

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB, §1 bis 11 der BauNVO)

WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

z.B. 84,0 ü.NN Gebäudegesamthöhe als Höchstmaß mit NN-Höhe festgesetzt Als Sockelbetrag sind 200 m Höhe zuzurechnen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §22 u. 23 BauNVO)

- o Abweichende Bauweise
- Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Firstrichtung des Hauptdachs

VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

● Baum, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

GA Umgrenzung von Flächen für Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)

□ Gebäude, vorhanden

— Mauer, vorhanden

— Grundstücksgrenze

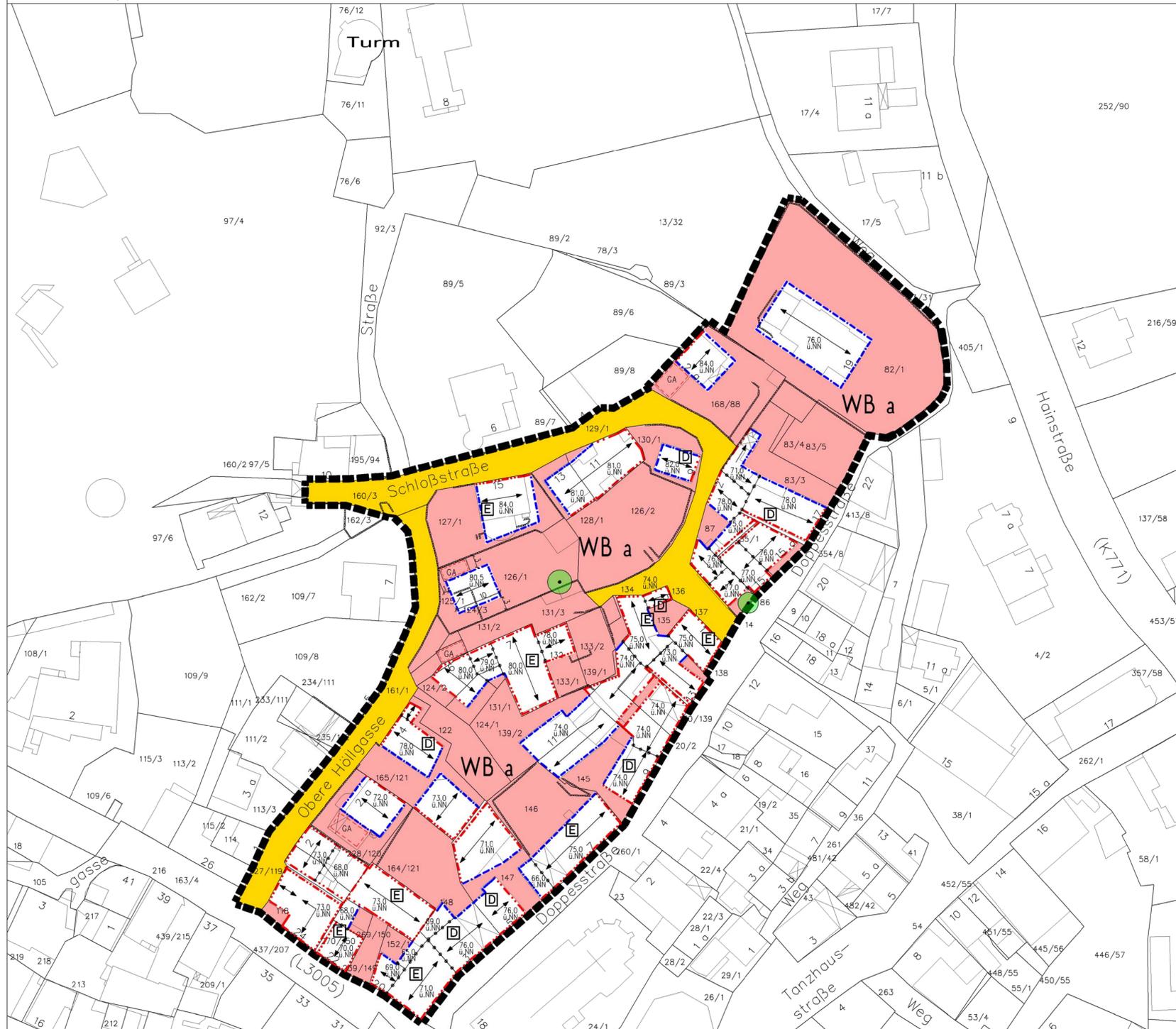
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 Abs.4 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
(§9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

□ Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 BauGB)

□ Gebäude, die gemäß Altstadterhaltungssatzung zu erhalten sind.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind folgende nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet (WB) über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zugelassen sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die überbaubaren Flächen und die Gebäudegesamthöhe festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Zum Schutz des historischen Stadtbilds wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Sicherung der Traufgassen und der Struktur der historischen Bebauung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass von der Tiefe der Abstandsfläche gem. HBO abgewichen werden kann.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

4.1 Garagen gemäß § 12 BauNVO sind, soweit für sie nicht gesonderte Flächen ausgewiesen sind, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 qm zugelassen. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage zugelassen.

5. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die Privaten Freiflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit sie nicht für erforderliche Zugänge und Freizeite benötigt werden. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

Die landschafts- und stadtbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

HINWEISE

HINWEIS DENKMALSCHUTZ

Die gesamte Altstadt Kronberg ist als Denkmalzone (Ensembleschutz) unter Schutz gestellt, bis zum bzw. einschließlich Schloßbereich. Sollen Bodeneingriffe vorgenommen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie zwei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahmen zu verständigen.

HINWEIS GRUNDWASSER

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der staatlichen anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg (Verordnung vom 30.10.1985, StAnz. Nr. 48/85, Seite 2175). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind bei Planung und Bauausführung zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Für die Versickerung und Verwendung von Niederschlagswasser gilt die Zisternensatzung der Stadt Kronberg in ihrer aktuellen Fassung.

HINWEIS BESTANDSHÖHEN

Die Kartenblätter Nr. 3, 4 und 7 von Geodata-Service vom 25.09.86 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil der Begründung. Die Kartenblätter im Original-Maßstab M. 1:250 können bei der Stadtverwaltung Kronberg, Abt. Stadtplanung, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

HINWEIS BODENSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Altstandorte bekannt: Schloßstraße 1, 2, 7 und 11 Obere Hüllgasse 3 und 4 Dopesstraße 3, 5, 7, 8 und 22 Friedrich-Ebert-Straße 22 Belastungen oder Verunreinigungen sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist die Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen.

Die Kartengrundlage wurde hergestellt von

Wittig+Kirchner

OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Telefon +49 (0)6172 96 66-50 Soeburgstraße 35
Telefax +49 (0)6172 96 66-66 D-61350 Bad Homburg
vermessung@wittig-kirchner.de
www.wittig-kirchner.de

ARCHITEKTEN
S + P
STADT PLANER

SÜSS • MERKEL • WERNER
ARCHITEKTEN BDA • AKH
PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 06196/26016 FAX 27074

BEARBEITUNG: WERNER / SCHLIER / LUNDQUIST 15.12.2010
ZEICHEN-DATUM-DC6 138-BP PEN-DATUM 138-BP

M. 1: 500 im Original



Bearbeitet gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002.
Bad Soden, den 15.12.2010

VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2006 beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.10.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
2. Umweltbericht
Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, da das Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt wird.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom 13.12.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 22.12.2007 fand die Offenlegung in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 statt.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
4. Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Verbände nach § 29 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 04.01.2008 zur Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
5. Erneute öffentliche Auslegung
Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 04.09.2008 gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte verkürzt nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, nach der Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 17.10.2008, im Zeitraum vom 27.10.2008 - 10.11.2008.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Schloßstraße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 02.12.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.
Stadt Kronberg im Taunus, den 15.12.2010
Der Magistrat
Erster Stadtrat
7. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde der Bebauungsplan in der Taunuszeitung am öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Stadt Kronberg im Taunus, den
8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen
Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am bekanntgemacht.
Stadt Kronberg im Taunus, den

Bad Soden, den 15.12.2010

KRONBERG IM TAUNUS
BEBAUUNGSPLAN NR. 152
"SCHLOSSSTRASSE"