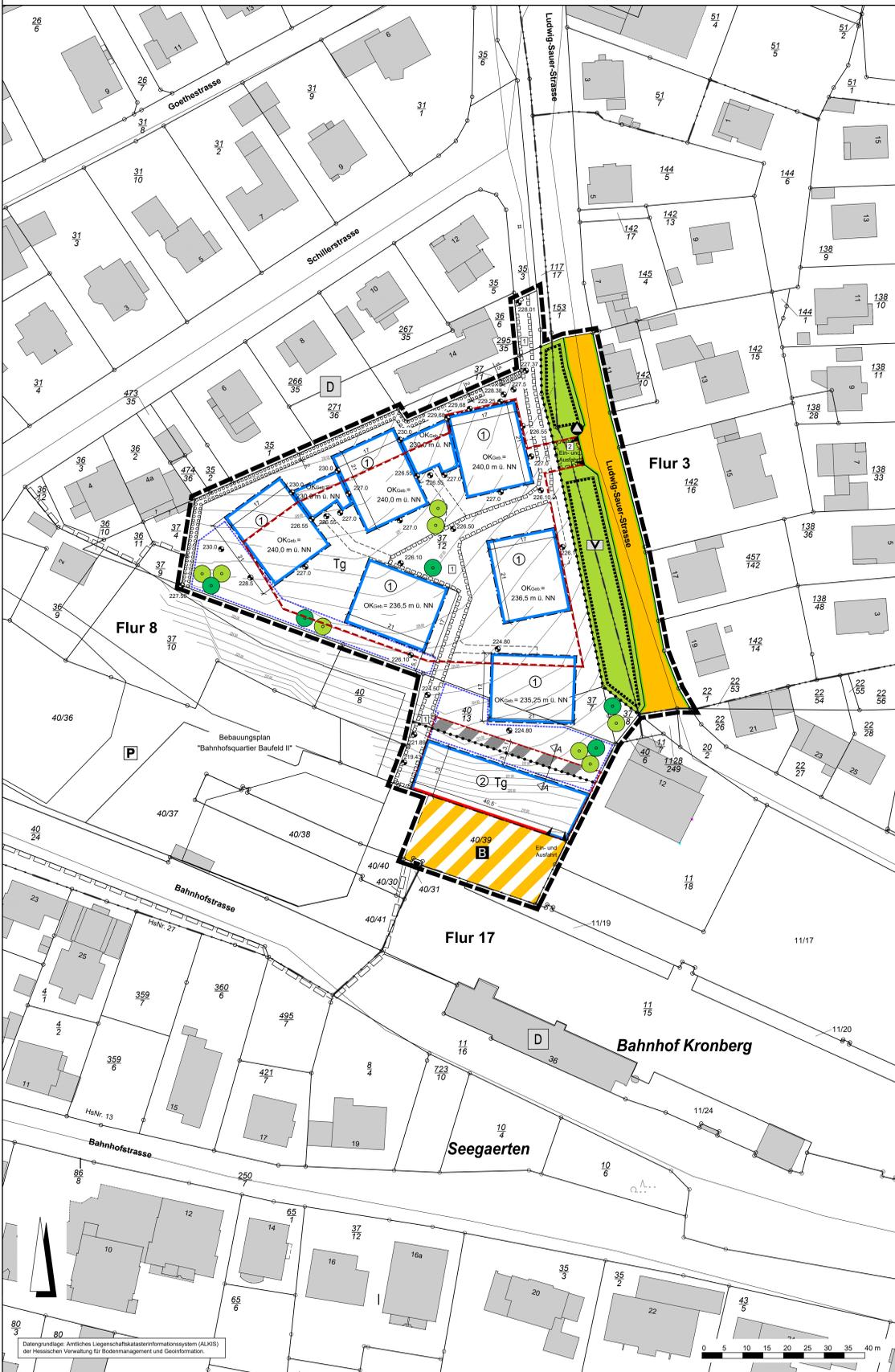


Stadt Kronberg im Taunus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bahnhofsquartier Baufeld VI - Schillergärten"



Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1981 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Mess- Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Teil B: Textliche Festsetzungen
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB: Zulässig sind in den Baufeldern:
Baufelder mit der lfd. Nr. 1 (Wohngebäude):
Wohnen
Baufeld mit der lfd. Nr. 2 (Büro- und Geschäftshaus):
Gewerbe (das Wohnen nicht wesentlich ändernd, einsch. Schenk- und Speisewirtschaft; Beherbergungsbetriebe des Beherbergungswertes sind unzulässig);
Räume für freie Berufe

Teil A: Zeichenerklärung
Katasteramtliche Darstellung
--- Gemarkungsgrenze
--- Flurgrenze
--- Flurnummer
--- Flurstücknummer
--- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Flur 8
--- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
① Wohngebäude
② Büro- und Geschäftshaus

Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Normalnull, hier:
OKGeo. Oberkante Gebäude (einschließlich Attika)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
--- Baulinie
--- Baugrenze
--- überbaubare Grundstücksfläche
--- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
--- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
B Bahnhofsvorplatz
--- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
--- Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
--- Abfall; hier: Aufstellfläche für Wertstoff- und Restmüllbehälter am Tag der Abfuhr

Grünflächen
--- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
V Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
--- Anpflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung
--- Anpflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung
--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Pflanzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
Tg Tiefgarage
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
--- Mit Geh- und Aufenthaltrecht zu Gunsten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen sowie zu Gunsten Leitungsrecht für Ver- und Entsorger
--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer der Tiefgarage zu belastende Flächen
--- Flächen, auf denen Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig sind

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Darstellungen
--- Höhenlinie in m über Normalnull (NN)
--- Bemalung (verbindlich)
--- private Fuß- und Erschließungswege
--- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
--- Schnittlinie
--- geplante Gebäude des angrenzenden Bebauungsplanes (nicht eingemessen)
--- Sollhöhe Erschließungswege / Gelände in m über Normalnull (NN)
--- Kennzeichnung der Fläche zur textlichen Festsetzung Ziffer 2.2

Nutzungsschablone
Nr. Art der baulichen Nutzung GRZ GFZ OKGeo
① Wohngebäude 0,4 0,55 vgl. Plankarte
② Büro- und Geschäftshaus 0,8 2,4 233,0 m ü. NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

14 Fassaden
Als Fassadenverkleidung / Fassadenmaterial sind Glas, Holz, Naturstein sowie Putze und Fassadenplatten zulässig.
Es sind Putzarten in heimischer, handwerksgerecht aufzutragender, geglätteter oder geschotterter Weise auszuführen. Putze mit Glimmerzusatz oder stark gemerkte Putzarten wie Nester-, Nocker-, Wellen-, Waben- und Fächerputz sind unzulässig. Fassadenplatten die optisch unzulässigen Wurzeln entsprechen sind ebenfalls unzulässig.
Greile und glänzende Farben sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
2.1 Im festgesetzten Gebiet mit der lfd. Nr. 2 „Büro- und Geschäftshaus“ sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
2.2 Zulässig sind Werbeanlagen als Schriftzüge in Einzelbuchstaben bspw. Metall direkt auf der Hauswand oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit geringem Abstand (maximal 15 cm) zur Hauswand. Sie dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen (Fahrten und Pylone) auf Dachflächen sind unzulässig. Sie müssen sich insgesamt dem Bausek unterordnen und sind in das Fassadenraster zu integrieren. Die Schriftzüge dürfen 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite und -höhe nicht überschreiten.
2.3 Flächige Werbeanlagen (bspw. Hinweiswieser) sind nur an den Eingängen der Leistungsstätte bis zu einer Größe von 0,6 qm zulässig.
2.4 Werbeanlagen als Leuchtreklamen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein. Kabel sind verdeckt anzubringen.

3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgitter, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante und abtrocknende Einfriedungen. Die offenen Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.
3.2 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Diese sind als Natursteinmauer auszuführen oder mit Naturstein zu verkleiden und zu begrünen.

4 Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste unter 5.2.1 und 5.2.2). Es gelten ein Baum je 25 m² ein Strauch je 1 m². Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher können bis zu 25 % der Einpflanzungen eingestruet werden.

Artenliste:
blühende Ziersträucher:
Korneisrösche - Cornus mas
Stechpalme - Ilex aquifolium
Buchsbaum - Buxus sempervirens
Deutzia - Deutzia hybrida
Zaubernuss - Hamamelis mollis
Hortensie - Hydrangea macrophylla
Mispel - Mespilus germanica
Kletterpflanzen:
Trompetenblume - Campsis radicans
Oleander - Oleander
Waldrebe - Hedera helix
Wald-Gelbstaube - Crataegus monogyna
Geißblatt - Lonicera xylosteum
Wildrosen - Rosa canina
Geißblatt - Polygonum auribellum
Echter Wein - Vitis vinifera
Philadelphus
-Wisteria sinensis
-Ribes sanguineum
-Rosa sap.
-Paeonia rockii
-Spiraea bumalda
-Weigela florida

Teil E: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1 Stellplätze
Die Stellplätze betreffen die Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
2 Erneuerbare-Energien- und Energieeinsparung
Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sind anzuwenden. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassungen.
Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
3 Verwertung von Niederschlagswasser
3.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
3.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
3.3 Hingewiesen sei auf die Systemsetzung der Stadt Kronberg im Taunus. Sie ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung anzuwenden.
4 Denkmalschutz
4.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDStG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDStG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
4.2 Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich drei nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDStG) eingetragene Kulturdenkmäler.
Es handelt sich hierbei erstens um das Bahnhofs Empfangsgebäude, das aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz steht. Es handelt sich außerdem um den Viktoriapark mit seinen Denkmälern. Ebenso gehört dazu die Villa „Schillerstraße 8“ mit Garten, die aus künstlerischen Gründen als Kulturdenkmal eingetragen wurde.
Vorhaben im Umfeld von Denkmälern können gemäß § 18 Abs. 2 HDStG genehmigungspflichtig sein.
5 Artenschutz
5.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 30 BNatSchG abzurufen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
5.2 Zur Beleuchtung des Wohngebiets sind Natriumdampf-/Nieder-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum und geschlossenen Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anbringung auf Straßen gering ist. Damit wird die Störung der von der Siedlung ausgehenden Beleuchtung auf Vogel- und Fledermaus in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.
5.3 Anbringen von künstlichen Nisthilfen
Im Gehölzbestand wurden 5 für Vögel geeignete Höhlenquartiere und 7 für Fledermaus geeignete Habitate mit Höhlen- oder Spaltenquartieren identifiziert. Für jedes entfallende potenzielle Quartier wird ein Höhlenkasten-Ersatz im Verhältnis jeweils 1:3 (pro potenzielles Quartier je 3 Nisthilfen) ausgearbeitet. Daraus ergeben sich 15 Ersatz-Höhlenquartiere für Vögel sowie 21 neue Höhlen- und Spaltenquartiere für Fledermaus (15 x Höhlen- und 6 x Spaltenquartiere). Insgesamt sind im Viktoriapark und im Böschingbereich an der Ludwig-Sauer-Straße somit 36 Nisthilfen für Vögel und Fledermaus anzubringen. Die genauen Standorte der Ersatzquartiere im Viktoriapark werden nach mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
5.4 Anlage von Blühflächen
Für den im Plangebiet als Brutgebiet nachgewiesenen Stieglitz sind wertvolle Nahrungs- und Ersatzflächen in räumlicher Nähe zu schaffen. Hierzu werden im Viktoriapark kurzfristig Blühflächen in einer Größe von rd. 500 m² angelegt.
5.5 Verwaltungsvereinbarung
Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist über eine Verwaltungsvereinbarung, die am 07.02.2018 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises und der Stadt Kronberg i. T. geschlossen wurde, rechtlich gesichert.
6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit in Höhe von 143.769 Wertpunkten wird durch die Anrechnung einer Wälderhaltungsmaßnahme in Höhe von 137.659 Wertpunkten sowie über die Maßnahme Nr. 3 des Ökotoxes der Stadt Kronberg i. T. Neuanlage von Streuobst auf der Pfarrer-Christ-Wiese in Kronberg, in Höhe von 6.110 Biotoppunkten vollständig ausgeglichen.
7 Heilquellenschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone HDStG D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadtwerke Kronberg i. T. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietbestimmung 30.10.1965 (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg) sind zu beachten. (StANZ Nr. 48, Jahr 85, Seite 2175)

