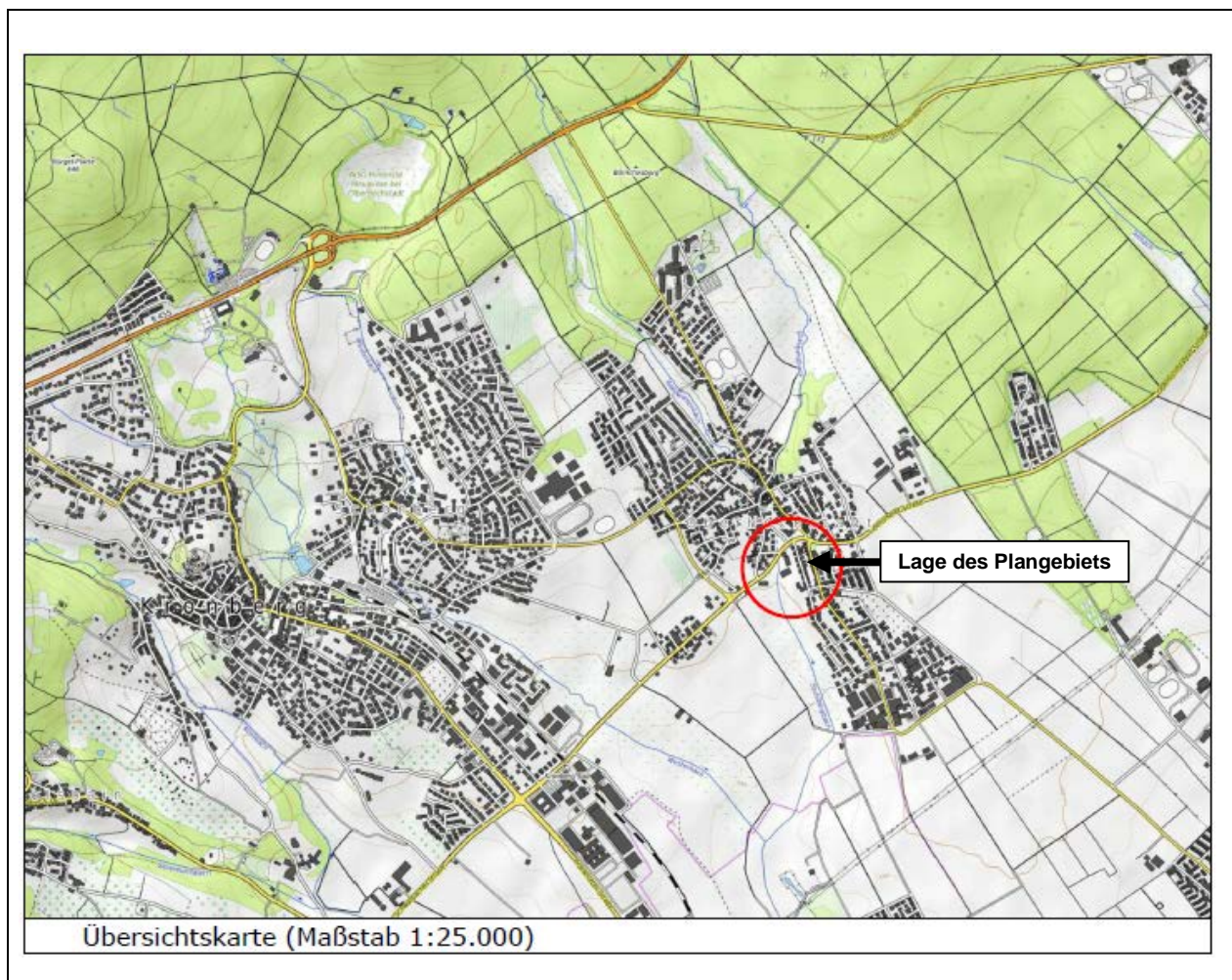


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 06. April 2021 – Satzung



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK Geb. max.	OK TH. max.
1	WA	0,4	1,1	III	o	12,5 m	9,5 m

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

Hinweis: Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 207/1 „Friedensstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Friedensstraße“ von 1982 ersetzt.

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist 204,00 m üNN. Der untere Bezugspunkt gilt auch für die Bemessung der Abstandsflächen der Gebäude.

2.1.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)**

Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Tiefgarage, Stellplätze und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen (Mülltonnenstellplätze) und Wege bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, sofern eine Überdeckung der Tiefgarage mit mindestens 0,6 - 0,8 m Bodensubstrat erfolgt und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Ausgenommen sind Wegeflächen innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenfläche und im Vorgartenbereich entlang der Friedensstraße.

#### **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den für Tiefgaragen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen, vgl. Plandarstellung.

#### **5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Der Vollgeschossnachweis richtet sich dabei nach den in der Planzeichnung eingetragenen geplanten Geländehöhen. Die geplanten Geländehöhen können bis zu 20 cm gegenüber des Eintrages abweichen.

#### **6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. s.u.)**

##### **6.1 Flächen für Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche jeweils nur innerhalb der entsprechend für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

##### **6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 18 Wohneinheiten zulässig.

#### **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**8.1 Oberflächenbefestigung:** Gehwege, Hofflächen und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind außerhalb der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, versickerungsfähige Pflastersysteme, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).

**8.2 Grundstücksfreifläche:** Mindestens 50 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum/100 m<sup>2</sup>, 1 frei wachsender Strauch/25 m<sup>2</sup>, bezogen auf die 50 % der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Artenauswahl F zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**8.3 Gestaltung von Vorgärten:** Die Anlage von Steinschüttungen ist unzulässig. Bei der Anlage von Pflanzflächen ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten.

**8.4 Beleuchtung:** Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

**9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO BauGB)**

9.1 Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung.

**Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche**

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anfor-

derungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2896/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt, Stand 31.07.2020).

### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind im Bereich nördlich der im Plan dargestellten 50-dB(A)-Nacht-Isophone schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 19-2896, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die DIN-Normen können im Fachreferat Stadtplanung der Stadt Kronberg im Taunus eingesehen werden.

**10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

10.1 Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m<sup>2</sup> Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen.

Die mittels Planzeichen auf den privaten Grundstücken festgesetzten Bäume sind als Laubbäume der Pflanzliste F1 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Gegenüber den festgesetzten Standorten ist eine Verschiebung um bis zu 5,0 m zulässig.

10.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist folgende Maßnahme vorgesehen: Anlage einer ein- bzw. mehrreihigen freiwachsenden Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste F2. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Der Pflanzabstand beträgt allgemein max. 1,5 m. Die Bäume sind in unregelmäßigen Abstand in die Pflanzung zu integrieren. Hierbei gilt: 1 Baum/25 m<sup>2</sup>, 1 Strauch/3 m<sup>2</sup>.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)****1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)****1.1 Dachform und Dachneigung:**

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30°. Darüber hinaus sind Flachdächer für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser mit Aufzug) als flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

**1.2 Dacheindeckung:**

Die Deckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis braun oder anthrazit auszuführen. Glänzende und grelle Farben sind unzulässig.

**1.3 Fassadengestaltung:**

Für die Fassaden sind Putze, Glas, Holz, Naturstein, Klinker und Fassadenplatten in heller oder gedeckter Farbgebung zulässig. Glänzende und grelle Farben sind unzulässig.

**2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Es sind nur offene Einfriedungen als begrünte Draht- oder Metallgitterzäune und/oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten. Mauersockel sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf maximal 1,2 m, zur Abgrenzung innerhalb der Wohngärten auf maximal 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An der südlichen Nachbargrenze sind Stützmauern von 2,0 m zulässig, wenn sie eine Länge von 10,0 m nicht überschreiten. Stützmauern sind gemäß Artenlisten F3 + F4 zu begrünen.

Die Zulässigkeit und Höhenentwicklung von Stützmauern im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist hiervon nicht betroffen.

**3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem festen Sichtschutz einzuhausen und zu begrünen und dürfen zudem eine max. Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.

#### **4 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder (§ 52 HBO)**

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus vom 17.12.2004 wird bestimmt, dass § 3 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt geändert wird: Zahl der Stellplätze für PKW: 1,3 Stellplätze je Wohnung.

Für den Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen wird bestimmt, dass, entgegen des § 6 Abs. 4 der wirksamen Stellplatzsatzung, sich die Breite und die Anzahl der Zufahrten nach den festgesetzten Stellplatzflächen richten, und entgegen des § 5 der Stellplatzsatzung auch nicht als Besucherstellplätze geltende Stellplätze unter Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen angelegt werden dürfen.

Mit der Reduzierung der Stellplätze ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt.

#### **C) Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen zu sammeln und mittels Sammelleitung in den Bach einzuleiten (max. 15 l/s\*ha), sofern weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **D) Hinweise auf Erfordernisse, die sich aus unmittelbar wirkendem Recht ergeben: Spezieller Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

##### **1 CEF-Maßnahmen**

##### **1.1 Installation bzw. bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen:**

Vor Rückbau der Bestandsgebäude bzw. vor Rodung des Baumbestandes sind im funktionalen Umfeld Fledermauskästen als Ersatzquartiere und für eine eventuell erforderliche Notumsiedlung von Fledermäusen aufzuhängen.

Pro betroffener Baumhöhle oder zerstörtem potenziellen Fassadenquartier sind an geeigneten Standorten im funktionalen Umfeld zum Eingriff jeweils drei Fledermauskästen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und erfolgt unter Anleitung einer Umweltbaubegleitung. Die bauzeitliche Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fassadenverstecke muss solange vorgehalten werden, bis Ersatzquartiere an den neu zu errichtenden Gebäuden geschaffen werden. Die Umsetzung ist gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.

##### **1.2 Installation bzw. bauzeitliche Bereitstellung von Nisthilfen:**

Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind unter Anleitung der Umweltbaubegleitung Nisthilfen an geeigneten Gebäuden zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Neben künstlichen Schwalbennestern sind auch Nisthilfen für andere Gebäude- und Nischenbrüter zu verwenden. Die notwendige Zahl der jeweils benötigten Nisthilfen wird durch die Umweltbaubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Bruthabitatstrukturen, insbesondere Brutplätze der Mehlschwalbe, ermittelt. Pro betroffenem Brutplatz sind drei Nisthilfen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist dem Eingriff voranzustellen und erfolgt unter Anleitung einer Umweltbaubegleitung. Die bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen muss solange vorgehalten werden, bis Ersatznisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden geschaffen werden. Die Umsetzung ist gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachzuweisen.

### 1.3 **Verwaltungsvereinbarung:**

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen wird über eine Verwaltungsvereinbarung, die vor Satzungsbeschluss zwischen der unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises und der Stadt Kronberg im Taunus geschlossen wird, rechtlich gesichert.

## 2 **Vermeidungsmaßnahmen**

### 2.1 **Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:**

Im Hinblick auf die (potentiell) im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten oder gefährdeten Tierarten (z.B. Blindschleiche, Igel, Grasfrosch, Feuersalamander) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. aufgefundene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.

### 2.2 **Zeitliche Beschränkung für Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen:**

Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres erfolgen. In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.

Baumfällarbeiten dürfen nur bei frostfreier Wetterlage durchgeführt werden. Vor dem Fällen von Bäumen, in denen sich Baumhöhlen befinden können, sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. 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.

### 2.3 **Fledermausschonende Gebäudearbeiten:**

Vor Beginn der Abrissarbeiten sind das Gebäudeinnere und die Fassaden auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse nachgewiesen, sind die vorhandenen Einflugöffnungen wirksam zu verschließen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist die Einflugöffnung außerhalb der Wochenstubenphase mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Soll der Abriss während der Wochenstuben- (Anfang Mai bis Ende Oktober) oder Winterruhephase (1. Dezember bis 31. Januar) erfolgen, so sind potenzielle Quartiere nach einer Besatzkontrolle vor Abrissbeginn zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen.

Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen.

### 2.4 **Begrenzung der Abrisszeiten:**

Veränderungen an Fassade und Dachstuhl der Bestandsgebäude sind außerhalb der gesetzlichen Brutzeit durchzuführen. Vorbereitende, den Außenarbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung bereits vorher möglich.

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

### 2.5 **Regelungen zur Baufeldfreimachung:**

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung müssen außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von



Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmitelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Sollten hierbei Bodennester gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte die Baufeldräumung im Bereich der Hausgärten erst nach dem 15. Juni erfolgen, so sind die Gärten vom 15. Juni bis 15. August alle zwei Wochen zu mähen, um die Entwicklung von Blüten des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) zu verhindern.

### **3 Sonstige/Empfohlene Maßnahmen**

#### **3.1 Sonstige Maßnahmen:**

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

#### **3.2 Empfohlene Maßnahmen:**

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden, die über die verpflichtend ein-zubauenden Quartiersteine hinausgehen.

## **E) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wird hingewiesen. Mit Ausnahme der unter Ziffer B 4 festgesetzten Abweichung, gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Zisternensatzung**

Auf die Zisternensatzung der Stadt Kronberg im Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **3 Baumschutzsatzung**

Auf die Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **4 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **5 Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-071) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I und II der Stadt Kronberg sowie in der Quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannte Heilquelle Theodorus-Quelle der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz. 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

## **6 Vermeidung von Bodenschäden**

Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.

Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (BE-Fläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe (z. B. Öl, Schmier- oder Treibstoffe) direkt oder indirekt in den Boden oder das Oberflächenwasser im angrenzenden Bach gelangen können.

## **7 Abfallwirtschaft**

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

## **8 Altablagerungen und Altlasten**

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen sind im Geltungsbereich folgende Altstandorte bekannt, die im Zuge der Bauplanung und -ausführung zu berücksichtigen sind:

Friedensstr. 6 – ALTIS Nr. 434.006.020-001.077 – Goldschmiede, -poliererei,- -presserei  
Friedensstr. 8 – ALTIS Nr. 434.006.020-001.115 – Herstellung von Konstruktionsteilen, Fertigteilen und Ausbauelementen aus Holz

## **9 Dach- und Fassadenbegrünung**

Die Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen wird empfohlen.

## F) Artenauswahl

### **Artenliste 1 - Mittelgroße Laubbäume – 2. Ordnung (Höhe >12/15 bis 20 m)**

#### **Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 16 cm**

Acer x freemanii i.S.	Rotahorn (Straßenbaum)
Carpinus betulus i.S.	Hainbuche
Praxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche (Straßenbaum)
Prunus avium	Vogelkirsche

### **Artenliste 2 - Kleine Laubbäume – 3. Ordnung (Höhe >7 bis 12/15 m)**

#### **Pflanzqualität mind. H., 3 x v., StU 16 cm**

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn (Straßenbaum)
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne (Straßenbaum)
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasen-Esche
Magnolia kobus	Baum magnolie (Straßenbaum)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche (Straßenbaum)

#### Wild-Obstgehölz

Malus sylvestica	Wildapfel, Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling

#### Sträucher/Ziergehölze (Pflanzqualität mind. Str., 3xv. 125-150)

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleja i. Sorten	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i. S.	Weißdorn
Malus i.S.	Zierapfel
Syringa vulgaris i.S.	Flieder
Viburnum i.S.	Schneeball
Rosa i.S.	Strauch-/ Beetrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

#### Heckengehölze (Pflanzqualität Hei, 2 x v., 100-150)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

### **Artenliste 3 – Hecken-/Strauchpflanzungen (Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150 cm)**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gew. Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Coronilla emerus	Strauchkronwicke
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Corylus avellana	Gew. Haselnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Philadelphus coronaria	Pfeifenstrauch
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea mas	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Wildrosen	Rosa spec.

**Artenliste 4 - Kletterpflanzen**

Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix i.S.	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein