



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 Maximale Gebäudehöhe in m ü. NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze Gebäude (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 Baugrenze Tiefgarage (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen
 Priv. Private Verkehrsfläche
 Öff. Öffentliche Verkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Freiflächenkennziffer (Zahl als Beispiel)
 Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Erhaltung von Bäumen
- Verkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Grenze zwischen Lärmpegelbereichen (Wert als Beispiel)
 Grenze Nachts Lr = 50 dB(A)
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Umgrenzung von Flächen für Terrassen und Balkone
 Umgrenzung von Flächen für Fahrräder
 Müllbehälter Standplatz
 Spielplatz
 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (Zahl als Beispiel)
 Stützmauer Planung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 Blendschutz h ≥ 1,8 m
 oB Gebäudeseite ohne Balkon
- III PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
 B5 Index Gebäude (Zahl als Beispiel)
 Feuerwehrebewegungsfläche
 Schnittlinie gemäß VEP (Index als Beispiel)
 Mauer Bestand
 Flur 13 Flurnummer
 Flurstücksnummer (Zahl als Beispiel)
 192.05 Höhenwert Bestand (Zahl als Beispiel)
 KD Kanaldeckel Bestand
 OK Oberkante Bestand
 F Firsthöhe Bestand

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)**
 In der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)**
 Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
 In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG)**
 Vom 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
 In der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
 In der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
 In der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
 vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main**
 vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).
- Hess. Gemeindeordnung (HGO)**
 In der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)**
 In der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 426, 430)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
 vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.07.2015. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 08.08.2015 in der Taunuszeitung gem. der Hauptsatzung der Stadt Friedrichsdorf bekanntgemacht.
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister
 Der Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 08.08.2015 in der Zeit vom 18.08.2015 bis 02.10.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2015.
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister
- Der 2. Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 14.10.2019 in der Zeit vom 23.10.2019 bis 29.11.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2019.
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister

- Der 3. Entwurf mit Begründung hat mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 30.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2023
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister
- Ausfertigerungsvermerk:**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich, durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung am unter Hinweis auf seine Auslegung bekanntgemacht.
 Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
 Friedrichsdorf,
 DER MAGISTRAT der Stadt Friedrichsdorf

 Lars Keitel, Bürgermeister

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Amtliche Liegenschaftskataster- Informationssystem (ALKIS) des Amtes für Bodenmanagement Limburg von 22.08.2023.

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 begründen 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 etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensschäden durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Stadt Friedrichsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139

"Ehemaliger Güterbahnhof"

4. Entwurf

Gemarkung: Friedrichsdorf (Flur 13)

Fassung vom April 2024

Der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt

Maßstab: 1:500

Plangröße 594 / 1184 mm