NUTZUNGSSCHABLONEN

W1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
BAUWEISE	ZAHL DER WOHNUNGEN
a E	2Wo
SOCKELHÖHE	FIRSTHÖHE
SH = max. 0,50 m über vorh. GOK	FH = max. 10,50 m über OK RFB EG
DACHNEIGUNG	
DN 35-50° SD	

W2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	I
GRZ	GFZ
0,3	0,3
BAUWEISE	ZAHL DER WOHNUNGEN
o ED	2Wo
SOCKELHÖHE	FIRSTHÖHE
SH = max. 0,50 m über vorh. GOK	FH = max. 7,50 m über OK RFB EG
DACHNEIGUNG	
DN 45° SD	

M1	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ	GFZ
0,35	0,7
BAUWEISE	
a E	
SOCKELHÖHE	FIRSTHÖHE
SH = max. 1,00 m über vorh. GOK	FH = max. 13,00 m über OK RFB EG
DACHNEIGUNG	
DN 45-55° SD+KWD	

M2	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
MI	II
GRZ	GFZ
0,6	1,2
BAUWEISE	ZAHL DER WOHNUNGEN
a E	2Wo
SOCKELHÖHE	FIRSTHÖHE
SH = max. 0,50 m über vorh. GOK	FH = max. 10,50m über OK RFB EG
DACHNEIGUNG	
DN 35-50° SD	

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZEICHEN DER KARTENDARSTELLUNG

- Fl. 18 — 0.1 Flurnummer
- 74/1 — 0.2 Flurstücksnummer
- 0.3 Flurstücksgrenze
- 0.4 Böschung
- 0.5 Gebäude vorhanden
- 0.6 Stützmauer
- 0.7 freistehende Mauer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Abgrenzung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

M1 — 2.2 Bezeichnung von Plangebieten unterschiedlicher Arten und Maßen baulicher Nutzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

3.1 Wohngebiete (§§ 2-4a BauNVO)

WA — 3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind :
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind
3. Anlagen für kirchliche,kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

und Ausnahmen nach Abs. 3 :
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

3.2 Gemischte Gebiete (§§ 5-7 BauNVO)

MI — 3.2.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind :
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind
5. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

und Ausnahmen nach Abs. 3:
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

2Wo — 3.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete W1, W2 und M2 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)

0,6 — 4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

1,2 — 4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

4.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 und § 20 BauNVO)

II — 4.3.1 als Höchstmaß

II — 4.3.2 zwingend

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

SH = max. 1,00 m — 5.1 Maximal zulässige Sockelhöhe

über vorh. GOK — 5.1.1 Bezugspunkt der Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen :
Oberkante gewachsenes Gelände bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss
Bei schräg verlaufendem Geländeschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der erschließungsorientierten Fassade.

FH 13,00 m — 5.2 Maximal zulässige Firsthöhe

über OK RFB EG — 5.2.1 Bezugspunkt der Firsthöhe

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen :
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut First

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

O — 6.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — 6.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — 6.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E — 6.2.1 Nur Einzelhäuser zulässig

6.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

6.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenbegrenzungslinien

7.2 Straßenverkehrsflächen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1.1 Anpflanzung: Bäume

Bäume auf privaten Grundstücken sind nicht standortdefiniert, sondern werden in Verbindung mit der Grundstücks- und Freiflächenplanung detailliert festgesetzt.

Für die Anpflanzung von Bäumen ist nachfolgende Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides und Sorten
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Felsenbirne	- Carpinus betulus und Sorten
Hainbuche	- Fraxinus in Arten und Sorten
Baumhasel	- Corylus colurna
Esche	- Amelanchier lamarckii
Weißdorn	- Crataegus in Arten und Sorten
Walnußbaum	- Juglans regia
Holzapfel	- Malus silvestris
Apfel	- Malus in Arten und Sorten
Holzbirne	- Pyrus communis
Birne	- Pyrus in Arten und Sorten
Kirsche	- Prunus in Arten und Sorten
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Speierling	- Sorbus domestica
Linde	- Tilia in Arten und Sorten
Feldulme	- Ulmus carpinifolia
Bergulme	- Ulmus glabra
Flatterulme	- Ulmus laevis

Die Baumscheibe der Bäume ist auf min. 4 m² offen zu halten.

9.1.2 Erhaltung: Bäume

9.1.3 Erhaltung: ortsbildprägende Bäume

10. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Gr — 10.2 Umgrenzung von Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind

11. Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

11.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der überbaubaren sowie den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

HINWEIS

Die Plangrundlage wurde durch Nachzeichnung eines Vermessungplanes des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. Jürgen Wittig erstellt.

Innerhalb des Geltungbereiches 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

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1994 (GVBl. I, S. 816)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSCHG)
Gesetz über Naturschutz und Landespflege in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBL. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I, S.823)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
in der Fassung vom 19.09.1980 (GVBl. I, S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

BEBAUUNGSPLAN NR. 214 "ORTSKERN OBERHÖCHSTADT SÜD" VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.08.1992 eingeleitet.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 06.06.2001.

Stadt Kronberg i. Ts., den 28. MAI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

Beteiligung der Bürger

Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 11.06.2001 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 06.06.2001.

Stadt Kronberg i. Ts., den 28. MAI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat unter Zugrundelegung der Planungsziele am 08.11.2001 die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Taunuszeitung am 25.01.2002 bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2002 bis einschließlich 05.03.2002 öffentlich ausgelegen.

Stadt Kronberg i. Ts., den 28. MAI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden

Die Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 25.01.2002 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.

Stadt Kronberg i. Ts., den 28. MAI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 23.05.2002 aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) dem Bebauungsplan einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 87 HBO als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Stadt Kronberg i. Ts., den 28. MAI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Umlandverbandes entwickelt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Taunuszeitung am 14. JUNI 2002 bekanntgemacht.

Stadt Kronberg i. Ts., den 17. JUNI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat

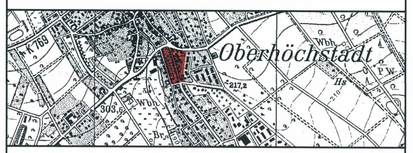
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen

Die Hinweise über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurden in der Taunuszeitung am 14. JUNI 2002 bekanntgemacht.

Stadt Kronberg i. Ts., den 17. JUNI 2002

Der Magistrat

gez.: Wolf D. Grootе — L. S.
Wolf D. Grootе — Siegel
Erster Stadtrat



STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Ortskern Oberhöchstadt Süd

RECHTSPLAN

PLAN-Nr. 2	M. 1 : 500	AZ. S 288 / 01	S288/Zeich/Recht/S288.mcd
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
02.08.2001	MÜ		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
April 2002	MÜ	Redaktionelle Änderung (Format)	
April 2002	MÜ	Verfahren	

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 08 28 FAX.: 069 / 7 89 62 46
E-MAIL: PlanergruppeASL@t-online.de