

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 4 DES HESSISCHEN NATUR-

PLANZEICHENERKLÄRUNG Flächen mit bindungen für bepflanzung und für die erhaltung von Bäumen und Sträuchern (3 9 ABS.1 Nr. 20 u. Nr. 25B BBang)

Flächen für die Ampflanzung von Bäumen und Sträuchern

LANDSCHAFTSGESTALTUNGSZONE ZONE 1 = FLURGEHÖLZSTREIFEN ZONE 2 - LÄRMSCHUTZWALL

ZONE 3 = AM BAHNGAMM ZONE 4 - BACHBEGLEITENDES GRÜN zone 5 = röhrichtgürtel

> ZONE 7 = SPORTRASEN PFLANZGEBOT FÜR : JE EIN LAUBBAUM z.B. Robinia pseudoacacia, Fraxinus excelsior., Diversifolia" gewöhntiche Akazie , Esche

SCHLING UND KLETTERPFLANZEN Sorbus intermedia MENURERE

Tilia cordata "Erecta" unos

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN LANDSCHAFTSPLAN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, wie im zeichnerischen Teil des Planes eingetragen, verschiedene Landschaftsgestaltungszonen ausge wiesen, für die die nachstehenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG in Verbindung mit § 4 HMatSchG gelten. Die gem. § 9 Abs. 1 BBauG nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diesen Fest chend zu gestalten.

(1) Landschaftsgestaltungszone 1 "Flurgehölzstreifen" In einer Grundstückstiefe von mindestens 5,00 m ist unter Berücksichti-gung entsprechend der artgerechten Abstandsflächen ausschließlich eine Auswahl folgender Pflanzarten zu verwenden. Die Bäume sind schwerpunkt-mäßig in die Strauchreihen einzubringen.

a) (außen) Reihe nur niedrige Gehölze b) (Mitte) Reihe mittelhohe Gehölze c) (innen) Großsträucher und Bäume

Spitzahorn Bergahorn Sandbirke Holzbirne Traubenkirsche Kornelkirsche Hartriegel Hasel Pfaffenhütchen Heckenkirsche Schlehe

Für Schutzpflanzungen im Bereich der Landesstraße und der Bebauungsseite sind unter Berücksichtigung einer artgerechten Abstandsfläche ausschließ-lich folgende Pflanzarten zu verwenden:

Einjährige Aussaat von Lupinen zur Bodenfestigung

Im landstraßenseitigen Bereich des Lärmschutzwalles dürfen in der ersten Pflanzreihe nur niedrige Gehölze, in der zweiten Reihe nur mittelgroße Gehölze, in der dritten Reihe und in der Expositionslage große Sträucher und – Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzung in den freizuhaltenden Sichtfeldern darf eine Wuchsendhöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

In dieser Landschaftsgestaltungszone vorhandene Gehölze sind zu erhalten, im unbepflanzten Bereich zu ergänzen. Müssen aus zwingend erforderlichen, funktionalen Gründen zu erhaltende Gehölze gefällt werden, so sind Anpflanzungen von Gehölzen gleichen biotopischen Wertes im Bereich der Landschaftsgestaltungszone durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für neu anzulegende Schutzpflanzungen sind unter Berücksichtigung einer artgerechten Abstandsfläche folgende Pflanzarten verbindlich zu verwenden:

Einjährige Aussaat von Lupinen zur Bodenfestigung.

(4) Landschaftsgestaltungszone 4 "Bachbegleitendes Grün" Der vorgesehene Oberlauf der Teichfläche ist in naturnahem Ausbau aus-zuführen. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind im Landschafts-plan durch Symbole dargestellt. Die vorgeschriebenen Arten sind der Ta-belle in der Zeichenerklärung zu entnehmen. Schaffung von biologisch differenzierter Situation sowie einer Seicht-wasserzone längs des Bachlaufes. 80 % Beschattung durch bachbegleitende Gehölze. Festigung des Bachbettes durch Weidengeflecht. Steinsetzungen zur Schaffung von Durchwirbelungszonen. Sohlentiefe entsprechend den

Die übrigen Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 4,0 m unter Be-rücksichtigung einer artgerechten Abstandsfläche und unter Verwendung fol-gender Pflanzarten zu bepflanzen:

An engen Stellen steilere Uferausformung (1:4, 1:5), an breiten Stellen flache Uferausformung (1:10). Mindestpflanzbreite 1,00 m. Wasservogel-brut ab 5,00 m Uferzonenausbildung möglich. Röhrichtpflanzung in Ballen; Sicherung z. B. durch Maschendraht. Obriges Ufer durch Weidengeflecht absichern. Für Pflanzungen im Bereich der wassernahen Röhrichtzone sind vollflächig folgende Pflanzarten zu verwenden:

Froschlöffel Sumpfsegge Schlanksegge Uf**e**rsegge Schwertlilie Rohrglanzgras

(6) Landschaftsgestaltungszone 6 "Mähwiese" Die Grünflächen sind als Wiese mit Kräuter- und Hochstaudenteilen anzu-legen und ihre ökologische Wirkung ist zu erhalten. Die Anwendung von Un krautvernichtungsmitteln ist nicht zugelassen. Die eingetragenen Pflanz-gebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBaug sind durch Symbole dargestellt. Die vorgeschriebenen Arten sind der Tabelle in der Zeichenerklärung zu ent-nehmen. Die Wiesenflächen sind ihrer Nutzung entsprechend im Jahr zwei-malnach der Blütezeit zu mähen. Das Mahgut wird zum Austrocknen und zur Aussamung, Je nach Witterung 1-2 Wochen liegengelassen.

