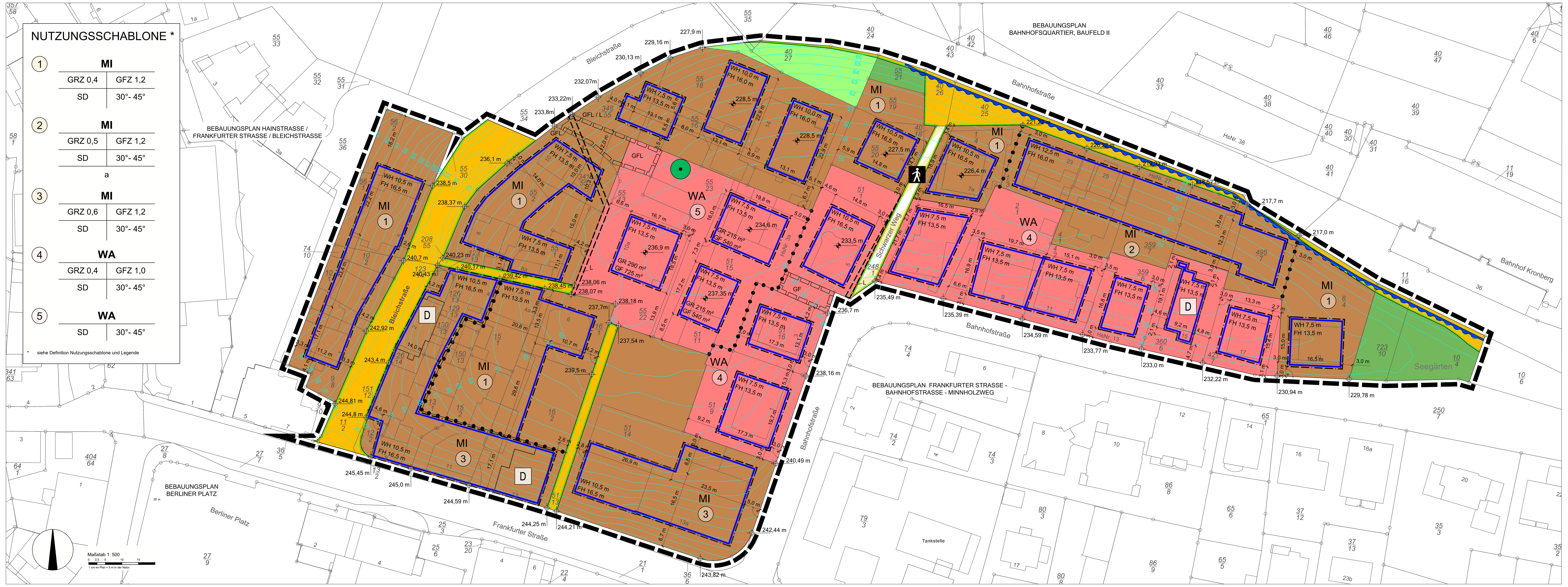
BEBAUUNGSPLAN NR. 155 "BLEICHSTRASSE - BAHNHOFSTRASSE"

STADT KRONBERG IM TAUNUS



DEFINITION NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

GRZ - Grundflächenzahl | GFZ - Geschossflächenzahl

Dachform | Dachneigung

Bauweise

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(BauGB, BauNVO) **

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen)

MI — Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GR 215 m²	Grundfläche als Höchstmaß
GF 540 m²	Geschossfläche als Höchstmaß
WH 10,5 m	Wandhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über dem unteren Bezugspunkt; siehe textliche Festsetzungen)
FH 16,5 m	Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (über dem unteren Bezugspunkt; siehe textliche Festsetzungen)
228,5 m	Höhenlage (Höhe der Oberkante Rohfußboden über Normalhöhennull (ü.NHN); siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Erhalten von Bäumen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Verkehrsgrün

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Privatgärten

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zweckbestimmung:

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 51/1 und 51/16

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Flurstücks 55/22

Mit Leitungsrechten zu belastende schmale Fläche

Zweckbestimmung:

L — Mit Leitungsrechten zu belastende schmale Fläche zugunsten der Stadt Kronberg im Taunus

Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (siehe textliche Festsetzungen)

65 — Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 - hier: 65 dB(A) in 4 m Höhe über Gelände bei freier Schallausbreitung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

242,44 m — Unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(HBO)

SD	Satteldach
30°- 45°	Dachneigung in Grad alter Teilung als Mindest- und Höchstmaß

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

HQ-100-Linie des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Westerbachs (StAnz. 20/08 vom 12.05.08)

DARSTELLUNGEN

(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

55/21 — Bestehende Flurstücksgrenze laut Kataster; Bestehende Flurstücksnummer laut Kataster

14,0 m — Bemaßung

** Hinweis: Zahlenangaben in der Legende sind Beispiele; die Festsetzungen gehen aus der Planzeichnung hervor.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- 4. Gartenbaubetriebe und
- 5. Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- 6. Gartenbaubetriebe,
- 7. Tankstellen und
- 8. Vergnügungsstätten,

sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§16 ff BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten wie folgt überschritten werden:

- im allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,6;
- im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8.

Garagen, die teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen, gelten als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne dieser Festsetzungen, solange sie Kellergeschosse im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 1 HBO sind.

2.2 Geschossfläche (GF)

(§ 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

Dachgeschosse sind nur als Nicht-Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 4 Satz 4 HBO zulässig.

2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (WH, FH, OK RF)

(§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

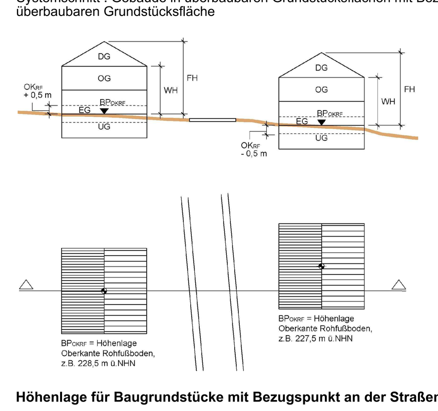
Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt in der überbaubaren Grundstücksfläche

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) ist der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch eingetragene Bezugspunkt, welcher der Höhenlage des Rohfußbodens (OK RF) i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 5 HBO entspricht.

Als Höhenlage gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OK RF) im untersten Geschoss, in dem Aufenthaltsräume angeordnet oder möglich sind, angegeben in Metern über Normalhöhennull (ü.NHN).

Die OK RF (Höhenlage) darf ausgehend von dem festgesetzten Bezugspunkt in vertikaler Richtung um 0,5 m erhöht oder verringert werden. Dies gilt nicht für die Wand- und Firsthöhe.

Systemschnitt . Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt in der überbaubaren Grundstücksfläche

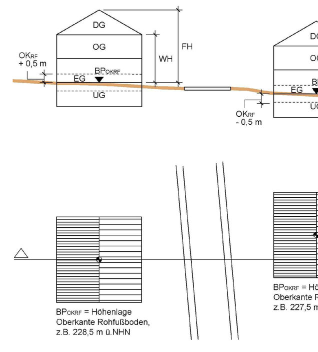


Höhenlage für Baugrundstücke mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) ist der Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand.
Die Höhe dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation zwischen den beiden der Gebäudeaußenwand am nächsten liegenden, zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkten zu ermitteln. Grenzt ein Baugrundstück an mehrere im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen an, ist von jeder Verkehrsfläche aus bis zur nächstliegenden Gebäudewand zu messen; der höchste sich ergebende Wert ist der Bezugspunkt.

Die OK RF (Höhenlage) darf ausgehend von dem Bezugspunkt in vertikaler Richtung um 0,50 m erhöht oder verringert werden.

Systemschnitt . Gebäude in überbaubaren Grundstücksflächen mit Bezugspunkt an der Straßenbegrenzungslinie



Allgemeine Bestimmungen

Unterer Bezugspunkt für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die gemittelte Geländeoberfläche nach Verwirklichung der Planung (ü.G.).

