost) orientiert sind.

7. Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen § 9 (1) 4 und 25 BBauG

a) Die freien Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Vorgartenflächen als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
b) Die Vorgartenzone ist mit Schmuckstauden, Blütengehölzen und mit kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
c) Die Grundstücksgrenzen sind entsprechend den ausgewiesenen Bereichen weitgehend geschlossen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
d) Auf allen Grundstücken sollte das Anpflanzen von Nadelgehölzen der Gattung Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) vermieden werden.
e) Im Bereich der Baugebiete I, J und L sind im Bereich der ausgewiesenen GSt-Flächen pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (mind. Ø 30 cm) anzupflanzen.

8. Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen § 9 (1) 11, 15 und 25 BBauG

Es sind grundsätzlich nur standortgerechte Bäume zu wählen.
a) Als Straßenbegleitgrün ist entsprechend der vorgeschriebenen Standorte die Baumart Platanus acerifolia (Platane) vorgeschrieben.
b) Auf Plätzen und Aufweitungen sind entsprechend der vorgeschriebenen Standorte die Baumart Platanus acerifolia (Platane / kronenhorizontal gezogen) vorgeschrieben.
c) Die öffentliche Grünfläche entlang der bahnparallelen Straße ist als Straßenbegleitgrün mit Pflanzgeboten gem. § 9 (1) 25 gem. der Planzeichnung ausgewiesen. Die ausgewiesene Grünfläche entlang der Bahntrasse ist Abstandsgrün.

II b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 118 HBO und Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

9. Dächer § 118 HBO

In den Baugebieten mit den Kennbuchstaben
a) A bis H
sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von max. 40° vorgeschrieben.
b) Für zusammenhängende Hauszeilen (geschlossene Bauweise) ist eine durchgehende einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Abweichungen von ± 5° sind nur für die gesamte Hauszeile durchgängig möglich.
c) Dachüberstände von mehr als 0,40 m an Giebelwänden sind nicht zulässig.
d) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
e) Wellasbestzementplatten sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
f) Die Firstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben. Firstversprünge sind zulässig.
g) Sollen Solaranlagen und Wärmedachanlagen eingebaut werden, sind diese gestalterisch in das Bauwerk bzw. in die Freiflächen einzupassen. In öffentlichen Erschließungsflächen einsehbare Anlagen sind möglichst kleinformatig zu gestalten.

10. Einfriedungen § 118 HBO

Im Vorgartenbereich und an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken mit innenliegendem Maschendraht in einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Grenzen zwischen den Grundstücken können mit einfachem Maschendraht, der beliebig bepflanzt werden kann, in der gleichen Höhe eingefriedigt werden.

Die Abgrenzung des nördlich von der geplanten Straße vorgesehenen Sondergebietes und des Parkplatzes zur Bahntrasse muß als 1,50 m hoher Zaun mit zum Gebiet vorliegender Hecke erfolgen.

11. Fassadengestaltung § 118 HBO

Mit dem Zeichen (▲) gekennzeichnete Fassaden sind so zu gestalten, daß für den dazwischen hindurchführenden Weg eine Torsituation entsteht. Dies soll bevorzugt durch Erker geschehen. Es sind jedoch auch diesem Ziel entsprechend gestaltete Fassadenvorsprünge zulässig.

Um dieses Gestaltungselement zu ermöglichen, dürfen Erker, wenn sie auf privatem Grundstück liegen, auf einer Länge von max. 4,00 m um höchstens 1,00 über die Baugrenze hinausragen (§ 23 (3) BauNVO).

An Fassaden, die direkt an öffentlichen Flächen angrenzen, gilt diese Regelung nur für die Obergeschosse, nicht für das EG.

12. Materialien § 118 HBO

Nicht zugelassen sind
a) für Außenwände:
glänzender Putz, andere glänzende Materialien, glatte, glänzende, polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen;
großformatige Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen;
Glasbausteinflächen mit mehr als 1,00 m² Flächeninhalt.
b) Für Farbgebung:
helle, glänzende, grell leuchtende, metallische Farben.

IV. Verfahren

Bearbeitet: StadtBauPlan GmbH, Darmstadt

Der Landrat des Hochtaunuskreises
Katasteramt
Bad Homburg v. d. H.
Im Auftrag
(Verm. Direktor)

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftsamtes nach dem Stand vom 19.3.1982 übereinstimmen.
~~Friedrichsdorf~~ Bad Homburg, den 19.3.1982

Aufgestellt gemäß §§ 2, 8, 9 BBauG
Friedrichsdorf, den 18.6.81
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
1. Stadtrat

Der Bebauungsplanentwurf hat nach der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 11.12.81 bis 11.1.82 einschl. öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Friedrichsdorf, den 22.3.82
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
1. Stadtrat

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BBauG am 15.3.82 der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Friedrichsdorf, den 22.3.82
Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
1. Stadtrat

Genehmigt
Gehört zum Bescheid vom ....
AZ: ....
(Regierungspräsident Darmstadt)

Mit Ausnahme der rot umrandeten Festsetzungen
Genehmigt
mit Vfg. vom 23. JUNI 1982
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 23. JUNI 1982
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Übersicht M. 1:5000

Mit Verfügung vom 14. Feb. 1984, AZ.: V 3/34-61 d o4/o1 - Friedrichsdorf - 22 hat der Regierungspräsident in Darmstadt die rot umrandeten Flächen genehmigt.

Der Regierungspräsident
i.A. Rohrmann
Siegel

Der Magistrat der Stadt
i.A. Sommer

STADT FRIEDRICHSDORF
BEBAUUNGSPLAN ARB.NR.505
HOUILLER PLATZ

TEIL DES STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHES NACH StBauFG § 53