(Intensiv) Bodenaufbau, Raseneinsaat und Pflege gem. DIN . <u>Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen</u>
(1) <u>Bäume</u>

Pro 50 qm Grundstücksfreifläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise Obstbäume und Nußbäume - zu pflanzen. Die innerhalb der Flächen mit Erhaltungsgebot von Bäumen vorhandenen Obstbäume sind im Bereich der nicht überbauten Flächen zu erhalten. Ist aus funktionalen Gründen die Beseitigung des Baumbestandes notwendig, sind Laubgehölze erster Klasse in gleichem biotopischen Wert zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind als Hof- und Garten-flächen anzulegen. Dabei darf, die PKM-Stellplatzfläche und Zufahrten eingeschlossen, max. 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche un-durchlässig für Dberflächenwasser befestigt werden. In den Mischgebieten durfen Baureserveflächen als Lagerflächen genutzt werden; nicht genutzte Baureserveflächen ind als Rasenflächen anzulegen.

Die unter 1.3 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zulässigen Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNYO wie Kellerersatzräume, Fahrradabstellräume und Gartenzubehörräume sind 50 ½ der Außenwandflächen und die unter 1.4 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan beschriebenen möglichen car-ports sind zu 50 ½ der Außenflächen mit Schlingund Klettergewächsen zu begrünen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Trafostationen sind seitens des Ver-sorgungstragers ausschließlich der zur Funktionserhaltung erforder-lichen Vorderseite mit Hecken zu bepflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleich terung von Investitionen im Stadtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGB1. I S. 949) Verordnung uber die bauliche Nutzung der Grundstucke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGB1. I S. 1763). Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16. Dez. 1977 (GVBl. 1978 I S. 2) einschl. Xnderung durch Gesetze vom 6. Juni 1978 und 10. Juli 1979. Yerordnung uber die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZVO) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. Sept. 1980 (GVB1. I S. 309) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftver-unreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgange (Bundes-Immissionsschutzgesetz, BlmSchG vom 15.3.1974) (BGB1. I S. 721, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 1982, 1981 1 S. 281) Verordnung uber die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Rege-lungen 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. 1347)

Aufgrund des § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNYO) der Planzeichenverordnung (PlanZYO) und der Verordnung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht be-ruhenden Regelungen in den Bebauungsplan wird festgesetzt: Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BBauG WR = Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Die gemäß § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind aus-geschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetniebe, Anlagen für Yerwaltung sowie für sportliche Zäweide, Ganterbububtiniebe, Tärkstötlörn, Sählörefürriktentterhaltung) sind ausgeschlössen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). WA₂ = Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO Die gem. § 4 (2)Mr.2v.3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO) Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen,Ställe für Kleintier-haltung) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

WA, = Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Die gem. § 6 (3) BauNYO ausnahmsweise zulässigen Nutzunge (Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebe erwerbsstellen) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNYO) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BBauG sind durch Nutzungsschablonen in den jeweiligen Baugebieten festgesetzt.

Als Bezugslinie zur Bestimmung der Höhe der Traufwände gilt die Achse der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsstrassen.Die Höhenlage der Traufe der Haupt-gebäude ist talseitig zu messen.

3. Bebaubarkeit der Grundstücke § 9 (1) Nr. 2 BBauG Die im B-Plan zeichnerisch ausgewiesenen bebaubaren Flächen in den Baugebieten für Hausgruppen und Hauszeilen können in der von der öffentlichen Erschliebung abgewandten Seite (gekennzeichnet durch Zeichen XXXXXIII in einer Bautiefe von 3,00 m nur durch erdgeschossige Erweiterungsbauten bis zu einer max. Traufhöhe von 3,25 m für z. B. Hauswirtschaftsräume, Wintergarten, überdeckte Veranden genutzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen. Dabei darf, die PKW-Stellplatzfläche und die Zufahrten ein-geschlossen, max. 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche un-durchlässig für Oberflächenwasser befestigt werden. 4. Nebenanlagen § 9 (1) Nc (BBauG, §§ 14 (1) + 23 (5) BauNVO Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNYO wie Kellerersatzräume, Fahrradab-stellraum und Gartenzubehörraum sind außerhalb der dafür vorgesehenen Zonen (gekennzeichnet durch Zeichen (2008)) nur auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer Nachbargrenze im Bereich der Mistwege zulässig und dürfen max. 15 m³ umbauten Raum haben. Sie sind den Vorschriften des Landschaftsplanes entsprechend zu be-grünen. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung im Sinne der BauNYO sind ausgeschlossen. 5. Stellplätze und Garagen § 9 (1) BBauG, §§ 17 und 21a BauNYO