Oberer Bezugspunkt für Gebäude und Nebenanlagen ist der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit der Dachaußenhaut. Im Falle von Flachdächern (Bestandsgebäude) ist der obere Bezugspunkt der obere Abschluss des Daches, einschließlich Oberste Grundach, Attika oder Aufkantung.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Aufkantungen). Für Bestandsgebäude, die bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans errichtet worden sind, gilt die im Zeitpunkt des Inkrafttretens bestehende Wandhöhe (WH) zuzüglich 0,3 m als Höchstmaß.

Als Firsthöhe (FH) gilt die maximale Firsthöhe des Daches.

Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über dem unteren Bezugspunkt abzutragen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a" beträgt die Länge der Gebäude i. S. d. § 22 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO maximal 14 Meter.

Für das Geschoss, welches auf Höhe der Bahnhofstraße liegt und unmittelbar von dieser erschlossen wird, gilt:

- es ist eine maximale Gebäudelänge von 50 Metern zulässig,
- gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf an eine Nachbargrenze angebaut werden.

Ausnahmsweise ist eine beidseitige Grenzbebauung für mittlere Grundstücke zur Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

Im Teilgebiet MI2 müssen die Außenwände von Staffelgeschossen (siehe Festsetzung Nr. 9 Gestaltung der Dächer) gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses mit einem Rücksprung von mindestens 3,5 m parallel zur Bahnhofstraße errichtet werden.

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppenhäuser, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Die zusammengefasste Länge der Bauteile darf ein Drittel der Länge der betreffenden Außenwand nicht überschreiten.

Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Überschreitungen von Baugrenzen sind nur zulässig, wenn dadurch weder private Nachbargrenzen noch öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen überdeckt werden. Dabei ist von privaten Nachbargrenzen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Ebenerdige Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Bedingungen errichtet werden:

- Die zulässige GRZ nach Abschnitt 2.1 dieser Festsetzungen wird eingehalten;
- je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig, im Falle von Tiefgaragen ist die Zu- bzw. Ausfahrt auf eine maximale Breite von 7,0 m begrenzt;
- der Mindestabstand von Garagen zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 6,0 m.

4.2 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von maximal 30 m³ zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a) und b) BauGB)

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Strukturerhaltende Maßnahmen für gebietsrelevante Vogel- und Fledermausarten

Pro Abgebrochene oder umgebautem Gebäude sind, untergliedert nach den betroffenen Tierarten, die nachfolgend aufgeführten Nistelemente zu installieren und zu pflegen. Ein freier Anflug muss jederzeit gewährleistet sein.1

Mauersegler:	Drei geeignete Nistmöglichkeiten.
Haussperling:	Drei geeignete Nistmöglichkeiten.
Fledermäuse:	Drei geeignete Fledermauskästen in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen.

Hinweis: Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält zahlreiche Hinweise zur Ausführung und zum Anbringen der Nistelemente.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (im Allgemeinen Wohngebiet: 0,4 des Baugrundstücks; im Mischgebiet: 0,2 des Baugrundstücks) sind gärtnerisch anzulegen und mindestens zur Hälfte mit standortgerechten Bäumen und / oder Sträuchern gemäß Teil E. Pflanzliste zu bepflanzen. Soweit Vorschriften des Hessischen Nachbarrechts nicht entgegenstehen, ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Erhalten von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Rosskastanie ist zu erhalten und im Bestand fachgerecht zu sichern.

Hinweise:

Zur Erhaltung der Rosskastanie ist eine ökologische Baubegleitung für Bau- und Abrissmaßnahmen im Umfeld des Baumes erforderlich, auch auf benachbarten Grundstücken.
Die ökologische Baubegleitung hat die Begehung lückenlos zu dokumentieren und unaufgefordert der Gemeinde in regelmäßigen Abständen vorzulegen.

Relevante Grob- und Starkwurzeln sind zu erhalten; ggf. müssen alternative Bauweisen wie z. B. Wurzelbrücken oder Bordsteinbrücken in die Planung integriert werden.

Während aller Bauphasen sind die DIN 18920 und die RAS - LP 4 einzuhalten.

Eine Beseitigung von festgesetzten Gehölzen bedarf einer Befreiung gem. § 31 BauGB bedarf, hierbei kann es zu umfangreichen Kompensationsmaßnahmen kommen.

Eingrünen von Stellplätzen

Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

6.3 Dachbegrünung von untergeordneten Gebäudeteilen und Garagen

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

6.4 Dachbegrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut werden, sind mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,8 m zu überdecken und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m zu gewährleisten.

6.5 Fassadenbegrünung

Wände oder Fassaden und Mauern mit einer zusammenhängenden, nicht durch Öffnungen unterbrochenen Fläche von mehr als 30 m² sind gemäß Teil E. Pflanzliste mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Stützmauern können auch durch davor gepflanzte Sträucher begrünt werden.

Von den Bestimmungen ausgenommen sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

6.6 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen

Wege innerhalb von Baugebieten, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden können, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern, und dürfen eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Von den Festsetzungen ausgenommen sind Spielflächen.

Terrassenflächen

Ebenerdige Terrassenflächen sind bis zu einer Größe von 15 m² pro Terrasse zulässig und dürfen versiegelt sein.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit hellen Materialien und, wenn sie nicht über Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasen) zu befestigen.

6.7 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich von Bäumen sind nicht zulässig.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

Baumscheiben müssen mindestens eine Fläche von 10 m² einschließlich Randeinfassung aufweisen. Eine Verkleinerung und Befestigung der Fläche für Baumscheiben ist zulässig, soweit der Rauminhalt der Pflanzgrube für Substrat bzw. Vegetationstragschicht mindestens 12 m³ und die Tiefe der Pflanzgrube mindestens 1,5 m beträgt.

Gehölze und Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.

6.8 Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 100-125 cm.
- Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.

7 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Einhalten der maßgeblichen Außenlärmpegel

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sind die Außenbauteile von Neubauten so zu dimensionieren, dass die maßgeblichen höchsten Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden. (Zur Orientierung sind die Isolinien in Abständen von einem dB(A) unter den Randbedingungen einer Immissionsort-Höhe von 4 m und freier Schallausbreitung in der Planzeichnung eingetragen.

7.2 Anforderungen an Schlafräume

Schlafräume in Neubauten ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 64 dB(A) sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (> 20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge) im belüfteten Zustand vor dem Schlafraumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Schlafräume über lärmabgewandte Fassaden belüftet werden können (sogenanntes „durchgestecktes Wohnen").

7.3 Anforderungen an Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Fassaden der Neubauten sind Außenwohnbereiche von Wohnungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel La von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Verkehrslärm zu schützen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 91 HBO, § 9 Abs. 4 BauGB)

8 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung der 3. Änderung vom 17.12.2004 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 „Bleichstraße-Bahnhofstraße" mit der Maßgabe Anwendung, dass die Anzahl der nachzuweisenden (notwendigen) Stellplätze um 25 % reduziert werden kann.

Darüber hinaus bemisst sich abweichend von und ergänzend zur Anlage 1 der Stellplatzsatzung die Zahl der nach § 1 der Stellplatzsatzung herzustellenden notwendigen Stellplätze für Pkw (St) und die Zahl der Abstellplätze für Fahrräder (FSt) für Wohnungen wie folgt:

Wohnungen nach den Nrn. 1.1 und 1.2 der Anlage 1: 1 St je Wohnung; 2 FSt je Wohnung.

Mindestens 75 % der Abstellplätze für Fahrräder sind in abschließbaren Garagen, Tiefgaragen oder Fahrradgaragen unterzubringen.

Hinweis: Alle sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus bleiben unberührt.

9 Gestaltung der Dächer

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Staffelgeschosse

Im Teilgebiet MI2 ist als oberstes Geschoss nur ein Staffelgeschoss mit höchstens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO zulässig. Die mit dem Rücksprung versehene Fläche an der Bahnhofstraße (siehe Festsetzung Nr. 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen) ist als Flachdachterrasse ohne Überdachung auszubilden.

