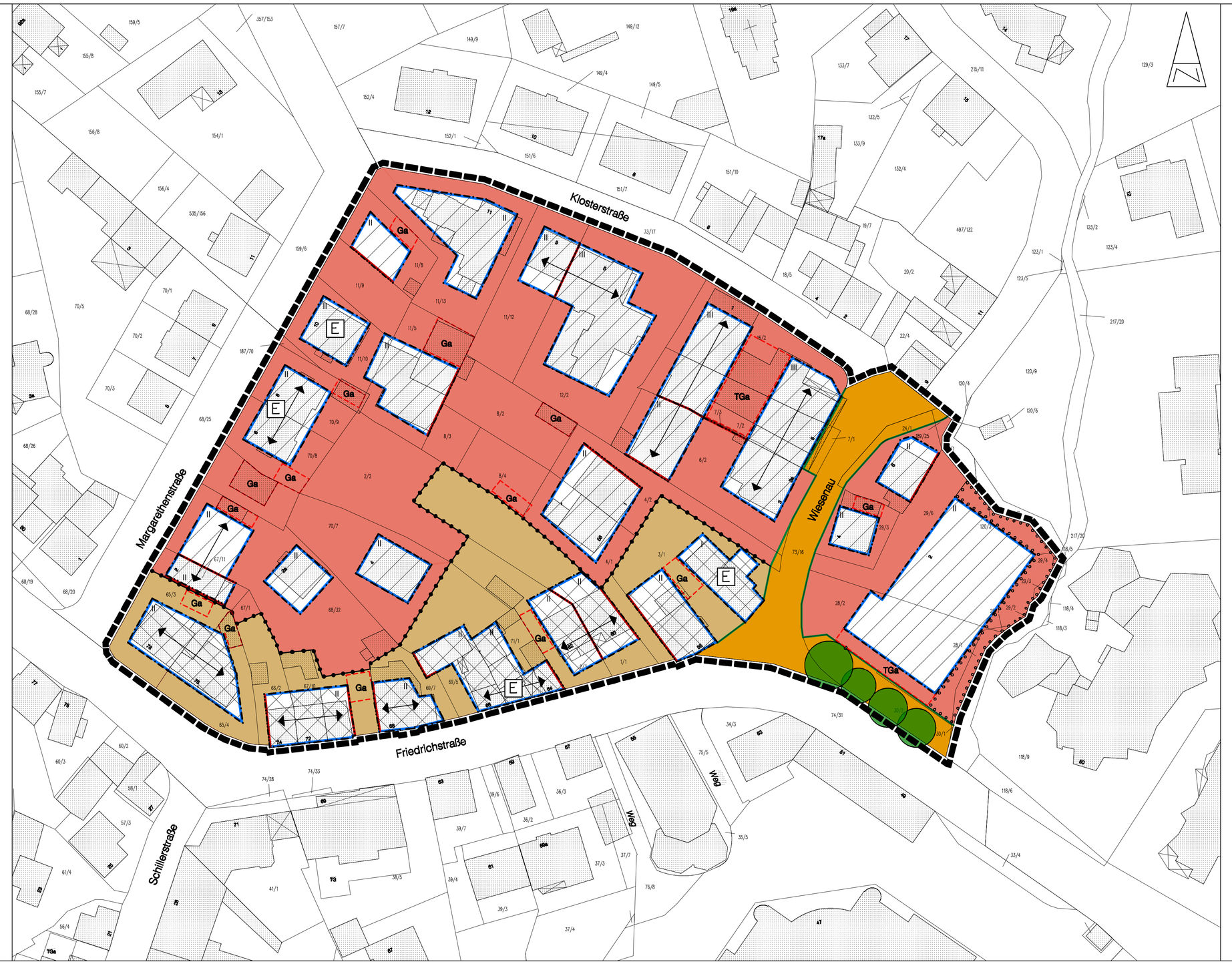


Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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
- Hauptfirstrichtung

Flächen für Stellplätze und Garagen

- Ga / TGa — Garage / Tiefgarage

Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Fläche zum Anpflanzen von Büschen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen / Hinweise

- Bestandsgebäude
- E — erhaltenswerte Gebäude
- Bestandsbaum

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss: — Der Magistrat

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordneten-versammlung vom 01.06.2006 eingeleitet.
Die Bekanntmachung erfolgte in der Taunuszeitung am 24.06.2006

Kronberg i.Ts., den ..... — Kreß, Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB: — Der Magistrat

Die 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 ..... — Kreß, Bürgermeister

Offenlage: — Der Magistrat

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.04.2007 zur öffentlichen Auslegung gem. § 13 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 06.06.2007 hat der Plan incl. Begründung in der Zeit vom 14.06.2007 bis 16.07.2007 öffentlich ausgelegen.
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 ..... — Kreß, Bürgermeister

Erste erneute Offenlage:

