



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 bis 21 der BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze für Untergeschosse
Definition: Gebäudeteile vollständig unter Straßenniveau

Firstrichtung

FH = Max. Firsthöhe z.B. 262,0 Meter ü.NN
TH = Max. Traufhöhe z.B. 260,0 Meter ü.NN

GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zu erhaltender Baum

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vorhandenes Gebäude

Grundstücksgrenze

Maßzahl in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der benannten Anlieger (§ 91 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
Zweckbestimmung: Ga = Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Nr. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 der BauNVO)

1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind folgende nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungstätten
- Tankstellen

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 u. Nr. 6 BauGB)

2.1 Das Maß der Nutzung ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO durch die überbaubaren Flächen, sowie die Trauf- und Firsthöhen bzw. die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, jeweils als Höchstmaß.
2.2 Für das Anwesen Frankfurter Straße 1a gilt gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB: max. 1 Wohneinheit zulässig.

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 22 BauNVO gilt die offene Bauweise für die Anwesen Hainstrasse 6, 8, 10, 10a, 12 und Frankfurter Straße 1a.
3.2 Gemäß § 22 BauNVO gilt die abweichende Bauweise für das Anwesen Hainstrasse 4: Einseitige Grenzbebauung.

4.0 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm zugelassen. Pro Flurstück ist nur eine Nebenanlage zugelassen.
4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind für das Anwesen Frankfurter Straße 1a außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform
Für den Hauptbau sind als Dachform Satteldächer, Walm- oder Mansarddächer zugelassen.
2. Dachneigung
Für die Hauptdächer der Anwesen Hainstraße 5, 6, 8, 10, 10a und 12 ist eine Dachneigung von 35° bis 50° zugelassen.
Für das Anwesen Frankfurter Straße 1a ist eine Dachneigung von 15° bis 20° oder ein Flachdach (0° bis 5°) zugelassen.
3. Dacheindeckung, Solaranlagen u.ä.
Dacheindeckungen sind in Schwarztönen und ohne Engobe auszuführen. Anlagen zur thermischen Energiegewinnung, Photovoltaik usw. sind zugelassen, wenn sie in die Dachfläche integriert und als ein zusammenhängendes Element ausgeführt sind.

HINWEISE

- BAUMSCHUTZ**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- ZISTERNEN**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Zisternensatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- STELLPLÄTZE**
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.
- DENKMALSCHUTZ**
Im Falle von Funden von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 20 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden. Fundstellen sind nicht zu verändern und bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
- GRUNDWASSER**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der staatlichen anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz. Nr. 48/85, Seite 2175). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Für die Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser gilt die Zisternensatzung der Stadt Kronberg in ihrer aktuellen Fassung.
- BODENSCHUTZ**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt: Hainstrasse 6 und 8.
Belastungen oder Verunreinigungen sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist die Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen.
- ARTENSCHUTZ**
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Falls erforderlich sind Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

M. 1:500



Die Kartengrundlage wurde hergestellt von
Wittig+Kirchner
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Telefon +49 (0)6172 96 66-50
Telefax +49 (0)6172 96 66-66
vermessung@wittig-kirchner.de
www.wittig-kirchner.de
Stadtplatzstraße 35
D-61350 Bad Homburg

ARCHITEKTEN
S + P
STADT PLANER
SÜSS • MERKEL • WERNER • ZIPPERT

PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL 06196/26018 FAX 27074
ZEICHEN-DATEI-s12 137-BP_19042012

Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Europarechtsanpassungsgesetzes Erneuerbare Energien vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46).

Bad Soden, den 20.04.2012

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2002 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Kronberg im Taunus, den 20.04.2012

Der Magistrat Erster Stadtrat

2. Umweltbericht

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen wird abgesehen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erstellt wird.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 03.12.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 02.01.2010 fand die Offenlegung in der Zeit vom 11.01.2010 bis 12.02.2010 statt.

Stadt Kronberg im Taunus, den 20.04.2012

Der Magistrat Erster Stadtrat

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2009 zur Stellungnahme bis zum 12.02.2010 aufgefordert.

Stadt Kronberg im Taunus, den 20.04.2012

Der Magistrat Erster Stadtrat

5. Erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 08.12.2011 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 06.01.2012 fand die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.01.2012 bis 17.02.2012 statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.02.2012 gegeben.

Stadt Kronberg im Taunus, den 20.04.2012

Der Magistrat Erster Stadtrat

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 145 "Hainstrasse" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.04.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kronberg im Taunus, den 20.04.2012

Der Magistrat Erster Stadtrat

7. Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde der Bebauungsplan in der Taunuszeitung am öffentlich bekanntgemacht.
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Stadt Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat Erster Stadtrat

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen

Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.
Stadt Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat Erster Stadtrat

KRONBERG IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 145
"HAINSTRASSE"

19.04.2012