STADT KRONBERG IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN IM BRÜHL

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 Abs.7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) – für die Plattenreihe D5 und H1 wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO) – für alle anderen Flächenzonen des Bebauungsplanes wird "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Ausnahmen werden nicht zugelassen (§ 1 Abs.5 BauNVO). Grundsätzlich ist, bei den 11 Einzelhäusern, der Verzicht von Bebauungsplanmitteln zulässig.

REGELUNG FÜR DEN GENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs.6 BauGB)

- Die Teilgebiete A1, A2 und C1 mit ihren Grundbestätten sind in der Denkmalliste des Landes Hessen aufgenommen. Der Denkmalschutzgesetz wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Denkmalschutzliche und gestalterische Veränderungen der Gesamtanlage bedürfen der Zustimmung der Landesdenkmalpflege.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

FLÄCHE GEMEINBEDARF

Zweckbestimmung:

- Kirchlichen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§§ 17 Abs.4 und 18 BNvNVO)

II – Die Zahl der Vollgeschosse wird aus baulichen Bezugshöhenlängen für alle Teilgebiete als Höchstgrenze festgesetzt.

+D – Das in der Planzeichnung mit +D bezeichnete Vollgeschoss darf ausschließlich im Dachraum liegen.

03 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) z.B. 0,3
(§ 19 BauNVO)

(06) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) z.B. 0,6
(§ 20 BauNVO)

- Die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstwerte, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Bess. Landesbauordnung (HBO) zu einer geringeren Ausnutzung führen.
- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (z.B. in integrierte Garagen) dürfen gem. § 19a Abs.4 Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

BAUWEISE; DIE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

O – OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

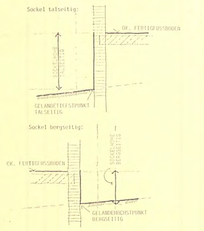
ED – Einzel- und Doppelhäuser

E – nur Einzelhäuser zulässig.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden über dem an das Gebäude angrenzenden Gelände bestimmt.
Allgemein ist hergestellt eine max. Höhe von 0,5 m über dem Geländehöchstpunkt und talseitig eine max. Höhe von 1,2 m über dem Geländetiefstpunkt zulässig.

o. Abb. Skizze Sockelhöhe hergestellt und talseitig



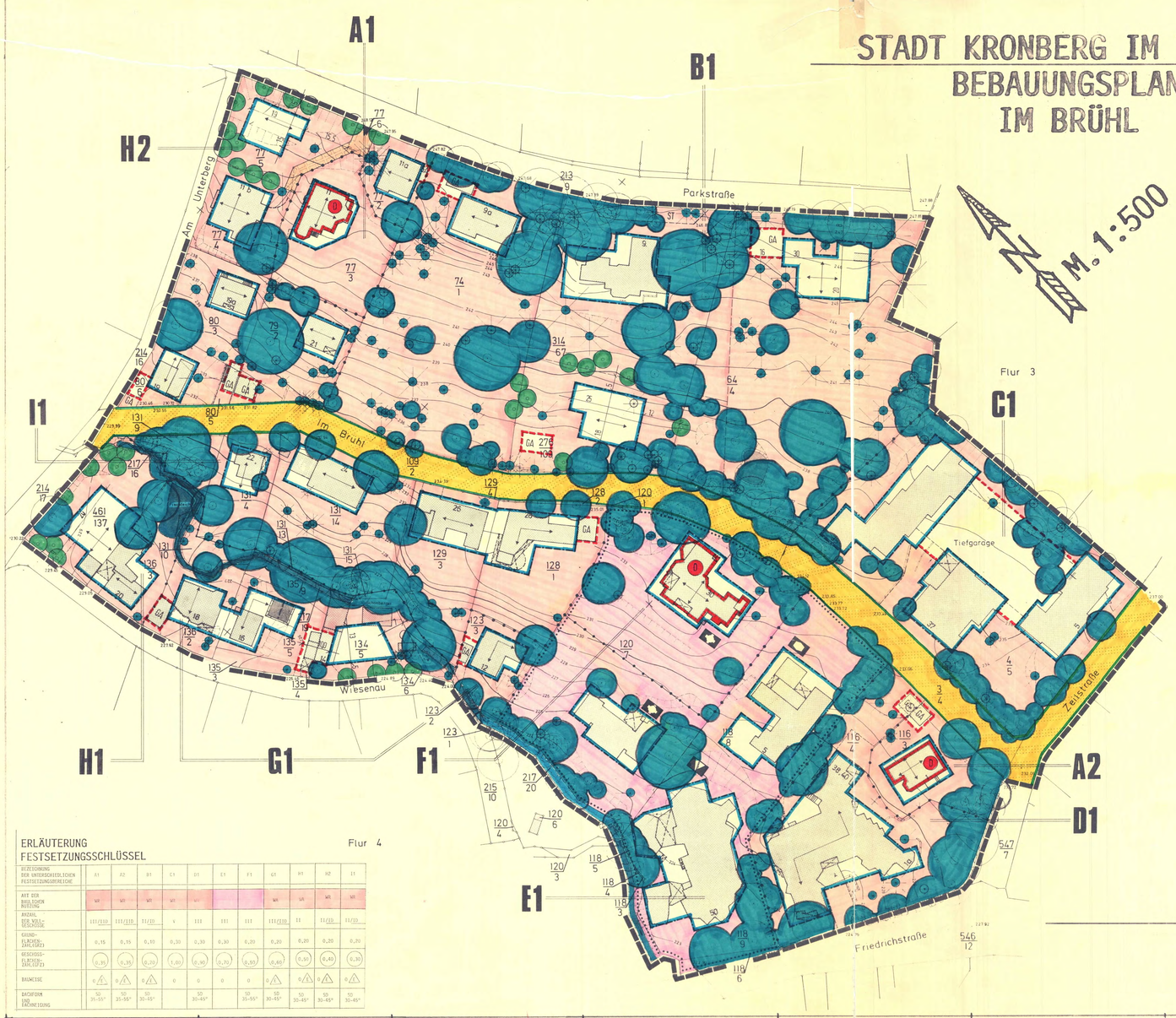
HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 16 Abs.3 BauNVO)

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind die Traufe und Firsthöhe bestimmend.
Traufhöhe bedeutet die Höhe zwischen der Schnittlinie von Außenwand-Verkante Dachhaut und Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bzw. der tiefst angrenzenden Geländeoberfläche.

o. Abb. Skizze Traufhöhe

Firsthöhe bedeutet die Höhe zwischen Oberkante Dachfirst und Oberkante Fertigfußboden des zugehörigen Dachgeschosses.

o. Abb. Skizze Firsthöhe



ERLÄUTERUNG FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

BEZEICHNUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN FESTSETZUNGSBEREICHE	A1	A2	B1	C1	D1	E1	F1	G1	H1	H2	I1
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	III/II+D	III/II+D	II/II+D	V	III	III	III	III/II+D	II	II/II+D	II/II+D
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	0,15	0,15	0,10	0,30	0,30	0,30	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)	0,35	0,35	0,20	1,00	0,90	0,70	0,50	0,60	0,50	0,40	0,30
BAUWEISE	O △	O △	O △	O	O	O	O	O △	△	△	△
DACHFORM UND NEIGUNG	SD 35-45°	SD 35-55°	SD 30-45°		SD 30-45°		SD 30-45°	SD 30-45°	SD 30-45°	SD 30-45°	SD 30-45°

Anmerkungen:

1) In der folgenden Liste werden Pflanzarten der I. und II. Ordnung sowie Kleingehölz (Sträucher) vorgeschlagen:

2) Zum Bauantrag ist ein Flächengestaltungsplan im M. 1:200 entspr. der Bauvorlagenverordnung beizulegen.