III Zeichnerische Festsetzungen

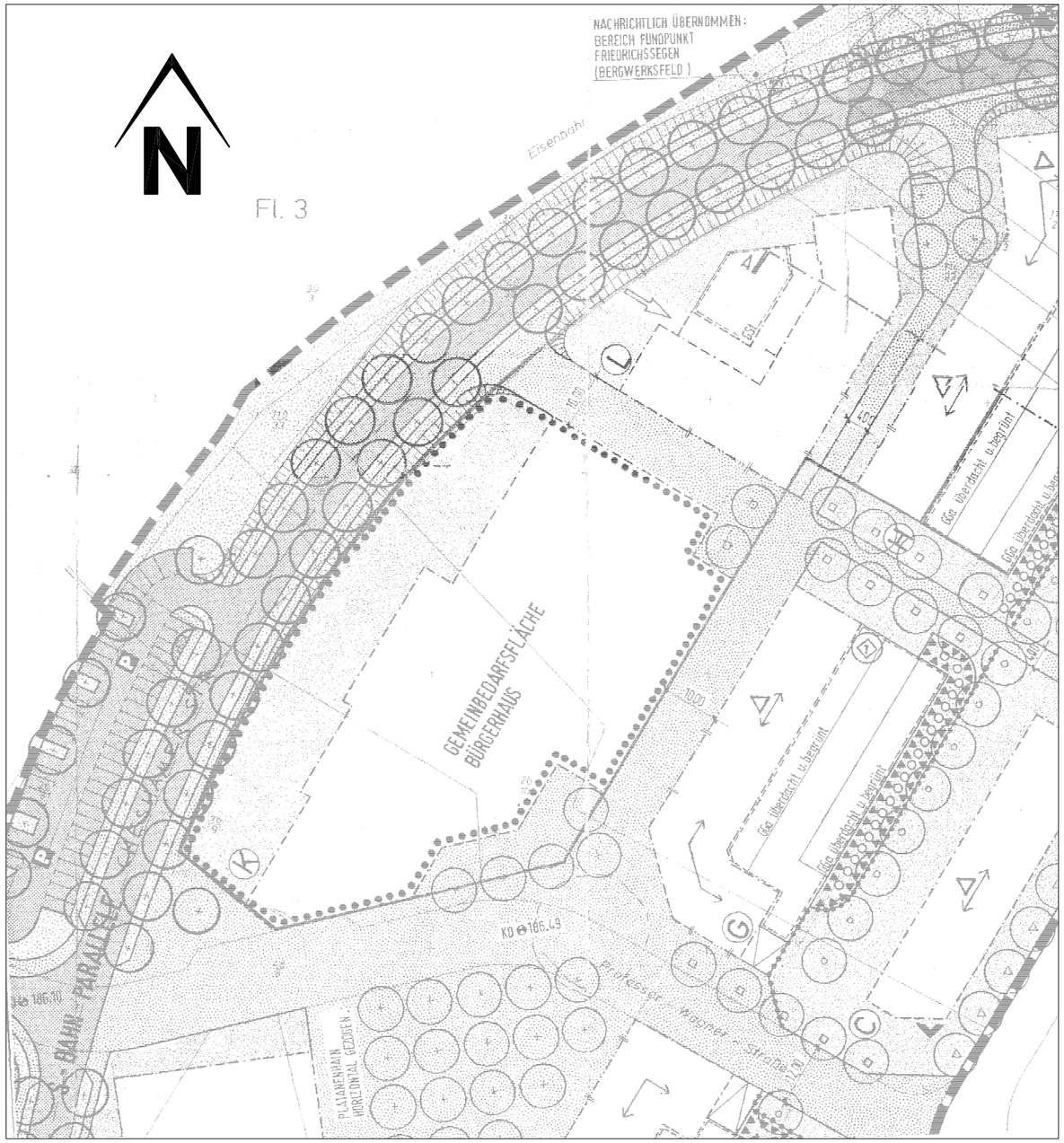
LEGENDE

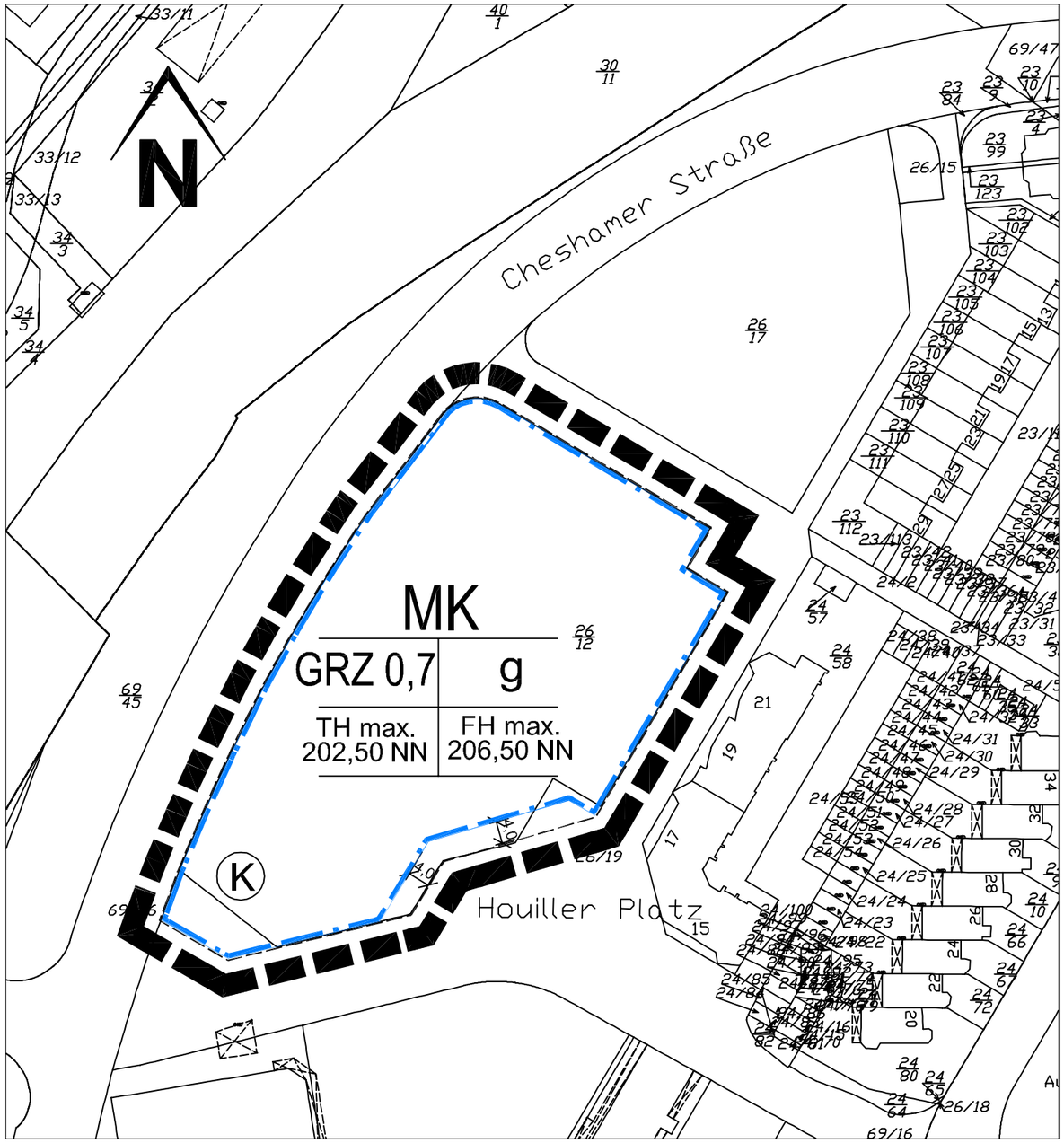
Zeichen	Bedeutung
▬ ▬ ▬	Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
——	Strassenbegrenzungslinie
MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet
	Gemeinbedarfsfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
	Baugrenze
	Baulinie
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
▲▲▲▲▲	Lärmschutzmaßnahme
II	Zahl der Vollgeschosse maximal
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
g	geschlossene Bauweise
▲	Besondere Eckbauform wie Erker usw.
△	geneigte Dachflächen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen
	überbaubare Grundstücksflächen
	öffentliche Verkehrsflächen: Fusswege, befahrbare Wohnwege
	öffentliche Verkehrsflächen: Fahrbahn
	öffentliches Grün
	Fläche für Aufschüttung
	Rampe
(T)	Trafostation
	Flächen für Stellplätze oder Garagen
GGa	Gemeinschaftsgarage
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
ga	Garage (privat)
ga/i	Garage (privat) im Baukörper integriert
P	öffentliche Verkehrsfläche
	Zufahrt
(A)	Baugebietsbezeichnung
	Böschungsverlauf
	Firstrichtung, evt. gestaffelt, gilt für das jeweilige Grundstück
	Pflanzbindung
(+)	Pflanzgebot: Platanus acerifolia (Platane)
(o)	Pflanzgebot: Acer campestre (Feldahorn)
(□)	Pflanzgebot: Robinia pseudoacacia „Sandraudiga“ (Robinie)
(△)	Pflanzgebot: Sorbus intermedia (Mehlbeere)

