



## Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Friedrichstraße / Schillerstraße"

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- MI - Mischgebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH maximale Traufhöhe in m über NN
- FH maximale Firsthöhe in m über NN

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

- O offene Bauweise
- G geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise - einseitige Grenzbebauung
- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen

- Ge/TGa Garage / Tiefgarage

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsfläche
- hier: Kirche
- hier: kulturellen Zwecken dienendes Gebäude
- hier: Schule

Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

- Elektrizität - Zweckbestimmung Trafostation

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Erhaltung von Bäumen

- zu erhaltender Baum

## Sonstige Planzeichen

- Bestandsgebäude
- Abgrenzung von Plangebiet
- Arkadenbereich im EG, lichte Mindesthöhe 3,0 m, Mindestbreite 2,5 m
- FD Flachdach

## Nachrichtliche Übernahme

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

## Hinweise

- Bestandsbaum

## Planzeichen der 1. Änderung, Teilbereich 1

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung, Teilbereich 1

- WA - Allgemeines Wohngebiet

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Abgrenzung von Plangebiet

- Bestandsbaum

## Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss:	Der Magistrat	Aufstellungsbeschluss:	Der Magistrat
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.2009 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunuszeitung am 24.02.2009.	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Temmen Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.01.2007 bis 09.02.2007 statt.	Der Magistrat	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Veranstaltung am 06.12.2006 sowie durch Auslegung der Planunterlagen vom 04.12.2006 bis 15.01.2006 statt.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Temmen Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Veranstaltung am 06.12.2006 sowie durch Auslegung der Planunterlagen vom 04.12.2006 bis 15.01.2006 statt.	Der Magistrat	Offenlage: Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 09.07.2009 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 11.07.2009 hat der Plan incl. Begründung in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Temmen Bürgermeister
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.06.2007 bis 31.07.2007 statt.	Der Magistrat	Offenlage: Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2007 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 22.06.2007 hat der Plan incl. Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.06.2007 bis 31.07.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Erster Stadtrat
Offenlage: Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2007 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 22.06.2007 hat der Plan incl. Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.06.2007 bis 31.07.2007 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.	Der Magistrat	Offenlage: Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2007 den Bebauungsplan einschließlich integriertem Grünordnungsplan und einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HfBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Sitzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Erster Stadtrat
Satzungsbeschluss: Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2007 den Bebauungsplan einschließlich integriertem Grünordnungsplan und einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HfBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Sitzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.	Der Magistrat	Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die baurechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Taunuszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein / Main entwickelt.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Erster Stadtrat
Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die baurechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Taunuszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein / Main entwickelt.	Der Magistrat	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen Die Hinweise über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurden in der Taunuszeitung am ..... bekannt gemacht.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den .....	Wolf D. Grootte Erster Stadtrat	Kronberg i.Ts., den .....	Erster Stadtrat

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 (2) und (3) BauGB, § 6 (2) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) BauNVO

**WA - Allgemeines Wohngebiet**

**MI - Mischgebiet**  
 Unzulässig sind:  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungstätten

**Fläche für den Gemeinbedarf**  
 Folgende Nutzungen sind zulässig:  
 - Kirche  
 - Schule  
 - Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl**  
 Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen.

**3. Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden**  
 Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

**4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
 Die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgestorbene Gehölze sind durch standorttypische Arten der Pflanzliste 1 (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu ersetzen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**  
 § 81 (1) und (4) Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I, Nr. 23, S. 662)  
 § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HFNatG) i.d.F. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

**1. Dachgestaltung**  
 Die Festsetzungen zur Dachgestaltung betreffen ausschließlich die Gebäude im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet.

**1.1 Dachform**  
 Im gesamten Plangebiet sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig.

**1.2 Dachneigung**  
 Es ist eine Dachneigung zwischen 45° und 55° festgesetzt, soweit in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen ist. Denkmalschutzobjekte sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

**1.3 Dachdeckung**  
 Es sind nur erdferne rote und braune Töne zulässig. Metalldeckungen sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die denkmalschutzobjekte Kirche und Gebäude mit Flachdächern.

