



Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 314 "Friedrichstraße Schillerstraße" für diesen Bereich.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 1 (9) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 6 BauNVO

##### MI - Mischgebiet

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten.

Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 und 19 Nr. 4 BauNVO

##### Zulässige Größe der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Für die Anlage einer Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu der in der Planzeichnung dargestellten Grenze der Tiefgarage überschritten werden.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für den Bereich der im Plan mit **g** gekennzeichneten Fläche wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für den Bereich der im Plan mit **a** gekennzeichneten Fläche wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Entlang der Baulinien muss an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Ansonsten sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Hauptfirstrichtung der straßenseitigen Gebäude wird parallel zur Straße festgesetzt.

#### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs.1 und Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Tiefgarage ist auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu der im Plan gekennzeichneten Grenze zulässig.

#### 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 b) BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 100% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten C zu bepflanzen.

#### 6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 9 Abs. 1a in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und der Vermeidung von Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Notwendige Baum- oder Gehölzrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Gebäuden ist aus Gründen des Vogelschutzes möglichst zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Bei einem geplanten Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. März bis 30. September ist vor Beginn der Abbrucharbeiten zu prüfen, ob geschützte Arten vorhanden und betroffen sind. Wenn dies der Fall ist, kann der Abbruch erst nach Ende der Brutzeit durchgeführt werden.

### B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

#### 1. Dachgestaltung

##### 1.1 Dachform

Bei dem straßenseitigen Gebäude ist nur ein gleichschenkliges Satteldach zulässig. Bei rückwärtigen Anbauten sind auch Pultdächer oder Flachdächer zulässig.

##### 1.2 Dachneigung

Bei dem straßenseitigen Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 45° und 55° festgesetzt. Bei der eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von höchstens 5° zulässig.

##### 1.3 Dachdeckung

Bei geneigten Dächern sind nur erdfarbene Rot- und Brauntöne zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu 15° Dachneigung) sind zu begrünen.

## LEGENDE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

### Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB

MI - Mischgebiet

I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

--- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse) und der Bauweise

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB

**g** geschlossene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

--- Baulinie

--- Baugrenze

--- Überbaubare Grundstücksfläche

← Hauptfirstrichtung der straßenseitigen Gebäude

### Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB

--- TG Grenze der Tiefgarage

### Bestandsangaben und Hinweise

--- Flurstücksgrenze

51/7 Flurstücksnummer

--- Gebäudebestand mit Hausnummer

z.B. 3.80 Maß in Meter



Lage des Geltungsbereichs der 2. Änderung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 314 "Friedrichstraße Schillerstraße"

### C Pflanzlisten einheimischer Bäume und Sträucher

#### Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

##### Kleinkronige Bäume

Wildapfel - *Malus sylvestris*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*  
Elsbeere - *Sorbus torminalis*  
Wildbire - *Pyrus pyrastr*  
Spelerling - *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

Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna/levigata*  
Pfaffenhütchen\* - *Euonymus europaeus*  
Liguster\* - *Ligustrum vulgare*  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Purpur-Weide - *Salix purpurea*  
Hunds-Rose - *Rosa canina*  
Grau-Weide - *Salix cinerea*  
Haselnuss - *Corylus avellana*  
Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*  
Korb-Weide - *Salix viminalis*  
Faulbaum - *Frangula alnus*  
Besenginster - *Sarothamnus scoparius*  
Besenheide - *Calluna vulgaris*

\* = giftige Gehölze

### D Hinweise

#### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Hessisches DSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) Hessisches DSchG).

#### Trinkwasserschutz / Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (Theodor) der vorgeschlagenen Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

#### Satzungen der Stadt Kronberg

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

- Satzung zum Schutz der Grünbestände
- Stellplatzsatzung
- Zisternensatzung

#### Artenschutz

1. Es wird empfohlen, an dem auf dem Grundstück neu errichteten Gebäude einen Nistkasten für den Hausrotschwanz aufzuhängen.
2. Da die gemäß Festsetzung Pkt. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher ein Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat für Vögel bilden, die im Gebiet möglicherweise einen Neststandort verloren haben, werden folgende Gehölzarten zur Anpflanzung besonders empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhut (*Euonymus europea*) und Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

#### Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten, Um- und Ausbauten von Gewerbebetrieben im Bauantragsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden muss.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.07.2015 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.04.2016 in der Taunuszeitung.

Kronberg im Taunus, den.....

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 11.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.05.2016 einschließlich gegeben.

Kronberg im Taunus, den.....

### Offenlage:

Der Planentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2016 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 09.04.2016 fand in der Zeit vom 15.04.2016 bis zum 20.05.2016 einschließlich die Offenlage statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kronberg im Taunus, den.....

### Satzungsbeschluss:

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Kronberg im Taunus, den.....

### Bekanntmachung:

Die 2.Änderung des Bebauungsplans einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Taunuszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt damit in Kraft.

Kronberg im Taunus, den.....

### 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 am ..... in der Taunuszeitung bekannt gemacht.

Kronberg im Taunus, den.....

## Stadt Kronberg im Taunus

# Bebauungsplan Nr. 314 "Friedrichstraße / Schillerstraße" 2. Änderung

M 1:500



Lage des Bebauungsplans innerhalb des Stadtgebiets Gemarkung Schönberg, Flur 4