

ANHANG

Teil 1

9.6 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

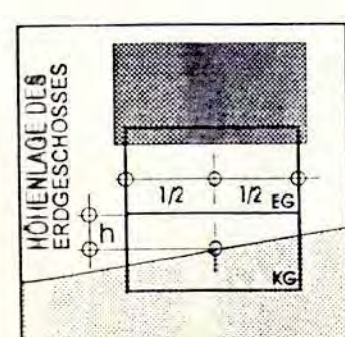
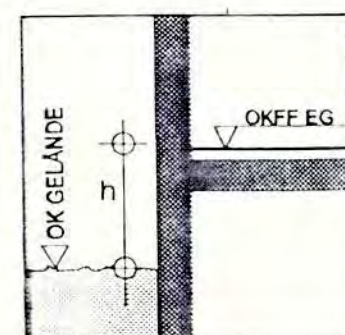
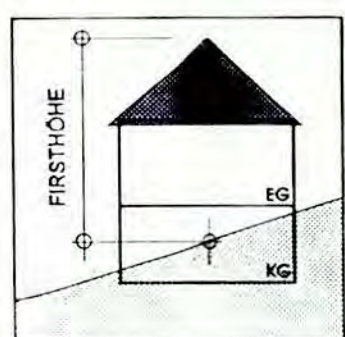
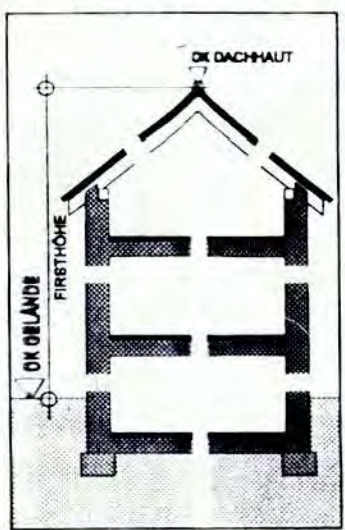
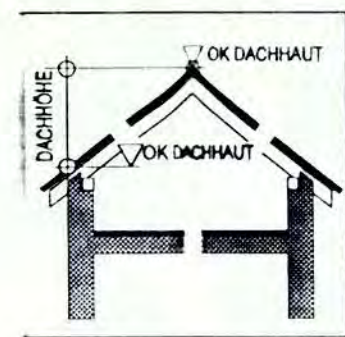
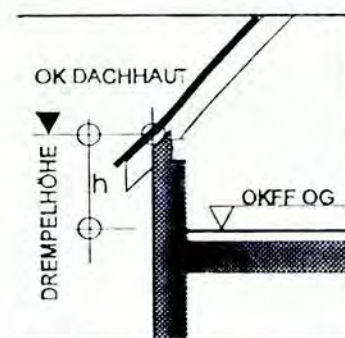
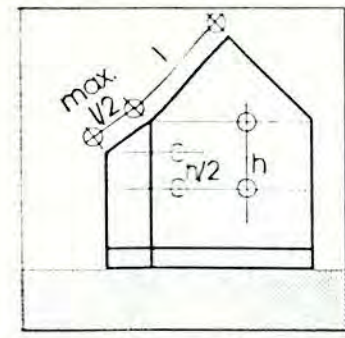
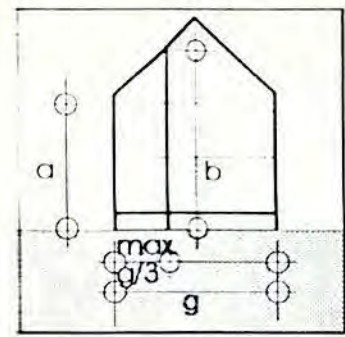
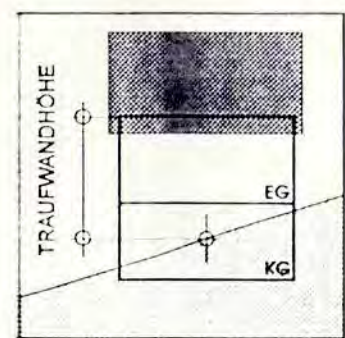
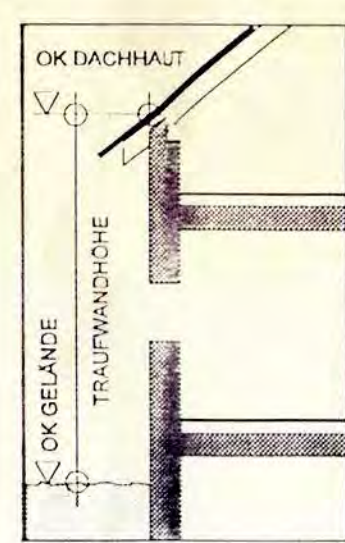
9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

- 0.1 Flurnummer z. B. Flur 4
- 0.2 Flurstücksgrenze vorhanden
- 0.3 Flurstücksnummer z. B. 17 / 8
- 0.4 Vorhandenes Gebäude
- 0.5 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über N.N.
- 0.6 Hinweis: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9.6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 17 BauNVO)
 - 2.1 Bezeichnung der Planbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen, über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise
- 2.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.3.1 Außer Wohngebäuden sind keine anderen Nutzungen zulässig.
 - 2.3.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
 - 3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die überbaubaren Flächen oder die Festlegungen der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 - 3.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO) z. B. II
 - 3.3 Grundfläche (§ 19 BauNVO) z. B. Grundfläche 150 m²
 - 3.4 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO) z. B. GFZ 0,60
- 4. Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2)
 - 4.1 Bauweise
 - 4.1.1 Offene Bauweise
 - 4.1.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 4.1.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- 5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
 - 5.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe
 - 5.1.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt:

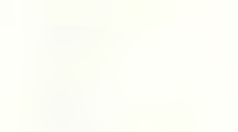
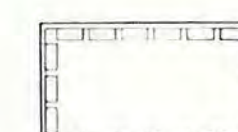
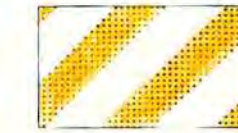
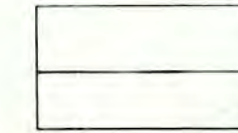
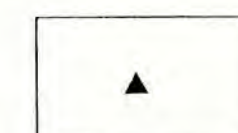
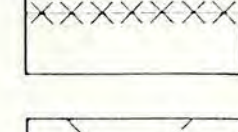
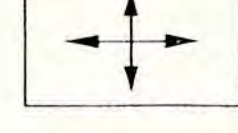
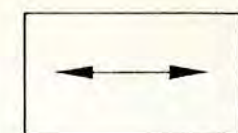
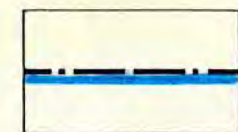
Planbereich	Höhe max. in m
A1/B1	4,10
A2/A3/B2/B5/C1/D2/ D3/E2/E3/E4	6,60
A4/B3/B4/B6/B7/C2/ D1	7,35
E1	4,85



5.1.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern: Oberkante vorhandenes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade

Bei Flachdächern: Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Attika



6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

6.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.2.1 Hauptfrüchtigung entsprechend der Vorgabe der Pfeilrichtung

6.2.2 Hauptfrüchtigung wahlweise

6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen

6.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (ohne rechtliche Bindung)

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig

7.2 Nur Stellplätze zulässig

7.3 Nur Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig

8. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrt

9. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenbegrenzungslinie

9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9.2.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt

Mischflächen, ohne Trennung der Verkehrsarten

9.2.2 Zweckbestimmung: Fußweg

9.2.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der anliegenden Baugrundstücke zu sichern

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In den privaten Gärten werden Neuanpflanzungen mit Blütensträuchern und standortgerechten Gehölzen gemäß nachstehender Auswahlliste empfohlen. Langfristig soll der Koniferenanteil im Baubebiet auf 30% der Gehölze reduziert werden.

Bäume sind gemäß der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg zu erhalten. Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sollen ebenfalls entsprechend der Auswahlliste vorgenommen werden.

Anmerkung: Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach den Vorgaben einer Flugbildauswertung in die Planzeichnung übernommen.

12.1.1 Empfohlene Pflanzliste

Bäume:

- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Betula pendula Hängebirke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

Sträucher:

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea gem. Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuß
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hundrose
- Rosa rubiginosa Weinrose

Blütensträucher:

- Amelanchier Felsenbirne
- Amelanchier lamarckii
- Buddleia davidii Schmetterlingsstrauch
- Deutzia - Arten und Sorten Maiblumenstrauch
- Wild-, Strauch- und Parkrosen
- Weigelia-Sorten Weigelia
- Syringa - Arten und Sorten Flieder
- Spiraea - Arten und Sorten Spiersträucher
- Philadelphus lemoinei Jasmin
- Philadelphus virginialis Sommerjasmin
- Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie
- Rosa arvensis Feldrose
- Viburnum - Arten und Sorten Schneeball
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Hecken:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Clematis Hybriden Waldrebe
- Hedera helix Gemeiner Efeu
- Lonicera Arten Geißblatt (sommer- und immergrüne kletternde Arten)

Kletterpflanzen:

- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein
- Polygonum aubertii Knotenrich

12.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

12.2.1 Nadelbaum Bestand

12.2.2 Laubb Baum Bestand

12.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baum- bzw. Gehölzgruppen, die das Ortsbild prägen und/oder landschaftsprägende Elemente kennzeichnen.

12.2.4 Bäume innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen für die Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

13.1 Zweckbestimmung

Bach als nachrichtliche Übernahme

9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 3 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 50° zulässig

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von 1/2 der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten

Dachgauben müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.

1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten.

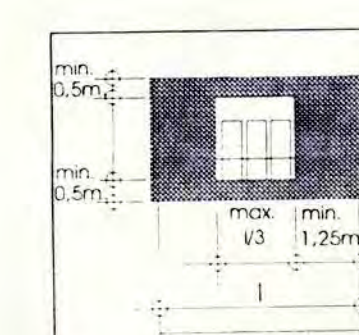
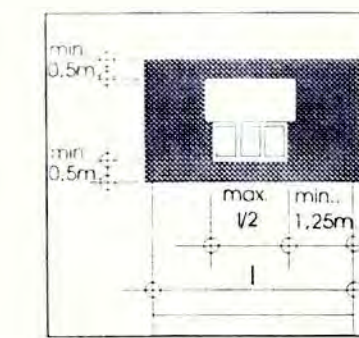
Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

Die Oberkante des Dacheinschnittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches haben.

Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten muß mind. 1,25 m betragen.

1.2.3 Dacheindeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung auszuführen.



STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE"

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 1 PLAN-NR.: 2A M 1 : 500 AZ: S 181/95

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
01.10.96	HOKR	ÄNDERUNG
15.01.97	KR	
05.03.99	HA	