

Bebauungsplan Nr. 117/1 Kleine Lindenstruth, 1. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemeinbedarffläche	Öffentliche Grünfläche	Nachrichtliche Übernahmen
Zweckbestimmung Kindertagesstätte	Zweckbestimmung Ballspielwiese für Kinder und Jugendliche	Gewässerandstrich gemäß § 38 WHG und § 23 HWG
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Gd 1,700 m maximal zulässige Grundfläche II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) St1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2) Baugrenze	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bemalung Böschung	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Öffentliche Verkehrsfläche		
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg		

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemeinbedarffläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarffläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung und der Umbau einer Kindertagesstätte einschließlich Nebenanlagen, Spiel- und Freiflächen sowie dem Zweckdienenden Wohnen in den Obergeschossen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 1.700 m² zulässig. Terrassen sind nicht auf die festgesetzten 1.700 m² Grundfläche anzurechnen.
 - Zulässige Überschreitung der Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 1 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (wie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) und Terrassen um bis zu 850 m² überschritten werden.
Abweichend davon werden Stellplätze und Wege die entspringend der unter A.2.1 stehenden Festsetzung zu befestigten Flächen ausgeführt werden, und Anlagen wie Sandspielplätzen oder Außenstellplätze für Spielgeräte nicht angerechnet.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
Zulässig ist eine maximale Attikahöhe von 216 m (ÜNN). Bei flachgeneigten Dächern entspricht die Firsthöhe der Attikahöhe.
 - Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 HfBO)**
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.**
 - Die zulässigen Baugrenzen dürfen durch die in § 6 Abs. 6 HfBO definierten untergeordneten Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.**
 - Die zulässigen Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.**
 - Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf der gesamten Grundstücksfläche (Flurstücke 65, 66 und 67) zulässig.**
 - Bauliche Maßnahmen, die zum Erhalt der Bäume dienen, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.**

- 4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)**
 - Stellplätze**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
Die ausgewiesene Fläche darf für Wege, die der Erschließung des Gebäudes dienen, auf einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.
Ausnahmsweise sind Stellplatzüberdachungen zulässig, wenn sie vollständig mit PV-Anlagen ausgerüstet werden.
 - Garagen**
Garagen sind unzulässig.
 - Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (inkl. überdachte Abstellanlagen für Fahrräder, Kinderwagen, sowie Abfall- und Wertstoffbehälter) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig.
Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m und eine maximale Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe über dem am höchsten anliegenden Gelände.
Die Anzahl der Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 15-20 m² ist auf drei begrenzt.
 - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)**
Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielwiese für Kinder und Jugendliche bis einschließlich 14 Jahren“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Bewegungsstationen, Sitzgelegenheiten, Kletterturm, Kinderspielbahn, Tore, sowie Ballfangnetze und die Installation von Trinkwasserbrunnen-/spendern zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
 - Nisthilfen**
An Neubauten sind mindestens zwei Vogelnisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter (insb. für den Haussperling) als Nistkästen oder Einbausteine anzubringen. Auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare sind möglich.
 - Schutz von Kleintieren**
Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Lichtschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern.
 - Außenbeleuchtung**
Im Plangebiet sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten („Insektenfreundlicher“ Außenbeleuchtungen) mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchtmittel) zulässig. Die Farbtemperatur muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm liegen.
 - Befestigte Flächen**
Zufahrten, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert (gem. DIN 1986-100) von maximal 0,5 zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfläch, Rasengittersteine oder Schottersteinen), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.
Ausnahmsweise dürfen Wege mit wassergebundener Decke (Abflussbeiwert von 0,7) ausgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß der Festsetzung A 2.2 von 850 m² nicht überschritten wird.