PFLANZLISTE
BODENSTÄNDIGER BAUMARTEN DER 1. UND 2. ORDNUNG

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	rotblühende Kastanie
Alnus cordata	italienische Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuß
Malus spec.	Zierapfel
Malus domestica	Hauszapfel
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium "Plena"	gefüllt blühende Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus spec.	Zierkirsche
Pyrus callaryana "Chanticleer"	Chanticleer Birne
Pyrus communis	Hausbirne
Pyrus spec.	veredelte Birne
Quercus petrea	Trauboneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	Bessoniana Robinie
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	Einblatt-Robinie
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	Kugelrobinie
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia "Moravica"	mährische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	schwed. Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

PFLANZLISTE
BODENSTÄNDIGER KLEINGEHÖLZE UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feldahorn
Alnus viridis	Grünerle
Cornus mas	gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera carpinifolium	kletternde Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serotina	späte Trauben-kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Weinrose
Rosa multiflora	vielblütige Rose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Bachweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	roter Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.84 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß den §§ 2, 2 a, 8 und 9 BBauG aufzustellen.

Bekanntmachung:
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG
a. in der Taunuszeitung am ~~00.00.0000~~ 09.03.84
b. in der Kronberger Zeitung am ~~00.00.0000~~ 07.03.84
bekanntgemacht.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Bürgerbeteiligung:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.01.85 nach Art und Umfang des Verfahrens zur Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a, Abs. 1 - 5 BBauG beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit von ~~00.00.0000~~ 26.05.86 bis ~~00.00.0000~~ 27.06.86
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Bekanntmachung:
Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung ist am 26.05.86
a. in der Taunuszeitung am ~~00.00.0000~~ 26.05.86
b. in der Kronberger Zeitung am ~~00.00.0000~~ 26.05.86
bekanntgemacht.
Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.86 unterrichtet.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Anhörung der Träger öffentlicher Belange:
Die Anhörung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 4 BBauG, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgten während des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.86 über den Bebauungsplanentwurf.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

1. Öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hatten nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.88 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung
a. in der Taunuszeitung vom 06.07.88
b. in der Kronberger Zeitung vom 05.07.88
in der Zeit vom 06.08.88 bis 05.09.88 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

2. Öffentliche Auslegung:
Nach Prüfung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.01.89 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes erneut Öffentlichkeit angestellt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht.
a. in der Taunuszeitung vom 16.12.88 + 16.12.88
b. in der Kronberger Zeitung vom 16.12.88 + 16.12.88
Die nach § 2 Abs. 5 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben
in der Zeit von 26.12.88 bis 27.01.89 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Bescheidung der Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß:
Nach Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden und nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sowie nach Fassung der Einzelbeschlüsse der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im ihrer Sitzung am 26.01.89 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl.I S. 2253 ff.) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 des Hessischen Gesetzes über die Landesplanung in der Fassung vom 01.04.01 (GVBl.I S. 66) den Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.
Kronberg im Taunus, den 09.05.89
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Anzeigeverfahren:
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monatsfrist nicht geltend gemacht.
Kronberg im Taunus, den 18.01.90
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 06.08.89 Az: 210-61.d 04.01 Schönberg 5
Der Regierungspräsident
im Auftrag Siegel
gez. Kress

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung von Maßnahmen und/oder Auflagen, Ausnahmen im Bereich des ..... unbedenklich Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom ..... Az: .....
Der Regierungspräsident

Bekanntmachung:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde
a. in der Taunuszeitung am 31.01.89
b. in der Kronberger Zeitung am 31.01.89 u. 05.02.90
öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Kronberg im Taunus, den 14.02.90
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, beachtlich
Unbeachtlich sind gemäß § 215 BauGB
1. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung
wenn sie nicht binnen 1 in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in dem Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Stadt Kronberg im Taunus geltend gemacht wurden, sind, falls bei der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, dazulegen.

Entschädigungsregelungen:
Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn er in den §§ 39 bis 43 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung für Aufhebung oder Änderung von Leistungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzung, Entschädigung für Aufhebung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren, nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
Bekanntgemacht
a. in der Taunuszeitung am 31.01.89
b. in der Kronberger Zeitung am 31.01.89
Kronberg im Taunus, den 14.02.90
Der Magistrat
Oberhaupt
Erster Stadtrat

ERKLÄRUNGEN

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8 ALS BEILAGE

DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
1. BEBAUUNGSPLAN

DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME BZW. HINWEISE

Flur 1 – Flurnummer z.B. Flur 1
– Parzellengrenze vorhanden
248/5 – Parzellennummer z.B. 248/5
10 – Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
– Geplante Grundstücksgrenze
175 – Höhenlinie mit Höhenangabe z.B. 175 m über NN.

Grundbestätten (Denkmalschutz)

Stellplätze sind in begründeten Fällen auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

GA – Garage
- Aufgrund der extremen Steilhanglage können Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen ohne Grenzabstand (Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DIE ANGRENZENDE ANSICHT FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 4 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BES. ZWECKBESTIMMUNG (MISCHVERKEHR)
- Die in der Planzeichnung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" bezeichneten Flächen sind als "Verkehrsberuhigte Bereiche" ohne bauliche Trennung der verschiedenen Verkehrsarten zu gestalten und im Sinne des § 42 Straßenverkehrsordnung zu benutzen.

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

EIN- UND AUSFAHRT
- Die Anschlüsse der Grundstückszufahrten mit Gas-, Fahr- und Leitungsrecht an die öffentlichen Verkehrsflächen sind gekennzeichnet. Die Zufahrtsflächen sind grundsätzlich an den festgesetzten Stellen zulässig, wobei begründete Verschiebungen möglich sind.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die privaten Zuwegungen sind zugunsten der Anlieger mit Geh- und Fahrrecht und zugunsten der Erschließungsträger mit Leitungsrecht belastet.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- BODENVERSIEGELUNG
Grundstückszufahrten und Zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
Bodenversiegelnde Decken sind generell unzulässig.

- GRÜNFLÄCHEN
Innerhalb der Gartenanlagen und privaten Grünflächen sind Wege nur mit einer wasserdurchlässigen Decke zulässig.
Die Pflege der Grünflächen hat so zu erfolgen, daß der parkartige Charakter erhalten bleibt.
In den geschlossenen Gehölzbeständen sind nur gefahrenabwehrende Fall- und Pflegemaßnahmen zulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS "ALLGEMEINES PFLANZGEBOT"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1) In allen Planbereichen des Bebauungsplanes sind die Grundflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksfreiflächen ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, bzw. bei Verfall von vorhandenen Baumbestand ist dieser durch ausreichende Neupflanzungen zu ersetzen.

2) Stellplätze sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Größere Stellplatzanlagen und Parkplätze sind durch min. 1,5 m breite Pflanzbeete in Abständen, je daß max. 2 Stellplätze zusammengefaßt sind.

3) Auf die vorgeschriebene Anpflanzung von Bäumen werden nur solche Größen angerechnet, die min. 3,0 m hoch sind und in 1,0 m Höhe einen Stammumfang von min. 14-18 cm aufweisen. Vorhandene Bäume, die bei Bauvorbereitungsmaßnahmen erhalten bleiben und Sträucher werden auf die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (ihrer Anzahl bzw. Fläche nach angerechnet.

DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ALS "BESONDERES PFLANZGEBOT"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen z.B. Einzelbäume
- An den festgesetzten Standorten und Flächen sind geeignete heimische Laubbäume anzupflanzen.
- Für die Grundstücksfreiflächen wird folgende Mindestbepflanzung festgesetzt, wobei entsprechend der Auslage des "Allgemeinen Pflanzgebotes" Abs. 3 bestehende Gehölze angerechnet werden. Es sind für je 100 m² Grundstücksfreiflächen ein einheimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung und 2 Strauchgehölze vorzusehen.

ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN UND KLEINGRÜN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- die Standorte und Kronendurchmesser sind entspr. der Bauvorlagen der Stadt Kronberg im Taunus und in der Planzeichnung dargestellt.

- Einzelbaum (Laub- bzw. Nadelbaum)
- Baumgruppe

2.2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BESONDERE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 118 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung
- Als Dachform ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur das geneigte Dach zulässig.
- Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind, sofern sie mit den Baukörpern nicht verbunden sind, Ausnahmen erhalten Dächer und Sträucher werden auf die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (ihrer Anzahl bzw. Fläche nach angerechnet.
- Die zulässige Dachneigung wird differenziert für Teilgebiete auf min. 30° und max. 45° und min. 35° und max. 55° festgesetzt.
- Sich gegenüberliegende Dachflächen haben die gleiche Neigung aufzuweisen.

Dachgestaltung
- Dachgauben dürfen eine Länge von 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen, in der Horizontalen, einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Dachkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand einhalten.
- Der First von Gauben und Bebauungsbeeln muß in der Höhenlage gemessen, einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.
- Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß min. 1,5 m betragen.

- Drempel, Kniestücke
Die Außenwanderhöhenmaßen über der obersten Geschoßdecke dürfen max. 0,6 m betragen. (Höhe der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Fertigfußbodens des zugehörigen Geschosses.)
- Dacheinschnitte für Dachterrassen und Giebellöggien sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung
- Verkleidungen der Außenwandflächen eines Gebäudes mit Blech oder ähnlich glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement oder ähnlichen- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein und Holz.
- Doppelhäuser sind hinsichtlich Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- Metallfarbe glänzende Fenster, Türen und Tore sind generell unzulässig.
- Zusammenhängende Baukörper (z.B. beim Doppelhaus) sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Fassadenstruktur sowie ihrer Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

BESONDERE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN UND IMPFLANZUNGEN (HECKEN)
(§ 118 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen
- In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m zulässig:
  - lebende Hecken
  - Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung
  - Mauern aus Sandstein bzw. verputzten Beton bis 1,0 m Höhe
  - Mauerpfeiler von nicht mehr als 1,0 m Breite bis 2,0 m Höhe
- Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen allgemein zulässig.
- Sichtschutzwände als Teil einer Gebäudeaußenwand dürfen die Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

BESONDERE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GARTENRECHTE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN
(§ 118 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Befestigte Flächen
- Der Anteil, der von den Grundstücksfreiflächen für Zufahrten, Wege, Hofflächen, Terrassen u. dgl. befestigt wird, darf eine Fläche von 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung, Bepflanzung und Pflege muß landschaftsparkgerecht erfolgen.

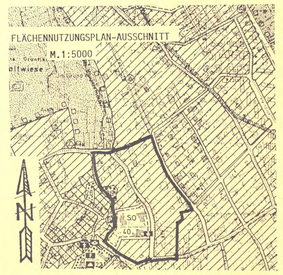
Gartenmauern
Stützmauern, Terrassenleifassungen u.ä. sind nur bis Höchstmaß 1,0 m Höhe zulässig. Bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen im Sichtbeton unzulässig.

Mülltonnenplätze
Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen zur Belichtung von ganz oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht. Dabei dürfen Neigungen höchstens im Verhältnis 1:3 entstehen.
Rampen für Kellergaragen sind allgemein unzulässig.

STADT KRONBERG IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN IM BRÜHL

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-AUSSCHNITT
M.1:5000


Oberhainwiese
Oberhainweg
Oberhainstraße
Oberhainweg
Oberhainstraße
Oberhainweg
Oberhainstraße