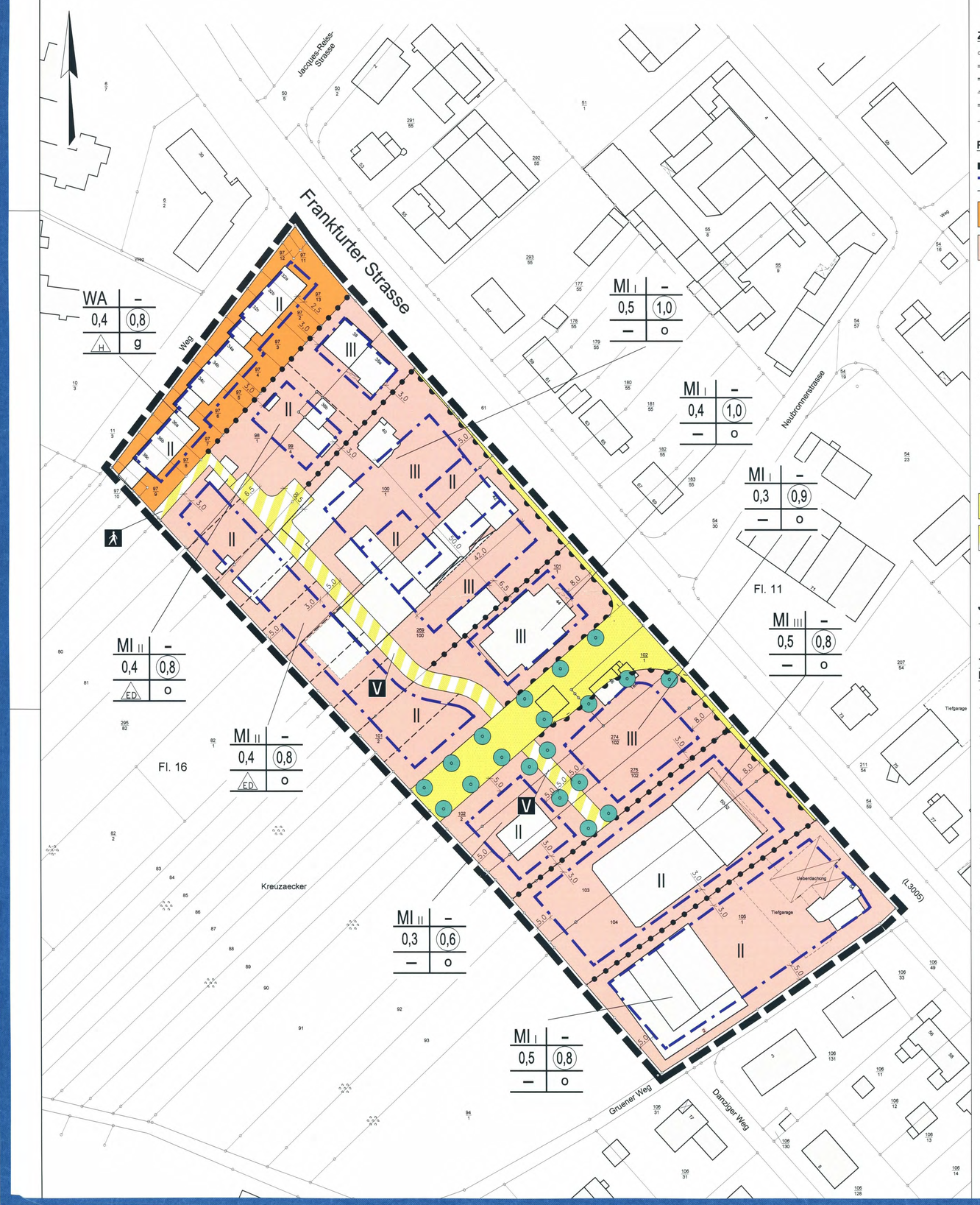
Bebauungsplan Nr. 137
"Kreuzäcker"



Kartengrundlage:

Gemarkung : Kronberg
Flur : 16
Massstab : 1 : 500
Ausgefertigt am : 13. Juni 2000

Der vorliegende Datenbestand wurde tlw. einer digitalisierten Katasterkarte entnommen. Die Genauigkeit der Daten entspricht einer Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000.