- Durchgrünung**
Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen.
Dabei wird für einen Baum der 1. Wuchsrordnung eine Fläche von 100 m² angerechnet, für einen Baum der 2. Wuchsrordnung eine von 50 m², für einen Baum bzw. Großstrauch der 3. Wuchsrordnung eine Fläche von 10 m², für einen Strauch eine Fläche von 5 m² und für eine Kletterpflanze eine Fläche von 1 m², bezogen auf die der zu beplantenden Grundstücksfreiflächen. Bei mindestens 50 % sind einheimische Arten zu wählen.
Die in den Anpflanzflächen gemäß A 7.2 anzupflanzenden Gehölze, sowie die im Bestand vorhandenen Gehölze können angerechnet werden.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a)**
- Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen**
Gehölze und Vegetationsflächen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen. Angelegte Gehölze und Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.
Die Verwendung von Gevlies/Plastikfolie zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.
Für alle anzupflanzenden Gehölze gilt:
 - Es wird die Verwendung einer Gehölzart gemäß Pflanzliste D empfohlen
 - Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat einheimisch, standortgerecht und klimaresilient gemäß Pflanzliste D zu erfolgen
 - Der direkte Kontakt oder Verzehr von Pflanzten oder Pflanzenteilen sowie durch Inhaltsstoffe dürfen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen. Stark phototoxische Pflanzen sind unzulässig.
 - Laubbäume der 1. bis 3. Wuchsrordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren mit einer Pflanzbrücke von mindestens 12 m² zu erfolgen. Dabei dürfen die Bäume mit Stauden und Gräsern unterpflanzt werden.
 - Sträucher müssen folgende Mindestqualität aufweisen: mit Ballen oder im Container, 100 - 150 cm Höhe, 3-4 Triebe.
 - Heckenpflanzen müssen folgende Mindestqualität aufweisen: 2x verpflanzt, Größe 100 - 125 cm.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur anzupflanzten, dabei ist die bestehende Gehölzstruktur mit einer zweireihigen durchgängig freiwachsenden Strauchpflanzung zu ergänzen. Für Neupflanzungen gilt, die Pflanzen versetzt in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m anzuordnen.
Die Strauchpflanzung kann für Baumplantzungen unterbrochen werden, dabei ist zu berücksichtigen, dass
 - der Stammesabstand zwischen zwei Bäumen mindestens 5,0 m beträgt,
 - die Strauchpflanzung zwischen zwei Bäumen geführt wird,
 - die Baumscheiben mit autochthonen und standortgerechten Stauden und Gräsern bepflanzt werden.

- Eingrünung von Stellplätzen**
Zwischen Baufestsetzungen und ausgewiesenen Flächen für Stellplätze ist eine raumgliedernde Pflanzung durch geeignete Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste D vorzunehmen. Die für die Erschließung des Gebäudes erforderlichen Flächen sind von der Bepflanzung ausgenommen und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Bestehende Bäume sind in die Neupflanzungen zu integrieren.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HfBO

- Dächer**
 - Dachform/Dachneigung**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.
 - Dachterrassen**
Dachterrassen sind im Geltungsbereich zulässig.
Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind jeweils bis zu einer Größe von bis zu 15 m² zulässig.
 - Dachaufbauten**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Dachaufbauten und -anlagen zulässig:
 - Kamine, Schornsteine, Abluftrohre, haustechnische Anlagen
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
 - Aufzugsfahrern
 - ÜberlichterDie geplante Attika- bzw. Firsthöhe darf durch die benannten Dachaufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.
Ausnahmsweise sind weitere Höhenüberschreitungen zulässig, wenn die techn. Notwendigkeit nachgewiesen wird.
Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Aufzugsfahrern, mindestens 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten.
Die Fläche der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als 25 % der dazugehörigen Dachfläche betragen. Flächen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden hierauf nicht angerechnet.
- Einfriederung**
Als Einfriederungen und Abgrenzungen zu anderen Nutzungsbereichen sind ausschließlich offene Einfriederungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und Gehölze gemäß Pflanzliste D zulässig. Es ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.
Für Ballfangnetze gilt eine Maximalhöhe von 6 Metern.
- Abfall- und Wertstoffbehälter**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
- Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 52 HfBO)**
Pro Kindertagesstätte ist ein Stellplatz zu errichten.
Pro Wohninheit ist ein Stellplatz erforderlich.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Artenschutz**
Auf den vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BG NATUR 04/2022) wird hingewiesen.
- Wuchsrordnung - Großkronige Bäume**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
 - Wuchsrordnung - Kleinkronige Bäume**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
 - Wuchsrordnung - Klein-kronige Bäume - Großsträucher**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
- Zeitraum für Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschleppen des Oberbodens**
Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschleppen des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.
Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (ÜBB) die auszuführenden Maßnahmen vorher begutachtet hat, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzen von besonders geschützten Tieren).
- Verschleßen abzubrechender Gebäudeteile**
Es ist darauf zu achten, dass Gebäudeeile, die für einen Anbau eventuell abgebrochen werden müssen bis zum Abbruch verschlossen bleiben (Fenster, Türen, Lüftungen, etc.), so dass gebäudebrütende Tierarten keine Einschlußmöglichkeiten finden.
- Umsetzen der Nistkästen im Baufeld in der brutfreien Zeit**
Nistkästen, die aufgrund der Bauarbeiten oder des neuen Gebäudeteils entfernt werden müssen, dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar umgehängt werden und müssen im direkten Umfeld wieder angebracht werden, so dass keine Niststätten verloren gehen.
- Fällung von Höhlenbäumen**
Bei der Entfernung von Höhlenbäumen ist als struktureller Ausgleich ein Ersatzkasten im direkten Umfeld anzubringen.
- Artenschutz bei baulichen Anlagen**
Es ist darauf zu achten, dass zur Vermeidung von Vogelschlag gem. § 37 HfNatG großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden oder zumindest so zu gestalten sind, dass ein Vogelschlag vermieden wird.
- Schutz von Tier- und Pflanzenarten**
Neben der Vermeidung von Lichtverschmutzung in Bezug auf den Schutz von Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Insekten (s. 35 HfNatG und textl. Festsetzung Pkt. 6.6.2) ist zudem auf eine insektenfreundliche Gestaltung der Freireiche zu achten. Die Schotterungen zur Gestaltung der Freireiche ist grundsätzlich gem. HfNatG untersagt.
- Hinweise an die Baufrühen**
Die auszuführenden Baufrühen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützten Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kottfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, so dass weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.
- Allstatten**
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt, ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dezernat IV/VI 41.1) des Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.
- Baumschutz**
Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorrangig darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAL-EP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks stehen. Die Maßnahmen zum Baumschutz sind vor Baubeginn vom Umweltreferat der Stadt Kronberg im Taunus abnehmen zu lassen.
- Baugrund / Bodenschutz**
Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baugrundes, Schutz der verbleibenden Baugründe mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten. Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen:
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern.
 - Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maß-nahmen auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden: Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupen-bagger), die „vor Kopf“ arbeiten können.

