



Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Friedrichstraße/Margarethenstraße/Klosterstraße/südliche Wiesenu"

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet

Mi - Mischgebiet

II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Baugrenze

Baulinie

Hauptftrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen

Ga / TGA - Garage / Tiefgarage

Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Böschchen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen / Hinweise

Bestandsgebäude

E - erhaltenswerte Gebäude

Bestandsbaum

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.08.2006 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunuszeitung am 24.06.2006

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Der Magistrat

Kreß

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.06.2007 bis 16.07.2007 statt.

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Der Magistrat

Kreß

Bürgermeister

Offenlage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.04.2007 die öffentliche Auslegung gem. § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 06.06.2007 hat der Plan inkl. Begründung in der Zeit vom 14.06.2007 bis 16.07.2007 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 06.06.2007 bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Der Magistrat

Kreß

Bürgermeister

Erste erneute Offenlage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2007 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 23.11.2007 hat der Plan inkl. Begründung in der Zeit vom 03.12.2007 bis 17.12.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 23.11.2007 bekannt gemacht.

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Kreß

Bürgermeister

Planzeichen der 1. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

WA - Allgemeines Wohngebiet

öffentliche Verkehrsfläche

Baugrenze

Baulinie

Zweite erneute Offenlage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2008 die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 26.04.2008 hat der Plan inkl. Begründung in der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 26.04.2008 bekannt gemacht.

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Der Magistrat

Kreß

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2008 den Bebauungsplan einschließlich integriertem Grünordnungsplan und einschließlich der baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Kronberg i.Ts., den 28.11.2008

Der Magistrat

Kreß

Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Bebauungsplan und die baurechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2009 in der Taunuszeitung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein / Main entwickelt.

Kronberg i.Ts., den 14.01.2009

Temmen

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen:

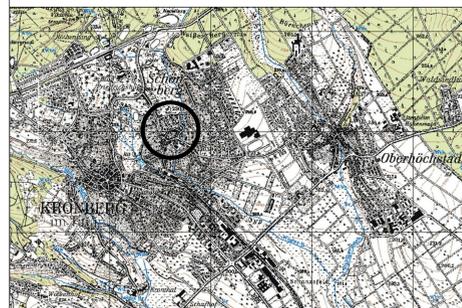
Die Hinweise über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurden in der Taunuszeitung am 14.01.2009 bekannt gemacht.

Kronberg i.Ts., den 14.01.2009

Der Magistrat

Temmen

Bürgermeister



Verfahrensübersicht der 1. Änderung gem. § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2010 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunuszeitung am 18.05.2011.

Kronberg i.Ts., den 15.09.2011

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.06.2011 gegeben.

Kronberg i.Ts., den 15.09.2011

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

Offenlage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.02.2011 die öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 18.05.2011 hat der Plan inkl. Begründung in der Zeit vom 25.05.2011 bis 30.06.2011 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kronberg i.Ts., den 15.09.2011

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss:

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 08.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Kronberg i.Ts., den 15.09.2011

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

Bekanntmachung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am in der Taunuszeitung bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein / Main entwickelt.

Kronberg i.Ts., den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

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.

Kronberg i.Ts., den

Der Magistrat

Jürgen Odszuck

Erster Stadtrat

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68, BGBl. III 213-1-6).

2.0 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

Unzulässig sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO

Mi - Mischgebiet

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen.

4.0 Zulässigkeit von Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäuden

Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.
Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

5.0 Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden oder wesentlichen Umbauten und Erweiterungen sollen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) errichtet werden.

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629),
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauNVO.

2.0 Anpflanzen eines Ufergehölzes

Anpflanzfläche auf privatem Grundstück ... Uferbepflanzung am Weilerbach
Auf der privaten Gärtniche entlang des Weilerbachs sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten bzw. ist ein dichtes Ufergehölz aus Arten der Pflanzenliste 3 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Das Anpflanzen von Nadelbäumen und der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden sind hier nicht zulässig.

3.0 Befestigung der Grundstücksflächen

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

4.0 Gestaltung der privaten Stellplätze

Die Befestigung der privaten Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Rasensteine, Pflastersteine mit weitem Fugenabstand o.ä.).

5.0 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

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

6.0 Maß der Bepflanzung der zu begründenden Grundstücksflächen

Die nach Pkt. 5.0 gärtnerisch anzulegenden und zu erhaltenden Flächen sind zu 30% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

7.0 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Heimische Laubbäume

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| Kleinkronige Bäume | |
| Wildapfel | - <i>Malus sylvestris</i> |
| Vogelkirsche | - <i>Prunus avium</i> |
| Esbeere | - <i>Sorbus torminalis</i> |
| Wildbirne | - <i>Pyrus pyraeata</i> |
| Speierling | - <i>Sorbus domestica</i> |
| Feld-Ahorn | - <i>Acer campestre</i> |
| Hänge-Birke | - <i>Betula pendula</i> |
| Traubenkirsche | - <i>Prunus padus</i> |

Großkronige Bäume

- | | |
|---------------|------------------------------|
| Spitz-Ahorn | - <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | - <i>Carpinus betulus</i> |
| Eskkastanie | - <i>Castanea sativa</i> |
| Rotbuche | - <i>Fagus sylvatica</i> |
| Esche | - <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Walnuss | - <i>Juglans regia</i> |
| Stiel-Eiche | - <i>Quercus robur</i> |
| Schwarz-Eiche | - <i>Quercus petraea</i> |
| Silber-Weide | - <i>Salix alba</i> |
| Bruch-Weide | - <i>Salix fragilis</i> |

Pflanzenliste 2: Heimische Sträucher

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Hartriegel | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hassel | - <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | - <i>Crataegus monogyna/evigata</i> |
| Pflaflenhütchen* | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| Liguster* | - <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | - <i>Viburnum opulus</i> |
| Purpur-Weide | - <i>Salix purpurea</i> |
| Hunds-Rose | - <i>Rosa canina</i> |
| Grau-Weide | - <i>Salix cinerea</i> |
| Alpen-Johannisbeere | - <i>Ribes alpinum</i> |
| Korb-Weide | - <i>Salix viminalis</i> |
| Faulbaum | - <i>Frangula alnus</i> |
| Besenginster | - <i>Sarcothamnus scoparius</i> |
| Besenheide | - <i>Calluna vulgaris</i> |

Pflanzenliste 3: Bäume und Sträucher für die Uferbepflanzung

- | | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Hartriegel | - <i>Cornus sanguinea</i> |
| Hassel | - <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | - <i>Crataegus monogyna/evigata</i> |
| Pflaflenhütchen* | - <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gewöhnlicher Schneeball | - <i>Viburnum opulus</i> |
| Purpur-Weide | - <i>Salix purpurea</i> |
| Grau-Weide | - <i>Salix cinerea</i> |
| Alpen-Johannisbeere | - <i>Ribes alpinum</i> |
| Korb-Weide | - <i>Salix viminalis</i> |

Faulbaum

- | | |
|----------------|------------------------------|
| Traubenkirsche | - <i>Prunus padus</i> |
| Vogelkirsche | - <i>Prunus avium</i> |
| Spitz-Ahorn | - <i>Acer platanoides</i> |
| Berg-Ahorn | - <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche | - <i>Carpinus betulus</i> |
| Esche | - <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stiel-Eiche | - <i>Quercus robur</i> |
| Schwarz-Eiche | - <i>Quercus petraea</i> |
| Silber-Weide | - <i>Salix alba</i> |
| Bruch-Weide | - <i>Salix fragilis</i> |

* = giftige Gehölze

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

§ 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), § 9 Abs. 4 BauGB.

2.0 Dachgestaltung

2.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung zwischen 35 und 45° zulässig.

2.3 Dachdeckung

Es sind nur erdfarbene Rot- und Brauntöne sowie schwarz und Anthrazitöne zulässig. Metalldeckungen sowie glänzende Ziegel sind unzulässig.

2.4 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 Gebäudeaußenwand zurückzusetzen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 50 % der Traufauflänge 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.

3.0 Kniestock

Es ist eine Kniestockhöhe von max. 0,5 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.

4.0 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 erdbräunlicher Farbgebung zulässig. Entlang der Margarethenstraße, der Klosterstraße und der Wiesenu sind auch Holzverkleidungen zulässig. Untergeordnete Bauteile und der Sockel sowie sonstige Nebenanlagen können eine andere Materialgestaltung erhalten. Generell unzulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen, sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen.

5.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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 (Theodorus) der vorgeschlagenen Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Altstandorte

Eine Überprüfung des hessischen Altstandortkatalogs ergibt, dass folgende Altstandorte zu verzeichnen sind: Friedrichstraße 66 und 68 sowie Margarethenstraße 10. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor der Umnutzung oder Neubebauung ist daher die zuständige Bodenschutzbehörde,