Die im B-Plan eingetragenen Standorte für Garagen und Stellplätze sind verbindlich. Innerhalbderim B-Plan eingetragenen Verfügungsflächen für die Unterbrin-gung des privaten, ruhenden Verkehrs können offene Stellplätze oder car-ports ausgeführt werden. Die über die im B-Plan eingetragenen Garagenstandorte bzw. Verfügungs-flächen, vorgeschlagene Flächen für den privaten, ruhenden Verkehr hinaus notwendigen privaten Stellplätze, müssen auf den Baugrund-stücken nachgewiesen werden. Werden sie als Garagen in das Gebäude integriert, so wird die Fläche der Garagen weder auf die zulässige Grundfläche noch auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet (§ 21 a BauNVO). Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind zu beachten.

Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG)

Ausnahmsweise kann bei Hausgruppen und Hauszeilen die Baugrenze bis max. 3,00 m überschritten werden, sofern die für das Baugebiet aus-gewiesen Art und HaB der Nutzung und die Abstandsregeln gem. §§ 7 und 8 HBO eingehalten werden. Ausnahmsweise kann bei Hausgruppen und Hauszeilen, für die eine be-sondere Fassadengestaltung vorgeschrieben ist, die dafür erforderli-chen Gebäudevorsprünge wie z. B. Erker auf eine Länge von max. 4,00 m um höchstens 1,00 m über die Baugrenze hinausragen, sofern sie auf privatem Grundstürk liegen. Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gem. § 31 (1)BBauß von den Vorschriften zur Dachneigung und Farbgebung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht. Sind Sonnen-Kollektorenanlagen auf Dachflächen von öffentlichen Wegen und Strassen einsehbar, so sind diese so anzubringen, daß das Siedlungsbild und seine Dachlandschaft nicht gestört wird.

Wegen der möglicherweise zu erwartenden Lärmimmissionen von der S-Bahnlinie, der Ortsumgehung Seulberg oder der Bundesautobahn sind für Grundrißplanung bzw. passive Schutzmaßnahmen am Bau Berechnungen von Schallschutzmaßnahmen und der Schallpegelminderungen entsprechend des DIN 18005-Entwurf 1977 vorzunehmen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 118 HBO

Für die Hauptdachflächen sind geneigte Sattelldächer mit einer Neigung von 30°- 50° vorgeschrieben. Für Doppelhäuser, Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben. Abweichungen und Ausnahmen davon sind nur einheitlich für die gesamte Hausreihe oder Hausgruppe bis zu weiteren max. • 3° möglich. Sollen Solaranlagen und Wärmedachanlagen eingebaut werden, sind diese gestalterisch in das Bauwerk oder in die Freifläche einzupassen. Ein-sehbare Anlagen sind möglichst kleinformatig zu gestalten. Dachüberstände an den Giebelwänden von mehr als 0,40 m sind nicht Die Ausbildung eines Drempels ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse die allseitig lotrechte Außenwände haben, nicht zulässig. Die Ausbildungen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Erkern sind je Hauszeile bzw. Hausgruppe einheitlich auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote Farbtöne vorzusehen. Andere Materialien wie z.B. Grasdächer für biologische oder energie-sparende Maßnahmen sind ausnahmsweise zulässig. Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Fest-setzungen vorgeschrieben. Firstversprünge sind zulässig. Abweichungen und Ausnahmen von der Firstrichtung sind nur für die gesamte Hauszeile oder Hausgruppe möglich. **£** Einfriedungen

Im Vorgartenbereich und an öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken mit innenliegendem Maschendraht in einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Grenzen zwischen den Grundstücken können mit einfachem Maschendraht, der beliebig bepflanzt werden kann als gemeinschaftliche Grenzbepflanzung in einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden. Davon ausgenommen sind durch die Topografie sich ergebende notwendige Stützmauern. Keine Einfriedungen sind zugelassen in den Vorgartenbereichen der mit dem Symbol 🛕 bezeichneten Hausgruppen. 1. Fassadengestaltung (§ 118 HBO)

Mit dem Zeichen gekennzeichnete Fassaden sind so zu gestalten, daß für den dazwischen hindurch führenden Weg eine Torsituation hergestellt und betont wird. Mit dem Zeichen Sekennzeichnete Fassaden sind so zu gestalten, daß sie die besondere städtebauliche Situation betonen. Dies soll bevorzugt durch Erker geschehen. Es sind jedoch aus diesem Ziel entsprechend gestaltete Fassadenversprünge zulässig. Gemeinschaftsstellplatzanlagen Mit dem Zeichen**f" "B**gekennzeichnete Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind so zu gestalten, daß die Stellplatzfläche bis auf einen Einfahrtsbe-reich gegenüber den sie angrenzenden Freiflächen räumlich abgegrenzt Stellplätze auf den im B.Plan eingezeichneten Verfügungsflächen sind im Falle der Inanspruchnahme für ungedeckte Stellplätze oder car-ports fur die jeweilige Hauszeile oder Hausgruppe einheitlich auszuführen. 2. Materialien (§ 118 HBO) Nicht zugelassen sind:

glänzender Putz, andere glänzende Materialien, glatte, glänzende, polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen; großformatige Asbestzementverkleidungen, Kunststoffverkleidungen; Glasbausteinflä-chen mit mehr als 1,00 m² Flächeninhalte. - für Farbgebung: glänzende, grell leuchtende, metallische Farben.

