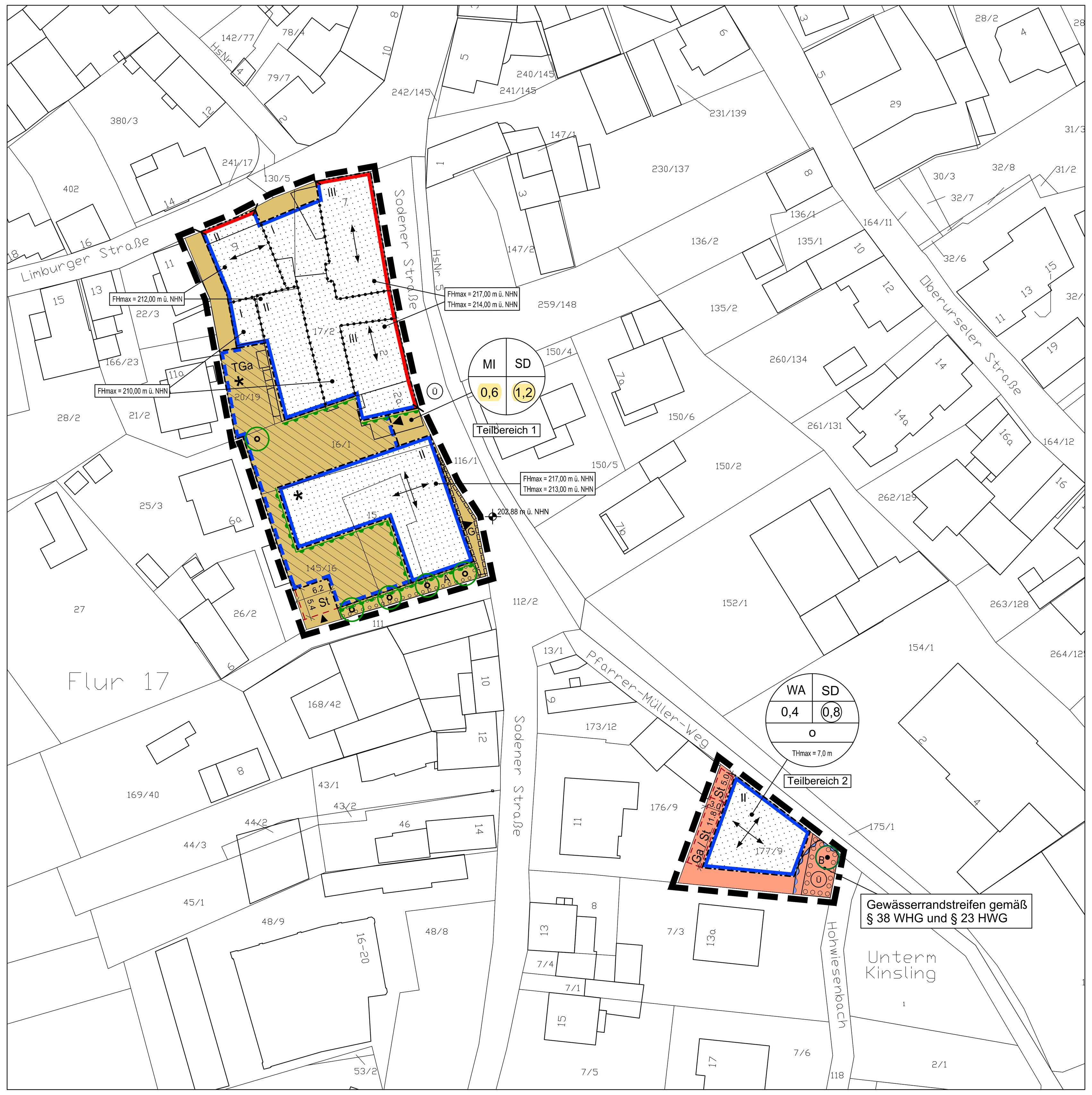
Bebauungsplan Nr. 211-1 "Am Henker, 1. Änderung" M 1:500



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 **bis Abs. 9 BauNVO**)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

- 0,6 – Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- (1,2) – Geschossflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- FHmax= 217,00 m ü. NHN – Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- THmax= 214,00 m ü. NHN – Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- 202,88 m ü. NHN – Höhenbezugspunkt (in Meter über Normalhöhennull) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze Gebäude (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- TGa – Baugrenze Tiefgarage (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Überbaubare Fläche für Tiefgarage und für unterirdische Anlagen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlage

Anschluss an Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▼▲ Ein- / Ausfahrt Tiefgarage
- ▲ Zufahrt Stellplätze oberirdisch

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- A – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Fassadenbegrünung

Sonstige Planzeichen

- Ga/St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- G – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Stellung der baulichen Anlage
- Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie
- * – Bezeichnung der überbaubaren Fläche (Festsetzung der Höhenlage, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.3)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- SD – Satteldach

Nachrichtliche Übernahme

- Ü – Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG und Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung der baulichen Anlagen und die Aufnahme der hier zulässigen Nutzungen des Mischgebiets in Teilbereich 1 ist erst zulässig, wenn die mit Tierhaltung verbundenen Aktivitäten des landwirtschaftlichen Betriebs Sodener Straße 10 vom derzeitigen Standort verlagert wurden, so dass sich dieser nicht mehr in deren Einwirkungsbereich befindet, bzw. durch Verlagerung, rechtsverbindliche Reduktion der am Standort Sodener Straße 10 zulässigen Tierzahl oder gleichwertig wirksame technische Maßnahmen an den Stallanlagen die Geruchstundenhäufigkeit innerhalb des ausgewiesenen Mischgebiets durch eine Geruchsimmissionsprognose oder Geruchsimmissionsmessungen (z. B. Geruchsbegehungen) belegt so stark reduziert wurden, dass die relativen Ausschöpfungsgrade

- des auf die Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen bezogenen, auf die belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung anzuwendenden und im vorliegenden Fall auch für das vorliegende Mischgebiet maßgeblichen Immissionswerts der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) (bis 30.11.2021) bzw. des Anhangs 7 der TA Luft 2021 (ab 1.12.2021) für Dorfgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,15 bzw. 15 % der Jahresstunden) und
- des Immissionswerts der GIRL bzw. TA Luft 2021 für Mischgebiete (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr von 0,10 bzw. 10 % der Jahresstunden) durch sonstige anlagenbedingte Geruchsimmissionsbeiträge (hier beispielsweise aus dem Betrieb der angrenzenden Metzgerei Klein).

in Summe 1,0 nicht überschreiten.

Hinweis:
Laut Zweifelsfragen zur GIRL sind bei Gemengelagen mit sowohl Tierhaltungen als auch gewerblichen Emittenten im Dorfgebiet die Immissionswerte der GIRL eingehalten, sofern gilt:

$$\frac{I_{TA}}{0{,}15} + \frac{I_{IA}}{0{,}10} \leq 1{,}0$$

I_{TA}: Immissionen Tierhaltungsanlage
I_{IA}: Immissionen Industrieanlagen und Gewerbebetrieb

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs Sodener Straße 10 sind vertraglich (z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag) oder genehmigungsrechtlich abzusichern. Sobald dies erfolgt und sichergestellt ist, dass die Maßnahmen bis zur Nutzungsaufnahme im Mischgebiet umgesetzt sein werden, ist eine Errichtung der baulichen Anlagen im Mischgebiet zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1 Maximal zulässige Traufhöhe

Als maximal zulässige Traufhöhe im Teilbereich 2 gilt die zeichnerisch festgesetzte Höhe. Das absolute Maß wird vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt) gemessen.