V e r m e s s u n g s b u e r o
Dipl.Ing. Juergen Wittig
Oeffentl.best.Verm.Ingenieur
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v.d.H.
Tel. 06172-966650 Fax 966666

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Kreisgrenze
- Grenzeinrichtungen Zäune
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Mischwald
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flustücksnummer
- 310 Vermessungspunktnummer
- Oberirdische Versorgungsanlage
- Freistehende Mauer

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI I – III Mischgebiete
  - Index I = Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 1,6,7 u. 8 BauNVO) und Lebensmittelmärkte sind nicht zulässig
  - Index II = sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 4,6,7 u. 8 BauNVO) und Lebensmittelmärkte sind nicht zulässig
  - Index III = Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 1,6,7 u. 8 BauNVO) sind nicht zulässig
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. (0,8) Geschossflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anpflanzen von Bäumen

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**

1.1 Die gem. § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet mit Index 1 sind Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO sowie Lebensmittelmärkte i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Im Mischgebiet mit Index 2 sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO und Lebensmittelmärkte i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Im Mischgebiet mit Index 3 sind Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 6 7 und 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Fußwege ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

3. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)**

3.1 Auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind Pflanzflächen anzulegen, die mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Standortgerechte Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Schwarz-Erle *	Alnus glutinosa
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Silber-Weide *	Salix alba
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Kornelkirsche	Cornus mas
Walnußbaum	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus
Waldrebe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea
Stachelbeere	Ribes uva - crispa
Wildrosen *	z. B. Rosa canina oder Rosa rubiginosa
Seidelbast	Daphne mezereum
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

3.2 In den Mischgebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und in den Mischgebieten mit einer Geschossflächenzahl von max. 1,0 sind entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Entlang dieser Straße ist mindestens 1 Baum vorzusehen, wenn das Grundstück mit einer Breite von weniger als 20 m an diese öffentliche Straßenparzelle angrenzt. Grundstücke, die mit mehr als 20 m Breite an die öffentliche Straßenparzelle angrenzen, sind je angefangene 15 m Grundstückslänge mit mindestens einem Baum zu bepflanzen.
Der Abstand zur Straßenparzelle darf höchstens 3,0 m betragen.

3.3 Die Standorte der im Bebauungsplan zum Anpflanzen festgesetzten Bäume dürfen um max. 2,0 m verschoben werden, wenn dies die Fachplanung erfordert.

4. **Gestaltungssatzung nach § 87 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

5. **Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I – III - Am Schafhof" (StAnz. 27/86, S. 1381, Verordnung vom 12.06.1986) sowie in der Schutzzone C und D des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus-Quelle" (StAnz. 48/85, S. 2175, Verordnung vom 30.10.1985).

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.1999 eingeleitet.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Taunuszeitung am 12.11.1999 bekannt gemacht.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D. Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Beteiligung der Bürger

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 31.01.2001 in der Stadthalle beteiligt.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 25.01.2001.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D.Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat unter Zugrundelegung der Planziele am 06.09.2001 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 21.09.2001 bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2001 bis einschließlich 01.11.2001 öffentlich ausgelegen.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D. Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D. Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Satzungsbeschluss

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.12.2001 aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 und den §§ 5 und 81 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) den Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 HBO als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D.Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Bekanntmachung

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

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D. Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich sind gem. § 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 in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Kronberg im Taunus geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelungen

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Kronberg im Taunus, ...

Der Magistrat

Wolf D. Groote
Erster Stadtrat

L.S.
Siegel

Bauleitplanung Stadt Kronberg
Bebauungsplan Nr. 137 "Kreuzäcker",
Kernstadt

	Datum:	Name:			M 1:500
				Stand:	13.12.2001
Bearbeitet:	März 2000	J. Zill	Urheberrecht nach DIN 34	Projekt-/ Karten-Nr.: Zeichen.-Nr.:	1511/11385
Gezeichnet:	März 2000				
Geprüft:	Aug. 2001			Ersatz für:	

Dipl.-Ing. Zillinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM MITTE
35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34,e-Mail: zilling@t-online.de