- für Außenwände:

Zusätzlich durch die 4. B-Plan-Änderung eingefügte textliche Festsetzungen: 1. Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte, Gruppenhaus, Kettenhaus etc.) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). 2. Der Grundstücksfläche sind die Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Kfz-Stellplätze, die zum Stellplatznachweis erforderlich sind, hinzuzurechnen. 3. Mindestens ein Drittel der jeweiligen Vorgartenfläche ist unbefestigt zu belassen und zu begrünen.

4. Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nur bis zu

einer Höhe von max. 0,60 m (gemessen vom

tieferliegenden Grundstück) zugelassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN**EGREIC**HS ----- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS ---- BAUGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DIE EINE BESONDERE OBERFLÄCHENENT-Wässerung Zwingend Vorgeschrieben ist

GRENZEN UND BEGRENZUNGSLINIEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (\$1 ABS. 1-3 BOUNYO) REINE WOHNGEBIETE (\$3 Ba UKVO) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (#4 ABS.3 NR 1-2 BOUNYO) ALLOEMEINE WOHNGEBIETE (\$4 ABS. 2 BOUNYO)

MISCHGEBIETE (\$6 BOURYD) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GESCHOSSFLÄCHENZAHL

ANZAHL DER GESCHOSSE BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN FERACEBOACH KOMERNIEERT HATT GENEROTEER DOACEHFLACER TRAUFHÖHE IN m (SIEHE TEXTL.FESTSETZUNGEN MR.2)

HAUPTFIRSTRICHTUNG (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN NR.8) GESCHLOSSENE BAUWEISE OFFENE BAUWEISE EINZEL- u DOPPELHÄUSER

GENEIGTE DACHFLÄCHE

HAUSGRUPPE, BESONDERE BAINVEISE gem. \$ 22 ABS. 2 PlanzVD ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (\$9 A85.1MR. 11 BBaug)

WOHNWEG, FÜR ANLIEGER BEFAHRBAR (§9 ABS. 1 NR.11 BB44G) FW FUSSWEG, FÜR RADFAHRER BEFAHRBAR

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE (9 ABS.1 NR.11 BBauG)

(GGq) GEMEINSCHAFTSGARAGEN

FLACHE FÜR PRINATE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gemäkas 1 bauho) FLACHE FÜR PRIVATE PKW STELLPLÄTZE z.B. OFFENE STELLPLÄTZE CAR PORT ODER GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GEMEIN. STELL PLÄTZE

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE EROGESCHOSSIGE ERWEITERUNGSZONE (SIENE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1813) ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.10
(GMSSE UNG FORM DER SYMBOLE SIND NICHT MASSGEBLICH FÜR GESTALT UND MASS
DER ELEMENTE!

ÜBERBAUTER FUSSWEG MIT ANGABE DER LICHTEN DURCHGANGSHÖHE

PRM. GRÜNFLÄCHE <u>Sonstige Festsetzungen.</u> Symbole für besondere Fassadengestaltung nach massgabe der

KINDERSPIELPLATZ 0-6 JAHRE KINDERSPIELPLATZ 6-12 JAHRE

GEH-LLEITUNGSRECHT (ZU GARSTEN DER ANWONNER) RÄUML. ABGRENZUNG

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF EVANGELISCHES GEMEINDEZENTRUM

> ZWANGEND VORGESCHRIEBENER STANDORT F. HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME VORHALTEFLÄCHE FÜR ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME (HAUPTVERKEHRSSTRASSE)

Bearbeitet: StadtBauPlan, Darmstadt den Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbe-reiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 07.08.1985 übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises - Katasteramt -Bad-Homburg, den 21.08.1985 ufgestellt gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) mit Beschluss der Stadtverdidnetenversammlung am
18.05.1984 Der Aufstellungsbeschluß wurde gem.
9 2 (1) BBauß bekanningeben am 30.06.1984/04.07.1984
in der Taunuszeitung im Taunuskurier und in g 2 (1) beaut bekann negeren am 30 15 1984/U in der Taunuszeitung im Taunuskurier und in der Frankfurter Rundschau gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf. Friedrichsdorf, den 04.07.1984 Bürgerbeteiligung nach ν 2 a BBauG gem. Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.1984 .

