Stadt Kronberg, Kernstadt

Bebauungsplan "Bahnhofsquartier Baufeld II"

Plankarte 1

Ebene 5,50 m = 225,00 m ü NN
13,00 m = 232,5 m ü NN
Ebene > 13,00 m (SO 1b; SO 2 Süd)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: Juli 2014 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Plankarte 2

Ebene 0,00 m = 219,50 m ü NN
bis 5,50 m = 225,000 m ü NN
und Tiefgarage

Informeller Grün- und Lageplan

Zeichenerklärung

- Bäume Planung
- Bäume Bestand
- Gründach
- Bachlauf
- Natursteinbelag
- Betonsteinpflaster

Quelle: Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin, 26.02.2016

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. 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),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618).

Teil A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO_{TI} Sondergebiet Anlagen für musikalische Zwecke

SO_{LI} Sondergebiet Business-Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche

$OK_{Geb.}$ Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) als Höchstgrenze in m über NN

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

B Bahnhofsvorplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage (vgl. Plankarte 2)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. Plankarte 1)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbew. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Nachrichtliche Übernahmen

Bachverrohrung (nicht eingemessen)

Ü Grenze Überschwemmungsgebiet

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

Tg Tiefgarage für die im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen (vgl. Plankarte 2)

St Stellplätze (vgl. Plankarte 1)

G Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (vgl. Plankarte 1)

Fr Mit Fahrrecht zu Gunsten des jeweilig angrenzenden Nachbam innerhalb des Gesamtgeltungsbeites (SO1 und SO2) sowie zu Gunsten der Feuerwehr zu belastende Fläche (vgl. Plankarte 1)

L Mit Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen (vgl. Plankarte 1)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

×212,17 Bestandshöhe in m über NN

×212,00 geplante Sollhöhe Gelände in m über NN

RRB Regenrückhaltebecken (Bestand)

H Geltungsbereich abweichendes Abstandsflächenmaß (Faktor), siehe textliche Festsetzung 4.

50dB(A) 50dB(A)-Nacht-Isophone, siehe textliche Festsetzung 8.2 ff.

60dB(A) Maßgeblicher Außenlärmpegel[dB(A)], siehe textliche Festsetzung 8.1 ff.

9. Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Flur 8 Flurnummer

Polygonpunkt

37/10 Flurstücksnummer

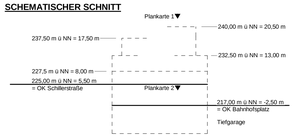
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

NUTZUNGSMATRIX

lfd. Nr.	Baugebiet	GR	Bauweise	$OK_{Geb.}$
1 a, b, c	SO_M	4.640 m²	a	Vgl. Plankarte
2	SO_H	1.110 m²	o	Vgl. Plankarte

Bei Konkurrenz von Grundfläche (GR) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

SCHEMATISCHER SCHNITT



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1 SO 1: Anlagen für musikalische Zwecke

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Konzertgebäudes sowie der Unterbringung von Studien- und Verwaltungseinrichtungen für musikalische Zwecke.

1.1.1 Teil-SO 1a

Zulässig sind Anlagen für musikalische Ausbildungszwecke, die in einem Nutzungszusammenhang mit den Nutzungen des Teil-SO 1b stehen (bspw. Vortrags-, Prüfungs- und Audiovisionsraum, Übungs- und Unterrichtsräume) sowie Anlagen für die Verwaltung der zulässigen musikalischen Ausbildungsstätte und des im Teil-SO 1b zulässigen Konzertraumes (bspw. Büro- und Besprechungsräume). Darüber hinaus sind alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen des Teil-SO 1a und Teil-SO 1b erforderlichen Anlagen (bspw. Foyer und Aufenthaltsbereiche, Garderoben- und Kassenbereich, Notenarchiv, Instrumenten- und Lagerräume) zulässig.

1.1.2 Teil-SO 1b

Zulässig ist ein Konzertraum mit einer gleichzeitig anwesenden Besucherzahl von nicht über 550 Personen.

1.1.3 Teil-SO 1c

Zulässig sind die innerhalb des Teilsondergebiets 1a (vgl. 1.1.1) zulässigen Nutzungen. Zulässig sind darüber hinaus je eine Wohnung für den innerhalb des SO 1 tätigen Hausmeister sowie für Lehrkräfte die innerhalb des SO 1 ihrer Lehrtätigkeit nachkommen.

1.2 SO 2: Sondergebiet Business-Hotel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Business-Hotels.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Beherbergung von Hotelgästen mit einer maximalen Anzahl von 110 Gästezimmern (Einzel-, Doppel-, Familienzimmern und Suiten) sowie an den Hotelbetrieb angegliederte Anlagen zur Nutzung durch Hotelgäste (bspw. Besprechungsraum, Fitnessraum, Frühstücksraum).
Darüber hinaus ist eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumfläche von maximal 25 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Oberkante Gebäude oder Gebäudeteile (OK_{Geb}) wird in Metern über Normalnull (m ü NN) festgesetzt. Die differenzierten Eintragungen finden sich in der Planzeichnung.

Innerhalb des Teil-SO 1c darf für eine Grundfläche von maximal 160 m² die Gebäudehöhe OK_{Geb} bis zu einer Höhe von 230,50 m ü NN überschritten werden.

2.2 Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird innerhalb des

- Sondergebietes 1 bis zu einer Grundfläche von 6.600 m²

innerhalb des

- Sondergebietes 2 bis zu einer Grundfläche von 2.050 m²

überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

SO 1 (Anlagen für musikalische Zwecke): Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

4. Vom Baurordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

4.1 Teil-SO 1a (Ost):

Für die südliche, auf der Baulinie / Baugrenze stehende Außenwand eines Gebäudes beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im in der Planzeichnung markierten Bereich 0,2 H.
Dies gilt auch dann, wenn die Außenwand des Gebäudes von der Baugrenze abgerückt errichtet wird.

4.2 SO 2 (Business-Hotel):

4.2.1 Für die, dem mit H= 0,2 markierten Bereich im SO 1a (Ost) gegenüberliegende Außenwand eines Gebäudes im SO 2 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H.

4.2.2 Für die südliche, auf der Baulinie stehende Außenwand eines Gebäudes beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im in der Planzeichnung markierten Bereich 0,35 H.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen im Sinne § 12 BauNVO sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

6. Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes sind Versorgungsanlagen für Elektrizität (bspw. Trafostation) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Zur Beleuchtung der Außenbereiche / Werbeanlagen sind Lampen und Leuchtmittel mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse oder LED-Lampen zu verwenden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Zu verwenden sind Lampen und Leuchtmittel, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Schalldämmende Ausführung von Außenbauteilen

8.1.1 THEMENKARTE 1 - Lärmpegelbereiche

8.1.2 Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Grundlage hierzu sind mindestens die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den in den Planzeichnungen und der Themenkarte 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel[dB(A)]	Lärmpegelbereich
bis 60	II
ab 60 bis 65	III
über 65	IV

8.1.3 Die maßgeblichen Beurteilungspegel des Außenlärms sind im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen.

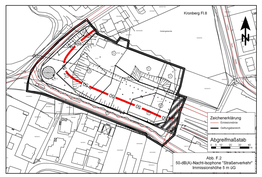
Von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen unter 8.1.1 ist abzuweichen, wenn die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund geänderter Randbedingungen höhere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen.

8.1.4 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

8.1.5 Von den Festsetzungen unter 8.1.1 bis 8.1.3 darf abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens aufgrund geänderter Randbedingungen geringere Lärmpegelbereiche als unter 8.1.1 gekennzeichnet an den Fassaden anliegen (z. B. bei Pegelminderung durch Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109 angepasst werden.

8.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

8.2.1 THEMENKARTE 2 - 50-dB(A)-Nacht-Isophone



8.2.2 Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Schillerstraße und den in den Planzeichnungen und der Themenkarte 2 gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dieses Erfordernis schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

8.2.3 Der maßgebliche Beurteilungspegel des Außenlärms ist im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen.

Von dem gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone unter 8.2.1 ist abzuweichen, wenn die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund geänderter Randbedingungen höhere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen.

8.2.4 Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

8.2.5 Von den Festsetzungen unter 8.2.1 bis 8.2.3 darf abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens oder Freistellungsverfahrens aufgrund geänderter Randbedingungen im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. bei Pegelminderung durch Gebäudeabschirmung).

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

9.1 Dachbegrünung

9.1.1 Die im Sondergebiet 1 festgesetzten Dachflächen flach geneigter Dächer (Dachneigung = 10°) eines Gebäudes sind insgesamt zu mindestens 80 % mit einem mindestens 30 cm Aufbau für Wasserspeicher und Substrat intensiv zu begrünen.

Empfehlung für einfache Intensivbegrünung mit 30 cm Systemaufbau:
Staudenf Kräuter/ Gräsermischung mit einzelnen Gehölzen und Halbsträuchern.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Kräuterl Gräser / Stauden:

Agrostis canina	- Gemeiner Fuchsschwanz	Festuca ovina	- Schafschwingel	Galium mollugo agg.	- Wiesen-Labkraut
Agrostis capillaris	- Rotes Straußgras	Festuca rubra	- Rotschwingel	Hieracium pilosella	- Mausohr-Habichtskraut
Alchemilla vulgaris agg.	- Gemeiner Frauenmantel	Galium verum	- Echtes Labkraut	Hieracium sabaudum	- Scharfes Habichtskraut
Allium schoenoprasum	- Schnittlauch	Hieracium lachenalii	- Gemeines Habichtskraut	Hieracium umbellatum	- Doldenrispiges Habichtskraut
Allium vineale	- Weinbergs-Lauch	Hieracium murorum	- Waldhabichtskraut	Hieracium zizianum	- Ziesenhabichtskraut
Anthemis tinctoria	- Färber-Hundskamille	Hieracium pilosella	- Mausohr-Habichtskraut	Hieracium sabaudum	- Scharfes Habichtskraut
Anthoxanthum odoratum	- Ruchgras	Hieracium sabaudum	- Scharfes Habichtskraut	Hieracium umbellatum	- Doldenrispiges Habichtskraut
Arrhenatherum elatius	- Glatthafer	Hieracium umbellatum	- Doldenrispiges Habichtskraut	Hieracium zizianum	- Ziesenhabichtskraut
Bromus erectus	- Aufrechte Trespe	Hieracium zizianum	- Ziesenhabichtskraut	Hieracium murorum	- Waldhabichtskraut
Centaurea cyanus	- Kornblume	Hieracium murorum	- Waldhabichtskraut	Leucanthemum vulgare agg.	- Magerwiesen-Margerite
Cirsium arvense	- Acker-Kratzdistel	Leucanthemum vulgare agg.	- Magerwiesen-Margerite	Lotus corniculatus	- Gemeiner Hornklee
Cirsium vulgare	- Gewöhnliche Kratzdistel	Lotus corniculatus	- Gemeiner Hornklee	Medicago lupulina	- Hopfenklee
Crepis biennis	- Wiesen-Pippau	Medicago lupulina	- Hopfenklee	Ononis repens	- Kriechende Hauhechel
Daucus carota	- Wilde Möhre	Ononis repens	- Kriechende Hauhechel	Pimpinella saxifraga	- Kleine Pimpernell
Dianthus armeria	- Büschel-Nelke	Pimpinella saxifraga	- Kleine Pimpernell	Potentilla neumanniana	- Frühlings-Fingerkraut
Dipsacus fullonum	- Wilde Kardendistel	Potentilla neumanniana	- Frühlings-Fingerkraut	Ranunculus bulbosus	- Knolliger Hahnenfuß
Echium vulgare	- Stolzer Heinrich	Ranunculus bulbosus	- Knolliger Hahnenfuß	Reseda lutea	- Wilde Reseda
Euphorbia cyparissias	- Zypressen-Wolfsmilch	Reseda lutea	- Wilde Reseda	Salvia pratensis	- Wiesen-Salbei
Festuca rubra	- Rotschwingel	Salvia pratensis	- Wiesen-Salbei	Sedum album	- Weiße Fetthenne
		Sedum album	- Weiße Fetthenne	Sedum rupestre	- Felsen-Fetthenne
		Sedum rupestre	- Felsen-Fetthenne	Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
		Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer	Silene vulgaris	- Gewöhnlicher Taubenkropf
		Silene vulgaris	- Gewöhnlicher Taubenkropf	Solidago virgaurea	- Goldrute
		Solidago virgaurea	- Goldrute	Thymus pulegioides	- Feld-Thymian
		Thymus pulegioides	- Feld-Thymian		

