

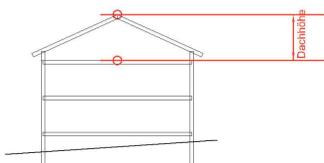
ZEICHEN DER VERMESSUNGSGRUNDLAGE

	0.1	Flurstücksgrenze		0.5	Mauer
	0.2	Flurstücksnummer		0.6	Nadelbaum mit Nr.
	0.3	Höhenlinien und Böschung		0.7	Laubbaum mit Nr.
	0.4	Gebäude		0.8	Strauch mit Nr.

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	1.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)
	2.1	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Die Darstellung weiß statt rot dient der besseren Lesbarkeit des Plans. (§ 2 Abs. 2 PlanzV)
	2.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Baufenster beträgt zwei Baufenster, in denen für die Zeit bis zum 31.12.2004 eine bestehende höhere Wohnungszahl nachgewiesen werden kann, gilt für diese die bisherige Zahl.
	3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
	3.1	Zulässige Grundfläche GR (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
	3.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	3.2.1	Nur Kellergeschoss zulässig Die Begrünung des Dachs ist vorgeschrieben.
	3.3	Maximale Höhe eines Vollgeschosses Die maximale Höhe eines Vollgeschosses wird auf 3,5 m begrenzt, jeweils gemessen an der Oberkante Rohfußboden bzw. Rohdecke.
	3.4	Dachhöhe Die maximale Dachhöhe wird auf 4 m begrenzt, jeweils gemessen von der Oberkante Rohdecke des (oberen) Vollgeschosses bis zur Oberkante First.



	4.	Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
	4.1	Bei Neubauten sind nur Einzelhäuser zulässig Darüber hinaus ragende Gebäudeecken besitzen weiterhin Baurecht.
	4.2	Baugrenze Die Baufenster sind im Allgemeinen in Vielfachen von 5 m definiert.
	5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	5.1	Straßenbegrenzungslinie
	5.2	Straßenverkehrsfläche
	5.3	Einfahrt
	6.	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	6.1	"Grünraum" Talau zur Sicherung der Gartenlandschaft und zum Auschutz: Die "Grünräume" sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Zur Befestigung sind nur Wege in erforderlicher Breite zulässig. Der Grünraum Talau ist nicht Teil des Nettobaulands.
	6.2	"Grünräume" Höhenstraße zur Sicherung der Gartenlandschaft: Die "Grünräume" sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Zur Befestigung sind nur Wege in erforderlicher Breite zulässig. Die Grünräume Höhenstraße sind Teil des Nettobaulands.
	7.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die differenzierten Darstellungen der Gehölzerhaltung sind zur eindeutigen Lesbarkeit des Planinhalts erforderlich. (§ 2 Abs. 2 PlanzV)

	7.1	Gehölzerhaltung Die Festsetzung der Bäume folgt der Situation vor Ort 2003/2004. Es wird gezeigt, wie der Baumbestand unter guten Voraussetzungen zu erhalten ist. (Siehe Bewertungstabelle).
	7.1.1	Laubbaum herausragendes Exemplar Kronentyp Darstellung: 10 m Durchmesser Höhe um 25 m, Stammdm. i. d. R. ab 0,7 m
	7.1.2	Nadelbaum herausragendes Exemplar Kronentyp Darstellung: 10 m Durchmesser Höhe i. d. R. ab 25 m, Stammdm. ab 0,5 m
	7.1.3	Laubbaum schutzwürdig Kronentyp Darstellung: 10 m Durchmesser Stammdm. i. d. R. ab 0,3 bis 0,4 m auch kleinere Ilexbäume
	7.1.4	Nadelbaum schutzwürdig Kronentyp Darstellung: 7,5 m Stammdm. i. d. R. ab 0,3 m auch kleinere besondere Bäume
	7.1.5	Rhododendrongebüsch schutzwürdig Gehölztyp Darstellung: 7,5 m Durchmesser mehrere m hohe Gehölze freistehend, Wirkung im Raum
	7.2	Baumerhaltung und Festsetzung zum Anpflanzen Die Festsetzung der Bäume folgt der Situation vor Ort 2003/2004. Es wird gezeigt, wie der Baumbestand unter guten Voraussetzungen zu erhalten und zu ergänzen ist.
	7.2.1	Bachgehölzsaum Schematische Darstellung zur Erhaltung und zur Ergänzung durch Anpflanzen des Gehölzbandes mit Auebäumen Ziel: mindestens 10 m hohe Erlen und andere Auegehölze
	8.	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	8.1	Einzeldenkmal, Gebäude
	8.1	Parkartiger Garten
	9.	Sonstige Planzeichen
	9.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	9.2	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen unter den für sie gekennzeichneten Bereichen zulässig.
	9.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)
1.1	Abgrabungen oder Aufschüttungen sind in Grünräumen nicht zugelassen.
1.2	Abgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich erhaltenswerter Bäume und Baumgruppen sind nicht zugelassen.
1.3	Auf den verbleibenden Grundstücksflächen sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen.
2.	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
2.1	Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zugelassen: - lebende Hecken bis 2,00 m Höhe - Mauern bis 1,00 m Höhe (Ausführung in Sichtbeton ist nicht zugelassen).
2.2	Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchbepflanzungen zugelassen.
3.	Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)
3.1	Stützmauern (außerhalb der Grünräume und des Wurzelbereichs erhaltenswerter Bäume und Baumgruppen) sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zugelassen.
3.2	Bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton nicht zugelassen.
4.	Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
4.1	Als Dacheindeckung sind zugelassen: nicht glänzende rote oder braune Dachziegel, Naturschiefer oder edle Metalle "silbergrau" oder "kupferfarben".

