

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)

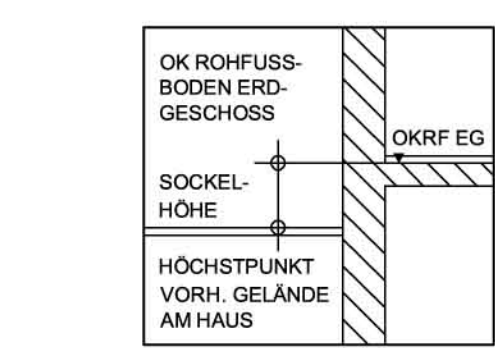
4.1.1 Die zulässige Grundfläche GR ist jeweils für ein vorhandenes bzw. geplantes Baugrundstück festgesetzt.

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.

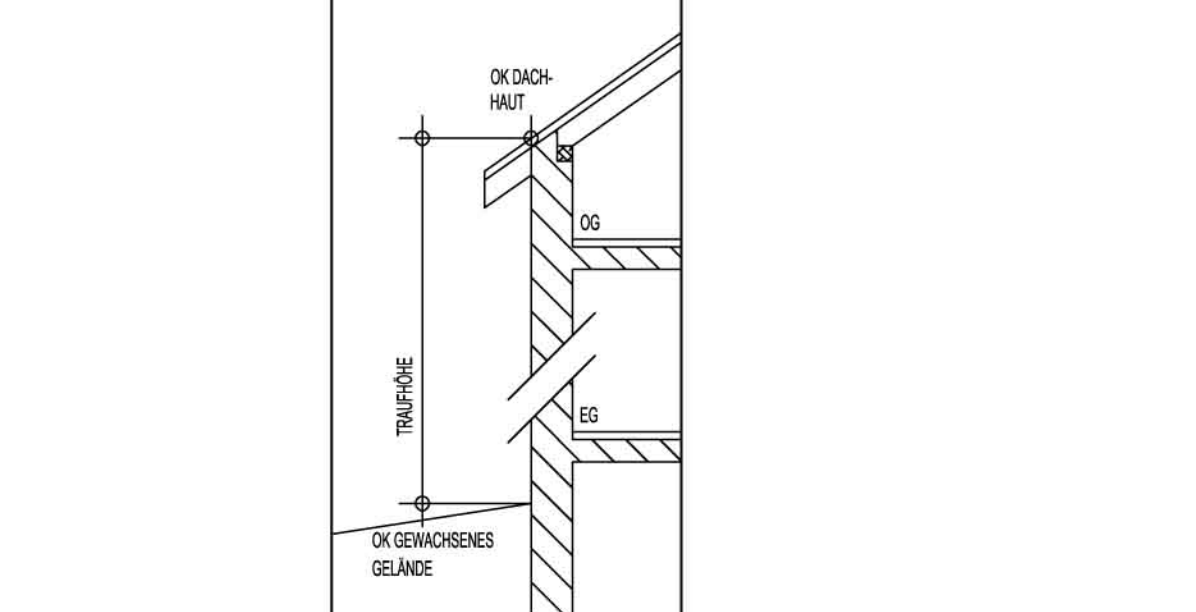
4.5 Firsthöhe (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Die maximale Firsthöhe wird auf 10 m begrenzt, jeweils gemessen von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante First.



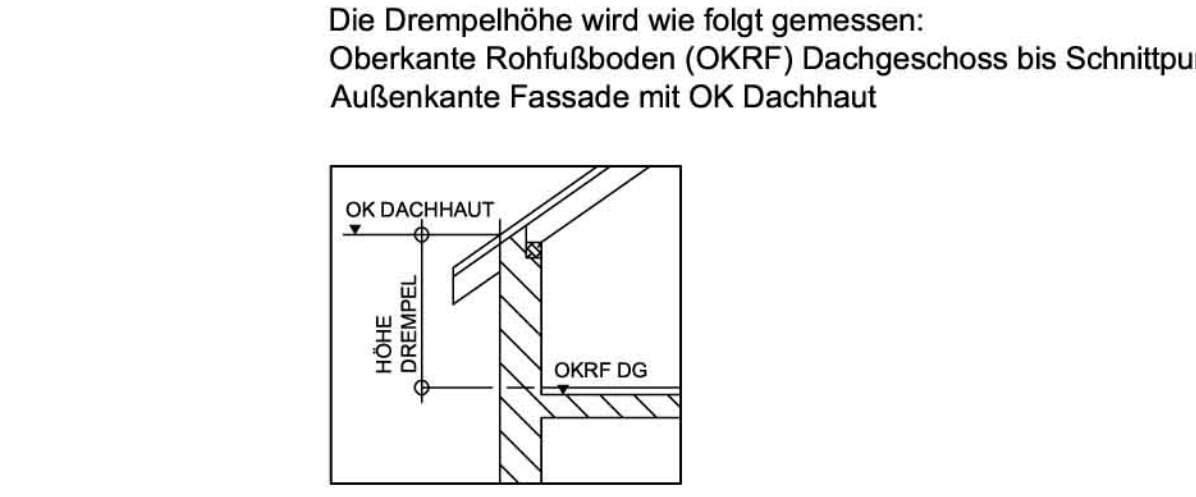
4.6 Maximale zulässige Traufhöhe

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 maximal 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 Reihnhaus 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 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 Gehölzpflanzung

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 Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen nur mit sicherfähigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Kockpflaster, Schotterrasen 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. Altflächendateler 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 Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Sachschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen.

8. 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 a 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.

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

10. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

11. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

12. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

13. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

14. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

15. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

16. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

17. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

18. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

19. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

20. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

21. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

22. Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entscheidungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.

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. 1183)

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. 3830), 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 -

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat

Der Magistrat



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/10/08	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG		
03.09.2009/30.09.2009	HA	Entwurf		
08.04.2011	HA	PLANÄNDERUNG		
18.08.2011	HA	Entwurf erneute Beteiligung		
		Satzungsentwurf		