

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- 0.1 Flurstücksnummer
- 0.2 Flurstücksgrenze
- 0.3 Gebäude vorhanden
- 0.4 Grenze des Bebauungsplanes Hainstrasse - Gartenstrasse
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)
- 3.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- 3.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV)

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
- 2.1 Bezeichnung des Plangebietes
- 2.2 Wohnbauflächen (§§ 2-4 BauNVO)
- 2.2.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)  
Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
Nicht zulässig sind Ausnahmen nach Abs. 3:  
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb des Plangebietes W1 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 4.1 Maximal zulässige Sockelhöhe
- 4.1.1 Bezugspunkt der Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen:  
Oberkante gewachsenes Gelände bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss  
Bei schräg verlaufendem Geländeschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländeoberfläche entlang der erschließungsorientierten Fassade (Norden).
- 4.2 Maximal zulässige Traufhöhe
- 4.2.1 Bezugspunkt der Traufhöhe  
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:  
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut  
Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,50 m.
- 4.3 Maximal zulässige Firsthöhe
- 4.3.1 Bezugspunkt der Firsthöhe  
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:  
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut First
- 5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
- 5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 5.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 Straßenverkehrsflächen
- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.1 Private Grünflächen  
Ausgedehnte Grünfläche als Bestandteil des Burgberges  
Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ ist die private Grünfläche dem Nettobauland hinzuzurechnen.
- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 8.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- 8.1.1 Erhaltung: Baum
- 9. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 9.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und den speziell dafür gekennzeichneten Flächen sowie den dafür erforderlichen Zuwegungen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Vorschriften über die Gestaltung der Stellplätze (§ 81 Abs.1 Nr. 4 HBO)
- 1.1 Bodenversiegelung  
Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen nur mit sicherfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Schotterrassen etc.) in der erforderlichen Breite befestigt werden.

HINWEIS

- Plangrundlage  
Die Plangrundlage wurde durch Nachzeichnung eines digitalen Katasterplanes der Stadt Kronberg i. Ts. erstellt.
- Satzungen  
Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt:  
1. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutz des Baumbestandes  
2. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. über Stellplätze oder Garagen
- Bodendenkmäler  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)  
in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, S. 342)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung 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)
- Hessische Bauordnung (HBO)  
in der Fassung vom 18.05.2002 (GVBl. I, S. 274)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES RECHTSGÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HAINSTRASSE - GARTENSTRASSE" / NR. 18 VOM 11.11.1975

BEGRÜNDUNG

Das Gebiet des Bebauungsplanes hat als Bestandteil des Burgberges eine städtebaulich besonders exponierte Lage.  
Vom Stadtpark aus gesehen bildet es den nördlichen Teil des Burgmassivs.  
Die Baumaßnahmen in diesem Gebiet müssen im Zusammenhang mit der topographischen Situation und dem bei der Ansicht vom Stadtpark erscheinenden Burglurm gesehen werden.  
Die ausgedehnten Grünflächen des Stadtparks bilden einen besonderen Akzent in der Grünplanung der Stadt. Diese fortzusetzen durch eine parkartige Bebauung ist Ziel des Bebauungsplanes.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 1.) Für die Flurstücke 13/13, 13/25, 13/22 können die rückwärtigen Grundstücksteile, die in dem als Grünfläche um die Burg ausgewiesenen Gebiet liegen, flächenmäßig zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung mit herangezogen werden.
- 2.) Für die Flurstücke 13/16 (Hs.Nr. 1) und 13/17 (Hs.Nr. 3) ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine bauliche Nutzung vorgesehen. Es sind nur solche Maßnahmen gestattet, die für den Erhalt der vorgegebenen Gebäude notwendig sind.
- 3.) Für die Flurstücke 16/10 und 17/3 sind 2 Baukörper zwingend vorgeschrieben. Im Untergeschoß dürfen sie durch die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen verbunden werden. Ebenso darf im Bereich des größeren Gebäudes ein Untergeschoß in den angegebenen Abmessungen errichtet werden. Der Schnitt A-A ist Bestandteil des Bebauungsplanes, insbesondere sind die dort angegebenen Höhen über NN einzuhalten.
- 4.) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Baumgruppen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu erhalten. Die Bäume dürfen in ihrer Entwicklung weder gestört noch beschädigt werden. Für Bauanträge innerhalb des Bebauungsplanes sind Flächengestaltungspläne einzureichen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereichsgrenze
- Überbaubare Fläche, von Baugrenzen umschlossen
- Grenze zwischen verschiedenen Nutzungsarten
- Grünfläche um die Burg
- Nur mit Untergeschossen bebaubare Fläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Zu schützender Baum
- Garage
- WR  
Reines Wohngebiet
- II III  
Höchstens 2 bzw. 3 Geschosse
- 0,25 0,3  
Grundflächenzahl
- 0,4 0,5 0,7  
Geschossflächenzahl
- höchstens 2 Geschosse und ein zurückgesetztes Obergeschoß im Plan durch das Symbol gekennzeichnet
- offene Bauweise

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 111 "HAINSTRASSE - GARTENSTRASSE" gemäß § 13 BauGB

VERFAHREN

Einleitungsbeschluss

Die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2001 eingeleitet.  
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 06.03.2003.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat unter Zugrundelegung der Planungsziele am 13.12.2001 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 06.03.2003 bekannt gemacht.

Der 1. Änderungsentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2003 bis einschließlich 15.04.2003 öffentlich ausgelegen.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2003 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel

Satzungsbeschluss

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.05.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich integriertem Landschaftsplan und einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel

Bekanntmachung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes entwickelt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am ..... bekanntgemacht.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel

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 ..... bekanntgemacht.

Stadt Kronberg i. Ts., den .....

Der Magistrat

Wolf D. Grootte  
Erster Stadtrat

Siegel



STADT KRONBERG IM TAUNUS

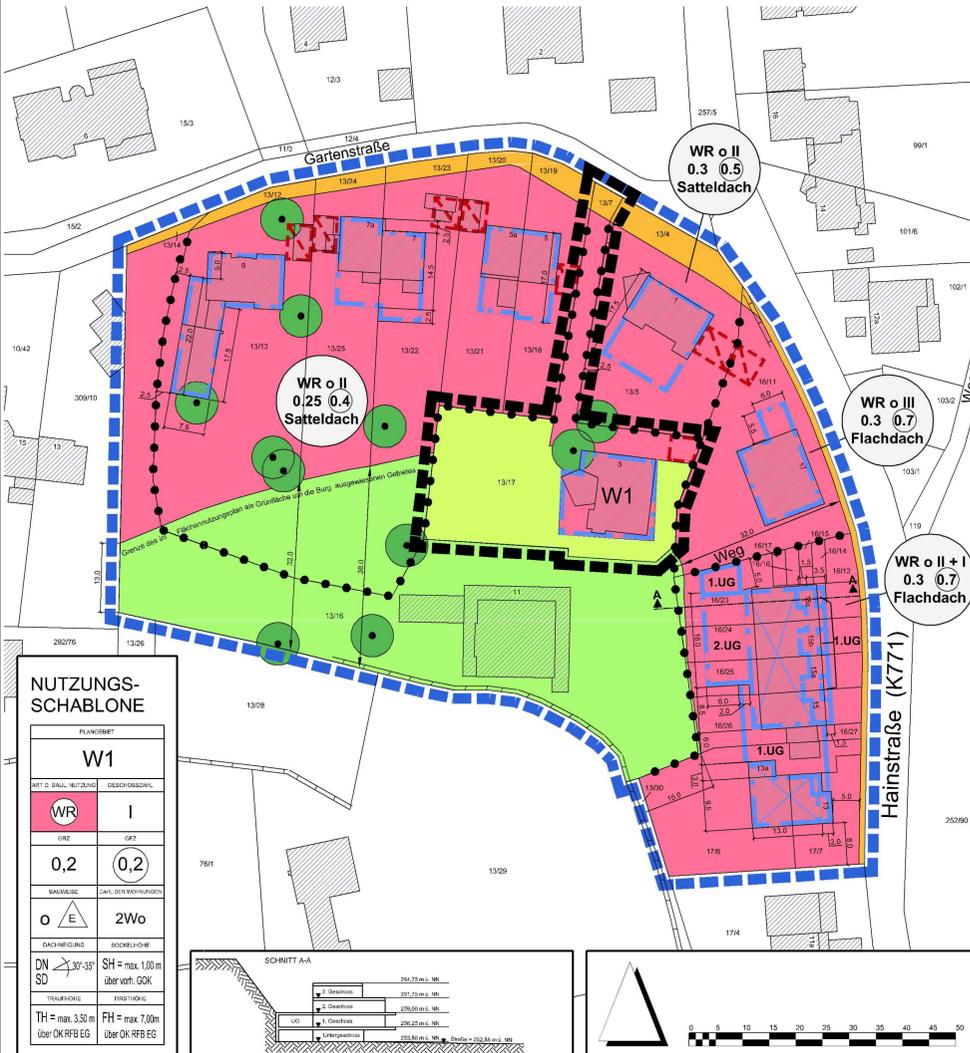
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN HAINSTRASSE - GARTENSTRASSE

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 326 / 02	5326/2/m1/Recht/02/03	2
------------	------------	----------------	-----------------------	---

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
15.07.2002	MB	MB
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG
20.09.2002	MJ	Ergänzung Daten des bestehenden BBP
MaI 2003	RA	Formatänderung, Verfahren



NUTZUNGS-SCHABLONE

PLANGEBIET	
W1	
ART D. BAUL. NUTZUNGS.	GESCHOSSENZH.
WR	I
GRZ	GFZ
0,2	0,2
BAUWEISE	ZAHL DER WOHNPLÄTZE
o E	2Wo
DACHNEIGUNG	SOCKELHÖHE
DN 30°-35°	SH = max. 1,00 m über vord. GOK
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE
TH = max. 3,30 m über OK RFB EG	FH = max. 7,00 m über OK RFB EG