- Abfallwirtschaft**
Es sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Die vorliegende Zustimmung der Abfallbehörde (BF Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie in den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuhalten, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.
- Bodenkennmäler**
Wenn bei Erdarbeiten Bodenkennmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HfSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HfSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HfSchG erforderlich werden.
- Kampfmittel**
Werden im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.
- Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen**
Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen ist die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baum-pflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Hierfürwirdende Bäume müssen lt. DIN 18920 und den techni-schen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Versorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.
- Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.**
Für alle Baumaßnahmen ist die DIN-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal und Steuerkabel der Mälvna“ einzuhalten.
- Bei der Bauauführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauaus-führung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.
- Schutz des Grundwassers / Gewässerunterschiede**
Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen des Grundwassers zu vermeiden. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen darf diese weder qualitativ noch quantitativ beeinträchtigt werden.
Niedrigwasser soll am Anfallort verwertet werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Mulden, Riegeln) vorzunehmen, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Eine Brauchwassernutzung und Regen-wassernutzung aus der Zisterne zur Bewässerung sind im Rahmen der Möglichkeiten einer Kitzanzung zu prüfen.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem angrenzenden Westerbach gedrosselt zuzuführen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Die gedrosselte Einleitung in den Westerbach sollte mit max. 5l/s erfolgen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Retentionszisterne, Dachbegrenzung) sicherzustellen.
- Eine direkte Versickerung über eine Versickerungsanlage in den Untergrund und eine Einleitung in ein Gewässer sind erlaubnispflichtig. Eine Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises, Abteilung Umwelt und Bauen, zu beantragen.
- Oberflächengewässer**
Für eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung von oberirdischen und unterirdischen Gewässern und der Steuerung durch menschliche Einwirkungen sind §§ 76 ff und § 38 Abs. 4 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 23 Abs. 2 HWG Hessisches Wassergesetz (HWG) zu berücksichtigen.
- So sind in Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie die Anwendung und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln verboten. In diesem Bereich sind zudem die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können und das Pflügen nicht erlaubt.
- Ein hochwasserangepasstes Planen und Bauen, sowie die Freihaltung der Flächen in der Ufernähe des Westerbachs von Bepflanzung mit Bäumen und installierten Spielgeräten wird empfohlen
- Heilquellenutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich in einem Heilquellenutzgebietes der Zone D. Die Ge- und Verbote der Schutzbestimmung 30.10.1985 (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg) sind zu beachten.
- Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)**
Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Ein-richtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Nicht-Wohnge-bäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantrag-stellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.
- Allgemeiner Hinweis**
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach vorheriger Terminabstimmung in der Stadtverwaltung Kronberg im Taunus, Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus eingesehen werden.