Dachform und Dachneigung

Für Gebäude mit Ausnahme von Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für:

- Bestandsgebäude, die bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans errichtet worden sind; die Änderung oder Neuerrichtung von Gebäuden i. S. d. § 6 Abs. 12 HBO; untergeordnete Gebäudeteile mit einer Grundfläche von bis zu 70 m².

Dacheindeckung

Die Deckung geneigter Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen.

Grelle und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Zwerchgiebel, Dachgauben

Die Wandhöhe von Zwerchgiebeln darf die festgesetzte Oberkante der Rohdecke des obersten Geschosses um 1,5 m überschreiten.

Zwerchgiebel und / oder Dachgauben dürfen eine maximale Breite von 4 m und in ihrer Summe nicht mehr als 50 % der Breite der zugehörigen Außenwand überschreiten.

Der seitliche Abstand von Zwerchgiebeln und / oder Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.

Zwischen zwei Zwerchgiebeln und / oder Dachgauben ist ein Abstand von mindestens 50 % der gemittelten Breite der beiden Bauteile vorzusehen.

10 Fassadengestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Ausführung oder Verkleidung von Fassaden sind die Werkstoffe Glas, Holz, Naturstein, Klinker sowie Putze in heller oder gedeckter Farbgebung zulässig.

11 Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind:

- Schnitthecken und freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Teil E. Pflanzliste),
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

Einfriedungen aus Baustoffen dürfen eine maximale Höhe von im Mittel 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten; massive Sockel und eine Ausführung mit mehr als 50 % geschlossener Fläche sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stützmauern, die dem Abfangen topografischer Höhenunterschiede dienen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind je Baugrundstück einheitlich zu gestalten.

Im Bereich der festgesetzten Bebauung mit abweichender Bauweise entlang der Straßenverkehrsfläche (Bahnhofstraße) sind Einfriedungen unzulässig.

12 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz einzuhausen und/oder einzugrünen und dürfen eine maximale Höhe von im Mittel 1,50 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

13 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 HBO)

Hinweise

Der südliche Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofstraße-Bleichstraße" liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg.[2] Betroffen sind die Gebäude und Grundstücke an der Frankfurter Straße 9, 11, 13, und 13a sowie an der Bleichstraße 1 und 2a. Diese Teilflächen werden von den auf Werbeanlagen bezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeklammert.

Für den sonstigen Geltungsbereich außerhalb des Wirkungsbereichs der Gestaltungssatzung gilt:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen Außenbauteile nicht in störender Weise bedecken, verdecken oder überschneiden.
- Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende Wirkung ausüben. Kabel und sonstige technische Hilfsmittel sind verdeckt anzubringen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als laufende Schriftbänder mit wechselnder Schrift, als projizierte Lichtbilder, als spiegelunterlegte Schilder und in Form von Himmelsstrahlern,
- Werbeanlagen auf oder über dem Dach,
- Werbeanlagen an Einfriedungen, Mauern, Bäumen und Böschungen.

Warenautomaten und Schaukästen sind insgesamt unzulässig.

Zulässige Anlagen dürfen folgende Größe nicht überschreiten:

- auf Grundstücksfreiflächen 0,8 m²,
- an Gebäuden 1,0 m².

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Stadterhaltung und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 1 HDSchG). Es handelt sich um die in der Planzeichnung gekennzeichneten und nachrichtlich übernommenen Bauten der Bleichstraße 2, der Frankfurter Straße 13 und der Bahnhofstraße 15.

Überschwemmungsgebiet des Winkelbachs bzw. Westerbachs

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Winkelbachs bzw. Westerbachs (StAnz. 20/08 vom 12.05.2008).

Der § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu beachten.

[Die Eintragung ist der Planzeichnung zu entnehmen.]

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können im Fachbereich Stadtentwicklung & Umwelt der Stadt Kronberg, Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)

Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten.
Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.

Da sich das Gesetz auf Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen bezieht, wird weiterhin empfohlen 50 % der Stellplätze mit einer entsprechenden Leitungsinfrastruktur zu versehen, sodass die Möglichkeit besteht Ladesäulen für die Elektromobilität zu installieren.

