



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (zusätzliche Ziffern siehe textliche Festsetzungen)
- 0,7** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2,0** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Zone mit Nutzungseinschränkung gem. textliche Festsetzungen Nr. A 3**
- Baulinie, Baugrenze**
 - Baulinie (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg, Mitbenutzung als Geh- und Radweg" (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)
 - Fläche für Versorgungsanlagen, "Elektrizität" (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - Symbol für besondere Fassadengestaltung nach Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. F 2
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Nachrichtliche Übernahme (§9 (6) BauGB)

- 20kV Erdkabel**
- Gasfermleitung LNr. 11**
- Kathodische Schutzleitung für Gasfermleitung**

Kennzeichnung (§9 (5) BauGB)

- Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (Quantitativ Zone D)**
- Bergsenkungsgebiet**
Im Bereich des dargestellten Bergsenkungsgebiets sind ggf. Sicherungsmaßnahmen bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Gutachten über die Lage und Art der bergbaulichen Maßnahmen und der vorgesehene bzw. vorgewonnenen Sicherung liegen vor.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2858)
- 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
- Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. 2002 I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I 2005 S. 662)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I 2005 S. 674).
- Hessisches Straßengesetz vom 09.10.1962 (GVBl. I S. 437), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2002 (GVBl. I S. 738)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005 S. 186,195)
- Hess. Naturschutzgesetz (HesNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, 205) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I, 1794)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- A Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn ihr Kernsortiment zu folgenden nicht zentrumsrelevanten Gruppen gehört:
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Friesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
 - Möbel, Küchenanrichtungen, Büromöbel
 - Beleuchtungskörper, Elektronikaustattung
 - Tiere, Zootierkäfige, Tierpflegemittel, Tierernährung
 - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
 - Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
 - Elektronikgeräte (z.B. Haushaltsgeräte), Herde, Öfen
 - Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
 - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
 - Campingartikel
 - Brennstoffe/Mineralerzeugnisse
 - Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
 - Sportgeräte, Fahrräder u.ä.
 - Artenien / Satellitenanlagen
 - Bei Verkaufsflächen größer als 700 m² ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt und der Nahversorgungsbereiche der Stadtteile zu erwarten sind. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur im Umfang von 20% der Verkaufsfäche und mit maximal 100 m² Verkaufsfäche zulässig.
 - In den Plangebietes GE1 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Alle sonstigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich der Anzahl und Fläche im Verhältnis zu den mit GE1 ausgewiesenen Gebieten untergeordnet bleiben und benachbarte Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.
 - In den mit gekennzeichneten Bereichen sind nur Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO sonstigen zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - Der Berechnung der GRZ und GFZ sind als maßgebende Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO die Grundstücke einschließlich der als Gr1 und Gr2 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugrunde zu legen.

B Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Geschosse sowie Baugrenzen dürfen im Einzelfall überschritten und von Baulinien kann abgewichen werden, wenn dies städtebaulich begründet ist.

C Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Leitungen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Sie sind in den ausgewiesenen Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

D Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Retentionsanlagen aufzufangen und auf dem Grundstück als Brauchwasser zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne ist nach DIN 1989 zu bestimmen, der Retentionsraum der Zisterne ist nach DIN A 117 zu bemessen. Der Abfluss in den Mischwasserkanal muss gedrosselt erfolgen. Eine Verickung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

E Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Maßnahmen innerhalb der mit Gr1 gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsrandbegrenzung:
Am Außenrand ist ein Krautsaum mit mindestens 1 m Breite zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Hieran schließt sich ein mindestens 10 m breiter Streifen mit Gehölzpflanzungen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 - 2,00 m an. Neben Sträuchern sind mindestens 5 % Bäume 2. und 3. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Weiterhin sind Krautsäume mit mindestens 1 m Breite zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zu verwenden sind die Pflanzen der Pflanzliste 1. Die verbindlichen Flächen müssen als strukturelle Parkflächen, die mit der Bepflanzung korrespondieren, gestaltet werden.
- Maßnahmen innerhalb der mit Gr2 gekennzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand:
Innerhalb der Flächen sind Gehölzpflanzungen in der Höhe abgestuft zum Wald mit einem Pflanz- und Reihenabstand von je 1,50 - 2,00 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mindestens 5 % Bäume 2. und 3. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Weiterhin sind Krautsäume mit mindestens 1 m Breite zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen. Zu verwenden sind die Pflanzen einer mit der Forstverwaltung abzustimmenden Pflanzliste.
- Straßen- und wegbegleitende Bäume:
Die dargestellten Standorte der Bäume sind nicht verbindlich. Die genaue Festlegung richtet sich nach Maßgabe der zukünftigen Straßenplanung. Die Auswahl der Bäume erfolgt nach Pflanzliste 2. Die Baumpflanzungen sind in Form eines Leitbaumsystems vorzunehmen. Baumschlingen sind in einer Mindestgröße von 10 m² herzustellen und dauerhaft zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

