



### FESTSETZUNGEN:

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)  
 Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl. 2007 I S. 1519)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Vorhaben: Senioreneinrichtung**  
Zulässig ist eine bauliche Anlage zur Betreuung und zur Pflege von Senioren.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Zulässig ist innerhalb der Baugrenzen eine maximale Grundfläche von 1.600 qm. Der unterirdische Verbindungsgang, Vordächer und Terrassen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.  
2.2 Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 274,85 m über NN bis zur Oberkante der baulichen Anlage; als Oberkante gilt die Attika im Rohbau. Mit Dämmungen und Verkleidungen darf diese Höhe um bis zu 0,30 m überschritten werden. Hasentechnische Anlagen einschließlich ihrer Überdachungen, sowie die Erschließung dieser Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 2,50 m überschreiten auf einer Fläche von maximal 20% des darunter liegenden Geschosses.
- Überbaubare Grundstücksfläche / unterbaubare Grundstücksfläche**  
Überbaubar ist die Grundstücksfläche innerhalb der für das Vorhaben gem. Ziffer 1 vorgesehenen Fläche.  
Unterbaubar ist die Fläche, die mit „unterirdischer Verbindungsgang“ gekennzeichnet ist. In der unterbaubaren Fläche ist ein Verbindungsgang zwischen dem Vorhaben gem. Ziffer 1 und dem Altkönig-Stift zulässig. Die Breite des unterirdischen Verbindungsganges ist mit maximal 3,50 m zulässig.  
Die überbaubare Grundstücksfläche darf nach Westen in Richtung der Feldbergstraße mit Vordächern um max. 3 m auf einer Gesamtlänge von max. 20 m überschritten werden.
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
In der Straßenverkehrsfläche ist innerhalb der Baugrenzen ein unterirdisches Verbindungsbauelement als Versorgungsgang zwischen dem Vorhaben gem. Ziffer 1 und dem Altkönig-Stift in einer Maximalbreite von 3,50 m, und mit seiner Oberkante mindestens 1,50 m unter der Oberkante des Straßenbelags zulässig.
- Private Grünflächen**  
5.1 **Grünfläche 1 (GRÜN 1)**  
Die private Grünfläche 1 (GRÜN 1) dient Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB).  
5.1.2 Teilfläche A: Fläche zur Anlage von Feldgehölzen  
5.1.3 Teilfläche B: Fläche zur extensiven Nutzung.  
Eine extensive Weidenutzung ist zulässig. In der Fläche B sind zweckgebundene bauliche Anlagen für die Weidenutzung bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 50 m² zulässig.  
5.2 **Grünfläche (GRÜN 2)**  
5.2.1 Teilfläche A (GRÜN 2 - Teilfläche A)  
Die Teilfläche A der privaten Grünfläche 2 (GRÜN 2 - Teilfläche A) dient dem Vorhaben Ziffer 1 und dem angrenzenden Altkönig-Stift als Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Soweit sie zur Durchführung der Baumaßnahmen und zur Anlegung der Baustelleneinrichtung entfernt werden müssen, ist im vorhandenen Park entsprechend ein gestalterischer Ausgleich zu erbringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).  
In der privaten Grünfläche GRÜN 2 - Teilfläche A sind typische Einrichtungen eines Parks, wie z. B. Fußwege, Bänke, Spielflächen (z. B. Boccabahn) zulässig. Zulässig sind auch typische bauliche Anlagen der Parkgestaltung wie überdachte Sitzplätze (z. B. Pavillon) und zweckgebundene bauliche Anlagen zur gärtnerischen Bewirtschaftung mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 350 m².  
Zulässig ist außerdem die Anlage und der Betrieb von befahrten Rettungswegen.  
5.2.2 Teilfläche B (GRÜN 2 - Teilfläche B)  
Die Teilfläche B der privaten Grünfläche 2 (GRÜN 2 - Teilfläche B) dient der Erschließung (Zugang und Zufahrt) der nach Ziffer 1 zulässigen baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15 BauGB). Zulässig ist die Anlegung privater Verkehrsflächen und oberirdischer Kfz-Stellplätze einschließlich der hierfür evtl. notwendigen Abgräbungen, Aufschichtungen und Stützmauern. Soweit die Fläche nicht zur Anlage der Erschließung benötigt wird, ist sie gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.  
Innerhalb der Baugrenzen ist ein unterirdischer Verbindungsbauwerk als Versorgungsgang zwischen dem Vorhaben gem. Ziffer 1 und dem Altkönig-Stift in einer Maximalbreite von 3,50 m zulässig.  
In der privaten Grünfläche GRÜN 2 - Teilfläche B ist die Errichtung und der Betrieb einer Trafostation und einer Gasreglerstation zulässig.
- Grünflächen 1 und 2**  
In den privaten Grünflächen GRÜN 1 und GRÜN 2 sind Anlagen zur Nutzung von Erdwärme sowie Zisternen zulässig.
- Energiestandard (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Als Energiestandard des Erweiterungsgebäudes ist mindestens der KW 40-Standard zu erreichen.  
Der Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV (Energie-Einsparverordnung) darf nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche betragen. Zusätzlich muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionskoeffizientwert den in der EnEV angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschreiten.

#### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Dachform: zulässig sind Flachdächer  
Die nicht für technische oder sonstige bauliche Einrichtungen benötigten Dachflächen des Gebäudes sind als Gründächer auszuführen.  
Für die Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke von mindestens 15 cm anzunehmen.
- Vorschriften zur Verwirklichung von Zielen des rationellen Umgangs mit Wasser (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
Zisternen  
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist in unterirdischen Zisternen zu sammeln. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l pro Quadratmeter angelegter Dachfläche anzusetzen.
- Vorschriften über die Gestaltung von Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Als Einfriedigung der privaten Grünfläche GRÜN 1 und GRÜN 2 sind Zäune mit einer Oberkante von bis zu 1,65 m über Gelände zulässig. Massive Anlagen wie z.B. Mauern sowie Sockel sind nicht zulässig.
- Vorschriften über die Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)  
4.1 Außenbeleuchtung  
Bei Beleuchtungsanlagen in der privaten Grünfläche sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) zu verwenden.  
4.2 PKW-Stellplätze  
Die Fläche von offenen PKW-Stellplätzen in der Außenanlage (GRÜN 2 - Teilfläche B) ist mit Ökopflaster auszuführen (Versickerungsfähigkeit mindestens 270 l/m²/a)

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Antrag der Altkönig-Stift eG vom 08.05.2008 am 19.06.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 23.07.2008 in der Taunuszeitung bekanntgemacht.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 27.10.2008, sowie durch Aushängen der Pläne im Rathaus vom 28.10.2008 bis 07.11.2008 erfolgt.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2008 an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die frühzeitige Beordnungsberatung wurde ein Behörden-Termin am 28.10.2008 durchgeführt.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Öffentliche Auslegung**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.02.2009 die öffentliche Auslegung und die gleichzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB am 26.02.2009 in der Taunuszeitung bekannt gemacht.  
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2009 bis einschließlich 06.04.2009 öffentlich ausliegen.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 25.02.2009 gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Satzungsbeschluss**  
Nach Fassung der Einzelbeschlüsse für die eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.07.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt.  
Bestandteil der Satzung sind:  
Die Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, textlichen Festsetzungen sowie bebauungsrechtlichen Vorschriften nach § 81 Hessische Gemeindeordnung (HGO) und Erschließungsplan.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums**  
am .....  
Az: .....
- Bekanntmachung**  
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altkönig-Stift“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am ..... bekanntgemacht.  
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung**  
Unbeschädigt werden gemäß § 215 Abs. 1 BauGB  
1. eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und  
3. Mängel der Abwägung  
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
- Entschädigungsregelungen**  
Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 38 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensschäden eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.  
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.  
Die vorstehenden Regelungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am ..... bekanntgemacht.  
Stadt Kronberg im Taunus, den.....  
Der Magistrat  
Bürgermeister Temmen

### LEGENDE

- Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Bauliche Anlage zur Betreuung und zur Pflege von Senioren
- GR m²  
Grundfläche als maximale Grundfläche
- H m ü. NN  
Höhe als maximale Gebäudehöhe in m ü. NN
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Zweckbestimmung: Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung






## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

# "ALTKÖNIG-STIFT"

bauleitplanung:  
**hamer architektur büro**  
 oranienstrasse 13 | tel: 0049-6196-950420 | fax: 0049-6196-9504210  
 d-65812 bad soden / ht. | e-mail: info@hamer-architektur.de

in zusammenarbeit mit  
**Eisenmann Wahle Birk** | bopsenstrasse 17 | d-70180 stuttgart

grünordnungsplanung:  
**Bischoff + Heß** | breiter weg 133 | d-35440 lindern

katasterunterlagen / bestandsaufnahme  
**Wittig + Kirchner öbvI** | sohlbergstrasse 35 | d-61150 bad namborn

datum:	10.07.2009	proj. UH	planstand:	RECHTSPLAN
maßstab:	1 : 500 @ DIN A0	ausgabe-datum:	Altkönig-Stift F_500	