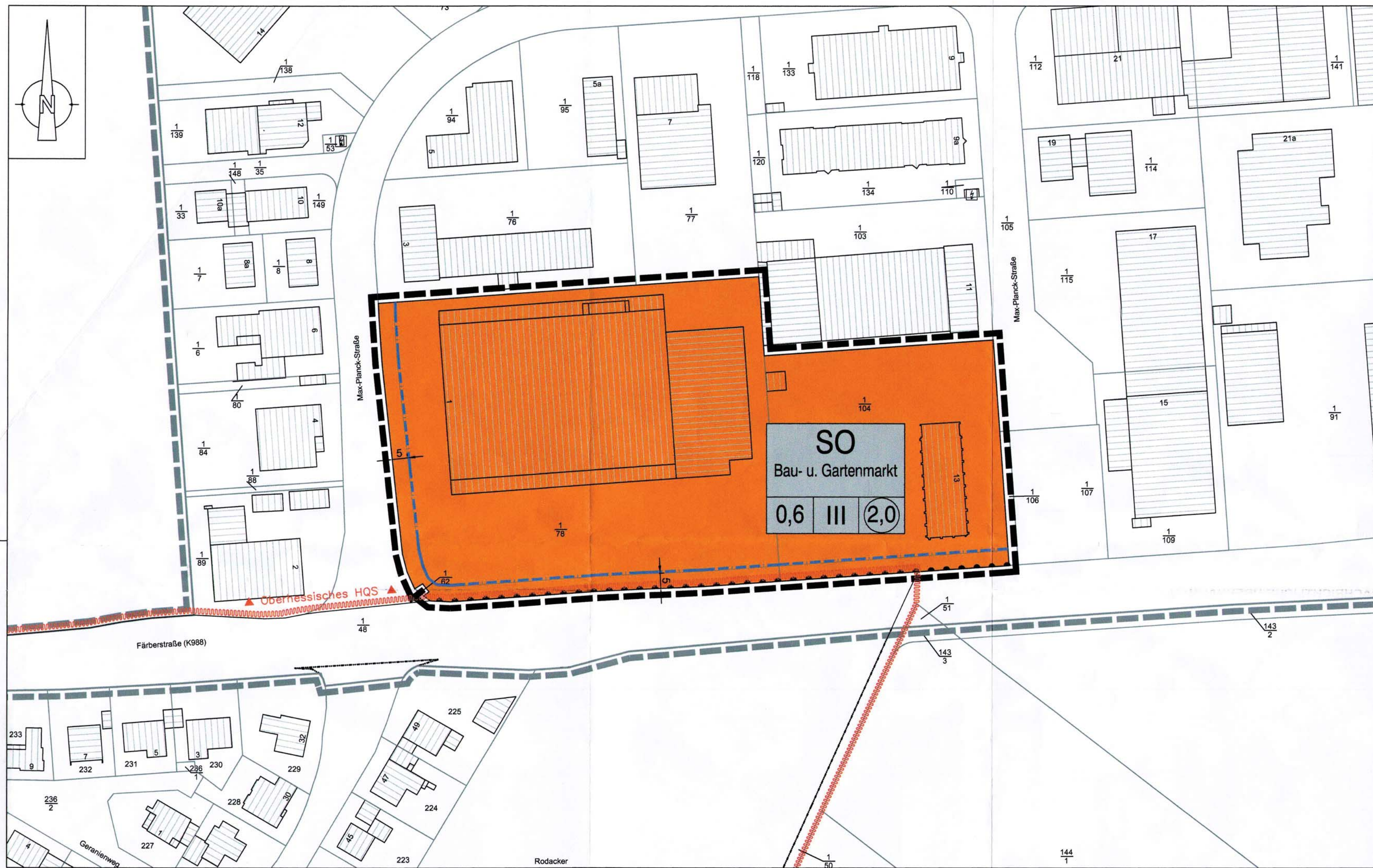




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Bau- und Gartenmarkt

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
III Zahl der Vollgeschosse
2,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

Baugrenze

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Nr. 501 "Gewerbegebiet Mitte"

Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig

Nachrichtliche Übernahme



Heilquellenschutzgebiet

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel
2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 1.5.1993
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt
geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)**
in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1
des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 817)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes
vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG)**
in der Fassung der vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des
Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. I 1986, S. 1269), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

In dem mit „SO Bau- und Gartenmarkt“ gekennzeichneten Gebiet werden die
Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO wie folgt festgelegt:

Es ist nur großflächiger Einzelhandel im Rahmen einer Bau- und Gartenmarktnutzung
mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.200 m² zulässig.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der folgenden Auflistung ist
grundsätzlich ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk (Ausnahme
Getränkhandel) ¹
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe,
sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und
Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Fahrräder
- Schnittblumen
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren ²
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel ², Ton- und Bildträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes
Sortiment) ³ sowie Geräte der Telekommunikation

¹ Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Grund
des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum
gegeben.