**1.4 Dachaufbauten**  
 Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Gaubenbänder sind unzulässig. Auf einem Dach darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen. Die maximale Breite von Gauben beträgt 3,0 m. Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Gebäude-Außenwand zurückzusetzen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre maximale Breite beträgt 4,0 m. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mind. 2 Ziegelreihen unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

**2. Kniestock**  
 Es ist eine Kniestockhöhe von max. 1,0 m zulässig. Die Höhe des Kniestocks wird gemessen zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**3. Fassadengestaltung**  
 Bei bestehenden Fachwerkhäusern sind Fassadenverkleidungen aller Art unzulässig. Bei baulichen Maßnahmen an der Außenhaut verkleideter Fachwerkhäuser ist das Fachwerk wieder freizulegen und erforderlichenfalls zu restaurieren. Bei allen übrigen baulichen Maßnahmen ist für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen oberhalb des Sockels ausschließlich mineralischer Putz und Sichtmauerwerk mit heller (weiß bzw. hell getönt) oder erdferne Farbgebung zulässig. Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Materialnachbildung erhalten. Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen.

**4. Gestaltung des Schulgebäudes**  
 Bei einem Erweiterungs-/Anbau der Grundschule orientieren sich die Dach- und Kniestockausbildung sowie die Gestaltung der Fassade an der Form und Art des bestehenden Schulgebäudes. Das Schulgebäude ist von den Gestaltungsfestsetzungen der Pkt. 2 und 3 ausgenommen.

**5. Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**6. Befestigung der Grundstücksflächen**  
 Die Befestigung der privaten Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen zwingend erforderlich ist (z.B. Zwangsgrün). Sie sind so anzulegen, dass Regenwasser versickern kann.

**7. Gestaltung der privaten Stellplätze und Tiefgaragen**  
 Die Flächen der privaten Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.). Tiefgaragen sind zu begrünen, sofern sie nicht überbaut sind oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

**8. Gestaltung der un bebauten Flächen bebauter Grundstücke**  
 Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen der bebauten Grundstücke (Grundstücksflächen im Sinne des § 8 (1) HBO) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**9. Maß der Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksflächen**  
 Die nach Pkt. 8 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind zu 30% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

**10. Pflanzlisten einheimischer Bäume und Sträucher**

**Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume**  
 Kleinkronige Bäume

- Wildapfel - *Malus sylvestris*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Elisbeere - *Sorbus torminalis*
- Wildbirne - *Pyrus pyrastr*
- Spielring - *Sorbus domestica*
- Feld-Ahorn - *Acer campestre*
- Hänge-Birke - *Betula pendula*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*

**Großkronige Bäume**

- Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*
- Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Eßkastanie - *Castanea sativa*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Walnuss - *Juglans regia*
- Stiel-Eiche - *Quercus robur*
- Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*
- Silber-Weide - *Salix alba*
- Bruch-Weide - *Salix fragilis*

**Pflanzliste 2: Heimische Sträucher**

- Hartrieel - *Cornus sanguinea*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Waldrom - *Crataegus monogyna/ovifolia*
- Pflaumenhölchen\* - *Evonymus alatus*
- Liguster\* - *Ligustrum vulgare*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Purpur-Weide - *Salix purpurea*
- Hunds-Rose - *Rosa canina*

**C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**Bodenmerkmal**  
 Bei Erdbearbeitungen können jederzeit Bodenmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steinreste, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundamente sind in unversehrtem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) Hessisches DSchG).