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2007 zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 23.11.2007 hat der Plan incl. Begründung in der Zeit vom 03.12.2007 bis 17.12.2007 erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 23.11.2007 bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kronberg i.Ts., den ..... — Kreß, Bürgermeister

Zweite erneute Offenlage:

Dieser Plan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.02.2008 zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Nach Bekanntmachung in der Taunuszeitung am 26.04.2008 hat der Plan incl. Begründung in der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 26.04.2008 bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kronberg i.Ts., den ..... — Kreß, Bürgermeister

Satzungsbeschluss: — Der Magistrat

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

Kronberg i.Ts., den ..... — Kreß, Bürgermeister

Bekanntmachung: — Der Magistrat

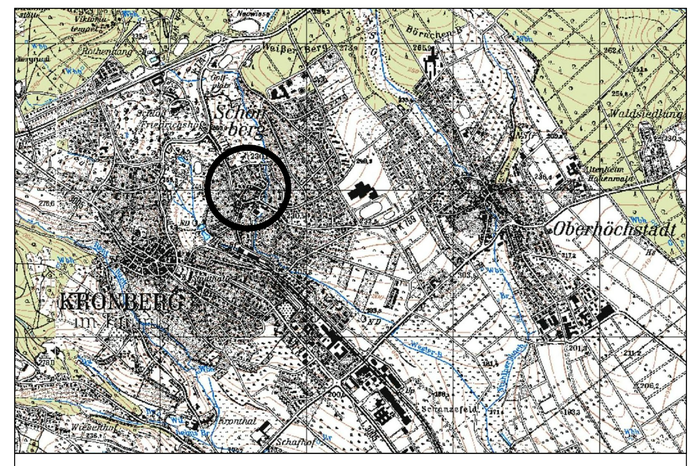
Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Taunuszeitung bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt Rhein / Main entwickelt.

Kronberg i.Ts., den ..... — Kreß, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen — Der Magistrat

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 ..... — Kreß, Bürgermeister



STADT KRONBERG i. Ts.

BEBAUUNGSPLAN

"FRIEDRICHSTRASSE / MARGARETHEN-STRASSE / KLOSTERSTRASSE / SÜDLICHE WIESENAU"

Maßstab: 1 : 500
Stand: 04.09.2008
Plannr. S-f-bplan5-KB5

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

Dipl. Ing. Hartmut M. Bähtz
öffentl. best. Vermessungsingenieur
65760 Eschborn
In den Weingärten 174
e-mail info@baehtz.com
Telefon 06173 / 66273 + 68835
Internet www.baehtz.com
Telefax 06173 / 68597

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) m.W.v. 12.09.2006,

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 Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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) 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 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

§ 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305),

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

2.0 Anpflanzen eines Ufergehölzes

Anpflanzfläche auf privatem Grundstück - Uferbepflanzung am Westerbach

Auf der privaten Grünfläche entlang des Westerbaches 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 Biozioden sind hier nicht zulässig.

3.0 Befestigung der Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der privaten Grundstücksfreiflächen 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 (Grundstücksfreiflächen im Sinne des § 8 Abs. 1 HBO) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.0 Maß der Bepflanzung der zu begrünenden Grundstücksflächen

Die nach Pkt. 5.0 gärtnerisch anzulegenden 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 pyraster*
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*
Esskastanie *	- *Castanea sativa*
Rotbuche	- *Fagus selvatica*
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*
Alpen-Johannisbeere	- *Ribes alpinum*
Korb-Weide	- *Salix viminalis*
Faulbaum	- *Frangula alnus*
Besenginster	- *Sarothamnus scoparius*
Besenheide	- *Calluna vulgaris*

Pflanzliste 3: Bäume und Sträucher für die Uferbepflanzung

Hartriegel	- *Cornus sanguinea*
Hasel	- *Corylus avellana*
Weißdorn	- *Crataegus monogyna/levigata*
Pfaffenhütchen*	- *Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Schneeball	- *Viburnum opulus*
Purpur-Weide	- *Salix purpurea*
Grau-Weide	- *Salix cinerea*
Alpen-Johannisbeere	- *Ribes alpinum*
Korb-Weide	- *Salix viminalis*
Faulbaum	- *Frangula alnus*
Traubenkirsche	- *Prunus padus*
Vogelkirsche	- *Prunus avium*
Spitz-Ahorn	- *Acer platanoides*
Berg-Ahorn	- *Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	- *Carpinus betulus*
Esche	- *Fraxinus excelsior*
Stiel-Eiche	- *Quercus robur*
Schwarz-Erle	- *Alnus glutinosa*
Silber-Weide	- *Salix alba*
Bruch-Weide	- *Salix fragilis*

* = giftige Gehölze

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Rechtsgrundlagen

§ 81 Abs. 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)

§ 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 Anthrazittöne 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 Trauflänge 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 erdfarbener Farbgebung zulässig. Entlang der Margarethenstraße, der Klosterstraße und der Wiesenau 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 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 (Theodorus) der vorgeschlagenen Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Altstandorte

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters ergab, 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, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen.