



LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Hainstraße/Gartenstraße", 2. Änderung
- Reines Wohngebiet
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstückfläche
- maximale Zahl der Vollgeschosse
- Teilbereich unterschiedlicher Höhe der baulichen Anlagen

BESTANDSANGABEN UND HINWEISE

- Geltungsbereichsgränze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 111 "Hainstraße/Gartenstraße"
- Furststücksgrenze
- Furststücksnr. 13/16
- Gebäudebestand mit Hausnummer 11
- Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm
- Nadelbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 40 cm
- Böschung
- Höhennakke in m ü. N.N. 227,4

VERFAHRENSÜBERSICHT	Der Magistrat
Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.07.2010 eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2010 in der Taunuszeitung.	
Kronberg im Taunus, den.....	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.12.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.01.2011 einschließl. gegeben.	Der Magistrat
Kronberg im Taunus, den.....	
Offenlage: Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.12.2010 wurde der Planentwurf vom 17.12.2010 bis zum 17.01.2011 einschließl. offengelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2010 in der Taunuszeitung.	Der Magistrat
Kronberg im Taunus, den.....	
Satzungsbeschluss: Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen und Hinweise hat die Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2011 den Bebauungsplan einschließl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Magistrat
Kronberg im Taunus, den.....	
Bekanntmachung: Der Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amin der Taunuszeitung ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.	Der Magistrat
Kronberg im Taunus, den.....	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 24 Abs. 2 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Hessisches Wassergesetz (HWVG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Zweites Änderungs-gesetz vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 69);

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung
WR - Reines Wohngebiet
Gemäß § 3 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude.
Nicht zulässig sind die gemäß § 3 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Bahnbearbeitungsgewerbes.

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Für Treppenanlagen oder Terrassen ist eine Überschreitung der östlichen Baugrenze um bis zu 7 m zulässig.

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen
Teilbereich 1:
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf 280,00 m ü.N.N. nicht überschreiten.

Teilbereich 2:
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf 272,00 m ü.N.N. nicht überschreiten. Eine notwendige Brüstung ist hierbei nicht anzunehmen.

1.4 Zahl der Wohnungen
Es sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen
Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 150 qm mindestens ein Laubbaum zu erhalten oder neu anzupflanzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dies schließt auch die Befestigung mit Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit weitem Fugenabstand ein.

3 HINWEISE

- Bodendenkmäler
Wenn bei Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Stellplatzsatzung
Auf die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg im Taunus - Stellplatzsatzung - in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

1.3 Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus

Zum Schutz der Grünbestände und insbesondere des Baumbestandes wird auf die Erhaltung der "Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus" in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

- Zisternensatzung
Auf die Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen - Zisternensatzung - in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- Heilquellen-schutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone D der Geltungsbereich des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH. Die Verbot der Schutzverordnung vom 30.10.1985 sind zu beachten.
- Unterdirdische Versorgungsanlagen
Bei allen Baumaßnahmen ist die Norm 3101.002 Anweisung zum Schutz von Versorgungsleitungen der Manova einzuhalten. Bei Bepflanzungen innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitslattes GW 125 "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 111 "Hainstraße/Gartenstraße".

Dieser Bebauungsplan wird für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

