



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie der § 1 und 6 BauNVO)
 - Die Art der Baugebiete sind gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
 - Gem. § 1 (5) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO sind am Gebäude Hainstraße Nr. 2 straßenseitig Vordächer (VD) oder Arkaden bis an die Grundstücksgrenze (über die Baugrenze hinaus) zulässig.
 - Gem. § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind im Mischgebiet Stellplätze und Tiefgaragen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume oder gem. Pflanzliste oder hochstammige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden.
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Ausgleichsfläche A1:**
Der westliche Teil der Ausgleichsfläche weist bereits zum momentanen Zeitpunkt eine Obstbaumreihe auf. Diese soll durch weitere Obstgehölze ergänzt und zu einer Obstwiese entwickelt werden. Verwendung finden hier lediglich hochstammige Sorten, wie: Goldperlane, Roter Berlepsch, Brettacher, Rote Sternnette, Gute Luise, Flaschenbirne etc. Der Pflanzabstand sollte ca. 8,0 – 10,0 m betragen. Das darunter liegende Grundland ist weiterhin 2 mal im Jahr zu mähen. Die übrige Fläche A 1 ist wie gewohnt einer mehr oder weniger extensiven Nutzung (2 bis max. 3 malige Mahd im Jahr) zu unterziehen.
 - Ausgleichsfläche A2:**
Auf der Ausgleichsfläche A 2 wird eine wegebegleitende Hecke aus heimischen Straucharten (siehe Pflanzliste) gepflanzt. Der Pflanzabstand der Sträucher sollte 0,5 – 1,0 m betragen. Die dient zum einen ebenfalls der Strukturbereicherung, schirmt die Bebauung von den Parkplätzen ab und betont zudem die geplante Fußwegeverbindung zwischen Frankfurter Straße und Park.
 - Ausgleichsfläche A3:**
Im Bereich der Ausgleichsfläche A 3 soll eine verstärkte Randeinfassung des Parks erfolgen. Zudem sollen durch die Planung verloren gegangene Strukturen wieder neu geschaffen werden. Daher wird auf der Fläche eine Hecke/ großflächiger Gehölzbestand aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, sowie einigen wenigen Bäumen 1. Ordnung geschaffen. Die geplante Gehölzanzpflanzung sollte zwar dicht, aber dennoch in Teilbereichen eine gewisse Transparenz ermöglichen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 0,5 – 1,0 m und die Bäume in einem Abstand von 12- 15 m zu pflanzen. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Es ist darauf zu achten eine stoffelartige Aufbau des Gehölzkomplexes durch die Pflanzung zu schaffen.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen der Ausgleichsflächen werden den potentiellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet.
- Ausnahmen gem. § 16 (6) BauNVO
- Vollgeschosse
Aus topographischen Gründen ist im Bereich des MI-Gebietes Frankfurter Str./Hainstraße im Souterrain in Teilbereichen ein zusätzliches Vollgeschöb zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gestaltungsfestsetzungen
 - Dachform und Dachneigung
Zur Frankfurter Straße sind geneigte Dächer (30°-45°) anzuordnen.
 - Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage (zur Toilettenspülung oder vergleichbarer ganzjähriger Nutzung) zu verwenden. Das Auffangvolumen ist mit maximal 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen.
 - Im rückwärtigen Gebäudebereich dürfen Außenwandanhänger gemessen von der Oberkante der Stellplatzflächen 11,0 m nicht überschreiten. Jedes weitere Geschöb ist um jeweils min. 2,50 m zurückzusetzen.

C. Hinweise

- Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

D. Pflanzliste

- | | |
|--------------------|------------------------|
| Sträucher | Lonicera xylosteum |
| Rote Heckenkirsche | Cornus sanguinea |
| Roter Hartriegel | Corylus avellana |
| Haselnuß | Crataegus monogyna |
| Weißdorn | Prunus spinosa |
| Schlehe | Rosa canina |
| Hundsrose | Rubus idaeus |
| Himbeere | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | |
| Bäume | Acer campestre |
| Feldahorn | Acer pseudoplatanus |
| Bergahorn | Aesculus hippocastanum |
| Rölkastanie | Acer platanoides |
| Spitzahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Prunus caprea |
| Salweide | Salix caprea |
| Winterlinde | Tilia cordata |
- Hochstammige Obstbäume = heimische Sorten

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der möglichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- Mischgebiete
(§ 6 BauNVO) MI

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß III

2.2. Höhe baulicher Anlagen
in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

Trauthöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze St

Vordächer VD

Tiefgarage TG

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Malles der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°

Anpflanzen:

Bäume

Erhaltung: Bäume

6.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

- | | | | |
|--|---------------------|--------|----------------------------|
| | Grundstücksgrenze | Fl. 5 | Bezeichnung der Flurnummer |
| | Flurgrenze | 70 | Flurstücksnummer |
| | vorhandene Bebauung | 400... | Vermessungspunkt |

Nachweis des Liegenschaftskatasters

Gemeinde: Kronberg Gemarkung: Kronberg
Flur: 19 Maßstab: 1:500
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 03.05.2001 übereinstimmen. Die Bescheinigung bezieht sich nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Im Auftrag
Der Landrat des Hochtaunuskreises
-KATASTERAMT-Bad Homburg, den 03.05.2001

Aufstellungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.2001 auf Antrag der Fallus Schwarz GdR vom 25.01.2001 nach Abstimmung der Vorhaben- und Erschließungsplanung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Taunuszeitung am 09.03.2001 bekanntgemacht.

Beteiligung der Bürger

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ging eine Bauleitplanung voraus, an der die Bürger gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 13.03.1992 bis 13.04.1992 beteiligt wurden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung und der Kronberger Zeitung 12.03.1992.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat unter Zugrundelegung der Planziele am 01.03.2001 die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Taunuszeitung am 09.03.2001 bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2001 bis einschließlich 20.04.2001 öffentlich ausliegen.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2001 gem. § 4 (1) BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

Satzungsbeschuß

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 07.02.2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 HBO gem. § 10 (1) BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen, und der Begründung zugestimmt.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes entwickelt und gem. § 10 (3) BauGB in der Taunuszeitung am 06.03.2002 bekanntgemacht.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sowie die Entschädigungsregelungen

Die Hinweise über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gem. § 44 BauGB wurden in der Taunuszeitung am 06.03.2002 bekanntgemacht.

Kronberg in Taunus, den
Der Magistrat
Wolfgang Greife
Erster Stadtrat

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR SCHULSTR. 30 TEL. 06468/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "HAINSTRASSE/FRANKFURTER STRASSE/BLEICHSTRASSE" IN DER GEMARKUNG KRONBERG

| RECHTSGÜLTIGE PLANFASSUNG | | |
|---|---------------|-------------|
| BEARBEITET: G. VOLHARDT | OBJEKT NR. | MASS-STAB |
| CAD: N. VOLLHARDT | | |
| GEPRÜFT: HESSLER | 01/01 | 1:500 |
| BEARBEITUNGSSTAND: MÄRZ 2001, FEBRUAR 2002 | | |
| MAGISTRAT DER STADT KRONBERG KATHARINENSTR. 7 61216 KRONBERG i.T. | INGENIEURBÜRO | WETTENBERG. |