STADT FRIEDRICHSDORF

BEBAUUNGSPLAN ARB. NR. 506

MIT LANDSCHAFTSPLAN

"AM RÖMERHOF"

1. Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.12.1984. Anschließend wurde allgemein Gelegenheit zur Xußerung und zur Erörterung (Anhurung) während der Dienst-stunden der Stadtverwaltung im Rathaus Stadtteil Friedrichsdorf, Hugnnottenstraße 55, gegeben, Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 55, gegeben, und zwar in der Zeit vom 27.12.1984 bis einschl. 12.01.1985. Friedrichsdorf, den 15.01.1985

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 BBauG unter gleichzeitiger Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 3 BBauG) erfolgte mittels Rundschreiben vom 15.11.1984. Das Behandlungsergebnis des Vorverfahrens wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.1985 Friedrichsdorf, den 29.04.1985 Der aufgrund des Vorverfahrens bearbeitete Plan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversamm-lung am 26, 4, 1985 als offizieller Bebauungs-planentwurf mit planungsrechtlichen und bauord-nungsrechtlichen Festsetzungen nebst Begrün-dung zur Offenlegung (öffentliche Auslegung) gem. § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Friedrichsdorf, den 30.07.1985 gez. Bastian

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30,08,1985 den Bebauungsplanent-wurf gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Friedrichsdorf, den 02.09.1985gez. Bastian Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 115 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Genehmigungsvermerk: 12.09.1985 Az. V/3-61d04/01 gez. Rohmann

1. Anderung: Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.1986, bekanntgemacht am 09.09.1986

2.A 2. Änderung: Wegfall einer Gemeinschaftsstellplatz-anlage

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

3. Änderung: Anpassung der Baufelder Marc-Aurel-Ring
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.1989, bekanntgemacht am 15.08.1989

24.04.1987, bekanntgemacht am 21.05.1987

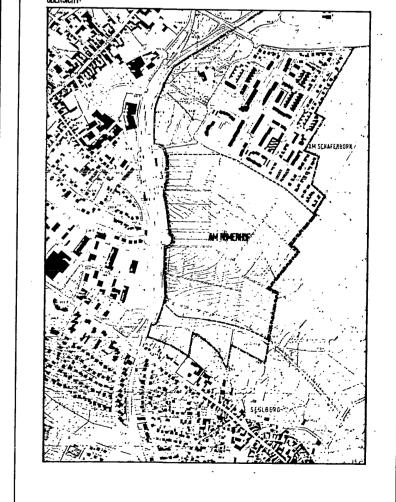
4. Ä d. Änderung: Änderung der Straßenplanung und der Textfestsetzungen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1996, bekanntgemacht am 08.01.1997

. Änderung: Änderung der Straßenplanung und der Baufenster Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.1998, bekanntgemacht am 18.12.1998.

6. Änderung: Änderung der Baufelder Obere Römerhofstraße 6.A / Triebfeidstraße
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2000, bekanntgemacht am 21.12.2000

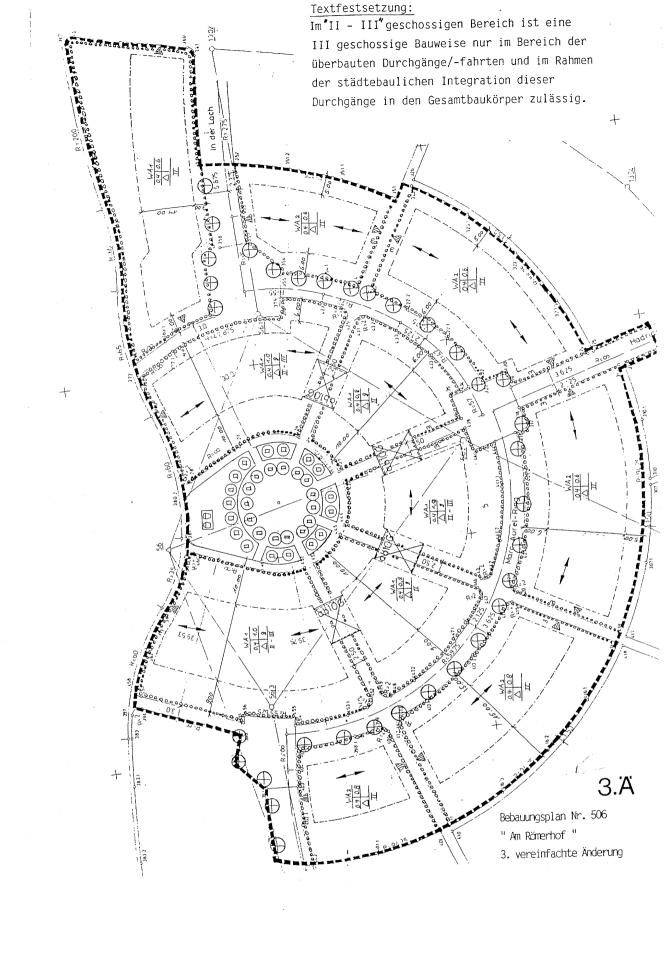
7. Änderung: Änderung der Baugrenżen und Höhenfestlegung
Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2000, bekanntgemacht am 21.09.2000