² Abwägungsspielraum vorhanden, z. B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren

³ weiße Ware, z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

2. Ausnahmen:

Zentrenrelevante Randsortimente:

Es können zentrenrelevante Sortimente als Nebenbestandteil des eigentlichen Einzelhandels (sog. „zentren-
relevante Randsortimente“) zugelassen werden, wenn sie nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, max. 800 m²
Verkaufsfläche, in Anspruch nehmen.

Baugrenzen:

In besonders begründeten Einzelfällen können die Baugrenzen bis max. 3 m überschritten werden, wenn dies
städtebaulich vertretbar ist.

Vollgeschosse:

In Einzelfällen kann von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachneigung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es sind nur flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10° zulässig.

Alle Dachflächen sind vollflächig, nach den Regeln der Technik, exklusive Dachdurchdringungen (Lichtkuppeln,
techn. Anlagen), extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt auch bei der Anbringung von Anlagen zur
Solarenergiegewinnung.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für
Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich
der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zur Eigenwerbung zulässig. Mastwerbeanlagen und
Werbfahrten dürfen nicht höher als 9 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3. Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 37 (4) HWG)

Anfallendes und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, incl. dem Niederschlagswasser nicht
begrünter Dachflächen, ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende
unterirdischen Rückhalteräume mit Drosselabfluss zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Brauchwasser-
nutzung, Löschwasser etc.) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht
entgegenstehen. Die Größe des Nutzvolumens eines Rückhalterumes ist in Abhängigkeit des Regen-
wasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu
ermitteln; es sollte aber 35 Liter pro Quadratmeter nicht überschreiten. Der Drosselabfluss ist auf 0,5 l/s zu
begrenzen. Die Überlaufleitung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Oberhessisches Heilquellenschutzgebiete:

Verordnung den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend vom 07.02.1929 (I. Zone).
Die Tiefe, bis zu welcher Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne kreisamtliche Genehmigung gestattet
sind, wird für die I. Zone auf fünf Meter festgelegt.

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für
Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde
unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer
Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die
Erhaltung des Fundes zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Grundlage dieser Satzung ist das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Amtes für
Bodenmanagement Limburg vom 16.01.2012.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom
08.11.2012. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 19.12.2012 (Tag des Erscheinens der
letzten Bekanntmachung) in der Taunuszeitung gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf
bekanntgemacht.

Friedrichsdorf, 20.12.2012
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



- Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 15.03.2013 in der Zeit vom
25.03.2013 bis 26.04.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom
18.03.2013.

Friedrichsdorf, 20.03.2013
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



3. Ausfertigungsvermerk:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.06.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB
als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 21.06.2013
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat



- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am
03. Juli 2013 unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der
Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

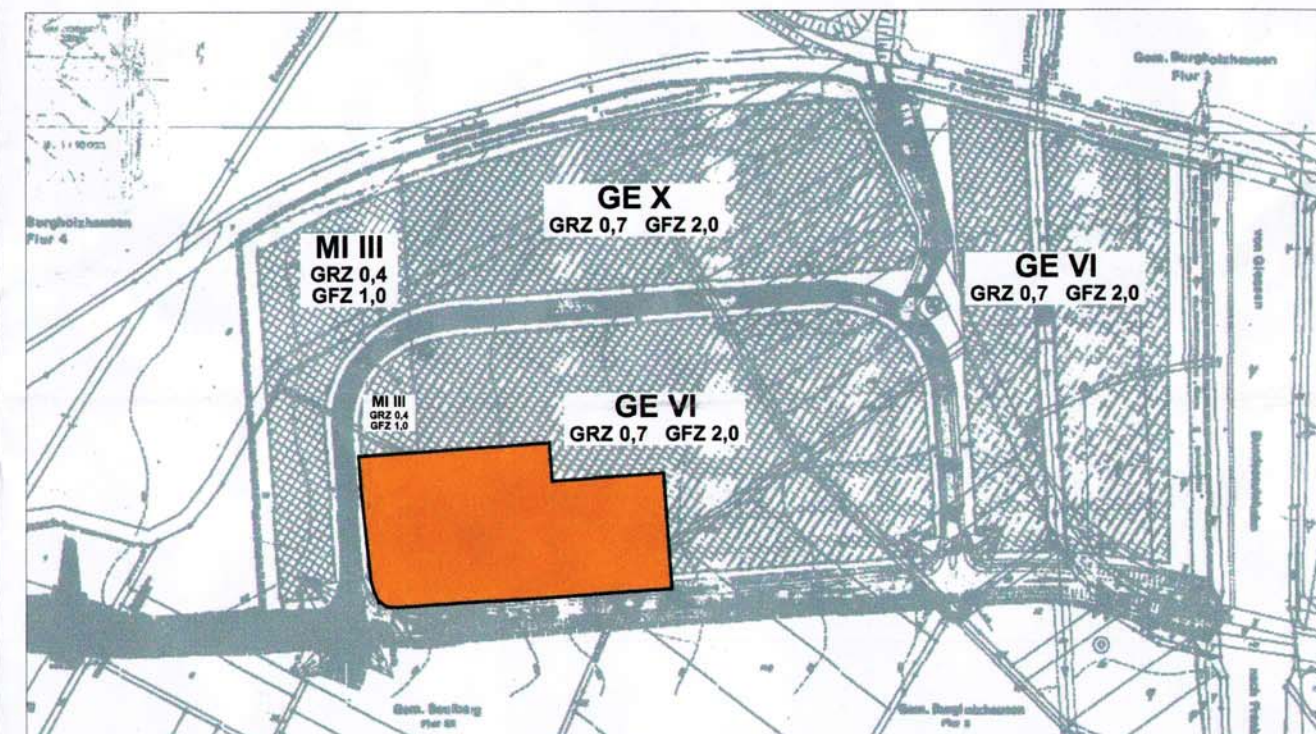
Friedrichsdorf, 04. Juli 2013
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

Norbert Fischer, Erster Stadtrat

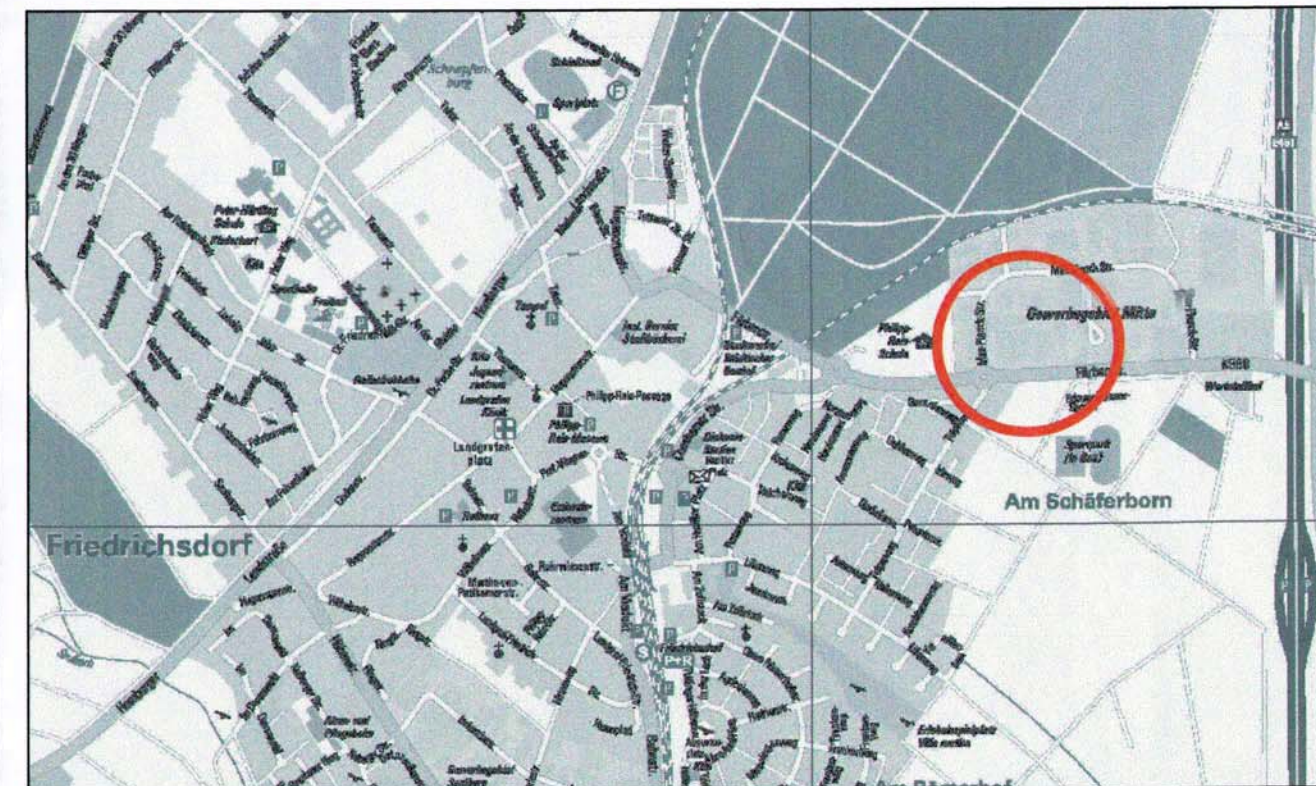


Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 sowie von § 214 Abs. 2 a
BauGB bezeichneten Verfahren-, Form- und Abwägungsvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb
eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Änderungs- Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt
Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll,
ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind derartige Verletzungen unbeachtlich.

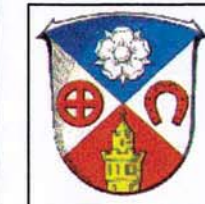
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung
etwiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch den Bebauungsplan und
über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Übersicht des Bebauungsplan 501 "Gewerbegebiet Mitte" (unmaßstäblich)



Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr. 510

"SO-Gebiet Max-Planck-Straße"

Gemarkung: Burgholzhausen (Flur 5)

Fassung vom
06.05.2013

Maßstab:
1:1000

Der Magistrat
der Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt