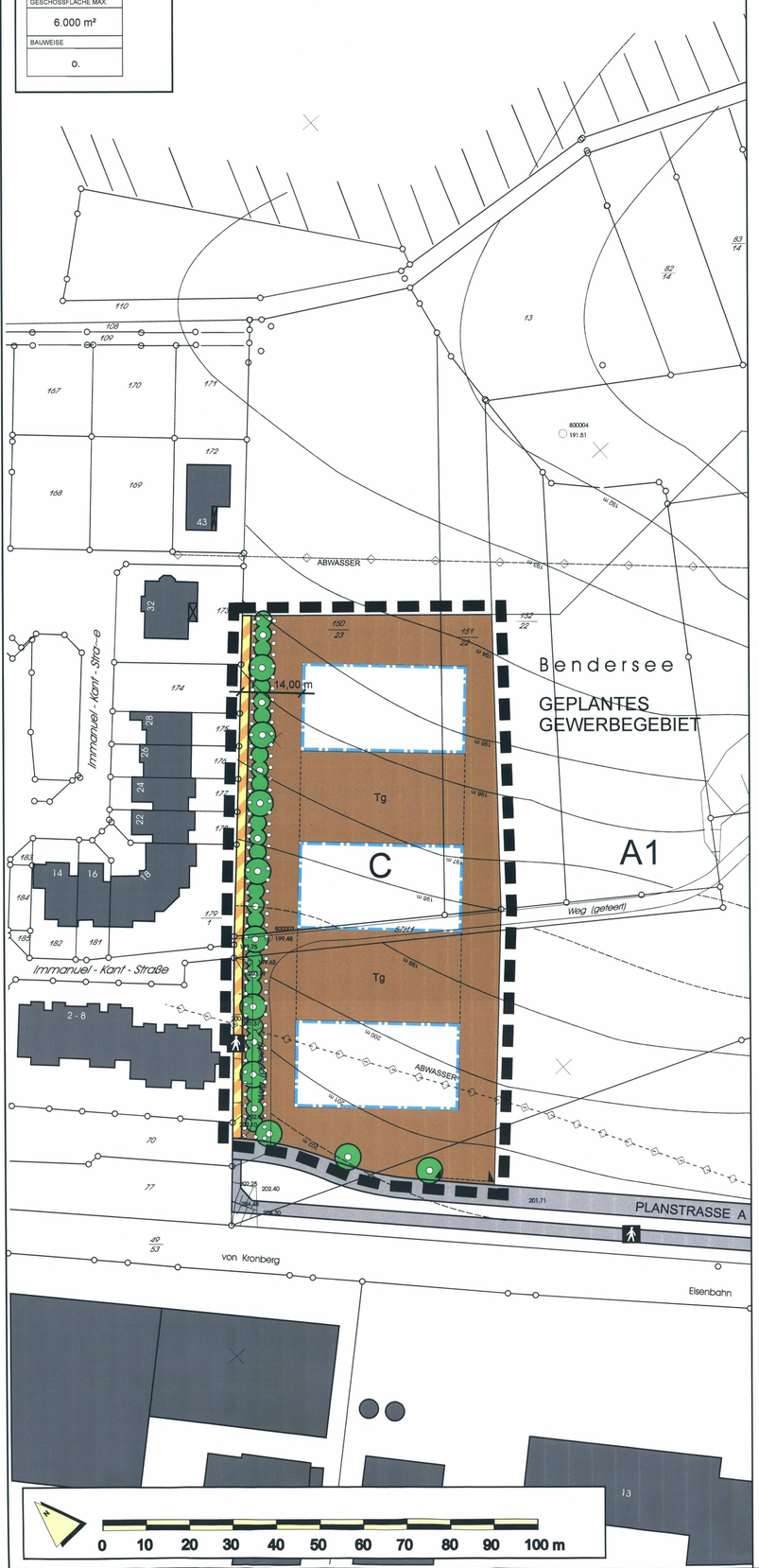
GELTUNGSBEREICH

Nutzungsschablone

GEBIETSBEREICH	
C	
ART D. B. N	GESCHOSSE
MI	III
GRZ MAX.	
0,40	
GESCHOSSFLÄCHE MAX.	
6.000 m²	
BAUWEISE	
o.	