Als maximal zulässige Traufhöhe im Teilbereich 2 gilt das Maß von der gemittelten Höhe des vorhandenen Geländes entlang der Grundstücksgrenze zum Pfarrer-Müller-Weg bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (Traufpunkt).

3.1.2 Maximal zulässige Firsthöhe

Als maximal zulässige Firsthöhen im Teilbereich 1 gelten die zeichnerisch festgesetzten NHN-Höhen. Das absolute Maß wird vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen.

Technische Aufbauten wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 2,00 m übersteigen.

3.1.3 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der im Teilbereich 1 mit „*“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Höhenlage im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO (Geländeoberfläche) für die baulichen Anlagen mit **206,23 m ü. NHN** festgesetzt. Für alle übrigen überbaubaren Grundstücksflächen gilt als Höhenlage im Sinne von § 2 Abs. 6 HBO (Geländeoberfläche) die natürliche Geländeoberfläche.

3.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Im Teilbereich 1 darf die festgesetzte **Grundfläche von 0,6**, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer **Grundflächenzahl von 0,9** überschritten werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Teilfläche „G“ ist dabei in die Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mit einzubeziehen.

Im Teilbereich 2 darf die festgesetzte **Grundfläche von 0,4**, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, nur bis zu einer **Grundflächenzahl von 0,6** überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von Terrassen sowie um 2,00 m für die Errichtung von Balkonen, ist zulässig. Terrassen und Balkone sind zur Sodener Straße nicht zulässig.

Innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, d.h. Keller-, Technik-, Lager-, Kühl- und Produktionsräume sowie Anlagen der Gebäudelüftung zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) wird durch die Längsausrichtung der Hauptgebäude definiert.

6. Stellplätze, Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in den mit „Ga“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung eines möglichen Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind neben den unter Ziffer 23 angeführten, artenschutzrechtlichen Hinweisen und Empfehlungen weitere Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen, kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für den Haussperling (*Passer domesticus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erforderlich:

- Für den Haussperling sind drei Nisthilfen und für die Zwergfledermaus drei Fledermauskästen (Universalkästen) an den Bestandsgebäuden im Teilbereich 1, innerhalb des Flurstücks 17/2 vor Beginn der Abrissarbeiten anzubringen.

Die Abrissarbeiten sind mittels ökologischer Baubegleitung zu begleiten. Ein Absuchen potentieller Höhlen, Nischen und Spalten ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten durchzuführen und zu dokumentieren. Anschließend ist zu ermitteln, ob die Anzahl der Ersatzkästen ausreichend ist, um den Verlust potenzieller Quartiere zu kompensieren. Ein entsprechender Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis vorzulegen.

Die Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen ist durch ein fünfjähriges Monitoring mit jährlicher Bestandskontrolle zu belegen. Bis zum 31.12. eines jeden Jahres ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis ein schriftlicher Bericht vorzulegen. Die Monitoringpflicht beginnt nach abgeschlossener Umsetzung der CEF-Maßnahmen.

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

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche „A“ ist gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung entsprechend der Pflanzliste (siehe Nr. 36) wie folgt anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

- Je 3 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Es sind mindestens vier Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche „B“ ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste (siehe Nr. 36) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Je 5 m² ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

Die vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und können auf die Anpflanzungen angerechnet werden.

Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, sind hier verboten.

8.2 Grundstücksbepflanzung

Im Teilbereich 1 sind die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwege überbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzte Teilfläche „G“. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 15 m², bezogen auf die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Nr. 36) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Teilbereich 2 sind die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwege überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 15 m², der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste (siehe Nr. 36) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die unter Kap. 8.1 und in der Planzeichnung für Fläche „A“ und „B“ festgesetzte Anzahl anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind hierauf nicht anzurechnen.

Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt und die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie zur Gartengestaltung sind nicht zulässig.

