

NUTZUNGSSCHABLONEN

W1	W2	W3
WA II	WA II	WA II
o	o	o

ZEICHEN DER VERMESSUNGSGRUNDLAGE

- 0.1 Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze
- 0.2 Gebäude vorhanden, mit Hausnummer
- 0.3 Bestandsaufnahme von Geschossigkeit und Dachform

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Danziger Weg

- 2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von Plangebiet nach unterschiedlichen Arten und Maßen der baulichen Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Abgrenzung von Plangebiet
- 2.2 Bezeichnung von Plangebiet

- 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

- 3.1 Allgemeines Wohngebiet

- 3.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

- 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 4.1 Zulässige Grundfläche GR (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

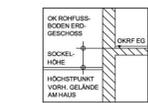
- 4.1.1 Die zulässige Grundfläche GR ist jeweils für ein vorhandenes bzw. geplantes Baugrundstück festgesetzt.

- 4.1.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen.

- 4.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

- 4.3 Maximale Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschosses) (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

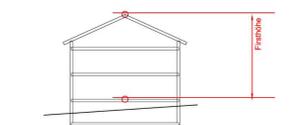
Die maximale Sockelhöhe beträgt 0,5 m. Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen: Höchstpunkt vorhandenes Gelände am Haus bis Oberkante Rohfußboden (OKRF) Erdgeschoss



- 4.4 Maximale Höhe eines Vollgeschosses (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die maximale Höhe eines Vollgeschosses wird auf 3,0 m begrenzt, jeweils gemessen an der Oberkante Rohfußboden bzw. Rohdecke.

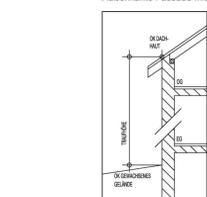
- 4.5 Firsthöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)



- 4.6 Maximale zulässige Traufhöhe

Bei der südwestlichen Bauzeile wird die talseitige Gebäudewand (Süd-West-Fassade) auf eine Traufhöhe von maximal 7,50 m über Oberkante (OK) gewachsenes Gelände begrenzt.

Definition Traufhöhe: OK gewachsenes Gelände (OKGG) bis Schnittpunkt Außenkante Fassade mit Oberkante Dachhaut



- 4.7 Maximale Drempehöhe

Die maximale zulässige Drempehöhe beträgt 0,75 m. Die Drempehöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Rohfußboden (OKRF) Dachgeschoss bis Schnittpunkt Außenkante Fassade mit OK Dachhaut



- 5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 5.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 5.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 5.1.3 Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 5.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

- 6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 6.1 Nebenanlagen und Garagen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

- 6.2 Im Plangebiet W3 sind Carports nur in dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

- 7.2 In dem Plangebiet W1 ist die zweite Wohnung nur bis zu einer Größe von max 45 m² Wohnfläche zulässig.

- 7.3 Je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser ist maximal 1 Wohnung zulässig.

- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlagen

- 8.2 Nur die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind als Zufahrt für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu nutzen.

- 9. Versorgungs- und Wasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Versorgungsleitungen / Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

- 10. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- 10.2 Die Fassadenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume in Gebäuden müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

- Der Schwalbacher Straße (L 3015) zugewandte Fassaden und Dachbauteile LPB IV

- Seitliche Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses LPB III

- Der Schwalbacher Straße (L 3015) abgewandten Fassaden und Dachbauteile LPB II

- Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die ansonsten nur über Fenster im Bereich der Schwalbacher Straße zugewandten oder seitlichen Fassaden und Dachbauteile belüftet werden können, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

- 11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 11.1 Private Grünfläche Gehölzplantzung

- 12. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 12.1 Auf einem 1,5 m breiten Streifen sind heimische Gehölze anzupflanzen.

- 13. Sonstige Planzeichen

- 13.1 Geplante Grundstücksgrenze (nicht rechtsverbindlich)

- 13.2 bestehende große Bäume

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 HGO)

- 1.1 Gebäudefassaden

Gebäudefassaden in leuchtender oder greller Farbe sind nicht zulässig.

- 1.2 Dachform / Dachneigung

Für den Hauptbaukörper ist das geneigte Dach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° zulässig.

- 2. Vorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen, über die Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie der Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 HGO)

- 2.1 Freiflächen

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche mit heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

- 2.2 Bodenversiegelung

Grundstückzufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen nur mit sicherfähigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Koppflaster, Schotterterrassen etc.) in der erforderlichen Breite befestigt werden.

- 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind nur offene Einfriedungen (z. B. Latenzäune, Maschendrahtzäune) zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (z. B. Mauer oder durchgehende Bretterwand) ausgebildet sein und nicht als solche wirken. D. h. mehr als 50 % der Fläche muss als Zwischenraum ohne Baustoffe ausgebildet sein.

- 2.4 Mülltonnenstellplätze

Mülltonnen sind mit festem Sichtschutz und/oder Bepflanzung von max. 1,5 m Höhe zu umgeben.

HINWEISE

- 1. Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde durch das öffentlich bestellte Vermessungsbüro Wittig + Kirchner, Saalburgstraße 35, 61350 Bad Homburg v.d.H., erstellt.

- 2. Satzungen

Es wird besonders auf folgende Satzungen hingewiesen: 1. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. über Stellplätze oder Garagen, 2. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. über Zesternen, 3. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung)

- 3. Bodenkennmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- 4. Schutz von Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen

Zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gilt die DIN 18 920.

- 5. Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt gemäß der Verordnung vom 12.06.1986 in der Zone III A eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen "Brunnen 1 - III Am Schaffhof" der Stadt Kronberg sowie gemäß Verordnung vom 30.10.1985 in der Zone C quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg.

- 6. Altflächendat

Das Grundstück Danziger Weg Nr. 5 hat den Status "Altfläche" (Altstandort ALTIS Nr. 434.006.010-001.217, Danziger Weg 5, Firma Becker Transporte, Stand 10.12.2009).

- 7. Immissionsschutz

Gegen den Straßenbausträger der klassifizierten Straße bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die Festlegung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Grundlage des Gutachtens Nr. 18923 im Rahmen der Bauleitplanung für den vorliegenden Bebauungsplan. "Untersuchung der Verkehrslärmemissionen und möglicher Schallschutzmaßnahmen" vom TÜV Süd in Eschborn (26.04.2010). Das Gutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

Die folgenden Tabellen dienen der Erläuterung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- räume in Berber- bergungsalten, Unterirdische und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
	dB(A)	erf. R' W, Res des Außenbauteils in dB			
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W+F)/S(G)

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	S(W+F)/S(G)	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

S(W+F): Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²

S(G): Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

- 8. Artenschutz

8.1 Im Rahmen der Satzung zum Schutz der Grünbestände ist das Vorkommen von Baumhöhlen und ggf. anderen schutzwürdigen Habitaten zu überprüfen. Wenn es die Situation erfordert, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie Nistkästen in der Umgebung anzubringen.

8.2 Der Rodungszeitpunkt von Gehölzen sollte zwischen dem 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar liegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119)

BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenerverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 48)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2565), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), in Kraft getreten 24.12.2010

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 06.08.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2723)

DIN 19005-1
- Schallschutz im Städtebau - Teil 1 vom Juli 2002: Grundlagen und Hinweise für die Planung

DIN 18005-1 Beiblatt vom Mai 1987
Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

DIN 4109 vom November 1989
- Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise -

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2008 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.10.2009 in der Taunuszeitung.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Umweltbericht
Vor der Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen wird abgesehen, da das Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt wird.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 08.10.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 21.10.2009 fand die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2009 bis 30.11.2009 statt.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.11.2009 einschließlich gegeben.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Erneute öffentliche Auslegung
Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2011 gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB, nach der Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 12.04.2011, im Zeitraum vom 20.04.2011 bis 24.05.2011.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am, öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat

Verlesung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung, Entscheidungsregelungen
Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am, bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck
Erster Stadtrat



STADT KRONBERG IM TAUNUS

**BEBAUUNGSPLAN NR. 153
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"DANZIGER WEG"**

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 1	M. 1 : 500	AZ. S 510 / 08	2010/001/BeauSt/08/04	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG		
03.09.2009/30.09.2009	HA	Entwurf		
08.04.2011	HA	PLANÄNDERUNG		
18.08.2011	HA	Entwurf erneute Beteiligung		
		Satzungsbeschluss		