F Äußerer Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude müssen im Erdgeschoß einen Fensteranteil von 20%, in den Obergeschossen von 10% aufweisen. Geschlossene Fassadenbereiche von mehr als 6 m Breite sind straßenseitig zu vermeiden.
- Die mit dem Symbol gekennzeichneten Blockecken sind baulich durch Lage oder Höhe der Gebäudekörper zu betonen.
- Werbeflächen und Firmenschilder an Gebäuden mit mehr als 5 m² sowie freistehende Werbeflächen mit mehr als 2 m² sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie geeignet sind, eine Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und sich architektonisch einfügen.

G Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- Vorgartenflächen sind zu 50% zu begrünen.
- Freiflächen sind zu begrünen, soweit eine Befestigung der Oberflächen nicht notwendig für die gewerbliche Nutzung ist. 25% der Grünflächen sind nach Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Neben Sträuchern sind mindestens 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren.
- Die erforderlichen befestigten Flächen sind, soweit deren Art der Nutzung nicht mit grundwasserbelastenden Stoffen verbunden ist, wasserundurchlässig zu gestalten.
- Dächer mit einer Neigung kleiner gleich 10% sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Freifläche, für die Belichtung und Lüftung oder die Unterbringung technischer Anlagen genutzt werden.
- An Fassadenabschnitten ohne Fenster, Werbeanlagen oder sonstigen Anlagen mit einer Breite von mehr als 10 m ist eine dauerhafte Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 vorzusehen.
- Die Grundstücke an den festgesetzten Fuß-, Rad- und Wirtschaftsflächen sind mit lebenden Hecken gegebenenfalls mit inmittengelegener Zaun einzufrieden. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.

PFLANZLISTEN

PFLANZLISTE 1

Pflanzliste für die Gehölzpflanzung unterschieden nach verschiedenen Standortansprüchen.

Sonstige Standorte	Bäume	Sträucher	Amelanchier ovalis
Feldahorn	Acer carpinifolium	Gemeine Felsenbirne	Comus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Comus sanguinea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Bühlhainleien	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior	Engelh. Weißdorn	Crataegus laevigata
Vogelkirsche	Prunus avium	Zweiggriff. Weißdorn	Eucynimus europaeus
Traubeneiche	Quercus petraea	Pflaflenhäutchen	Ligustrum vulgare
Silbäiche	Quercus robur	Liguster	Heckenkirsche
Mehlbeere	Sorbus aha	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Schlehdorn	Prunus spinosa
Speierling	Sorbus domestica	Faubaum	Rhamnus frangula
Windenleite	Tilia cordata	Händtrose	Rosa canina und ssp.
		Brennholze	Rosa rugosa
		Waldrose	Rubus fruticosus
		Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Traubenholunder	Sambucus racemosa
		Wasserschneeball	Viburnum opulus

Halbschattige bis schattige Standorte: 'nur für Halbschatten geeignet'

Bäume	Sträucher	Amelanchier ovalis
Feldahorn	Acer carpinifolium	Comus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Corylus sanguinea
Traubeneiche	Fraxinus excelsior	Corylus avellana
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Crataegus monogyna
Speierling	Sorbus domestica	Crataegus laevigata
		Eucynimus europaeus
		Ligustrum vulgare
		Heckenkirsche
		Lonicera xylosteum
		Rhamnus frangula
		Rosa arvensis
		Sambucus nigra
		Sambucus racemosa
		Viburnum opulus

Trockene Standorte:

Bäume	Sträucher	Amelanchier ovalis
Traubeneiche	Quercus petraea	Comus mas
Mehlbeere	Sorbus aha	Eucynimus europaeus
Speierling	Sorbus domestica	Hippophae rhamnoides
		Ligustrum vulgare
		Mespilus germanica
		Prunus spinosa
		Rosa pimpinellifolia
		Viburnum lantana

Feuchte bis nasse Standorte:

Bäume	Sträucher	Amelanchier ovalis
Feldahorn	Acer carpinifolium	Comus sanguinea
Schwarzeeiche	Alnus glutinosa	Eucynimus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus	Hippophae rhamnoides
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	Ligustrum vulgare
Traubeneiche	Prunus padus	Mespilus germanica
Silbäiche	Quercus robur	Prunus spinosa
Weidenarten	Salix rubens oder caprea	Rosa pimpinellifolia
Windenleite	Tilia cordata	Viburnum lantana

PFLANZLISTE 2

Pflanzliste für Bäume im Strassenraum (Leitbaumsystem)

Kleine Bäume	Mittelgroße Bäume	Große Bäume
Spitzahorn-Sorten	Feldahorn	Bergahorn
Acer platanoides "Columnare"	Acer carpinifolium	Esche
Acer platanoides "Globosum"	Acer platanoides u. Sorten	Silbäiche
Acer platanoides "Glabrum"	Aesculus camea	
Plaublätteriger Weißdorn	Corylus coloma	
Plaublätteriger Weißdorn	Pyrus calleryana "Charitoider"	
Plaublätteriger Weißdorn	Tilia in Arten und Sorten	
Kleinkronige Esche		
Zierkirsche		

PFLANZLISTE 3

Pflanzliste für die Fassadenbegrünung

Pflanzliste für die Fassadenbegrünung	Bergbege	Clematis montana
Pflanzendeckelung	Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Kletterhortensie	Wilder Weh	Parthenocissus quinquefolia
Gelbblatt	Kletterrosen	Rosa hybr.
Kletterkirsche	Blauregen	Wisteria sinensis
Wein		

VERFAHRENSVERMERKE

Grundlage dieses Bebauungsplans ist das Automatische Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Hochtaunuskreises vom 01.04.2005.

Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.06.2001.

Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durch Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung in der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.01.2002 (Tag des Erscheinens der letzten Bekanntmachung).

Anschließend wurde in der Denktisur der Stadtverwaltung im Rathaus Friedrichsdorf, Hugentrotterstraße 55, gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB unter gleichzeitiger Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) erfolgte mittels Rundschreiben vom 29.11.2001.

Friedrichsdorf, 20.02.2002
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, Erster Stadtrat

Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau vom 04.04.2006 (Tag der letzten Bekanntmachung) in der Zeit vom 11.04.2006 bis 11.05.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 07.04.2006.

Friedrichsdorf, 12.05.2006
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, Erster Stadtrat

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.2006 den Bebauungsplanentwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrichsdorf, 26.06.2006
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, Erster Stadtrat

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung und in der Frankfurter Rundschau am 16.07.2006 (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, 19.07.2006
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, Erster Stadtrat

Verletzungen von den in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften können nach § 215 BauGB innerhalb eines Jahres, Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Friedrichsdorf geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind die genannten Verletzungen unbeschäftlich.

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

Friedrichsdorf, 19.07.2006
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, Erster Stadtrat

1. Änderung

Aufstellungsbeschluss vom 16.10.2006, Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.2007, bekanntgemacht am 09.03.2007.

Friedrichsdorf, 12.03.2007
DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

.....gez. Bastian..... Siegel

Günter Bastian, 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 begründet, ist darzulegen. Nach Ablauf dieser Fristen sind die genannten Verletzungen unbeschäftlich.

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



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Stadt Friedrichsdorf

Bebauungsplan Nr.: 222 - 1, vereinfachte Änderung

"Gewerbegebiet Köppern Nordost"

Gemarkung: Köppern (Flur 14)

Fassung vom	17.10.2006	Der Magistrat
Maßstab:	1:1000	der Stadt Friedrichsdorf
		Stadtplanungs- und Hochbauamt