8.3 Begrünung der Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendachflächen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Nr. 8.2 (Grundstücksbepflanzung) zu bepflanzen und dauerhaft zu untererhalten. Die Mindestsubstratschichtdecke der Tiefgaragenüberdeckung hat mindestens 0,6 m reine Substratschicht bzw. Erdüberdeckung zu betragen

8.4 Fassadenbegrünung

Die im Teilbereich 1 in der Planzeichnung mit „Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Fassaden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind entsprechende Pflanzgruben von min. 2 m³ freizuhalten. Je 3 m laufender Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze entsprechend Pflanzliste (siehe Nr. 36) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster- und Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

In Teilbereich 2 sind mindestens 25 % der Fassaden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind entsprechende Pflanzgruben von min. 2 m³ freizuhalten. Je 3 m laufender Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze entsprechend Pflanzliste (siehe Nr. 36) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster- und Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.

9. Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist er durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 52 und § 91 HBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

11. Dachgestaltung

11.1 Dachform und -neigung

Entlang der Erschließungsstraßen sind für Hauptgebäude nur gleichschenklige Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 50° zulässig. Darüber hinaus ist auch ein Krüppelwalmdach zulässig.

11.2 Dacheindeckungen

Die Deckung geneigter Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Es sind keine grellen und glänzenden bzw. reflektierenden Farben und Materialien zulässig.

11.3 Dachaufbauten, –einschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel

Gauben und Dacheinschnitte sind als Einzelgauben / -einschnitte auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche darf nur jeweils eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Außenwand von Gauben / Dacheinschnitten ist 1,25 m von der seitlichen Außenwand zurückzusetzen (horizontal gemessen). Der höchstgelegene Punkt des Gaubendaches muss mind. 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen (vertikal gemessen).

Der Abstand der Gauben / Dacheinschnitte zur Traufe muss mindestens 0,80 m betragen (horizontal gemessen).

Die Gesamtbreite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln, Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten einer Fassade darf maximal 50% der Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sowie Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind entlang der Sodener Straße und des Pfarrer-Müller-Wegs nicht zulässig.

11.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu 0,50 m zulässig.

Dachüberstände werden gemessen horizontal zwischen der Außenkante Außenwand und der Außenkante Dachrinne.

11.5 Solaranlagen

Solaranlagen sind parallel zur Traufe auszurichten und in der gleichen Neigung des Hauptdaches anzubringen.

11.6 Antennen und Satellitenempfangseinrichtungen

Antennen und Satellitenempfangseinrichtungen sind entlang der Sodener Straße und des Pfarrer-Müller-Wegs nicht zulässig.

12. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude ist ausschließlich helle (gebrochenes Weiß bzw. hell getönt) oder erdfarbene Farbgebung zulässig. Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie Nebenanlagen können eine andere farblich abgesetzte Materialgestaltung erhalten. Im Teilbereich 1 ist die Erdgeschosszone farblich abzusetzen.

Generell unzulässig sind Vorsatzschalen aus Ziegelsichtmauerwerk, Verblender (Riemchen) und keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen. Empfohlen werden Ausführungen in Rotsandstein, Grauwacke oder Schiefer.

In Teilbereich 1 sind Fensterrahmen, Balkongitter/Absturzsicherungen sowie Garagentore/Rolltore nur in einheitlich gleicher Farbe zulässig.

13. Gestaltung der Standflächen von Abfallbehältnissen

Im Teilbereich 1 sind Standflächen von Abfallbehältnissen innerhalb der baulichen Anlagen zu integrieren.

Im Teilbereich 2 sind Standflächen von Abfallbehältnissen in der Höhe der entsprechenden Mülltonnen mit festem Sichtschutz und/oder Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu umgeben.

14. Gestaltung von Einfriedigungen

Es sind nur offene Einfriedigungen (Latten-, Maschendrahtzäune) oder heimische Hecken zulässig. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet sein und nicht als solche wirken; d.h. mehr als 50 % der Fläche muss als Zwischenraum ohne Baustoffe ausgebildet sein.

Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Im Teilbereich 1 sind Einfriedungen entlang der Sodener Straße (ausgenommen Stichweg Sodener Straße) unzulässig.

15. Beleuchtungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel wie LED-Leuchten oder Natrium Hochdrucklampen unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Beleuchtungen im Außenraum dürfen eine Farbtemperatur zwischen 1.500 und max. 2.800 Kelvin (K) haben. Empfohlen wird für die Beleuchtung von Zufahrten und Wegen eine Farbtemperatur von ca. 1.750 K („amber“).

16. Markisen

Im Teilbereich 1 sind bewegliche Markisen über den Öffnungen der gewerblich genutzten Erdgeschosszone gestattet, wenn eine Auskragung in den lichten Fahrbahnbereich der Straßen ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus sind auch bewegliche Sonnenschutzmarkisen über Balkonen und Terrassen zulässig. Alle Markisen eines Gebäudes müssen dieselbe Farbe und Form haben und sind aus Materialien mit matter Oberfläche herzustellen.

17. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur auf den jeweiligen örtlichen Gewerbebetrieb hinweisen, ohne diesen Hinweis zugleich mit Werbung für Zulieferer oder deren Erzeugnisse zu verbinden.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen an Gaststätten bis zu einer Größe von 20 cm² (45 cm x 45 cm), mit denen auch für Getränkehersteller geworben werden darf.

Je Ladenlokal sind pro Fassade zwei Werbeanlagen (eine einzeilige Flachwerbung und ein Ausleger) zulässig. Einfriedungen, Türen und Tore, Dächer und Stützmauern dürfen nicht mit Werbeanlagen versehen werden.

Werbungen in der Fassadenebene dürfen eine max. Höhe von 50 cm, Ausleger eine max. Fläche von 25 cm² (50 cm x 50 cm) nicht überschreiten. Sie dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden

Des Weiteren darf je eine Hinweistafel pro Praxis, Büro, Kanzlei o. ä. in unmittelbarer Nähe des entsprechenden Hauseingangs angebracht werden. Die Tafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 60 cm² nicht überschreiten.

Zusätzlich können Volants von Markisen über Erdgeschossen mit einer einfarbigen Aufschrift bedruckt werden.

Werbeanlagen dürfen angestrahlt, Flachwerbungen in Einzelbuchstaben auch hinterleuchtet werden. Die Beleuchtungen sind blendfrei auszuführen. Die Montage von Leuchtkästen ist nicht gestattet. Blinkende, bewegte oder farblich wechselnde Lichter sowie Laufschriften, Lichtprojektionen und Bildschirmwerbungen sind unzulässig. Die Festsetzungen zur Farbtemperatur von Beleuchtungen (Nr. 14) gelten entsprechend. Von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist die Beleuchtung der Werbeanlage unzulässig.

Grundsätzlich nicht gestattet ist die fotografische Darstellung angebotener Waren und Dienstleistungen.

Das flächige Bekleben von Schaufenstern ist nicht zulässig. Beklebungen und Beschriftungen dürfen insgesamt maximal 20% einer Fensterfläche einnehmen. Die Anbringung ist ausschließlich von innen vorzunehmen.

Bannerwerbung und Werbefahnen sind unzulässig.

18. Gestaltung von Freiflächen

Die als Teilfläche „G“ gekennzeichnete Fläche ist in Materialität und Gestaltung an den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg) anzupassen.

19. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 Abs. 5 Satz 4 HBO)

Je Wohneinheit sind 2 Fahrradstellplätze zu errichten, davon sind mindestens 75% in abschließbaren Garagen bspw. in Tiefgaragen oder Fahrradgaragen unterzubringen. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

20. Überschwemmungsgebiet

Der Teilbereich 2 liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet des Hohwiesenbachs.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn sämtliche Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Nr. 1 erfüllt werden oder die nachteiligen Auswirkungen gemäß § 78 Abs. 5 Nr. 2 durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen werden auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft geprüft.

21. Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 434-071) für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I und II Kronberg-Oberhöchstadt. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30. Oktober 1985 (StAnz. 48/1 985, S. 21 75) für die staatlich anerkannte Heilquelle „Theodorus-Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH ist zu beachten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

22. Flächen für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen)

Im Gewässerrandstreifen sind die Verbote des § 38 Absatz 4 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten und einzuhalten. Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S. v. § 14 Abs. 1 sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

23. Artenschutz

Um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) und der Abriss von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Sofern der Abbruch der Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich ist, ist alternativ durch einen Fachgutachter vor Abriss sicherzustellen, dass sich in oder an den Gebäuden keine Wochenstuben bzw. Sommerquartiere für Fledermäuse befinden. Über die Ergebnisse ist die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu informieren und im Falle des Nachweises von Fledermäusen sind geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Behörde zu ergreifen, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern.

Ergänzend wird zu den unter Ziffer 7 festgesetzten CEF-Maßnahmen empfohlen für die Zwergfledermaus Fledermaustafeln oder -steine in die Wände von Neubauten (Teilbereiche 1 und 2) zu integrieren und Nistkästen für Mauersegler anzubringen.

24. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

25. Bodenschutz und Altlasten

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

1	434.006.020-001.040	Limburger Str. 9	Müller, Mietwäscherei
2	434.006.020-001.042	Sodener Str. 2	Kraatz, Verkauf Rep. von Uhren und Schmuck
3	434.006.020-001.017	Sodener Str. 4	Conradi, Wagnerei, die Gebäude wurden ohne Prüfung abgerissen und das Gelände wird als Parkplatz genutzt

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

26. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

27. Schallimmissionen

Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist im Teilbereich 1 nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", erfüllt werden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den maßgeblichen Außenlärmpegeln zugeordnet sind.

28. Hoher Grundwasserstand

Im gesamten Planbereich ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen, der ggf. die Ausbildung wasserdichter Bodenplatten und Außenwänden erforderlich macht. Es wird in diesem Falle auf die Anwendung des Konzepts der „Weißen Wannen“ bzw. Abdichtungen gemäß Abschnitt 9 von DIN 18195-6:2011-12 (Bauwerksabdichtungen - Teil 6: Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung) hingewiesen.

29. Abstellplätze für Fahrräder

Bei Anwendung der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg i. Ts. dürfen entsprechend § 52 der Hessischen Bauordnung bis zu 25% der erforderlichen Pkw- Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

30. Beseitigung von festgesetzten Gehölzen

Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB und bedarf einer Kompensation.

31. Satzungen der Stadt Kronberg i. Ts.

Die folgenden Satzungen der Stadt Kronberg i. Ts. sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung),
- Stellplatzsatzung,
- Zisternensatzung
- Entwässerungssatzung
- Wasserversorgungssatzung

32. Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der neu geplanten Gebäude kann zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Überschüssiges Niederschlagswasser der Dachflächen ist zur Entlastung des Schmutzwasserkanalsystems in den Hohwiesenbach einzuleiten. Der Einbau von Speicher- oder Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen oder Zisternen) gelten die entsprechenden Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus. Für ein Einleitung des Niederschlagswassers in den Hohwiesebach ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

33. Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)

Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.

34. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

35. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne (§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb dieses Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 211 „Am Henker“ aufgehoben.

36. Pflanzliste

Für Bepflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Kleinkronige Laubbäume

Wildapfel	- Malus sylvestris
Vogelkirsche	- Prunus avium
Elsbeere	- Sorbus torminalis
Wildbirne	- Pyrus pyraster
Speierling	- Sorbus domestica
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hänge-Birke	- Betula pendula
Traubenkirsche	- Prunus padus

Heimische Sträucher

Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Hainbuche	- Carpinus betulus
Weißdorn	- Crataegus monogyna / laevigata
Pfaffenhütchen*	- Euonymus europaea
Liguster*	- Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
Purpur-Weide	- Salix purpurea
Hunds-Rose	- Rosa canina
Grau-Weide	- Salix cinerea
Alpen-Johannisbeere	- Ribes alpinum
Korb-Weide	- Salix viminalis
Faulbaum	- Frangula alnus
Besenginster	- Sarothamnus scoparius
Besenheide	- Calluna vulgaris

Sowie der nicht-heimische Sommerflieder (Buddleia davidii) zur Förderung der Schmetterlingsfauna.

Rank- und Kletterpflanzen

Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden. Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände).
Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Akebia quinata // trifoliata	Akebie
Aristolochia tomentosa	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden mittelgroß in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella in Sorten	Waldrebe
Clematis montana / vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus vitacea	Jungfernrebe
Passiflora caerulea	Passionsblume
Polygonum (Fallopia) aubertii	Knöterich
Rosa in Arten und Sorten	Kletter-Rosen

Selbstklimmer (Kletterhilfe empfohlen)

Campsis in Sorten	Klettertrompete
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia E.	Wilder Mauerwein
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein

37. Beachtung der DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. 07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. S. 318).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)
- **Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität** (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354)
- **Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen** (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) – i.d.F. vom 19.02.2028 und einer Ergänzung vom 10.09.2008
- **Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL**, Zusammenstellung der länderübergreifenden GIRL-Expertengremiums, Schriftreihe des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), Stand August 2017
- **Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBl 2021 Nr. 48-54, S. 1049)
- **Verordnung über den Betrieb von Garagen und Stellplätzen** (Garagenverordnung GaV) vom 17.11.2014 (GVBl. 2014, 286)
- **Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder** (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14.05.2020 (GVBl. S. 355)

Verfahren

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dgl.) können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Rathaus), Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus, in den Räumen des Fachbereiches Stadtentwicklung & Umwelt/Fachreferat Stadtplanung eingesehen werden.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und des Entwurfs des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung	am	08.11.2018
Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung	am	21.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	27.02.2019
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	07.03.2019 08.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	06.03.2019
Beschlüsse des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes und zur Durchführung einer erneuten Behördenbeteiligung und einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Stadtverordnetenversammlung	am	16.12.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	am	12.01.2022
Erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	19.01.2022 18.02.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 BauGB	am	19.01.2022
Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 5 und 51 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung	am	13.10.2022

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen am 13.10.2022 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kronberg im Taunus, den 30. 11. 2022
Der Magistrat

gez.
Robert Siedler Siegel
Erster Stadtrat

Rechtskraftvermerk

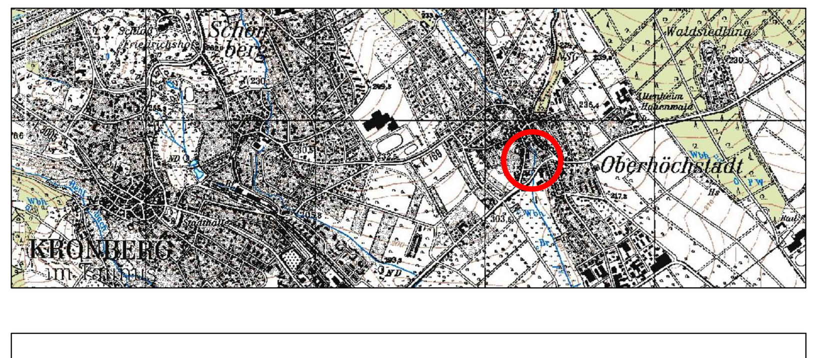
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 02. 12. 2022

In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.

Kronberg im Taunus, den 02. 12. 2022
Der Magistrat

gez.
Robert Siedler Siegel
Erster Stadtrat

Übersichtsplan



Stadt Kronberg im Taunus

Bebauungsplan Nr. 211-1 "Am Henker, 1. Änderung"

0 5 10 20 30 50 m

August 2022 M 1:500

(11410-19-endfassung 2)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022