M 1:500

0 5 10 20 40 60

STADTBAUPLAN Darmstadt März 1982





Bestand

2. Änderung

Legende:

	Geltungsbereich der 2. Änderung
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenzen
MK	Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
g	geschlossene Bauweise
GRZ 0,7	Grundflächenzahl

Zusätzliche textliche Festsetzungen für das Baugebiet "K"

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Die Wohnnutzung im Rahmen einer Senioren- / Altenwohnanlage ist (gem. § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO) zulässig.

3. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Die Festsetzung Nr. 6 Satz 2 (Schallschutz) des Bebauungsplans Nr. 505 gilt auch für die Fläche K.

Stadt Friedrichsdorf

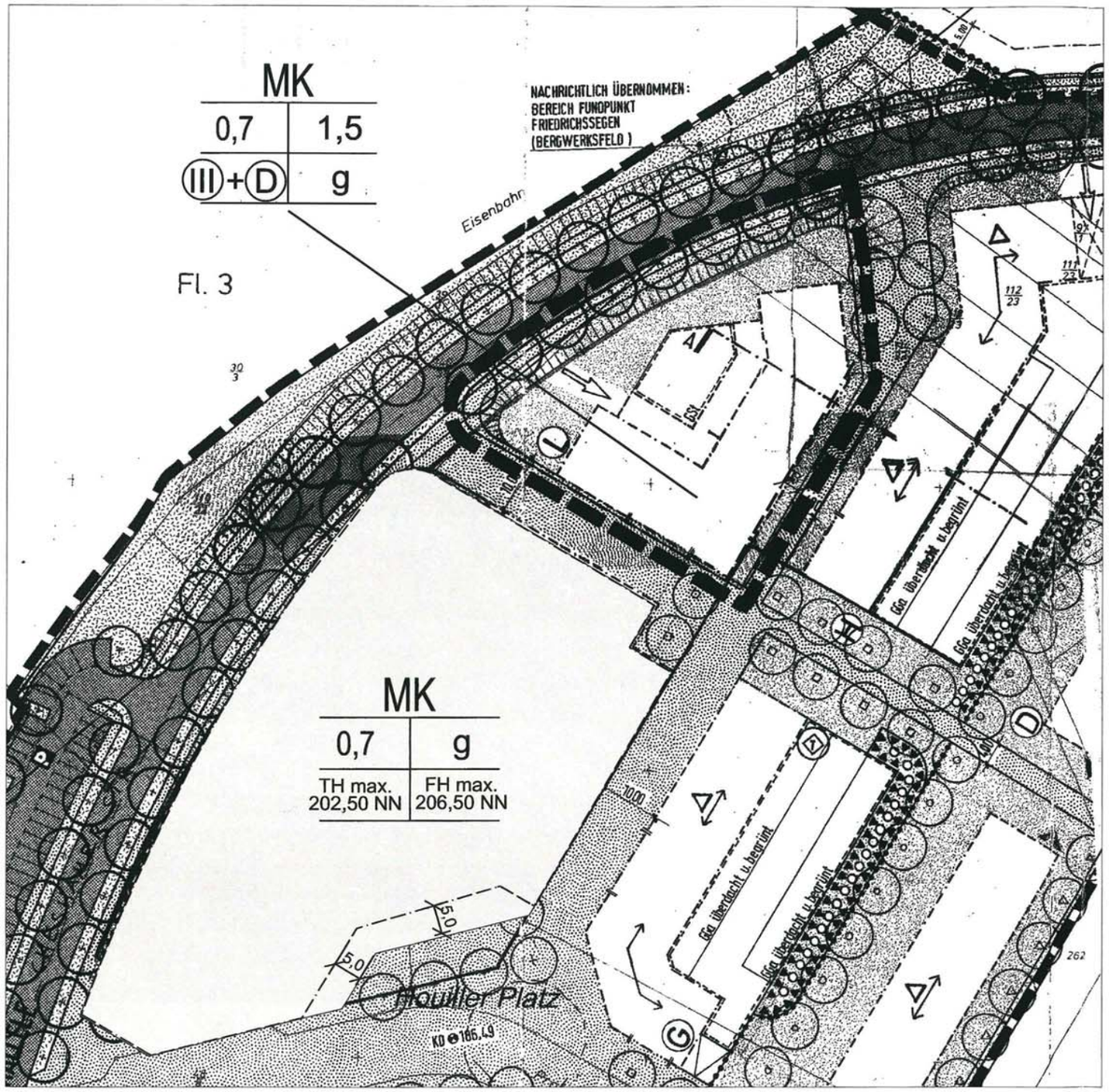
Bebauungsplan Nr. 505

"Houiller Platz"

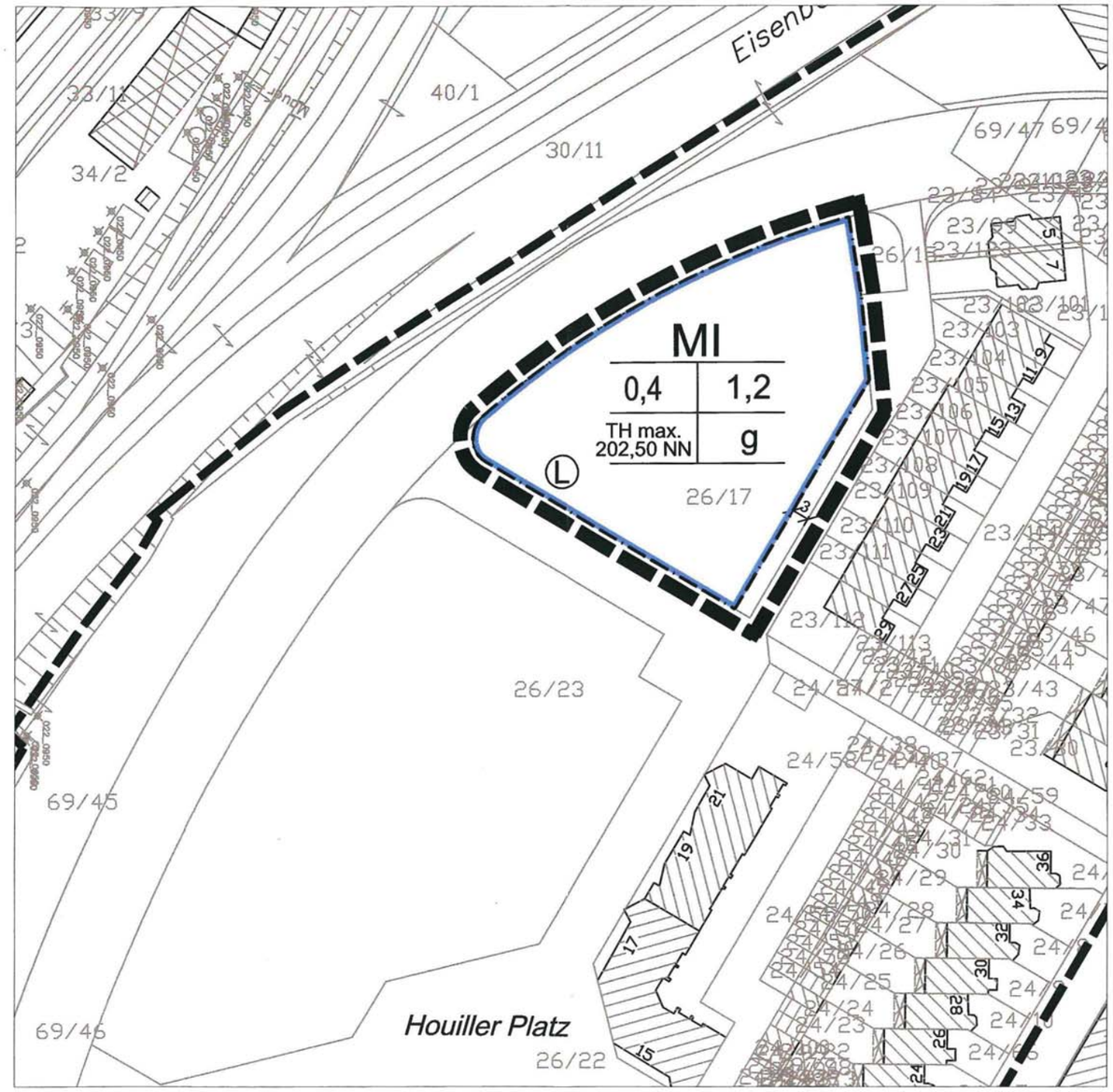
2. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Seulberg (Flur 32)

Fassung vom 08.08.2001	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs- und Hochbauamt
Maßstab: 1:1000	



Bestand



3. Änderung

Verfahrensvermerk 3. Änderung

*Aufstellungsbeschluß vom **15.07.2004**, Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **15.12.2005**, bekanntgemacht am **06.01.2006**.*

Friedrichsdorf, 10.01.2006

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Bastian, Erster Stadtrat

STADT FRIEDRICHSDORF Siegel 4

Legende:

- Geltungsbereich der 3. Änderung
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 505
- Baugrenze

MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
TH	Traufhöhe
g	geschlossene Bauweise

Textliche Festsetzung:

Das Baufeld ("L") wird den Schallschutzbestimmungen (Ziff. 6) des Bebauungsplanes unterworfen.

N

Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 505

"Houiller Platz"

3. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Seulberg (Flur 32)

Fassung vom 19.10.2005	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs- und Hochbauamt
Maßstab: 1:1000	

G:\STADTPLA\B-Pläne\An505 Houiller Platz\3_Änderung\Plaene\AN505_3.dwg