Sicherung der Bodendenkmalsubstanz (§ 21 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betreuten sind entsprechend zu belehren.

Kulturdenkmäler

Alle baulichen Maßnahmen in der Nähe von Kulturdenkmälern sowohl im als auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind aufgrund des Umgebungsschutzes nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittel

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Es erfolgt keine Prüfung, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Fläche durch die Nutzung bereits anthropogen überprägt ist.

Bodenschutz, Altlasten

Der Gewerbebestandort in der Frankfurter Straße 11, Kohlengrosshandlung, Brenn- und Baumaterialienhand besitzt die WZ-Klasse 5. Aufgrund der Branchenklasse des Betriebes ist davon auszugehen, dass dort mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu dieser Fläche vor.

Die Einteilung der Branchenklassen nach Wirtschaftszweig (WZ 2003) in den Klassen 1 bis 5 spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wider. Bei der höchsten hier eingetragenen Klasse 5 wird das Gefährdungspotential als „sehr hoch" eingestuft.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Boden-schutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebiets keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor.

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.006.010-001.013	Bleichstraße 6	Conservenfabrik Max Haasen AG
2	434.006.010-001.086	Bleichstraße 2	Weidmann & Sohn
3	434.006.010-001.096	Frankfurter Straße 13a	Weiko Montage-Gesellschaft mbH
4	434.006.010-001.098	Frankfurter Straße 9	W.W. Verlag GmbH
5	434.006.010-001.133	Frankfurter Straße 11	Kunz Großhandel mit festen Brennstoffen
6	434.006.010-001.187	Bahnhofstraße 3a	Sauer Holz- und Bautenschutz
7	434.006.010-001.207	Bahnhofstraße 11	Beck Verlegung von Bodenplatten
8	434.006.010-001.280	Bahnhofstraße 9	PIONEER BETON GMBH
9	434.006.010-001.284	Bleichstraße 8	Winterschweig Textilgewerbe

Wasser- und Bodenschutz

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID:434-061) der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle" der Firma Kronthal, Mineral und Heilquellen GmbH, mit Sitz in Kronberg.

Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz. 48/85 S.2175 ff) ist zu beachten.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Bezüglich der Einleitung des Niederschlagswassers in einen Ableitungskanal der Stadtwerke Kronberg sind die Vorgaben der Stadtwerke Kronberg bezüglich der Entwässerung einzuhalten.

Hinweise zum Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde durch das Büro PlanÖ ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.[3] Bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan können die artenschutzrechtlichen Prüfungen und Maßnahmen in dem Gutachten des Büros PlanÖ jedoch nicht abschließend sein. Eine abschließende Prüfung und Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des Artenschutzes kann und muss vielmehr erst im Rahmen der zukünftigen Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfolgen.

Die in diesem Bebauungsplanverfahren bereits durchgeführte Artenschutzprüfung und die auf dieser Grundlage in dem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entbinden daher nicht von der Prüfung und Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei jedem Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Verstöße gegen diese Verbote können ernsthafte rechtliche Konsequenzen haben.

Welche artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, muss für jedes Bauvorhaben einzelfallbezogen anhand der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes entschieden werden. Allerdings lässt sich anhand der in diesem Bebauungsplanverfahren gewonnenen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse prognostizieren, dass folgende Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz bei Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans erforderlich sein können:

– Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung ist insbesondere erforderlich, um zu vermeiden, dass Individuen der potenziell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und / oder gefährdeten Tierarten bei Bauarbeiten verletzt oder getötet werden, ist in der Praxis aber auch für die weiteren artenschutzrechtlichen Fragen grundsätzlich unverzichtbar, da die meisten artenschutzrechtlichen Fragen nur durch fachlich qualifizierte Personen beurteilt werden können.

Zur ökologischen Baubegleitung zählt zum einen die Kontrolle von Habitat- / Höhlenbäumen auf Fledermaus- bzw. (Brut)-Vorkommen weiterer Tierarten. Zum anderen sind auch vor einer Baufeldfreimachung betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn von Eingriffen auf aktuelle Vorkommen zu prüfen. Bei einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (wie z. B. Fledermaus, Haselmaus oder Reptilien) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Näheren Ausführungen zum Umgang mit Höhlenbäumen und mit bestimmten Tierarten folgen im Anschluss.

Zusätzlich sind Gebäude und Gebäudeteile, unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung auf Quartiere von Fledermäusen bzw. (Brut)-Vorkommen weiterer Tierarten zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Stadt Kronberg im Taunus erhalten einen Bericht über die Ökologische Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Nisthilfen.

– Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung. Insbesondere die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen. Werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Die Umsetzung von Maßnahmen wie beispielsweise die Installation von Ersatzquartieren ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abzustimmen.

– Vorkommen von Fledermäusen

Unmittelbar vor Rodungsbeginn sind Bäume, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden können, endoskopisch auf aktuelle Vorkommen zu untersuchen. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

– Vorkommen der Haselmaus

Sofern Nester der Haselmaus angetroffen werden, muss die Gehölzbeseitigung als schonende Rodung erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen" der Gehölze ohne schweres Gerät. Das Schnittgut wird nach zwei Tagen entnommen. Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet, sondern erst nach dem Verlassen der Winterquartiere (März/April -- je nach Witterung).

Der Ausgleich für die eintretenden Habitatverluste muss durch eine zielartenorientierte Aufwertung geeigneter Flächen stattfinden (z. B. Anpflanzung beeren- und nusstragender Sträucher, Ausbildung von Wald(innen)rändern, punktuelle Auflichtungen zur Förderung der Strauchschicht, Anbringung von Haselmauskobeln). Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen. Umfang und Umsetzungsort sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

– Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse)

Betroffene Bereiche sind zeitnah vor Beginn von Eingriffen durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Vorkommen zu kontrollieren. Bei einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, sind weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

– Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG, § 55 Abs. 2 WHG)

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut. Die im Plangebiet liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Für die Abstimmung neuer Versorgungstrassen sind rechtzeitig die entsprechenden Informationen über den zentralen Posteingang der Telekom (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) einzureichen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner).

Versorgungsnetze

In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, wir um rechtzeitige Information an NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH gebeten.

Werden für die Verlegung von Leitungen Privatwege genutzt, sind diese Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Mainova zu belasten. Bei Umwidmung oder Veräußerung solcher Flächen wird eine dingliche Sicherung der Leitungen zugunsten der Mainova AG erforderlich.

Straßen- und Verkehrsmanagement

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Bei der Auswahl von Baustoffen und -produkten ist auf die Verwendung gesundheits- und umweltverträglicher, recyclingfähiger sowie leicht trennbarer Baustoffe (z. B. Holzwerkstoffe, Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen etc.) zu achten. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Bei der Anlage von Grünflächen bzw. Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geovlies / Plastikfolie verzichtet werden.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".

Zum Schutz unterirdischer Leitungen sind die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (Norm NRM-N-A001, VDE, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" usw.) zu berücksichtigen. Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Darüber hinaus sind die Abstandsregelungen gegenüber Versorgungsanlagen der Versorgungsträger zu beachten.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)" zu berücksichtigen. Stellplätze sollten unter Anwendung der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)" ausgeführt werden. Dabei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg zu beachten.

Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW- / AbfG und Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz HAKA, jeweils gültige Fassung) vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Im Anschluss wird auf die geltenden städtischen Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus verwiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung:

- Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg im Taunus,
- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung),
- Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg im Taunus (Stellplatzsatzung), mit Ausnahme der unter Teil B Abschnitt 8 festgesetzten Abweichung,
- Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen der Stadt Kronberg im Taunus (Zisternensatzung).

E. Pflanzliste

Laubbäume 1. Ordnung - Großkronige Bäume

Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Laubbäume 2. Ordnung - Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen

		Kletterhilfe	Sonne	Schatten
Akebia quinata	Fünfblättrige Akebie	x	x	x
Aristolochia mac	Großblättrige Pfeifenwinde	x	x	x
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	x	x	x
Clematis alpina u. Sorten	Alpenwaldrebe	x	x	x
Clematis montana	Berg-Waldrebe	x	x	x
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu	x	x	x
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie		x	x
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	x	
Lonicera i. S.	Geißblatt	x		x
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x	x	
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Jungfernrebe		x	x
Vitus in Sorten	Echter Wein	x		x
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen	x	x	
Spalierobst		x	x	
Kletterrosen		x	x	

Für nicht selbstklimmende Arten sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen (z. B. Rankgitter, Rankseile).

[1] PlanÖ: "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 155 Bleichstraße-Bahnhofstraße", Stadt Kronberg im Taunus. Biebertal: August 2020.

[2] Gestaltungssatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung vom 20.04.2007

[3] PlanÖ: "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 155 Bleichstraße-Bahnhofstraße", Stadt Kronberg im Taunus. Biebertal: August 2020.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 318).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014 (GVBl. I S. 286)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

VERFAHRENSVERMERKE

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Verordnungen

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dgl.) können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Rathaus), Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus, in den Räumen des Fachbereiches Stadtentwicklung & Umwelt/Fachreferat Stadtplanung eingesehen werden.

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst	am	14.06.2018
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte	am	20.07.2018
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung	am	05.05.2020
in der Zeit	vom	13.05.2020
	bis	19.06.2020
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben	vom	07.05.2020
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	bis	19.06.2020
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung	am	30.03.2021
in der Zeit vom	vom	07.04.2021
	bis	07.05.2021
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben	vom	01.04.2021
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	bis	07.05.2021
Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 5 und 51 HGO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst	am	28.10.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen am 28.10.2021 als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kronberg im Taunus, den 26.11.2021
Der Magistrat

gez.
Robert Siedler — Siegel
Erster Stadtrat

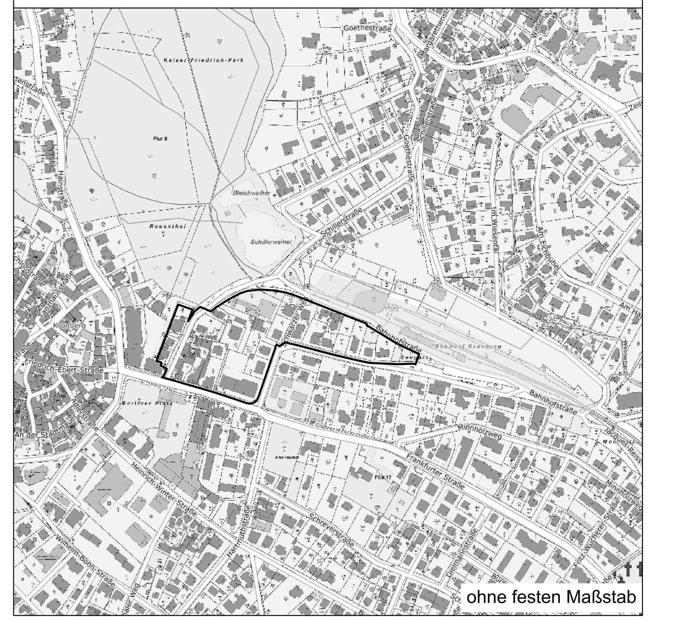
Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 30.11.2021
In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.

Kronberg im Taunus, den 30.11.2021
Der Magistrat

gez.
Robert Siedler — Siegel
Erster Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN



ohne festen Maßstab

PROJEKT:	Bebauungsplan Nr. 155 "Bleichstraße - Bahnhofstraße", Stadt Kronberg i.Ts.		
PLANINHALT:	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen		
BEARBEITET:	Bäumer / Borkeloh / Vogel	PROJEKT-NR.:	KG02
GEZEICHNET:	Vogel	PHASE:	Satzung
MAßSTAB:	1:500	STAND:	2021-08-17
AUFTRAGGEBER:	Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus, Katharinenstraße 7, D-61476 Kronberg i. Ts.	AUFTRAGNEHMER:	Stadt.Quartier, Dipl.-Ing. Olaf Bäumer, Mosbacher Straße 20, D-65187 Wiesbaden