Halbsträucher:

Bartblume	- Caryopteris clandonensis	Zwergmispel	- Cotoneaster spec.
Lavendel	- Lavandula angustifolia	Wachholder	- Juniperus spec.
Blauraute	- Perovskia abrantoides	Ginster	- Cytisus / Genista spec.

Kleingehölze:

Acker-Wildrose	- Rosa agrestis	Hundsrose	- Rosa canina
Brombeere	- Rubus fruticosus agg.	Kornelkirsche	- Cornus mas
Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Faulbaum	- Frangula alnus	Schlehe	- Prunus spinosa
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare	Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Wildapfel	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Efeu	- Hedera helix
Hasel	- Corylus avellana	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata	Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Faulbaum	- Frangula alnus	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Schwarzdorn	- Prunus spinosa	Echter Wein	- Vitis vinifera
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica		
Hundsrose	- Rosa canina		
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana		

9.2 Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen gemäß Planzeichnung

Die Baumstandorte gemäß Planzeichnung stellen ein Pflanzgebot dar. Der Standort der Anpflanzung kann um bis zu 3,00 m variieren. Für die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume darf die Anpflanzung nur einer Baumart erfolgen.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 1. Ordnung: H, 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Bäume 2. Ordnung: H. 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel	- Malus sylvestris
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide	- Salix caprea

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Wildapfel	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Efeu	- Hedera helix
Hasel	- Corylus avellana	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata	Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Faulbaum	- Frangula alnus	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Schwarzdorn	- Prunus spinosa	Echter Wein	- Vitis vinifera
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica		
Hundsrose	- Rosa canina		
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana		

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

9.3 Flächenbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind mindestens 250 m² Grundstücksfreifläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. STU 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150
Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyraster
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Wildapfel	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea	Efeu	- Hedera helix
Hasel	- Corylus avellana	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Weißdorn	- Crataegus monogyna/ laevigata	Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Faulbaum	- Frangula alnus	Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum	Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Schwarzdorn	- Prunus spinosa	Echter Wein	- Vitis vinifera
Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica		
Hundsrose	- Rosa canina		
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana		

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Werbeanlagen (Fahnen und Pylone) auf Dachflächen sind unzulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Sie sind in das Fassadenraster zu integrieren und dürfen 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite und -höhe nicht überschreiten.

2.2 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.

2.3 Unzulässig sind flächige Werbeanlagen (bspw. Schilder, Banner). Zulässig sind Schrifttüge in Einzelbuchstaben bspw. Metall direkt auf der Hauswand oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit geringem Abstand (maximal 15 cm) zur Hauswand.

2.4 Je Sondergebiet sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig.

2.5 Fremdwerbung ist unzulässig.

3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den festgesetzten Sondergebieten sind unzulässig. Offene Einfriedungen zu sonstigen privaten Nachbargrundstücken sind nördlich der festgesetzten Stellplatzfläche bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, im Übrigen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m über der Geländeoberkante i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen und einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.

Teil C: HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Stellplätze und Garagen

1.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden 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) sei hingewiesen.
Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebiets 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 Gemäß § 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 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hingewiesen sei auf die Zisternensatzung der Stadt Kronberg im Taunus. Sie ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung anzuwenden.

4. Denkmalschutz

4.1 Wenn bei Erdarbeiten (im o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denk