NUTZUNGSSCHABLONEN

A	
WA	II
0,10	0,20
o.	A

B1 B2 B3	
WA	II
0,20	0,40
o.	A

C1 C2 C6	
WA	II
0,25	0,50
o.	A

C3 C4 C5	
WA	II
0,25	0,50
o.	ED

D1 D2	
WA	II
0,30	0,60
o.	EDH

D3 D4 D5 D6 D7	
WA	II
0,30	0,60
o.	ED

E1	
WA	II
0,35	0,70
o.	ED

E2	
WA	II
0,35	0,70
o.	E

BESTIMMUNGEN DES PLANBEREICHES

ART DER BAUNUTZUNG	MAß DER BAUNUTZUNG
MAß DER BAUNUTZUNG	ART DER BAUWEISE
BAUWEISE	ART DER BAUWEISE

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FI.3

B2

WA

II

0,30

0,60

O.

A

ED

EDH

ART DER BAUNUTZUNG

MAß DER BAUNUTZUNG

BAUWEISE

ART DER BAUWEISE

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

FUSSGÄNGERBEREICH

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

SPIELPLATZ

VERSICKERUNGSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE WASSERFLÄCHE

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

ST

GA

TG

BT

V

6. **Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise**

6.1 Flurnummer
z. B. Flur 3

6.2 Flurstücksgrenze vorhanden

6.3 Flurstücksnummer
z. B. 37/13

6.4 Vorhandenes Gebäude

6.5 Höhenlinie
mit Angabe der Höhe über N.N.

TEIL A
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Geltungsbereich**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4; 16 und 17 BauNVO)

2.1 Bezeichnung der Planbereiche mit unterschiedlicher Festsetzungen; über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise

2.3 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2.3.1 In den Planbereichen sind Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan eingeschriebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die überbaubaren Flächen nicht oder der Festlegungen der Landesbauordnung nach zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 Abs. 4 BauNVO)
z. B. II

3.3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
z. B. GRZ 0,30

3.4 Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
z. B. GFZ 0,60

4. **Bauweise der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2)

4.1 Bauweise

4.1.1 Offene Bauweise

4.1.2 nur Einzelhäuser zulässig

4.1.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

4.1.4 nur Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

5. **Hinterlänge der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

5.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe

5.1.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt:

Gebäude I - geschossig 4,50 m
Gebäude II - geschossig 7,50 m

5.1.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern:
Schnittpunkt der Außenfläche Gebäude bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.

Bei Flachdächern:
Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Attika.

5.1.3 Bei schräg verlaufenden Geländeoberflächen bezieht sich die zulässige Maß der Traufwandhöhe auf die mittlere Traufwandhöhe der Fassade.

5.1.4 Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über 7,50 m bei geneigten Dächern, die mit Giebeln, Dachaufbauten bzw. dies ausdrücken sprengenden Gebäudeteilen darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen.

a = max. zulässige Traufwandhöhe
b = Traufwandhöhe der Giebelwände oder durchdringenden Gebäudeteil

5.1.5 Abgeschlossene Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß gebaut werden. Die Länge des herausgesprengten Dachteiles darf max. die Hälfte der obenen Dachlänge betragen.

5.2 Maximale Dreipersöhne

5.2.1 Die maximal zulässige Dreipersöhne beträgt 0,60 m.

5.2.2 Die Dreipersöhne wird wie folgt gemessen:
Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt der Außenfläche Dachhaut mit Außenkante Fassade.

5.3 Dachzähne

5.31 Die maximale Dachzähne beträgt 0,50 m.

5.3.2 Die Dachzähne wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut an First.

5.4.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt:

Gebäude I - geschossig 10,50 m
Gebäude II - geschossig 12,00 m

5.4.2 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Dachkante am First.

5.4.3 Bei schräg verlaufenden Geländeoberflächen bezieht sich die zulässige Maß der Firsthöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassade.

5.5 Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen.

6. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

6.1 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6.2 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.2.1 Hauptfirichtung entsprechend der Vorgabe der Pfeilstellung

6.2.2 Hauptfirichtung: wahlweise

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen

6.4 Vorgeschriebene Grundstücksgrenzen (ohne rechtliche Bindung)

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

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerdem gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Nur Stellplätze zulässig

7.3 Nur Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig

7.4 Nur Tiefgaragen zulässig

8. **Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Straßen und Straßenverkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrt

9. **Öffentliche und private Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Straßenverkehrsfläche

9.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9.3.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt.

Mischflächen, ohne Trennung der Verkehrsarten.

10. **Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 Zweckbestimmung: Friedhof

10.1.2 Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG

11.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke zu sichern.

12. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In den privaten Gärten werden Neuanpflanzungen mit Wildsträuchern und standortgerechten Gehölzen empfohlen. nachstehender Auswahlliste empfohlen. Langhalmig soll der Kräuterwanne zu mindestens mind 50% der Gehölze entsprechen.

Bäume sind gemäß der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg zu erhalten. Die unabweisbar notwendigen Baumfällungen sind, wie die Fällung überbaubarer Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sollen standortnah entsprechend der Auswahlliste vorgenommen werden.

Anmerkung:
Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach den Luftbildern in die Bebauungsplanung in die Planzeichnung übertragen.
Die Bäume im Bereich des Friedhofs sind nicht vollständig eingetragen.

12.1.1 Empfohlene Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	gem. Hartriegel
Corrus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Blütensträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buddleia davidi	Schmetterlingsstrauch
Deutzia - Arten und Sorten	Maiblumenstrauch
Weig. Strauch und Parkrosen	
Weigelia-Sorten	Weigelie
Syringa - Arten und Sorten	Flieder
Spiraea - Arten und Sorten	Spierstrauch
Philadelphus lemoine:	Jasmin
Philadelphus virginalis -	Sommerjasmin
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum - Arten und Sorten	Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hecken :

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Kletterpflanzen :

Clematis Hybriden	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera Arten	Geißblatt (sommer- und immergrüne kletternde Arten)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

12.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

12.2.1 Nadelbaum Bestand

12.2.2 Laubbaum Bestand

12.2.3 Ersetzung von ordnungsgemäßen Einzelbäumen und Baumgruppen

12.2.4 Bäume innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen für die Einsatzfahrzeuge vorzunehmen sind.

13. **Regelungen für die Stellverfahrung und für die Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 8 BauGB)

13.1 Einzeleingriffen, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEIL B
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 3 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit gleicher Dachneigung bis maximal 45° zulässig.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen insgesamt in ihrer Summe eine Länge von 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von 1,25 m zur Vorderkante der zugehörigen Dachbrüstung haben.

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches erhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelwänden des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.

1.2.2 Dachgeschoßhöhe

Dachgeschoßhöhe dürfen (ersten oder in zweiter Summe) eine Länge von 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 1,25 m zur Vorderkante der zugehörigen Dachbrüstungslänge haben.

Die Oberkante des Dachgeschosses muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches haben.

Der seitliche Abstand der Dachgeschosse von den Giebelwänden muß mind. 1,25 m betragen.

1.1.3 Dachentwicklung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung auszuführen.

2. **Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umfassungen (Hecken)**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

In den Planbereichen sind entlang der Grundstücksgrenzen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

a) lebende Hecken
b) Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,80 m.
c) Mauern aus Natursteinen, Sichtmauerwerk, Betonfertigteilmauern, oder verputzten Mauerwerk bis 1,50 m Höhe.
d) Mauersteine von nicht mehr als 0,60 m Höhe sind zulässig, wenn sie mit Kletterpflanzen und Hecken bis zu 1,50 m Höhe.

Sichtschutzwände in Verbindung mit einer Gebäudeaußenwand dürfen eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

3. **Besondere Vorschriften über die gestalterische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
(§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und § HBO)

3.1 Befestigte Flächen

Nicht überdachte Grundstücksflächen, die mit Gebäuden verbunden sind, wie Terrassen und dgl. hat zu folgenden Anteilen in Anspruch genommen werden:

bei GRZ 0,10 15%
bei GRZ 0,20 25%
bei GRZ 0,25 30%
bei GRZ 0,30 35%
bei GRZ 0,35 40%

Die übrigen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Befestigung und Befestigung muß landschaftsgerecht erfolgen.

3.2 Mülltonnenstellplätze

Müllcontainer sind mit einem festen Sichtschutz oder Bepflanzung zu umgeben.

3.3 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

3.4 Gartenmauern

Stützmauern, Terrassenentwässerungen, z. B. sind nur bis Höchstens 1,50 m Höhe zulässig. bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtmauerwerk zulässig.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Gebäudezugänge und Garagenzufahrten sind so zu gestalten, daß eine natürlich entwickelte Geländeoberfläche erhalten bleibt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.07.1993 beschlossen, den mit Verfügung des Regierungspräsidenten Darmstadt vom 24.11.1971, Az.: V/3-c-f 04/01 genehmigten Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Kronberg für das Gebiet "Zwischen der Oberurseler Straße und dem Bergweg in der Fassung vom 1.Juli 1971" für nichtig und hat, gem. der §§ 2,3,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ändern.

Der Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Taunuszeitung am 05.08.1993 und in der Kronberger Zeitung am 05.08.1993 bekanntgemacht.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.09.1996 bis 07.10.1996.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 16.09.1996.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.02.1997 die öffentliche Auslegung und die gleichzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 20.11.1997 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 28.11.1997 bis 30.12.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 19.11.1997 gem. § 2 Abs. 2 und § 4 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.

Satzungsbeschluß

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.05.1998 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 87 HBO und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

Anzeigeverfahren

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird ~~bei Erteilung von Maßgaben und/oder Auflagen mit Ausnahme von Ziffern des ausnahmslosen Teils~~ nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 23.12.1999 Az: 32.2-61d 04/03-Königstein-TK

Das Regierungspräsidium Darmstadt

gez. Lindner Siegel

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde in der Taunuszeitung am 02.02.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich werden gem. § 215 BauGB

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,
wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, der Stadtverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen.

Entschädigungsregelungen

Gem. § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 und 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begrünung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigungen bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches 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 Anspruches herbeigeführt wird.

Die vorstehenden Regelungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am 02.02.1999 bekanntgemacht.

Stadt Kronberg im Taunus, den 18. Aug. 1999

Der Magistrat

Erster Stadtrat
Groote
Erster Stadtrat

STADT
KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE"

RECHT

PLAN-NR.: 2 M 1 : 500 AZ: S 149/95

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
15.11.1996	LH/KR	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
30.01.97	LR	Beschlusse Magistratsvorlagen
01.11.98	HD/KI	Abstimmung Vorentwurf Verwaltung
28.05.98	HA	Satzungsbeschluß

PLANERGRUPPE ASL KIRSCHBAUMWEG 6 TEL: 069/ 78 68 28
60489 FRANKFURT FAX: 069/ 7 89 62 46