ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung und Bezeichnung von Plangebieten nach unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung von Plangebieten

Kennziffer des Baugebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet
s. textliche Festsetzung A.Nr. 1.2

GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß
s. textliche Festsetzung A.Nr. 1.1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
s. textliche Festsetzung A.Nr. 1.3

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Flächen für Garagen und Carports
s. textliche Festsetzung A.Nr. 11.1

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Platzbereich

Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Elektrizität - Zweckbestimmung Trafostation (Bestand)

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Verkehrsgrün

private Grünfläche

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anwohner

Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzwall
s. textliche Festsetzung A.Nr. 9.1

Lärmvorbeugende Bereiche, für die passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind
s. textliche Festsetzung A.Nr. 9.2

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahmenfläche

M1 - M2 Maßnahmen
s. textliche Festsetzung A.Nr. 8.1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

Anpflanzfläche öffentlich

Anpflanzfläche privat

anzupflanzender Baum
s. textliche Festsetzung A.Nr. 10.0

A - D Anpflanzungen
s. textliche Festsetzung A.Nr. 10.0

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)

zu erhaltender Baum

zu erhaltende Sträucher

E Bereiche zum Erhalt
s. textliche Festsetzung A.Nr. 11.0

Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Schutzstandzone Geruch
(von landwirtschaftlichen Anwesen)

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Bestandsgebäude

Geplante Straßenraumgestaltung außerhalb des Geltungsbereiches

Geplante Straßenraumgestaltung innerhalb des Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungsleitung unterirdisch - Strom

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauNVO sowie § 1 (5) und (9) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Sämtliche Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche ist durch die Darstellung in der Festsetzungsschablone (zulässige GRZ) gemäß

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwandkante mit der Dachhaut.

An Eckgrundstücken gilt die Straßenseite als Bezugsfläche, an der gemäß festgesetzter Hauptfirstrichtung die Traufe ist.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:

bei 1-geschossiger Bebauung: max. 4,0 m

bei 2-geschossiger Bebauung: max. 7,0 m

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die genannte maximale traufseitige Außenwandhöhe für jeweils 1 Vollgeschoss zulässig. Die traufseitige Außenwandhöhe darf jedoch insgesamt 7,0 m nicht überschreiten.

Dann gilt bei 1-Geschossigkeit: zwischen 3,0 und 4,0 m

bei 2-Geschossigkeit: zwischen 6,0 und 7,0 m

Die maximal zulässige Traufhöhe bei Nebengebäuden beträgt 3,0 m.

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die zulässige Bauweise ist durch die Darstellung in der Nutzungstabelle geregelt.

Es sind nur Gebäude bis maximal 25 m Länge zulässig.

Ausnahmsweise kann im Bereich der bestehenden Bebauung Limburger Nr. 27 und 41 eine einseitige Grenzbebauung zugelassen werden.

4.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0m aufweisen. Für Garagen und Carports ist eine Vorfahrtfläche von mind. 5,0 m einzuhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, außer in Vorgartenbereich zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der anhand... Abgrenzungen dargestellten Flächen zulässig.

Stellplätze sowie Zufahrten sind innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudekante des Hauptgebäudes zulässig.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt festgesetzt:

bei Einzelhäusern, bei denen max. 1 Vollgeschoss zulässig ist, pro Hauseinheit max. 1 Wohnung zulässig,

bei Einzelhäusern, bei denen max. 2 Vollgeschosse zulässig sind, sind pro Hauseinheit max. 2 Wohnungen zulässig,

bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind pro Hauseinheit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Hiervon ausgenommen ist die Bestandsbebauung im Baugebiet 4.

6.0 Besondere baulche Vorkehrungen zum Schutze gegen äußere Lärmeinwirkungen sowie besondere baulche Vorkehrungen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind im gesamten Planbereich Boden und Gebäude gegen das Eindringen von Grundwasser abzudichten. Die Bauteile unterhalb der "Wasser-Hinweis-Linie" sind wasserdicht gemäß Abschnitt 8 und DIN 18195-6 (gegen aufstauende Sickerwässer) oder Abschnitt 9 von DIN 18195-6 (gegen drückendes Wasser von außen) gemäßen Ausführung.

Der Einbau von Drainagen ist unzulässig.

7.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Es werden keine Versorgungsleitungen unterirdisch geführt.

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Maßnahmenfläche (sowie Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept)

Auf der in der Planzeichnung mit **"M1"** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese gemäß "Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept" zu entwickeln. Dazu ist durch Eigenentwicklung eine Gehölzfläche zu schaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des ersten Jahres nach Grundstück bebaut. Gehölzfläche ist zu pflanzen. An der nordöstlichen Grenze ist gemäß Ausführungsplanung eine Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen zur Pflanze der Fläche sind wie folgt:

Auf der in der Planzeichnung mit **"M2"** gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Streuobstwiese gemäß "Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept" zu entwickeln. Dazu ist nach vollständiger Beseitigung der Bromberbestände durch Einsaat einer schwachwüchsigen Rasenmischung eine Extensivwiese anzulegen, die durch Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Mahd darf nicht vor dem 01. Juni, die zweite nicht vor dem 15. September erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Auftretende auftretende Brombeeren müssen zurückgedrängt. Auf der Fläche sind 10 Hochstamm-Apfelbäume regionaler Sorten im Pflanzabstand von ca. 10 m sowie ein Spaziergang mit Aufenthaltsfunktion zu errichten. Die Obstbäume müssen regelmäßig Sige Pflegeschnitte erhalten. Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste zu ersetzen. Die Fläche ist mit einem einfachen Gatter und die beiden vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten.

8.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Bauzeiten von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar ausgeführt werden.

Installation von Nistgelegen

Gemäß "Ausführungsplanung zum Kompensationskonzept" sind eine Anzahl von Ersatzhöhlen artenspezifisch und Baumhöhlenquartiere in funktionalen Umfeld je nach betroffener Tierart und Umfang des zu erwartenden Verlustes Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist vorgesehen in den Eingriffen durchführen und muss vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. Gebäudeabbruch abgeschlossen sein.

Um den Erfolg der in Planung festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz sicherstellen, sind diese durch ein Monitoring gemäß der im "Ausführungsplan zum Kompensationskonzept" formulierten Anforderungen zu begleiten. Die Maßnahme ist so lange fortzuführen, bis der Höhlenbestand im Planungsbereich wieder dem im Rahmen der Bestandserfassung im Jahre 2010 ermittelten Bestand von fünf Baumhöhlen entspricht. Dieser Zielbestand ist nachzuweisen.

9.0 Maßnahmen zum Pflanzenschutz

Es dürfen nur Pflanzenschutzmittel verwendet werden, die nach EGVO 2009/91 (EG-Pflanzenschutzmittelverordnung) zugelassen sind.

9.0 Besonderes Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

9.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der K 769 (Henkerstraße) ist ein 2,0 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt.

9.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Es werden für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Erste Baureihe entlang der Limburger Straße

Die der Limburger Straße zugewandten und seitlichen Fassadenabschnitte (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume der **Dachgeschosse** müssen als Ausführungsart die Lärmschutzfensterklasse 2 mit Schallschutzwerten von mindestens 35 bis 40 dB(A) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den **Lärmpegelbereich III** erfüllen.

Für alle drei Bereiche gilt:

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die nur über Fenster belüftet werden können, sind zusätzlich zu den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile Fenster oder Dachbauteilen beheizbare, schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in der Fensterleibung eingebauter Schallschlitz).
Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus dem festgesetzten **Lärmpegelbereich III.**

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte		1	2	3	4
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
		dB(A)	erforderliches R'w,res der Außenbauteile in dB		
1	I	55	30	30	30
2	II	60 bis 65	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	50	50	45
7	VII	> 80	60	50	50

** Auf Aufenthalte von Menschen, bei denen der ununterbrochene Aufenthalt ausgeschlossen ist, ist der Wert um 5 dB(A) zu mindern.
Die Anforderungen sind nicht anzuwenden, wenn durch die Art der Nutzung ein geringerer Schallschutz nachgewiesen werden kann.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß, nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis Sgesamt/Sw

Sgesamt/Sw	2	5	8	10	12	14	16	18	20	8	10
I	Korrektur	0,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4	
II	Korrektur	-4,0	-1,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-2,0	-3	-3

Sgesamt Gesamtfläche eines Außenbauteiles eines Aufenthaltsraumes in m²
Sw,res Gesamtfläche eines Außenbauteiles in m²

10.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume in einer unbelebaren Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Planerstellung handelt es sich um Standorte, die entsprechend der Ausführungspläne Straßenbaumpflanzungen haben können. Die Anzahl der Bäume darf dabei jedoch nicht unterschritten werden.

Private Grundstücksfläche

Auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Auf den mit **"C"** gekennzeichneten Flächen sind heimische Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der in der Planzeichnung mit **"D"** gekennzeichneten Fläche sind Reihen aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle müssen durch Neupflanzung ersetzt werden.

Öffentliche Grünflächen

Der in der Planzeichnung mit "A" gekennzeichnete Kinderspielplatz ist gemäß Ausführungsplan zu errichten. Dabei ist eine Spielplatzfläche mit Spielgeräten und Ausführungsplanung und Sitzmöglichkeiten zu anlegen und in den südlichen und östlichen Randbereichen dichte Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke können für Eingangsbereiche unterbrochen werden. Die Anpflanzen gittiger Arten ist nicht zulässig. Die derzeitige Wiesenbrache soll als Spielwiese erhalten bleiben. Spielgeräte müssen den Anforderungen der DIN EN 1176 und DIN 18034 entsprechen. Die Anlage ist bis zum Ende des 1. Jahres nach Fertigstellung der Anlagen zu erstellen. In den darauf folgenden Jahren ist zu prüfen, ob zusammenhängende Bodenverdichtungen vorhanden sind und diese gegebenenfalls zu beseitigen.
Auf der in der Planzeichnung mit **"B"** gekennzeichneten Verkehrsinselfläche ist ein dichtes Gebüsch aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bauphase wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere sind auch die Wurzelbereiche vor Befahren und Lagerung von Baumaterialien zu schützen. Abgegangene Individuen sind gemäß Pflanzliste entsprechend zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung mit **"E"** gekennzeichneten Gehölzbestände auf dem Lärmschutzwall sind zu erhalten. Ausfälle müssen durch Neupflanzung ersetzt werden. Die vorhandenen Lücken sind mit einer Pflanzungsfläche von 400 qm und die in Oder des Gebäudes freigestellte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 15, Flurstück 1758 teilweise) mit einer Pflanzungsfläche von 1.000 qm und die Fläche mit einer größe von insgesamt 1.080 qm und die Fläche außerhalb des Plangebiets Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 15, Flurstücke 142-149 und Flurstück 151 mit einer Flächengröße von insgesamt 11.080 qm sowie die Fläche außerhalb des Plangebiets Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 1, Flurstücke 229/1, Flurstücke 217, Flurstücke 218/1 teilweise mit einer Flächengröße von insgesamt 11.083 qm sowie die folgenden Maßnahmen vom Ökokontoplatz nach § 9 (1) 20 Nummerbuchstabe bb BauGB der Stadt Kronberg im Taunus: Maßnahme Nr. 3 des Ökopunktekonzeptes, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 17, Flurstücke 1-3 teilweise mit einer Flächengröße von insgesamt 11.083 qm, Maßnahme Nr. 4 des Ökopunktekonzeptes, Gemarkung Oberhöchstadt, Flur 23, Flurstück 121 teilweise mit einer Flächengröße von 8.000 qm werden im festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" den Baugrundstücken in den Plangebieten "1, 2 und 3 sowie 4 (ausschließlich der bebauten Flurstücke in Flur 18 Flurstücke 113/2 und 272/140 und in der Flur 17 Flurstücke 992 bis 994/1, 994/2, 994/3, 994/4, 994/5, 994/6, 994/7, 994/8, 994/9, 994/10, 994/11 und Flurstück 327, den Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen "Kinderspielplatz" und "Verkehrsgrün" zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

§ 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180)

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 (1) 1 HBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Entlang der Hauptverkehrsliegenstraße sowie am Ortsrand und entlang der Limburger Straße sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° zulässig.

Für Nebengebäude und Garagen ist die begrünte Flachdach verbindlich.

1.2 Dachdeckung

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachdeckung hinsichtlich Material und Farbe einheitlich auszuführen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte / Dachgestaltung

Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

Die maximale Breite von Gauben / Dacheinschnitten beträgt 3,0 m.

Gauben und Dacheinschnitte sind an Einzelgauben / -einschnitte auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einer Dachfläche (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) darf nur jeweils eine Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gesamtlänge der Dachgauben / -einschnitte darf 40 % der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Außenwand von Gauben / Dacheinschnitte ist 1,25 m von der seitlichen Außenwand zurückzusetzen (horizontal gemessen).

Der höchstgelegene Punkt des Gauben- / Zwerchgiebeldaches muss mind. 0,80 m unterhalb des First des Hauptdaches liegen (vertikal gemessen).

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

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände sind bis zu 0,50 m zulässig. Für Dachüberstände, die von dem öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind (Giebelseite), können auch größere Dachüberstände zugelassen werden.

