

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

ST/NA

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

o o o o sowie sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen mit Festsetzungscharakter

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Leitungsrecht (vgl. Textfestsetzung 6.1)

Zweckbestimmung: Stellplätze/Nebenanlagen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

IV), zu bepflanzen.

1 Baum je angefangene 200 m², 1 Strauch je angefangene 25 m², bezogen auf die

Die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Die unter Nr. 5.3 und in der Planzeichnung als "Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern"

Für die Gestaltung der nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwege

überbauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (gärtnerisch anzulegende

Grundstücksfreifläche) sind nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Flächige Material- und Steinschüttungen mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies

Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher festgesetzte Fläche ist

gärtnerisch mit einer zusammenhängenden Gehölzpflanzung, z.B. entsprechend der

- Je angefangene 5 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Strauch zu

- Je angefangene 60 m² Pflanzfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf

mindestens 90 % der Dachfläche ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, mit einer

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine intensive Begrünung sowie die

Im allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden zu begrünen. Insgesamt sind mindestens

25 % der Fassadenlänge eines jeden Hauptgebäudes i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO mit

Je angefangener 2,5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Kletterpflanze zu pflanzen.

Für jede Pflanze ist entsprechend eine Pflanzgrube oder ein Pflanztrog/-kübel von

mindestens 3 m³ freizuhalten bzw. herzustellen. Die Pflanzen sind in geeignetes

Bodensubstrat zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit im Folgejahr des

Vor die Fassadenfläche gesetzte Balkone sind gemäß der o.g. Angaben zu begrünen und

können hinsichtlich der Begrünung auf den Anteil der begrünten Fassadenlänge

Im allgemeinen Wohngebiet sind an jedem Hauptgebäude i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO

5.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Befestigung von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen und

der Unterbau ist entsprechend tragfähig und wasserdurchlässig herzustellen.

5.7.2 Im Plangebiet ist die Verwendung anderer Materialien zur Befestigung zulässig, wenn das

Das anfallende Dachflächenwasser ist in einer Retentionszisterne, die über eine

Drosseleinrichtung verfügt, aufzufangen. Die Anlage ist dauerhaft zu unterhalten.

5.9.1 Im Plangebiet ist bei einer Beleuchtung die Lichtausstrahlung jeder Leuchte auf den

5.9.2 Im Plangebiet sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver

(Nanometer) liegen, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

mindestens 2 Nistkästen für Vögel und 2 Fledermauskästen an der Außenfassade in

sonstigen befestigten Grundstücksflächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B.

offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.)

mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138) zulässig, sofern

wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch

anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird

oder über eine geneigte Oberfläche in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen

Die Anforderungen an die Zisterne und deren Dimensionierung richtet sich nach der, zum

unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad, unter Verwendung vollständig

gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu beschränken

Insekten ("insektenfreundliche" Außenbeleuchtungen) mit einem UV-armen Lichtspektrum

(z. B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED)

zulässig. Die Farbtemperatur muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm

Zeitpunkt der Bauantragstellung, rechtgültigen Zisternensatzung der Stadt Kronberg im

selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen z.B. entsprechend der

oder 2. Ordnung entsprechend der Mindestqualität nach Nr. 5.1 zu pflanzen.

Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Stärke, extensiv zu begrünen.

Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig

gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen.

("Kies- / Schottergärten"), sind unzulässig.

Pflanzliste nach Kap. IV zu begrünen.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

auf dem Grundstück entwässert wird.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Hierbei gilt:

Ausfalls nachzupflanzen.

angerechnet werden.

Pflanzliste (siehe Kap. IV), wie folgt anzulegen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sowie durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, wie folgt überschritten werden: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von 0,6.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Imgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

WA

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

(Gasleitung DN 150)

Bemaßung, z. B. 15 Meter

bestehende Geländehöhe

geplante Geländehöhe

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ANZAHL DER HÖHE

BAULICHER ANLAGEN

GRZ

8. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

(Entwässerungsleitung DN 300)

7. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

 \rightarrow

- 2.2.1 Als maximal zulässige Gebäudehöhe gelten für die Oberkante baulicher Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzten ü.NHN-Höhen als Höchstmaß.
- die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (§ 16 Abs. 6 BauNVO). 2.2.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der

2.2.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine

Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an

Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Ausgenommer von einem Zurückspringen um 1,5 m von der Gebäudeaußenwand sind Photovoltaik-/ Solaranlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Hinweis: Es wird auf die Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2 zu Dachaufbauten

2.2.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Aufzugsanlagen

sind zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubarer

Grundstücksflächen sowie den Flächen für Nebenanlagen zulässig (§ 23 Abs. 5

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4

BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen "ST/NA" zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Abweichend hiervon sind überdachte Fahrradabstellplätze und Fahrradgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen (mit Ausnahme vo Fahrradgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) (mit Ausnahme von überdachten Fahrradabstellplätzen) nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Unterbringung von Kleintierhaltung nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB)
- 5.1 Für alle anzupflanzenden Gehölze sofern in den Festsetzungen nichts Näheres bestimmt ist - gilt:
- Laubbäume müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3x verpflanzt Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 12 cbm Volumen zu erfolgen.
- Sträucher müssen folgende Mindestqualität aufweisen: mit Ballen oder im Container, 100 - 150 cm Höhe, 3-4 Triebe.

Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes auszuführen.

Vorhandene Bäume können auf die Anzahl der geforderten Anpflanzungen angerechnet werden, sofern in den Textfestsetzungen nichts anderes bestimmt ist. Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen

Festsetzungen und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in

der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen. Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zur Verhütung von Wildschäden, sind nicht zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21

6.1 Die in der Planzeichnung mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu

Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5.2 Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten oder Zuwege überbauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreifläche) sind

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (4) Hessischer Bauordnung (HBO). standortgerechten, heimischen Sträuchern, z. B. entsprechend der Pflanzliste (siehe Kap

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 HBO)

1.1 Dachform / Dachneigung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

festgesetzte Anzahl anzupflanzender Sträucher kann hierauf nicht angerechnet werden. 1.2 Dachaufbauten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachaufbauten / -anlagen zulässig:

a) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.

b) Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.

c) Treppenhäuser mit einer Höhe von bis zu 1,5 m

Der untere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt des Dachaufbaus (a) bis d)) mit der

1.3 Einfriedungen

d) Aufzugsüberfahrten.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur offene Einfriedigungen (Latten-Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 1,5 m oder heimische Gehölze (siehe Kap. IV) zulässig. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet sein. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) nicht

1.5 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter

Im Plangebiet sind Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter durch Strauchpflanzungen intensiv begrünte Einfriedungen oder durch Einhausung bis zu einer max. Höhe von 1,50 m optisch abzuschirmen und der Sicht zu entziehen

Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg i.Ts. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 52 HBO und § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 2.1 Die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung der 3. Änderung vom 17.12.2004 findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Wohnanlage Grüner Weg" Anwendung. Die Anzahl der nachzuweisenden (notwendigen) PKW-Stellplätze wird abweichend von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen und für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen (Nr. 1.1 und Nr. 1.2 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung) mit 0,5 PKW-Stellplätze (St) je Wohnung festgesetzt
- 2.2 Entgegen § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg im Taunus in der Fassung der 3 Änderung vom 17.12.2004 dürfen auch mehr als sechs oberirdische Stellplätze unter Inanspruchnahme der Grundstücksfreifreiflächen errichtet werden.

nordöstlicher oder südöstlicher Ausrichtung anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu III HINWEISE

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu

Baugrund / Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz, u. a. nach § 202 BauGB bzw. DIN 18915 (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) zu beachten Folgende bodenbezogene Minderungsmaßnahmen sind während der Bauphase nach Möglichkeit zu berücksichtigen:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und in Mieten getrennt zu lagern.

- Eine Verdichtung des Bodens in Bereichen der zeitweiligen Nutzung z.B. durch Baumaschinen ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

- Im Bereich temporärer Lagerflächen ist der Oberboden abzutragen.

- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden: Bodenarbeiten sollten nur mit ausreichend abgetrockneten Böden vorgenommen werden vorzugsweise mit leichten Maschinen mit geeignetem Fahrwerk (z. B. Raupenbagger), die "vor Kopf" arbeiten können.

Satzungen der Stadt Kronberg i. Ts.

Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung wirksame Fassung:

- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung). - Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt

festgesetzten Abweichung. - Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen der Stadt Kronberg im Taunus (Zisternensatzung).

Satzung zur Erfüllung der Pflicht zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungssatzung).

Satzung zur Erfüllung der Pflicht zur Wasserversorgung (Wasserversorgungssatzung)

Abstellplätze für Fahrräder

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies Hessen Archäologie

Entsprechend § 52 der Hessischen Bauordnung (HBO) können bis zu 25% der erforderlichen PKW-Stellplätze durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

Bodendenkmäler

oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

sind mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger im Voraus abzustimmen und die entsprechenden Auskünfte und Leitungspläne sind bei dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger einzuholen. Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen DIN-Normen, Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter verwiesen

Erdarbeiten, Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitunger

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Tiefwurzelnde Bäume müssen It. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu

Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen

kann auf den privaten Grundstücken zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Bei Einbau von Speicheranlagen (z. B. Zisternen) gelten die entsprechenden Satzungen der Stadt Kronberg im Taunus.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der neu geplanten Gebäude

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen des Grundwassers zu vermeiden. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen darf diese weder qualitativ noch quantitativ beeinträchtigt werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlicher Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-033) für die Gewinnungsanlagen Brunnen II+III "Schwalbach" der Stadt Schwalbach.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-028) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I, II und III am Schafhof der Stadt Kronberg. Die Schutzgebietsverordnung vom 12.06.1986 (StAnz: 27/86, S. 1381 ff) ist zu beachten

(WSG-ID: 434-061) für die staatlich anerkannten Heilquellen Theodorus Quelle der Stadt Die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1985 (StAnz: 48/85, S. 2175 ff) ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes

Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

(Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)

Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG sicherzustellen Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- b) Die Baufeldräumung (Rückschnitt / Beseitigung der Vegetation / Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten bzw. Wochenstubenzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./(29.) Februar durchzuführen
- zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen

Kronberg im Taunus (Stellplatzsatzung), mit Ausnahme der unter Teil II Abschnitt 2 Baumhöhlenkontrolle zwischen dem 01.12. bis 31.01. zu fällen. Für eine Fällung außerhalb dieser Zeiten ist vorlaufend eine Baumhöhlenkontrolle durchzuführen und sofern keine unverzügliche Fällung erfolgt - die Baumhöhle anschließend zu

das Vorhandensein von Wasserkäfern, Libellenlarven und Amphibien bzw. deren Laich, Larven oder Kaulquappen zu kontrollieren. Alle Tiere sind abzukeschern und in ein Ausweichquartier in der räumlichen Umgebung umzusetzen. Die Maßnahme wird in den Wintermonaten aufgrund fehlender Aktivität bzw. Auftretens der Arten nicht

f) Vor der Baufeldfreimachung sind die ggf. mit Wasser vollgelaufenen Baugruben auf

für die Eidechsen auf der Eingriffsfläche genommen und damit unattraktiv gemacht. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Notwendigkeit eines Reptilienzaunes zur Vermeidung eines erneuten Einwanderns der Zauneidechsen in das Plangebiet ist ab spätestens März notwendig.

dokumentieren, um ein Besatz der Tiere in den Wintermonaten in den Erdhügel zu verhindern bzw. auszuschließen Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung

Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus

Winterschlafs in den Monaten September und Oktober durchzuführen. Hierzu erfolgt

in der Phase des Winterschlafs (November bis Februar) ein "Auf-den-Stock-Setzen" der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze, möglichst vom Rand aus unter Einsatz von Holzvollerntern (Harvestern) oder händig um die Beeinträchtigung von Winternestern

Fledermausfreundliches Bauen

Zur Unterstützung der Fledermausbestände können Gebäude durch baupraktische Maßnahmen, wie z.B. die Neuschaffung von Fledermausquartieren, fledermausfreundlich ge-staltet werden. Hinweise hierzu finden sich im Baubuch Fledermäuse (DIETZ, M. & WEBER, M. (2000): Baubuch Fledermäuse. Eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen. Gießen. S. 252).

PFLANZLISTEN

Für die vorgenannten Pflanzgebote wird eine Auswahl aus den nachfolgeno

Hänge-Buche Vogel-Kirsche Γrauben-Eich Stieleiche

Winter-Linde Sommer-Linde _aubbäume 2 Ordnung - Kleinkronige Bäume

Artenschutzmaßnahmen sowie die Vermeidung des Eintrittes von Verbotstatbeständen Wildapfel Apfel in Sorter

h) Bauzeitenbeschränkung Zauneidechse - Ist ein Baubeginn in den Wintermonaten

vorgesehen, so ist im Rahmen der Baufeldvorbereitung ein Abräumen der

Individuen entfliehen können.

Wurzelstöcke gerodet und ggf. das Schnittgut entfernt.

Ess-Kastanie

Durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung ist die Umsetzung von

besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) ist / sind insbesondere:

geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

c) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin

d) Außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von

e) Höhlenbäume erst während der Winterruhephase unter vorlaufender

Hunds-Rose

Purpur-Weide

Alpen-Johannisbeere

Schwarzer Holunder

Schmetterlingsfauna

Gewöhnlicher Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen

Großblättrige Pfeifenwinde

Gewöhnliche Waldrebe

Alpenwaldrebe

Berg-Waldrebe

Jungfernrebe

Kletter-Rosen

Echter Wein

Spalierobst

Kletterhortensie

Wilder Mauerweir

RECHTSGRUNDLAGEN

3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176).

08.12.2022 (BGBI. I S. 2240)

(BGBI. 2023 I Nr. 202)

Wilder Wein

Wisteria floribunda

Schlinger/Ranker (Kletterhilfe erforderlich)

Selbstklimmer (Kletterhilfe empfohlen)

Rosa canina

Ribes alpinum

Salix purpurea

Sambucus nigra

Taxus baccata

Viburnum opulus

Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an de

lauswänden zu vermeiden. Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf

die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände). Folgende

Aristolochia mac

Clematis vitalba

Clematis alpina

Clematis montana

Humulus lupulus

Vitus in Sorten

Hedera helix

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBI.

S. 198), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBI. S. 582) geändert

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F.

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessische

Naturschutzgesetz HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023, zuletzt

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt

Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013

(BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 18. März 2021 (BGBI. I S

540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409)

Verordnung über die Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder

geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22 Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 409)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2024 (GVBI. S. 90, 93).

geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBI. S. 473, 475).

durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBI. S. 473, 475)

(Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020 (GVBI. S. 355)

geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

Lonicera in Arten und Sortei

Parthenocissus vitacea

Rosa in Arten und Sorter

Japanischer Blaureger

Hydrangea petiolaris

Parthenocissus quinquefolia

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

sowie der nicht-heimische Sommerflieder (Buddleia davidii) zur Förderung de

Sorbus aria

g) Vergrämung von Eidechsen während der Baumaßnahme - Durch regelmäßige Mahd der Ruderalflur sowie der umgebenden Wiese mit einem Handgerät wird die Deckung

bestehenden Erdhügel in der Zeit zwischen August und September (bei warmer Witterung auch Oktober) mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen und zu

nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

/ariante 1: Die Gehölzbeseitigung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit und des

unmittelbar vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch die ökologische Baubegleitung eine flächendeckende Suche nach Sommernestern der Haselmaus. Die ggf. aufgefundenen Nester werden mitsamt den Tieren in einen Ausweichlebensraum umgesetzt, der festzulegen ist. In diesem Ausweichlebensraum sind vorab zwei artspezifische Hilfsgeräte (Haselmauskogel) aufzuhängen, in die auch die ggf. umzusetzenden Nester eingebracht werden können. Nach der Rodung muss das Gehölzschnittgut - in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung - noch für einige Tage auf der Fläche belassen werden, so dass betroffene und nicht umgesetzte Variante 2: Die Gehölzbeseitigung muss als ,schonende Rodung' erfolgen. Hierzu erfolgt

weitgehend zu minimieren. Das Schnittgut wird entweder mit Hilfe des Holzvollernters direkt entnommen oder händig von der Fläche entfernt (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden die

Pflanzlisten empfohlen Laubbäume 1. Ordnung - Großkronige Bäume

Tilia cordata

Tilia platyphyllo

Acer campestre

Acer platanoides

Carpinus betulus

Malus sylvestris

Malus spec.

Prunus avium

Pyrus pyraster

Sorbus aucuparia

Sorbus domestica

Amelanchier laevis

Cornus sanguinea

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Pyrus pyraster

Sorbus aria

Ulmus glabra

Betula pendula Castanea sativa Rot-Buche Fagus sylvatica Fagus s. "Pendula"

Fraxinus excelsion Juglans regia Prunus avium Quercus petraea Quercus robur

Hainbuche

ogelkirsche/

Heimische Sträucher

Felsenbirne

Weißdorn

Rote Heckenkirsche

Mehlbeere Berg-Ulme

Roter Hartriegel Kornelkirsche

Cornus mas Corylus avellana Crataegus monogyna / laevigata

Hinweis über die Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und dgl.) können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung (Rathaus),

Stadtentwicklung & Umwelt/Fachreferat Stadtplanung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

am 18.02.2021 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der 1. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 am 04.02.202 Abs. 1 BauGB

vom 14.02.202

bis 15.03.2022

bis 03.03.2023

am 02.09.2023

am 14.12.2023

am 10.10.2024

. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher vom 14.02.2022 bis 15.03.2022 Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans zur 1. Auslegung am 15.12.2022 Ortsübliche Bekanntmachung der 1. öffentlichen Auslegung gemäß § 3

1. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit vom 01.02.202 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.02.202 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis 03.03.2023 Ortsübliche Bekanntmachung der Verfahrensänderung in ein Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und der 2. frühzeitigen

2. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.09.202 2. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher bis 04.10.2023 vom 11.09.2023 Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 04.10.2023

Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans zur 2. Auslegung

Abs. 2 BauGB am 24.01.202 2. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit vom 05.02.2024 Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis 05.03.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m.

§§ 5 und 51 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO als Satzung

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.02.2024

durch die Stadtverordnetenversammlung

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den §§ 5 und 5 /erordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom Kronberg im Taunus diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen am 10.10.2024 als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind

Kronberg im Taunus, den 25.10.2024

Heiko Wolf

Erster Stadtrat

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 15.11.2024 In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die

Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB hingewiesen

Kronberg im Taunus, den 15.11.2024 Der Magistrat

gez. Heiko Wolf

(\//////"//

Gezeichnet: 594 x 1.635 mm Stand:

Schloßstraße 5 56068 Koblenz Tel: +49 261 914798-0 Fax: +49 261 914798-19 firu-ko@firu-ko.de www.firu-mbh.de

23.05.2024 PKO 21-015

Kronberg im Taunus Bebauungsplan Nr. 156 "**Wohnanlage Grüner We**g

Projekt-Nr.

Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus, in den Räumen des Fachbereiches