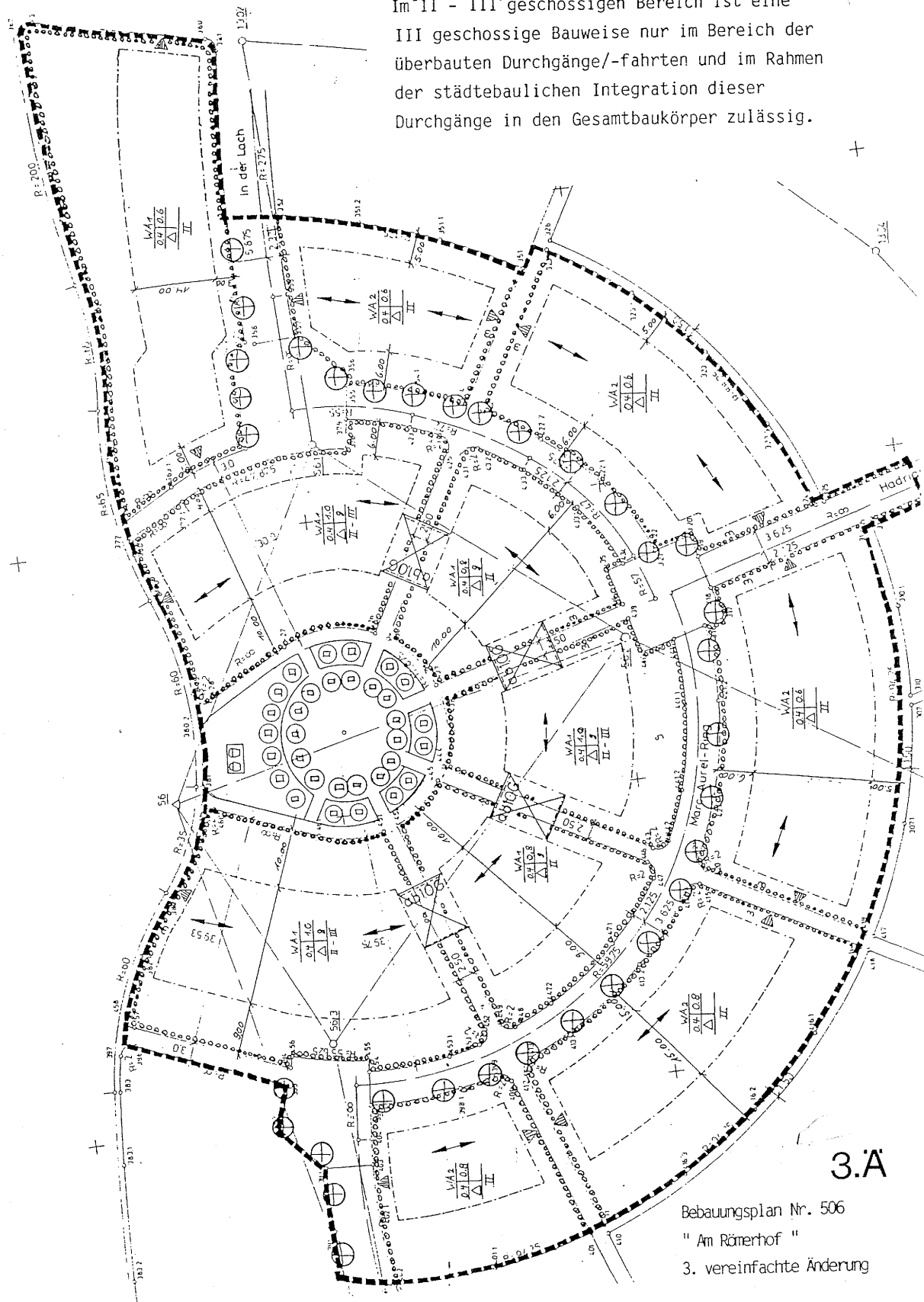