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

1.5 Solaranlagen

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

1.6 Kniestock

Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 0,75 m. Die Kniestockhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

1.7 Fassadengestaltung

Zulässig sind unglasiertes und keramisches Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, Klinkersteine Materialnachahmungen, sonstige glänzende Materialien sind Beschichtungen.

Für die Fassadenverkleidung der Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich einheitlicher Putz und Sichtmauerwerk mit heller (weiß bis hell gelb/rot) oder erdfarbener Farbgebung zulässig.

Untergeschosse Bauteile sind der Sockel sowie Nebengebäuden können eine andere Materialgestaltung erhalten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig, die die die Erdgeschosszone nicht überragen und eine Größe von weniger als 1,0 qm aufweisen.

1.9 Warenautomaten

Warenautomaten sind nicht zulässig.

2.0 Gestaltung der Standfläche von Anlagen und Einrichtungen (§ 81(1) 3 HBO)

2.1 Mülltonnen

Mülltonnen sind mit baulich Sichtschutz und/oder Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu umgeben.

2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Es sind nur offene Einfriedungen (Latten-, Maschendrahtzaun) zulässig. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauer oder durchgängende Bretterwand) ausgebildet sein und nicht als solche wirken; d.h. mehr als 50 % der Fläche muss als Zwischenraum ohne Blickdichte ausgebildet sein.

Einfang der Grundstücksgrenze sind Einfriedungen aus Holz oder Metall sowie aus heimischen Hecken zulässig.

Abpflanzungen mit Koniferen (Thuja-Hecken u.ä.) sind nicht zulässig.

Maueroxsel bis 0,3 m und Mauerpfeiler bis 1,2 m Höhe sind zulässig.

Zur freien Landschaft und innerhalb der Maueranmerkungen sind die Einfriedungen ohne Mauersockel und Mauerpfeiler auszuführen.

3.0 Begrünung von baulichen Anlagen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) 5 HBO)

3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeveränderungen

Geländeaufschüttungen von mehr als 0,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche für das Anlegen von Terrassen oder Eingangsbereichen sind nicht zulässig.

Als Geländeoberfläche wird gemäß § 2 (5) HBO die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte festgesetzt.

Im Vorgartenbereich sind Abgrabungen nur für Lichtschächte, die eine max. Länge von 2,0 m und eine max. Breite von 0,6 m aufweisen dürfen, zulässig.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ausschließlich der Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Ziergarten / Eigenkürzen, Imkerei / Imveeiztzt) zu trägen. Die gewachsenen Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gesuchs/Ingenieur Kontrollen benötigt.

Die Kampfmittelräumarbeiten im voraus schwer zu beschreiben sind, wird die Abrechnung der Kampfmittelräumung nach Aufwand und Stundensatz erfolgen (gemäß geltender Sätzen). Bei in jedem Falle Vorauszahlung für eine pauschale Erfassung/Kontrolle zum Zwecke der Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Antrages auf Durchführung einer Kampfmittelräumung, Eine Kopie des Auftrages an Arbeiten sollte der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Kenntnisnahme zugesandt werden.

Der Abtrennung gilt, auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - wiederhin auf eigene Kosten übernehmen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III der Gewinnungsanlagen von Kronberg im Taunus. Auf Anfrage der Fa Lagerung wassergefährdender Stoffe sind zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt im beantragten Heilquellenschutzgebiet der vorgesehlagenen Zone D (Hendrosa-Quelle). Die in Zone D zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Wasserhaftung

Eine für das gesamte Plangebiet gültige Aussage zur Erforderlichkeit von Wasserhaltungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Ausbau von Baugruben ist aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse nicht möglich. Grundwasserstände können bis Oberkante Gelände reichen. Ob, und wenn ja, in welcher Form Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, muss daher im Einzelfall entschieden werden.

Für die Grundwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen, sofern während der gesamten Bauzeit mehr als 3.600 m³ Grundwasser abgeleitet werden sollen. Gemäß § 22 (1) HWG der Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz) beantragte innerhalb eines Monats vor Baubeginn anzuzeigen. Zusätzlich ist eine Genehmigung auf Einleitung des abgepumpten Wassers in einen Kanal bzw. Vorfluter erforderlich.

Altlastenorte

Auf dem Gelände befindet sich im Bereich des Grundstücks "Limburger Straße 23" ein nicht bewertetet Altlastenort, eingetragen in der Altlastenatlas (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Verdachtsflächen-Nr. 4805-00-0-0-0