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

0.1 Flurstücksnummer
z. B. Flurstück 53 / 3

0.2 Flurstücksgrenze vorhanden

0.3 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.

0.4 Höhenpunkt der Höhe über N.N.

0.5 Böschung vorhanden

Unterstützende Informationen außerhalb des Geltungsbereiches

0.2.1 Gebäude vorhanden

0.2.2 Begrenzungslinie Bereich A1,
aus dem Bebauungsplan Bendersee für die Bereiche A1 und B (Gewerbegebiet)

0.2.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche:
Planstraße A
aus dem Bebauungsplan Bendersee für die Bereiche A1 und B (Gewerbegebiet)

0.2.4 Öffentlicher Fuß- und Radweg
Aus dem Bebauungsplan Bendersee für die Bereiche A1 und B (Gewerbegebiet)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§§ 1-15 BauNVO)

2.1 Bezeichnung der Planbereiche mit unterschiedlichen Arten, Maße der baulichen Nutzung oder Bauweisen z.B: Bereich C

2.2 Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach Abs. 2 sind zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude

Nicht zulässig nach Abs. 2 sind:
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und
§§ 1, 16,17,19 - 21a BauNVO)

3.1 Ausnutzung

Die angegebenen Werte der Maße der baulichen Nutzung sind als Höchstgrenze festgesetzt. Der Zuschnitt der überbaubaren Flächen sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung können zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.1.1 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
maximale GRZ = 0,4

3.1.2 Geschossfläche
(§ 20 BauNVO)
maximale Geschossfläche = 6.000 m²

3.2 Geschosszahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
maximal III

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und
§22 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5. Überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 und 14 BauNVO)

6.1 Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur außerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

7.1.1 Zweckbestimmung:
Öffentlicher Fuß- und Radweg

7.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

7.2.1 Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten zulässig sind

7.3 Flächen für Nebenanlagen
Tiefgarage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

7.3.1 Bereiche, in denen Tiefgaragen zulässig sind

8. Hauptversorgungs- und
Hauptentsorgungsleitungen
(§ 9 Abs, 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Bestehende Abwasserleitung (unterirdisch)
- Verlegung ggf. erforderlich

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Neuanpflanzungen nur mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Innerhalb privater Flächen sind die Standorte geplanter Einzelbäume und Sträucher rechtlich nicht bindend.

9.1.1 Anpflanzen von Einzelbäumen

9.1.2 Anpflanzen von Sträuchern

9.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (siehe Pflanzlisten)

9.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

Zur Bepflanzung privater Höfe und Parkplätze werden Bäume der Pflanzliste 1 empfohlen:

Pflanzliste 1:

Corylus colurna	Baumhasel
Quercus rubra	Amerikan. Roteiche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
sowie hochstämmige	Obstbäume

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 vorgeschrieben.

Zur Bepflanzung sonstiger privater Grundstücksfreiflächen werden Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 2 empfohlen.

Pflanzliste 2:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea "Mas"	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana (am Hang)	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus (im Talbereich)	Wasserschneeball

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, soweit zeichnerisch festgesetzt, sind Bäume der Pflanzliste 3 vorgeschrieben:

Pflanzliste 3

- Entlang der Planstraße A:

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn "Emerald Queen"

9.3 Die Festsetzungen zum Ausgleich sind Teil des Gesamtplanes Bendersee bzw. Teil der Gewerbegebietsplanung zu den Bereichen A1 und B.

9.4 Zuordnungsfestsetzung

Der Gesamtheit der neu versiegelbaren Flächen wird die Gesamtheit der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die Kostenübernahme erfolgt anteilig bezogen auf den m² versiegelbarer Fläche.

