ANHANG

Teil 2

9.6 Zeichnerische und textliche Festsetzung

9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise

Fl.3

91
18

0.

0.1 Flurnummer
z. B. Flur 3

0.2 Flurstücksgrenze vorhanden

0.3 Flurstücksnummer
z. B. 91 / 18

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)

B2

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

Anmerkung:
Die Privatstraße " Auf dem Hügel" grenzt die unterschiedlichen Nutzungsbereiche voneinander ab.

WA

2.3 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2.3.1 Außer Wohngebäuden sind keine anderen Nutzungen zulässig.

2 Wo

2.3.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB)
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2.4 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier Kindergarten)

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

II

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
z. B. II

GR 150 m²

3.3 Grundfläche
(§ 19 BauNVO)
z. B. Grundfläche 150 m²

0,40

3.4 Geschoßflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
z.B. GFZ 0,40

O.

E

ED

OK DACHHAUT
OK GELÄNDE
TRAUFWANDHÖHE

TRAUFWANDHÖHE
EG

a
b
max. 1/3 a

max. 1/2 a
1
h/2
h

OK DACHHAUT
DIEMPELHÖHE
OKFF.OG.

DACHHÖHE
OK DACHHAUT
OK DACHHAUT

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/A2/A3/B1/B2/B3/ B4/B5/B6/C1/C2/C3/ C4	6,60

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.

5.1.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Traufwandhöhe auf die mittlere Traufwandhöhe der Fassaden.

5.1.4 Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dacheinschnitten und Dachloggien. Die Tiefe des Dacheinschnittes bzw. des zurückspringenden Gebäudeteiles darf maximal 1/3 der Gebäudebreite betragen.

a = max. zulässige Traufwandhöhe
b = Traufwandhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil

5.1.5 Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden. Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der oberen Dachlänge betragen.

5.2 Maximale Drempelhöhe

5.2.1 Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/A2/A3/B1/B2/B3/B 4/B5/B6/C1/C2/C3/C 4	0,50

5.2.2 **Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.**

5.3 Dachhöhe

5.3.1 Die maximale Dachhöhe beträgt 6,00 m.

5.3.2 Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen:
Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut am First.

5.4 Maximale Firsthöhe

5.4.1 Die maximale Firsthöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/A2/A3/B1/B2/B3/ B4/B5/B6/C1/C2/C3/ C4	9,00

OK DACHHAUT
FIRSTHÖHE
OK GELÄNDE

FIRSTHÖHE
EG
KG

OK FF.EG
OK GELÄNDE
7

HÖHENLAGE DES ERDGESCHOSSES
1/2
1/2
EG
KG

5.4.2 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Dachkante am First.

5.4.3 **Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Firsthöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassaden.**

5.5 Maximale Sockelhöhe
(Höhenlage des Erdgeschoßes)

5.5.1 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/A2/A3/B1/B2/B3/B 4/B5/B6/C1/C2/C3/C 4	0,50

5.5.2 Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes.

5.5.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassaden.

5.6 Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen.

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 Hauptfirstrichtung entsprechend der Vorgabe der Pfeilrichtung

6.2.2 Hauptfirstrichtung 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

ST

7.3 Nur Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig

GA

7.4 Nur Tiefgaragen zulässig

TG

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

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG

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

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

11.1 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 Zufahrtsbereichen, 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.

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

Blütensträucher:

Amelanchier lamarackii	Felsenbirne
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 virginalis	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

Kletterpflanzen :

Clematis Hybriden	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera Arten	Geißblatt (sommer- und immergrüne kletternde Arten!)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

11.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

11.2.1 Nadelbaum Bestand

11.2.2 Laubbaum Bestand

11.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baum-, bzw. Gehölzgruppen, die das Ortsbild prägen.

11.2.4 Bäume innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen für die Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

12. Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Friedrichstraße 37)

D

9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 67 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 45° zulässig.

1.2 Dachgestaltung

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

1.1.2 Dacheinschnitte

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

1.1.3 Dacheindeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung auszuführen.

2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken)
(§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Einfriedungen

In den Planbereichen sind entlang der Grundstücksgrenzen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

a) lebende Hecken
b) Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m.
c) Mauern aus Naturstein, Sichtmauerwerk bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,50 m Höhe
d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,60 m Breite in Kombination mit Holz-, Metallzäunen und Hecken bis zu 1,50 m Höhe.

Sichtschutzwände in Verbindung mit einer Gebäudeaußenwand dürfen eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

3. Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

3.1 Befestigte Flächen

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen dürfen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. nur zu folgenden Anteilen in Anspruch genommen werden:

bei GRZ bis 0,15	20%
bei GRZ bis 0,20	25%
bei GRZ über 0,20	30%

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Mülltonnenstandplätze

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz oder Bepflanzung zu umgeben.

3.3 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

3.4 Gartenmauern

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,30 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodellierung entsteht.

STADT
KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

"SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE"

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 PLAN-NR.: 2A M 1 : 1.000 AZ: S 182/95

DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG
23.10.95	HO/LE/UH	
DATUM	BEARBEITER	ÄNDERUNG
15.01.97	KR	
19.10.98	HO/HA	

PLANERGRUPPE ASL
KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT
TEL.: 069/ 78 88 28
FAX: 069/ 7 89 62 46