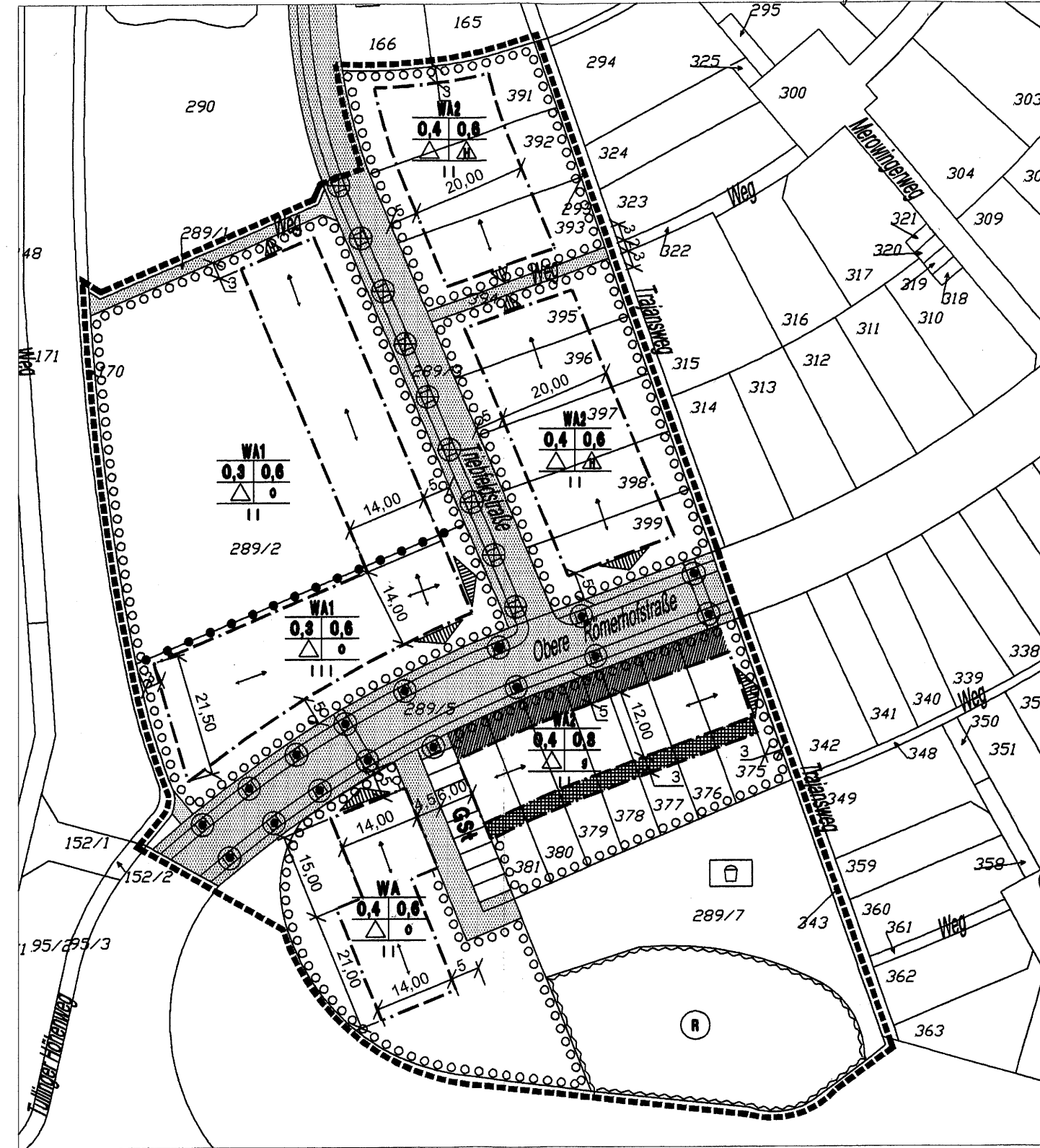
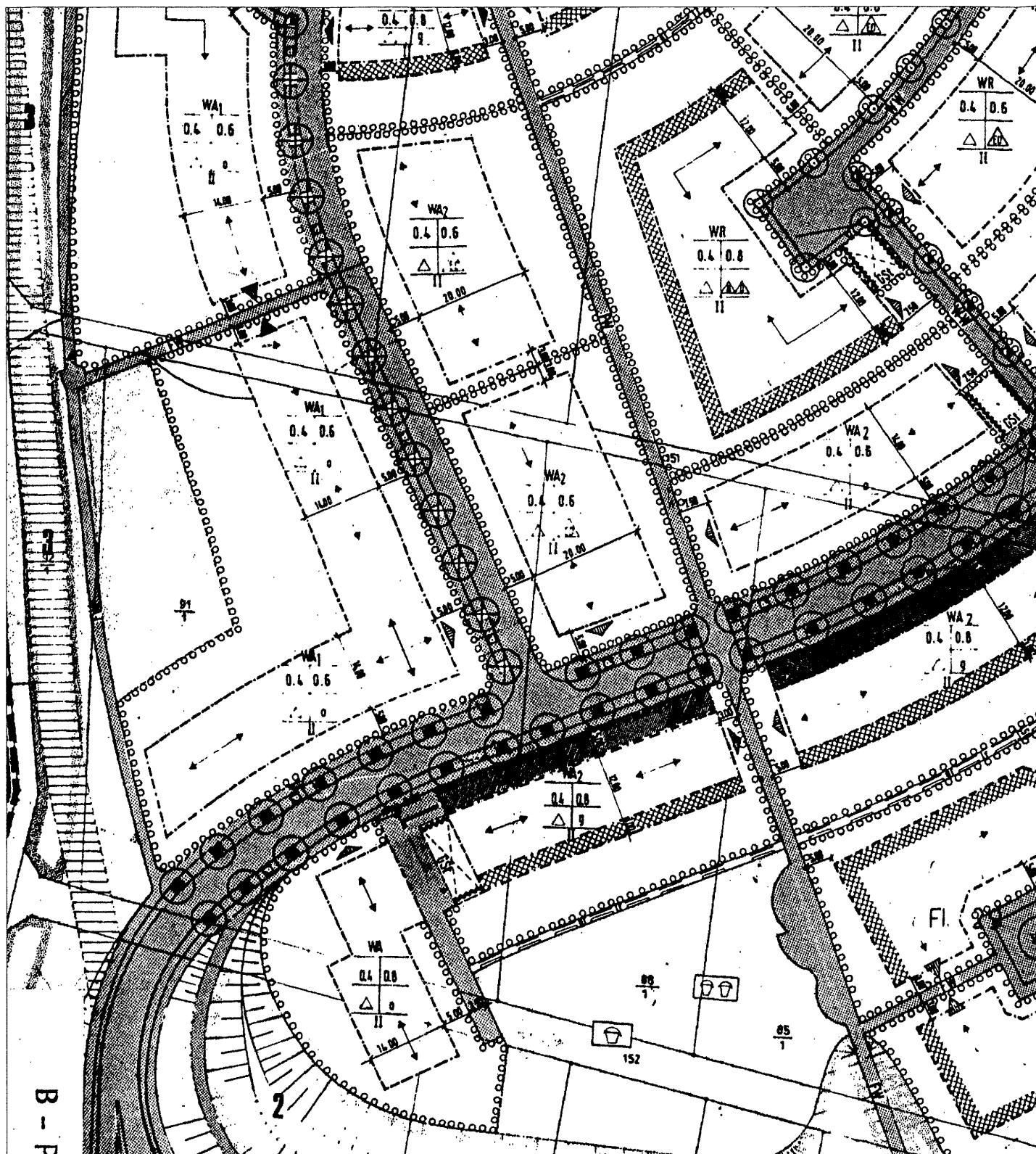


Textfestsetzung:

Im II - III geschossigen Bereich ist eine III geschossige Bauweise nur im Bereich der überbauten Durchgänge/-fahrten und im Rahmen der städtebaulichen Integration dieser Durchgänge in den Gesamtbaukörper zulässig.



3.A
Bebauungsplan Nr. 506
" Am Römerhof "
3. vereinfachte Änderung

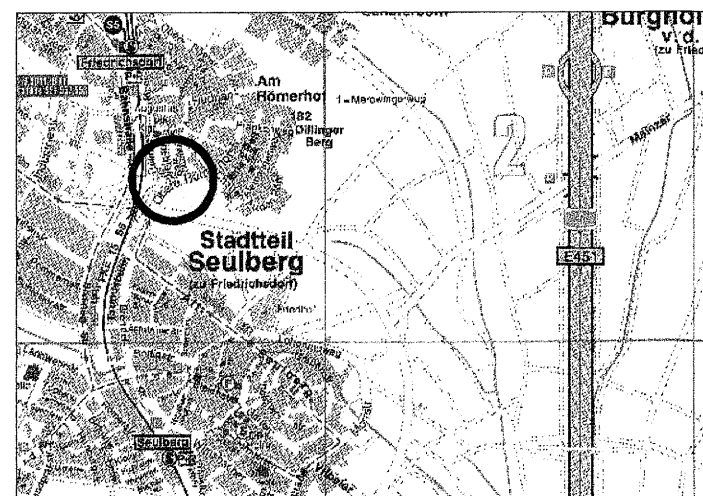


Bestand

6. Änderung

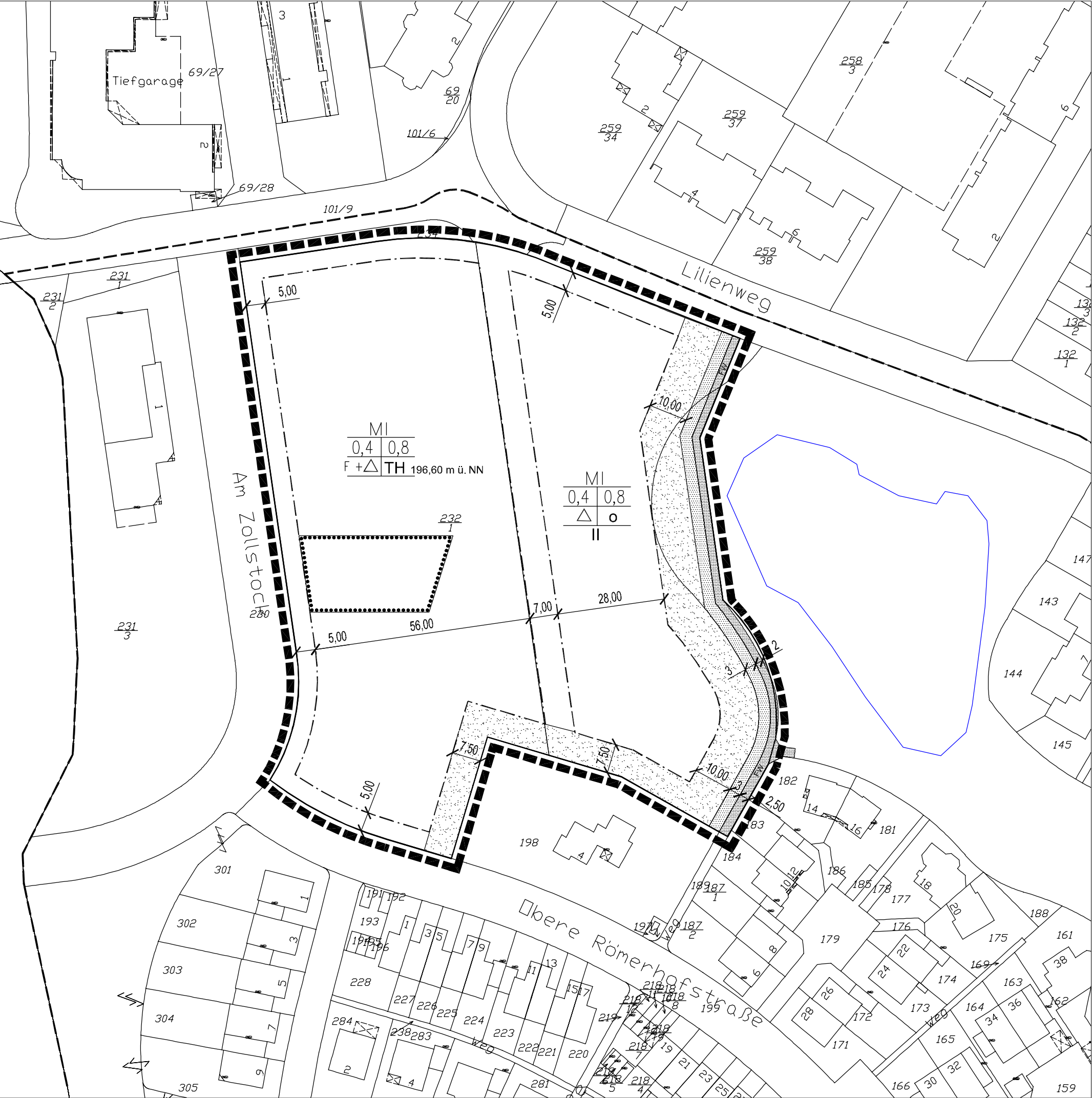
Legende:

- Geltungsbereich der 6. Änderung
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Verkehrsfläche
- R Versickerungsmulde



Übersicht (unmaßstäblich)

Stadt Friedrichsdorf	
Bebauungsplan Nr.: 506	
Am Römerhof 6. Änderung	
Gemarkung: Seulberg (Flur 29)	
Fassung vom 12.10.2000	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Bauverwaltungs- und Planungsamt
Maßstab: 1:1000	

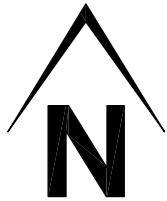


LEGENDE:

- 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.





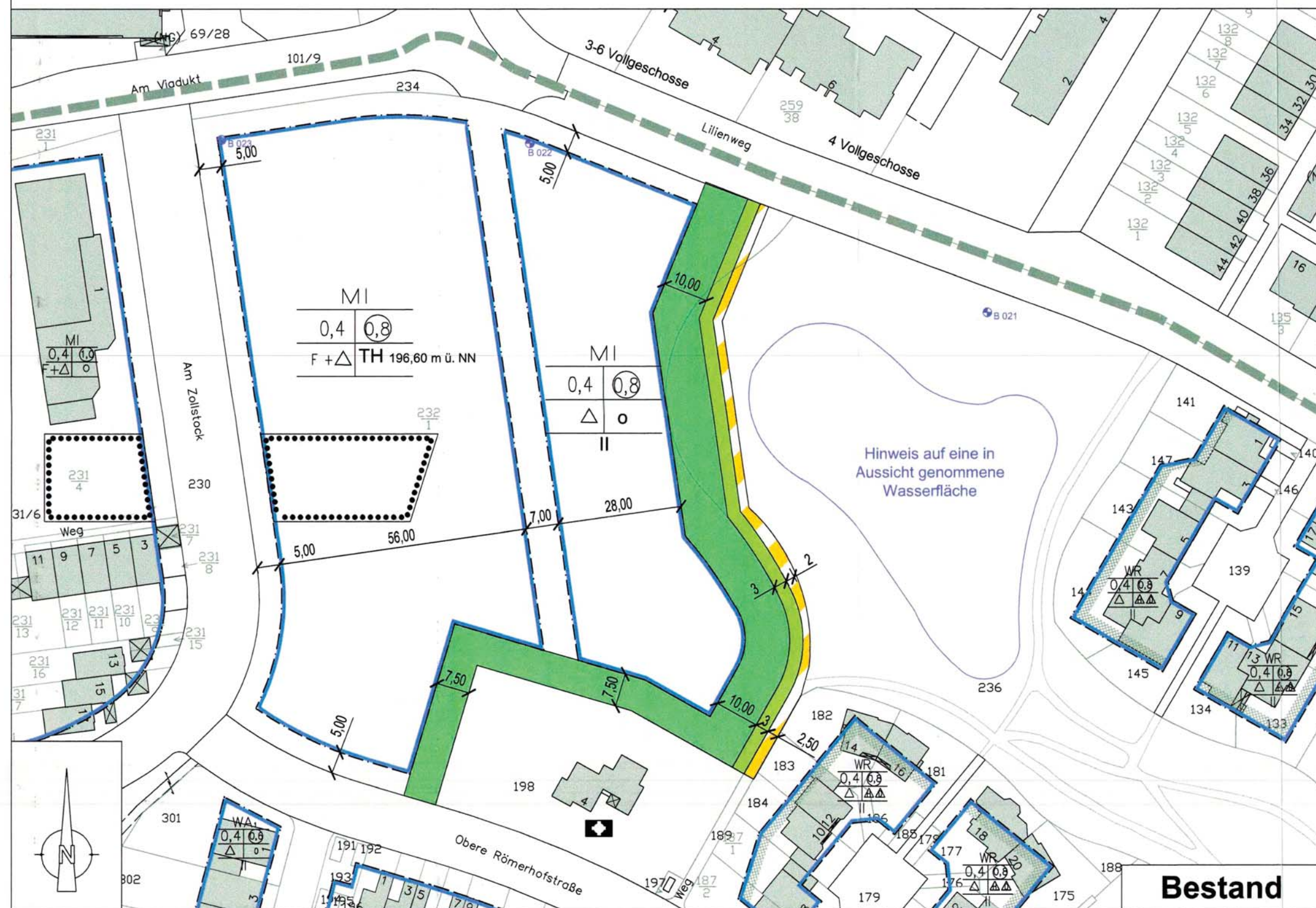
Stadt Friedrichsdorf
Bauverwaltungs- und Planungsamt
Hugenottenstraße 55, 61381 Friedrichsdorf
Tel. 06172/731-0

Bebauungsplan Nr. 506

"Am Römerhof"

Vereinfachte 7. Änderung

Maßstab		Datum	Name
1:1000	Bearb.	09.03.2000	DREGER



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung	
MK	Kerngebiet
WA ₂	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
2,0	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 196,60 m ü NN	Traufhöhe über NN
Bauweise, Baugrenze	
O	Offene Bauweise
E	Einzelhäuser
ED	Einzel- und Doppelhäuser
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	
—	Straßenverkehrsfläche
F+R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkplatzfläche
Ga	Private Garagen, Stellplätze
Grünflächen	
—	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
Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Nr. 506 "Am Römerhof"
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
△	Geneigte Dachflächen (30-50°)
F+△	Flachdach und/oder geneigte Dachfläche (0-23°)
→	Hauptfstrichtung
—	mögliche Grundstücksteilung
Nachrichtliche Übernahme	
—	Grundwassermessstelle

HINWEISE

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 Dachfläche aufweisen. 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

1. 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, Schank- 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 Vergnügungstätigkeiten und die gem. § 7 Nr. 5 zulässigen sowie gem. § 7 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind generell ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. 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).

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

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Fahrradstellräume und Gartenzubehörräume sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer Nachbargrenze zulässig und dürfen max. 15 m² umbauten Raum haben. Sie sind zu begrünen. Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung größer 1 m² Gesamtgröße sind ausgeschlossen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. 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.

5. Grundstücksfreiflächen

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

Thujahecken sind in allen Planbereichen unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) 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 Investitions-erleichterungs- 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 (GVBl. I S. 548).
- Hessisches Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686).
- Hessische Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619).
- Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 506 "Am Römerhof" bleiben unberührt.

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 Stadtverordnetenversammlung 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 MAGISTRAT der 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	Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf Stadtplanungs- und Hochbauamt
Maßstab:	1:1000	