9.5 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind aus möglichst wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugen- oder Rasengittersteinen herzustellen.

9.6 Dachbegrünung

Tiefgaragen, mit Ausnahmen von Flächen für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, sind intensiv oder extensiv zu begrünen.

9.7 Fassadenbegrünung

Die gesamten Fassaden sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt: 0° - 15 °

2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:
a) lebende Hecken
b) Holz- oder Metallzäune mit vertikaler Gliederung bis zu einer Höhe von max. 1,30 m
c) Mauern aus Naturstein bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis Max. 1,30 m Höhe.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

3.1 Unbefestigte Flächen

Unbefestigte Grundstücksfreiflächen sind extensiv zu begrünen und teilweise als Feuchtbiotop auszuführen.

3.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben. Zur Gewährleistung der getrennten Müllsammlung sind Mülltonnenstandorte in ausreichender Zahl vorzusehen.

4. Besondere Vorschriften über die Verwendung von Heizungsarten zur rationellen Verwendung von Energie sowie über die Verwendung von Niederschlagswässern zur Entlastung von Abwasseranlagen.
(§ 87 Abs. 2 Nr. 2 und 3 HBO)

4.1 Heizungsarten

Heizanlagen zur Verbrennung von Festbrennstoffen sind nicht zulässig.

4.2 Maßnahmen zur Energieeinsparung

Die Errichtung von Niedrigenergiegebäuden mit reduziertem Nutzheizenergiebedarf unterhalb der vorgeschriebenen Kennwerte der Wärmeschutzverordnung sowie die Nutzung aktiver und passiver Solarsysteme wird empfohlen.

4.3 Niederschlagswassernutzung

In Kronberg gilt eine Zisternensatzung.

Dachwässer bzw. Zisternenüberläufe sind in Feuchtbiotope zu führen.

Hinweise

1. Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz)

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081).

Zu "Umweltschützenden Belangen in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich, macht § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 (GVBl. I, S.309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S.775) berücksichtigt.

Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.1999 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Taunuszeitung am 17.08.2000 bekannt gemacht.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Beteiligung der Bürger

Die Stadtverordnetenversammlung hat unter Zugrundelegung der Planziele am 09.12.1999 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 17.08.2000 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2000 bis einschließlich 18.09.2000 öffentlich ausgelegen.

Mit Bekanntmachung vom 19.08.2000 wurde die öffentliche Auslegung bis zum 25.09.2000 verlängert.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 23.08.2000 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs.1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01.03.2001 aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) den Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 Hessischer Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes entwickelt und wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am 23.11. 2001 bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich sind gemäß § 215 BauGB:

1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Kronberg im Taunus geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelungen

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, 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 Vermögensnachteile 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Kronberg im Taunus, den 19.11.2001

Der Magistrat
der Stadt Kronberg im Taunus

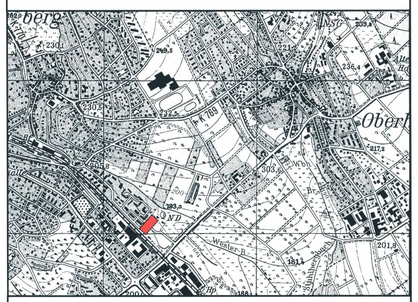
L. S.

Wolf D. Grootе
Erster Stadtrat

Stadt Kronberg i. Ts., den.....

.....
Der Magistrat

.....



STADT KRONBERG I. TS.

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"BENDERSEE"
ÄNDERUNG BEREICH C
MISCHGEBIET

RECHTSPLAN

PLAN-NR. 2	M. 1 : 500	AZ. S 248-2 / 99 zeichnung/recht /e4

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
08.12.1999	HA	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
12.07.2000	HA	GFZ, BAUFENSTER, TIEFGARAGE
23.11.2000/26.01.2001	HA	REDAKTIONELLE ÄNDERUNG LEGENDE
November 2001	HA	VERFAHRENSVERMERKE

PLANERGRUPPE ASL KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46