- Satzungen der Stadt Kronberg**
Darüberhinaus gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung jeweils wirksame Fassung folgen der Satzungen:
 - Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung)
 - Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg im Taunus (Stellplatzsatzung)
 - Satzung über den Bau und Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen der Stadt Kronberg im Taunus (Zisternensatzung)
 - Entwässerungssatzung
 - Wasserversorgungssatzung
- Empfehlungen für Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs:**
- Wuchsrordnung - Großkronige Bäume**
Spitzahorn* Acer platanoides
Berg-Ahorn* Acer pseudoplatanus
Ess-Kastanie* Castanea sativa
Tulpenbaum* Liriodendron tulipifera
Waldröschen* Prunus sylvestris
Platane Platanus acerifolia
Prunus avium
Bastard-Ulme Ulmus hollandica
Flatter-Ulme* Ulmus laevis
Ulmus minor
Amerikanische Linde Tilia americana
Holländische Linde Tilia europaea
Winter-Linde* Tilia cordata
Sommer-Linde* Tilia platyphyllos
Silber-Linde Tilia tomentosa
 - Wuchsrordnung - Mittelkronige Bäume**
Feld-Ahorn* Acer campestre
Dreilappiger Ahorn Acer monspessulanum
Rötblühende Rosskastanie Aesculus x carnea
Roth-Erle* Alnus glutinosa
Purpur-Erle Alnus speochei
Hainbuche* Carpinus betulus
Zier-Apfel Malus spec. in Sorten
Schwarzjunos Juglans nigra
Juglans regia Liquidambar styraciflua
Morus alba
Eisenholzbaum Parrotia persica
Holzlinde* Pinus pyramis
Kultur-Birne* Prunus communis in Sorten
Silber-Weide* Salix alba
Sorbus domestica
Sorbus torminalis
 - Wuchsrordnung - Klein-kronige Bäume - Großsträucher**
Kahle Felsenbirne Amelanchier laevis
Echte Felsenbirne* Amelanchier ovalis
Kornelkirsche* Cornus mas
Cornus avellana
Eingriffeliger Weibdorn* Crataegus monogyna
Zweigflügeliger Weibdorn* Crataegus binnata
Santddorn Hippophae rhamnoides
Schwarzdorn* Prunus spinosa
Salweide* Salix caprea
Gewöhnlicher Flieder Syringa vulgaris
- Sträucher**
Berberitze Berberis vulgaris
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Fingerstrauch Potentilla fruticosa
Gemene Heckenrose Rosa canina
Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum
Hundsrose Rosa canina
Glatz-Rose* Rosa rugosa
Weinrose* Rosa rubiginosa
Grau-Weide* Salix cinerea
Purpur-Weide Salix purpurea
Korb-Weide* Salix viminalis
Spiersträucher Spiraea spec.
- Rank- und Kletterpflanzen**
Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden. Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnens- bzw. Schattenseite). Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:
Wildrebe Actinidia arguta
Klettergurke Akebia quinata
Aronia-Weißdorn Clematis montana
Gewöhnliche Waldrebe* Clematis vitiflora
Waldrebe Clematis in Sorten
Hopfen Humulus lupulus
Kletter-Rosen Rosa-Hybriden
Weinrebe Vitis vinifera
- (* = heimische Arten)
- Abweichungen bei der Artenauswahl müssen mit dem Umweltreferat der Stadt Kronberg abgestimmt werden.

D Pflanzlisten

- 1. Wuchsrordnung - Großkronige Bäume**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
- 2. Wuchsrordnung - Mittelkronige Bäume**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
- 3. Wuchsrordnung - Klein-kronige Bäume - Großsträucher**
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhalten und gemäß Pflanzliste einzugrünen.

E Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNVO** BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- PlanZV** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
- HeNatG** Hessische Naturschutzgesetz vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)
- HfBO** Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung, vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
- WHG** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- HWG** Hessische Wassergesetz vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473) geändert worden ist.
- HGO** Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90,93).
- Baumschutzsatzung**
Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
- Zisternensatzung**
Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung**
Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
- Entwässerungssatzung**
Satzung zum Umgang mit Schmutzwasser, Niederschlagswasser und sonstigem abfließenden Wasser der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
- Wasserversorgungssatzung**
Satzung über die Pflicht der Betreibung einer öffentlichen Einrichtung zur Wasserversorgung der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensübersicht

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 10.06.2022
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13.07.2022
- Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung am 13.07.2022
- in der Zeit von 21.07.2022 bis 02.09.2022
- Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben am 13.07.2022 bis 02.09.2022
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung am 09.07.2022
- in der Zeit von 22.07.2024 bis 01.09.2024
- Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben am 09.07.2024 bis 01.09.2024
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und §§ 5 und 51 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HfBO wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.12.2024
- Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung am 11. 03. 2025

Ausfertigungsvermerk

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen am 04. 12. 2024 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Kronberg im Taunus, den 05. 03. 2025
Der Magistrat

Heiko Wolf
Erster Stadtrat

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 11. 03. 2025

In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB hingewiesen.

Kronberg im Taunus, den 11. 03. 2025
Der Magistrat

Heiko Wolf
Erster Stadtrat

Stadt Kronberg im Taunus Gemarkung Kronberg Bebauungsplan Nr. 117/1 Kleine Lindenstruth, 1. Änderung