



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
- Hauptfrüchtigung

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 - erhaltenwertige 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	Der Magistrat Kreß Bürgermeister
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	
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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	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.	Kreß Bürgermeister
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	Kreß Bürgermeister

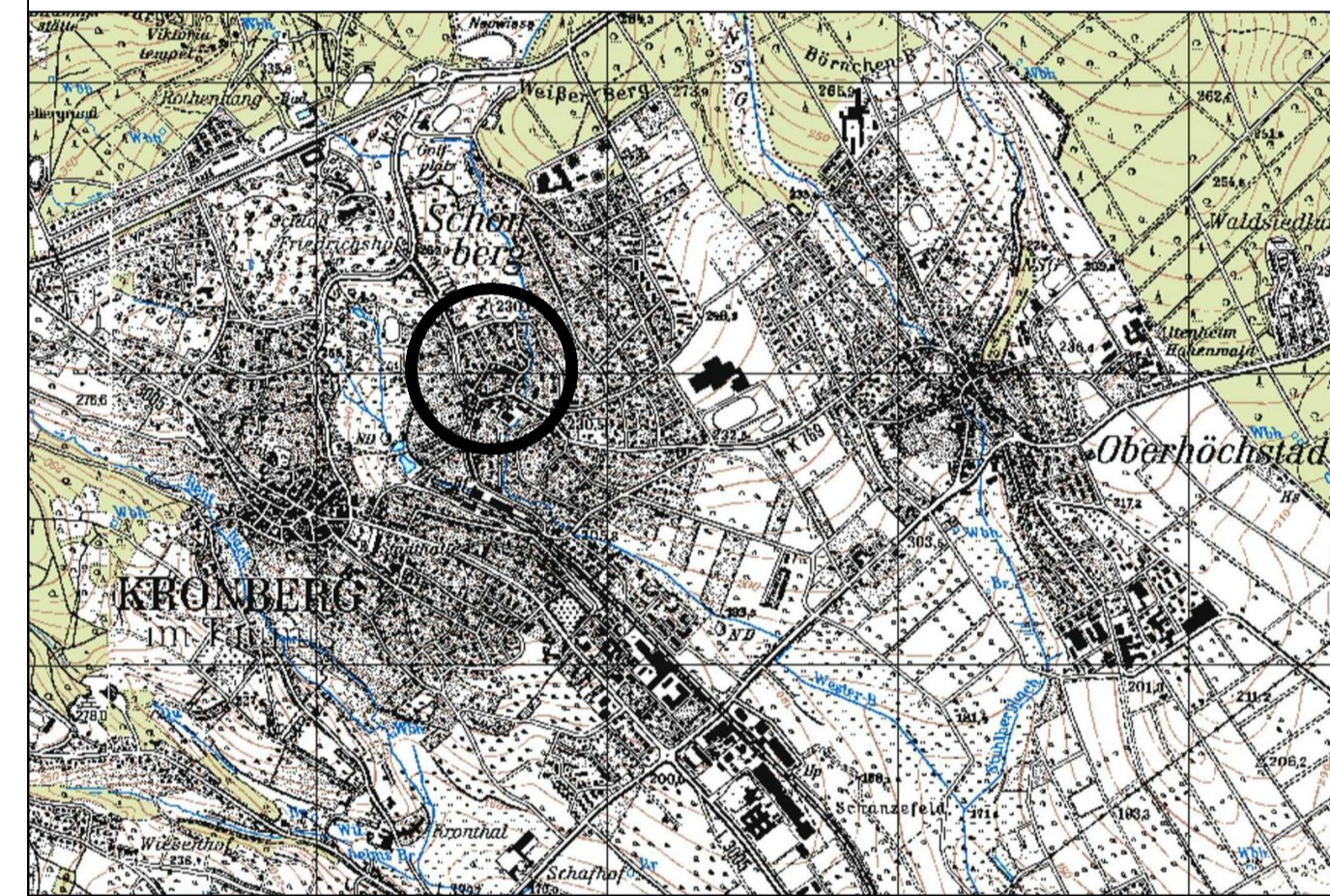
Zweite erneute Offenlage: Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2008 die zweite erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 26.04.2008 hat der Plan inkl. Begründung in der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 26.04.2008 bekannt gemacht.	Kreß Bürgermeister
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 28.11.2008	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.	Der Magistrat
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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 14.01.2009	Temmen Bürgermeister

Planzeichen der 1. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- WA - Allgemeines Wohngebiet
- öffentliche Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Baulinie

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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 15.09.2011	Jürgen Odszuck Erster Stadtrat
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.06.2011 gegeben.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 15.09.2011	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 15.09.2011	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den 15.09.2011	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den	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.	Der Magistrat
Kronberg i.Ts., den	Jürgen Odszuck Erster Stadtrat



STADT KRONBERG i. Ts.

BEBAUUNGSPLAN

"FRIEDRICHSTRASSE / MARGARETHENSTRASSE / KLOSTERSTRASSE / SÜDLICHE WIESENAU"

- "1. Änderung"
gem. § 13a BauGB

Maßstab: 1 : 500
Stand: 08.09.2011
Plannr. S-Bplan-KB7

PLANUNG UND VERFAHREN
PLANUNGSTEAM
 Dipl.-Ing. D. Siebert
 Liebigstraße 25A
 64293 Darmstadt
 Telefon: 06151 / 539309-0
 Fax: 06151 / 539309-28
 e-mail: info@planungsteam-hrs.de

Dipl. Ing. Hartmut M. Böhtz
 öffentl. best. Vermessungsingenieur
 63760 Eschborn
 In den Weingärten 174
 e-mail info@boehzt.com
 Telefon 06173 / 66273 + 68835

Internet www.boehzt.com
 Telefax 06173 / 68597

A PLANRECHTLICHE 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 Beseitigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

2.0 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (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
 - Vergnügungsstätten

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 GRÜNRÖRNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629).

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 Pflanzliste 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. Rastersteine, 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 anzulegen und zu erhaltenden Flächen sind zu 30% mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

7.0 Pflanzlisten

- Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume**
 Kleinkronige Bäume
 Wildapfel - *Malus sylvestris*
 Vogelkirsche - *Prunus avium*
 Elsbeere - *Sorbus torminalis*
 Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
 Speierling - *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*
- Eskkastanie - *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*
- Hassel - *Corylus avellana*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna/evigata*
- Pflaflenhütchen* - *Euonymus europaeus*
- Liguster* - *Ligustrum vulgare*
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Purpur-Weide - *Salix purpurea*
- Hunds-Rose - *Rosa canina*
- Grau-Weide - *Salix cinerea*
- Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*
- Korb-Weide - *Salix viminalis*
- Faulbaum - *Frangula alnus*
- Besenginster - *Sarcothamnus scoparius*
- Besenheide - *Calluna vulgaris*

Pflanzliste 3: Bäume und Sträucher für die Uferbepflanzung

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

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 Traufanfänge 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.

Faulbaum

- Traubenkirsche - *Frangula alnus*
- Vogelkirsche - *Prunus padus*
- Spitz-Ahorn - *Prunus avium*
- Berg-Ahorn - *Acer platanoides*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Stiel-Eiche - *Quercus robur*
- Schwarz-Erle - *Alnus glutinosa*
- Silber-Weide - *Salix alba*
- Bruch-Weide - *Salix fragilis*

* = giftige Gehölze