HINWEISE

1.	Plangrundlage Die Plangrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Dipl.- Ing. Jürgen Wittig, Saalburgstraße 35, 61350 Bad Homburg v.d.H., erstellt.
2.	Satzungen Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten: 1. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutz des Baumbestandes, 2. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. über Stellplätze oder Garagen, 3. Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. über Zisternen.
3.	Bodendenkmäler (§ 20 HDschG) Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
4.	Hochwasserrückhaltung Die untere Aue des Schönberger Baches kann in Zukunft für eine Hochwasserrückhalteeinrichtung geeignet sein.
5.	Quellwasserschutz Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets der staatlich anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz Kronberg (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz. Nr. 48/85, Seite 2175)."
6.	Kompensation Die Ausweisung neuer Baufenster ergibt Baurecht mit neu versiegelbarer Fläche in der Größe von gut 2.500 m². Zur Kompensation von je 100 m² neu versiegelbarer Fläche wird die Pflanzung eines Obstbaumhochstammes festgesetzt. Die Ausweisung neuer Baufenster mit Erschließung überplant 19 recht große als schutzwürdig und charakteristisch beurteilte Bäume. Zur Kompensation von jedem überplanten schutzwürdigen Baum wird die Pflanzung eines Obstbaumhochstammes festgesetzt. Demnach werden 25 und 19, in der Summe 44 Obstbaumhochstämme zur Neuanpflanzung durch das Umweltamt festgesetzt. Alternativ können auch in gleichem oder etwas höherem Flächenvolumen in der Pflege oder in der Gestaltung vernachlässigte Obstbaumwiesen landschaftsgerecht wiederhergestellt werden.
7.	Brandschutz Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehrensatzes erforderlich sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013)
Überleitungs Vorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB): Für Bebauungspläne, die in der Zeit vom 14.03.1999 eingeleitet worden sind und bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden, gelten die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 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. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998, S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 205 (BGBl. I 2001, S. 2331, 2785)
Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.11.2002 beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 14.11.2004. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat
Frühzeitige Beteiligung der Bürger Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Taunuszeitung vom 08.04.2005 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in einer Veranstaltung am 14.04.2005 um 19.30 in der Taunushalle in Kronberg-Schönberg. Darüber hinaus haben die Planungen bis Freitag, den 29.04.2005 im Rathaus öffentlich ausgehangen. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Stadtverordnetenversammlung hat die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 am 21.07.2005 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2005 und mit Schreiben vom 10.05.2006. Im Schreiben vom 10.05.2006 wurde über die öffentliche Auslegung informiert. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung Die Stadtverordnetenversammlung hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.2005 beschlossen. Eingeflossen sind in den Planentwurf Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2005 über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie die Beschlüsse zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Parkstraße 42 am 16.02.2006 sowie einzelne redaktionelle Ergänzungen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Taunuszeitung vom 05.04.2006 bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2006 bis einschließlich 13.06.2006. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

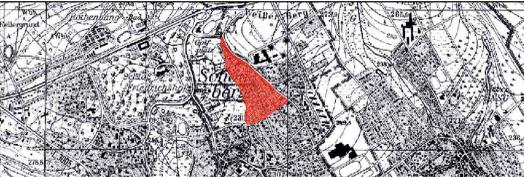
Satzungsbeschluss Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.07.2006 den Bebauungsplan einschließlich integriertem Grünordnungsplan und einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Hessischer Bauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat
Bekanntmachung Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes entwickelt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung vom 19.07.2006 bekanntgemacht. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

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 vom 19.07.2006 bekanntgemacht. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Bürger Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Taunuszeitung vom 08.04.2005 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in einer Veranstaltung am 14.04.2005 um 19.30 in der Taunushalle in Kronberg-Schönberg. Darüber hinaus haben die Planungen bis Freitag, den 29.04.2005 im Rathaus öffentlich ausgehangen. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Stadtverordnetenversammlung hat die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 am 21.07.2005 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2005 und mit Schreiben vom 10.05.2006. Im Schreiben vom 10.05.2006 wurde über die öffentliche Auslegung informiert. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung Die Stadtverordnetenversammlung hat die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.07.2005 beschlossen. Eingeflossen sind in den Planentwurf Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2005 über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie die Beschlüsse zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans für das Grundstück Parkstraße 42 am 16.02.2006 sowie einzelne redaktionelle Ergänzungen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Taunuszeitung vom 05.04.2006 bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.05.2006 bis einschließlich 13.06.2006. Stadt Kronberg i. Ts., den
Der Magistrat Wolf D. Groote Siegel Erster Stadtrat



STADT KRONBERG		
BEBAUUNGSPLAN NR. 313/1		
"HINTERE PARKSTRASSE"		
RECHTSPLAN		
PLAN-Nr. 2	M. 1 : 1.000	AZ. S 414/04
15.06.2005/Juli 2005	HA	PLANFERTIGSTELLUNG
14.08.2006	HA	PLANÄNDERUNG
27.07.2006	HA	Wiederholung Offenlage
		Satzung 2