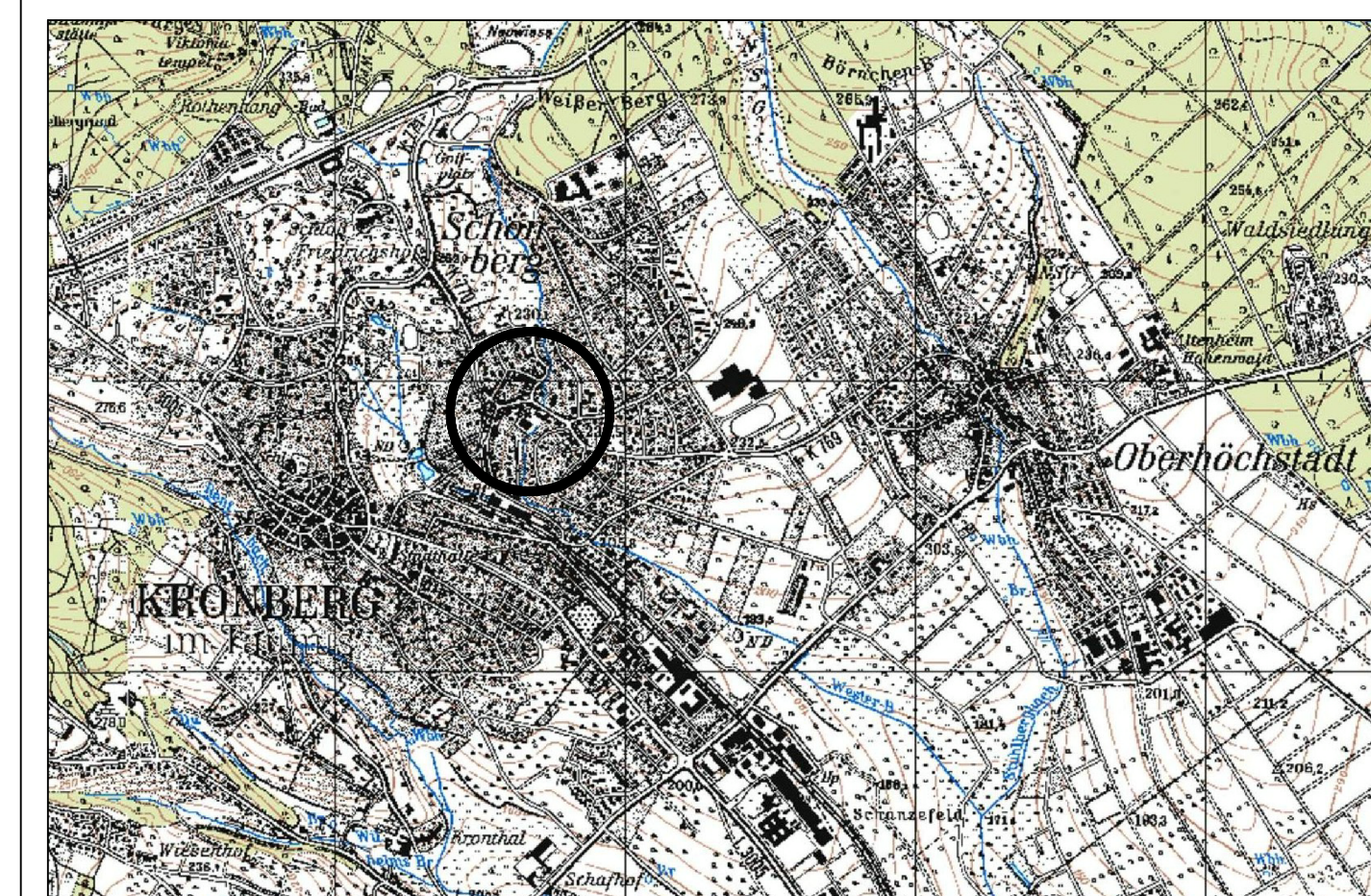
**Trinkwasserschutz / Heilquellenenschutz**  
 Der Geltungsbereich liegt im quantitativ festgesetzten Heilquellenutzungsgebiet (Theodorus) der vorgezeichneten Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

**Altstandorte**  
 Eine Überprüfung des hessischen Altstandortkatasters ergab, dass die Grundstücke Schillerstraße 28 und Friedrichstraße 71 den Status "Altfläche" aufweisen, d.h. sie sind von keiner zuständigen Behörde als altstandortgefährdet oder als Altlast eingestuft. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt in Wiesbaden, zu beteiligen.

**Denkmalschutzobjekte**  
 Die im Planbereich vorhandenen denkmalschutzobjekten Objekte sind in ihrem Bestand und Erscheinungsbild zu erhalten und zu schützen.

**Satzungen der Stadt Kronberg**  
 Die folgenden Satzungen der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten:

- Satzung zum Schutz der Grünbestände
- Stellplatzsatzung
- Zisterneinsatz



Übersicht ohne Maßstab

# STADT KRONBERG i. Ts.

## BEBAUUNGSPLAN

### "FRIEDRICHSTRASSE / SCHILLERSTRASSE - 1. Änderung, Teilbereich 1" gem. § 13a BauGB

Masstab: 1 : 500  
 Stand: 08.10.2009  
 Plannr. 4-1 Bplan-KB6