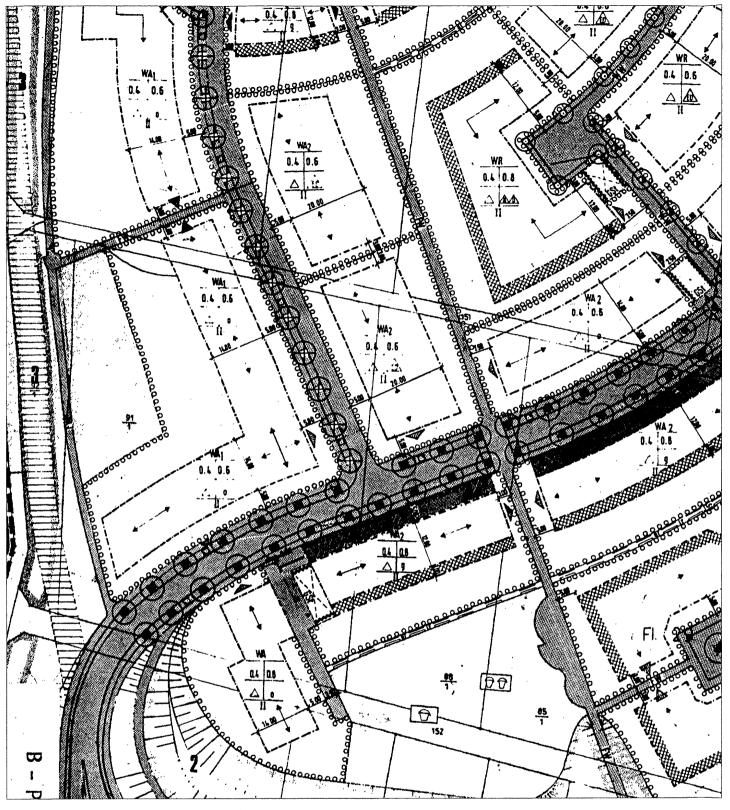
> 8.Änderung: Änderung der Baufelder Lilienweg / Am Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2009, bekanntgemacht am 30.09.2009



MASSTAB 1.1000

APRIL 185



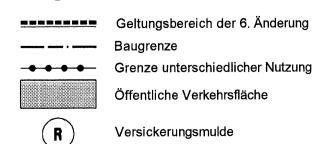


309 312 313 0 289/7 1*.95/4*9\$/3 R 363 6. Änderung **Stadt Friedrichsdorf**

Bestand

Stactteil Seulberg Editorio Stactteil Seulberg Editorio Seculorio Secul

Legende:



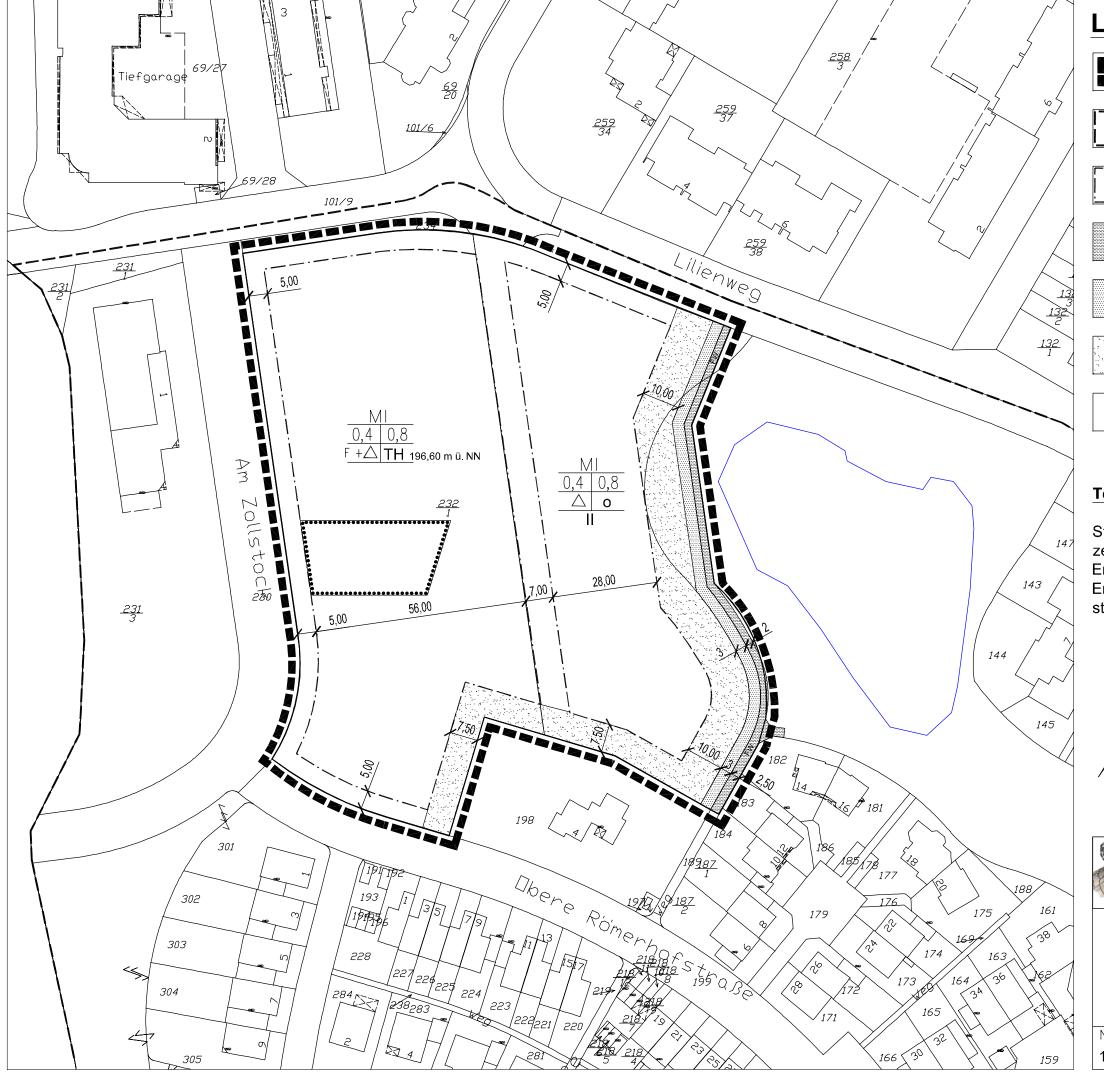


Am Römerhof
6. Änderung

Gemarkung: Seulberg (Flur 29)

Fassung vom 12.10.2000 Maßstab:

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Bauverwaltungs- und Planungsamt



LEGENDE:

Geltungsbereichsgrenze der 7. Änderung



Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Am Römerhof"



Baugrenze



Fußweg, für Radfahrer befahrbar



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



max. Traufhöhe (Außenwandhöhe der Hauptbaukörper)

Textfestsetzungen:

Statt des Erhaltes von Bäumen gem. der zeichnerischen Festsetzung ist auch ein Ersatz durch Laubbäume möglich. Die Ersatzpflanzung hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

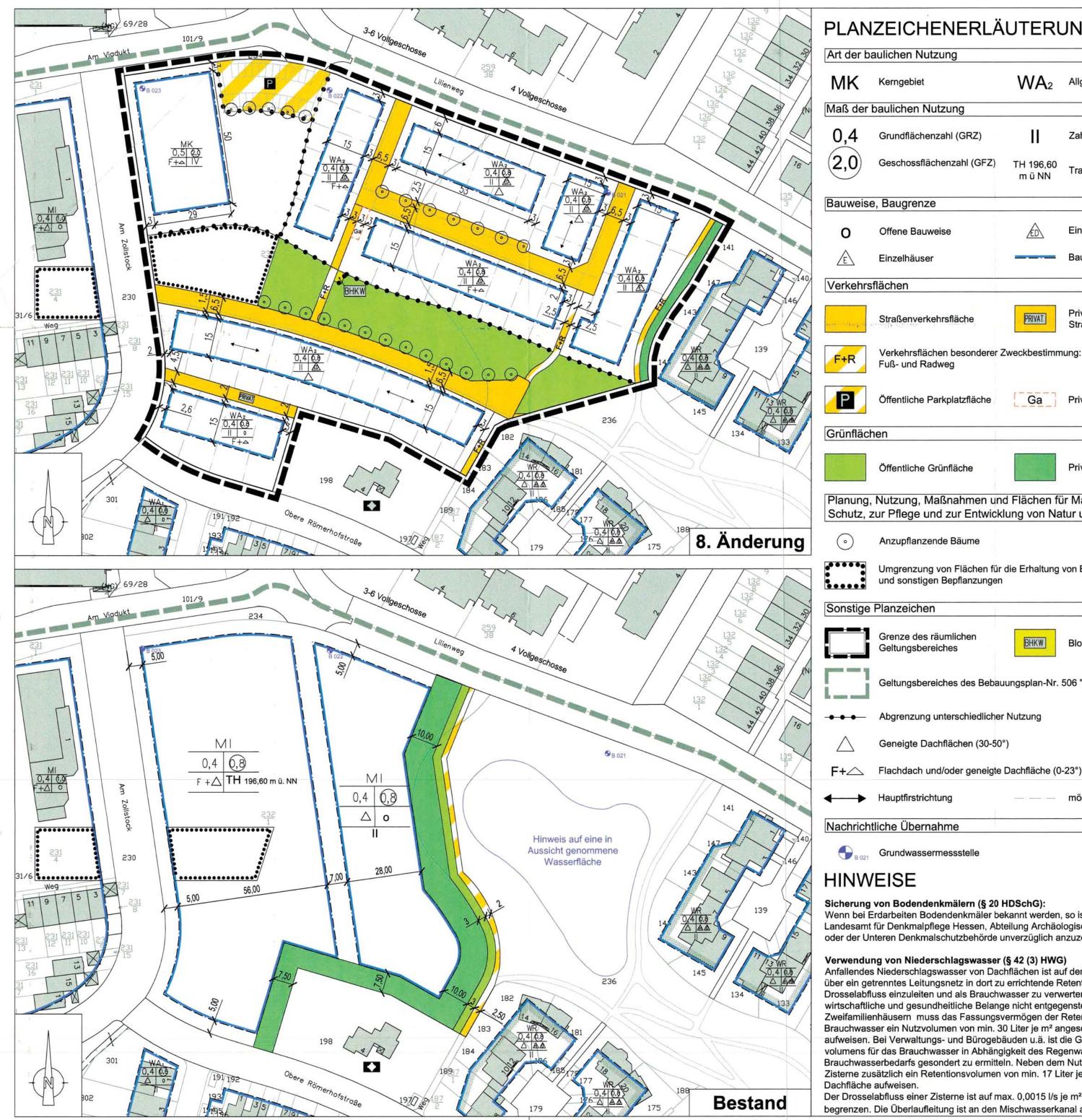




Stadt Friedrichsdorf Bauverwaltungs- und Planungsamt Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf Tel. 06172/731-0

Bebauungsplan Nr. 506 "Am Römerhof" Vereinfachte 7. Änderung

Maßstab		Datum	Name
1:1000	Bearb.	09.03.2000	DREGER



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung WA₂ Allgemeines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) TH 196,60 Traufhöhe über NN Einzel- und Doppelhäuser Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Private Garagen, Stellplätze

Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

Planung, Nutzung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen

Blockheizkraftwerk

Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Nr. 506 "Am Römerhof"

mögliche Grundstücksteilung

Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG):

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

Verwendung von Niederschlagswasser (§ 42 (3) HWG)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende Retentionszisternen mit Drosselabfluss einzuleiten und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern muss das Fassungsvermögen der Retentionszisterne für das Brauchwasser ein Nutzvolumen von min. 30 Liter je m² angeschlossene Dachfläche aufweisen. Bei Verwaltungs- und Bürogebäuden u.ä. ist die Größe des Nutzvolumens für das Brauchwasser in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert zu ermitteln. Neben dem Nutzvolumen muss jede Zisterne zusätzlich ein Retentionsvolumen von min. 17 Liter je m² angeschlossene

Der Drosselabfluss einer Zisterne ist auf max. 0,0015 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen. Die Überlaufleitung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

WA₂ Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Die gem. § 4 (2) Nr. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, \$chank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

MK Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Die gem. § 7 (2) BauNVO Nr. 2 zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten und die gem. § 7 Nr. 5 zulässigen sowie gem. § 7 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind generell ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bebaubarkeit der Grundstücke § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohneinheiten, in Reihenhäusern ist nur 1 Wohneinheit, zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Fahrradabstellräume und Gartenzubehörräume sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer Nachbargrenze zulässig und dürfen max. 15 m³ umbauten Raum haben. Sie sind zu begrünen. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung größer 1 m³ Gesamtgröße sind ausgeschlossen.

BAUORDNUNGRECHTLICHE **FESTSETZUNGEN**

Dächer

Für Doppel- und Reihenhäuser ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung vorgeschrieben.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß zeichnerischer Festsetzung für die Hauptdachflächen geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30°-50° bzw. Flach- und/oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 23° vorgeschrieben.

Ausnahmen von Dachform und Dachneigung sind möglich, wenn sie für Doppelhäuser und bei Hausgruppen für die gesamte Hausgruppe einheitlich ausgeführt werden.

In dem Kerngebiet sind Flach- und/oder Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 23° vorgeschrieben.

Grundstücksfreiflächen

Die Vorgartenfläche ist soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und zu begrünen.

Thujahecken sind in allen Planbereichen unzulässig

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- 2. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt ergänzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBI. I S. 548).
- Hessisches Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBI. I S. 686).
- Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBI. I S. 619).
- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 506 "Am Römerhof

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage dieser Satzung ist das automatisierte Liegenschaftskataster des Amtes für Bodenmanagement Limburg vom 02.05.2008.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2009.

Friedrichsdorf, 29.06.2009

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 16.07.2009 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 23.07.2009 bis 24.08.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.07.2009 bis zum 24.08.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Friedrichsdorf, 28.08.2009

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat

Die Stadtverortnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2009 die Planung gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 25.09.2009

DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



Der Beschluß der Satzung wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau am 30.09.2009 (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, 01.10.2009

DER MAGISTRATider Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, 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 Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan-Nr. 506

"Am Römerhof" 8. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Seulberg (Flur 30)

Fassung vom 01.09.2009 Maßstab:

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs- und Hochbauamt

1:1000 G:\STADTPLA\B-Pläne\An506 Am Römerhof\Aender_8 MI-Fläche\Pläne2009\AN506-8TB.dwg