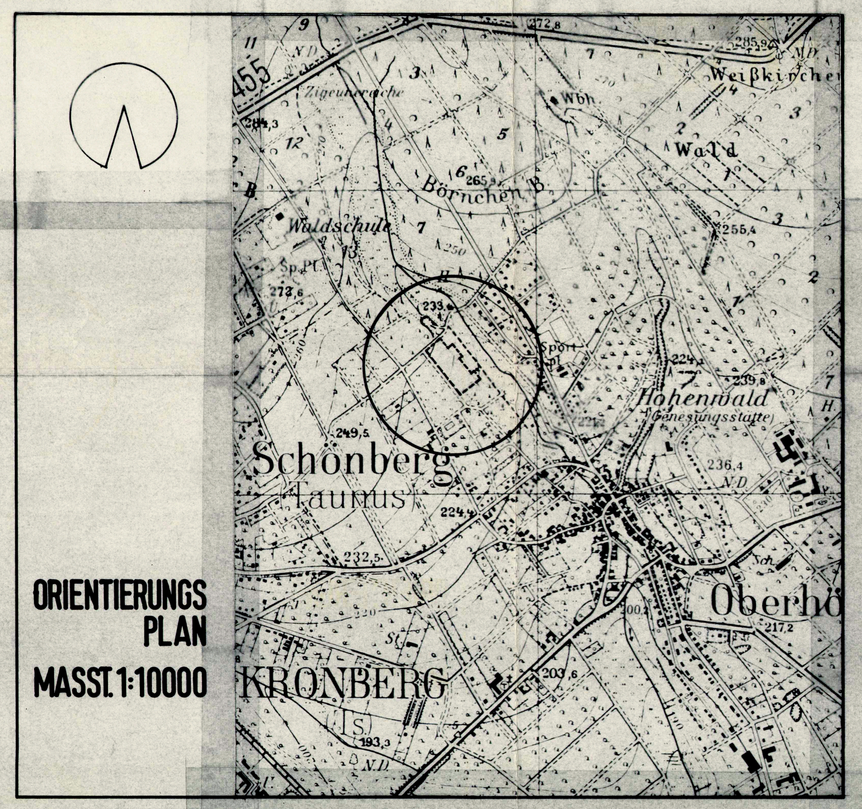
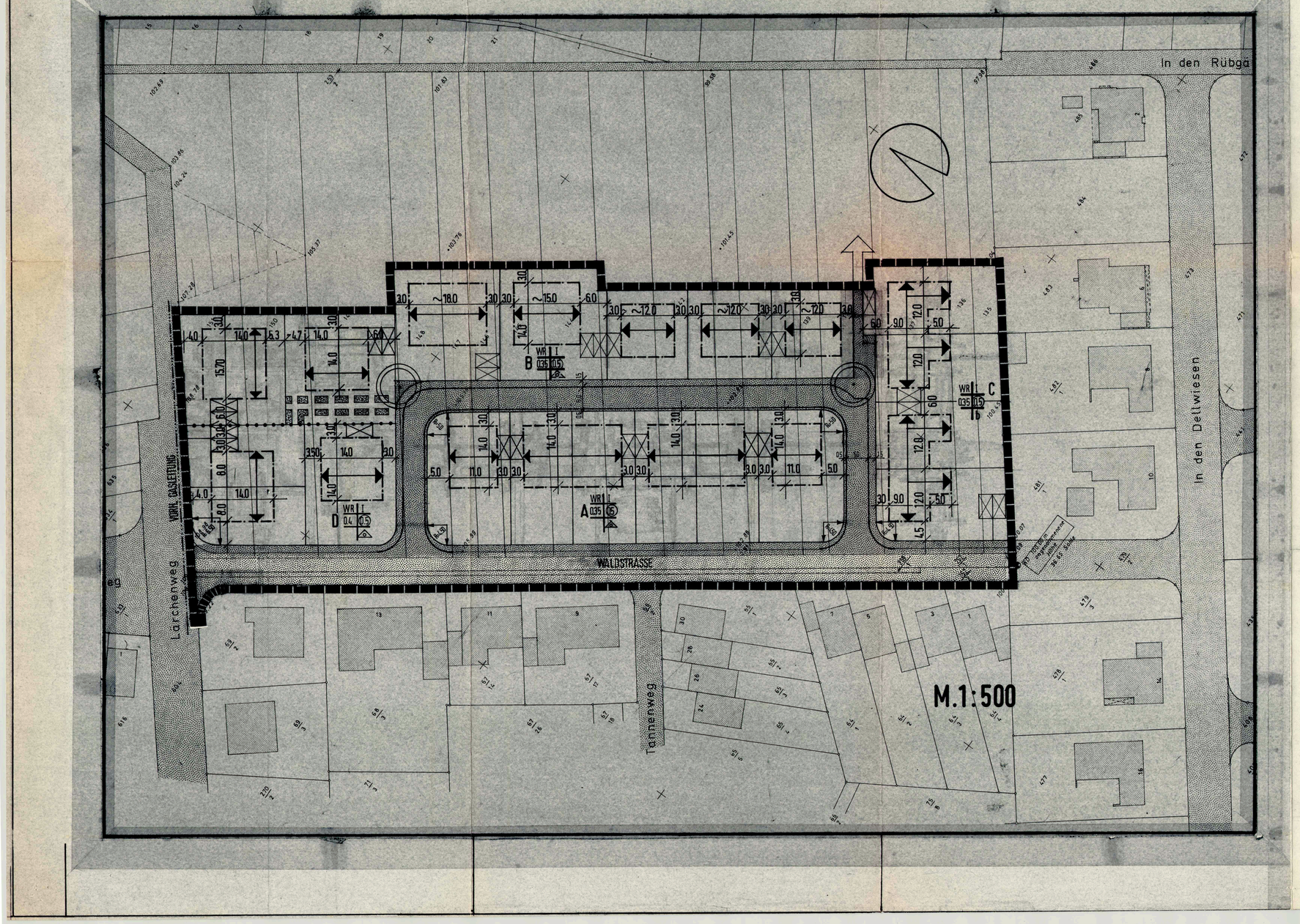
BEBAUUNGSPLAN DER STADT KRONBERG
GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT

FLUR 21
WALDSTRASSE



ORIENTIERUNGS PLAN

MASST. 1:10000



Planverfahren

Bearbeitet: KOMMUNALPLAN
Planungsgruppe für Städtebau,
Sanierung, Regionalplanung,
Landentwicklung
6370 Oberursel, Strackgasse 17
Tel.: 06171/54148

Oberursel, den 28.6.78

P. Gallasch
(Unterschrift)

Bescheinigung des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen nach dem Stande vom .....

Bad Homburg v.d.Höhe, den .....
.....
Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluß:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.2.1977 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 2, 2a, 8 und 9 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 aufzustellen.

Bekanntmachung:
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 in der Taunus-Zeitung vom 28.10.1977 Nr. ..... und der Kronberger Zeitung vom 28.10.1977 Nr. ..... bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Bürgerbeteiligung:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.10.1977 beschlossen, die Bürgerbeteiligung gem. § 2a, Abs. 1-5 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 wie folgt durchzuführen:

1. Rundbrief an die betroffenen Eigentümer
2. Hauswurfsendung an die Bewohner angrenzender Straßenzüge
3. Bericht in der Lokalpresse
4. Informationsstelle im Hochbauamt während der Dauer der Bürgerbeteiligung in den Sprechstunden
5. Besichtigungstermin im Plangebiet am 23.11.1977.
6. Öffentliche Veranstaltung am 29.11.1977

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 1.11.1977 bis 31.1.1978 einschl.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:
Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung wurde in der Taunus-Zeitung vom 28.10.1977 Nr. ..... und in der Kronberger Zeitung vom 28.10.1977 Nr. ..... bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ...9.6.1978.... unterrichtet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..9.6.1978.. gem. § 2 Abs. 4 und 5 an der Bauleitplanung beteiligt.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf einschl. Begründung und Gestaltungsregelung hat nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 mit Bekanntmachung in der Taunus-Zeitung vom ..... **und der Kronberger Zeitung vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....** bis ..... einschl. öffentlich ausgelegen.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Aufgrund des § 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256) zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl.I.S. 3281) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung vom 25.2.1952 (GVBl.I.S. 11) in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl.I.S. 103) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Hessischen Gemeindeordnung vom 14.7.1977 (GVBl.I.S. 318) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg im Taunus in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan einschl. Begründung und Gestaltungsregelung als Satzung beschlossen.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gem. § 12 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2257) zuletzt geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl.I.S. 3281) und § 5 Abs. 4 HGO in der Fassung vom 1.7.1960 (GVBl.I.S. 103) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der HGO vom 14.7.1977 (GVBl.I.S. 318) in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.1977 mit der Bekanntmachung in der Taunus-Zeitung vom .....und der Kronberger Zeitung vom ..... Nr. ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am ..... spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... rechtsverbindlich geworden.

Kronberg im Taunus, den ..... Der Magistrat

.....
(Möller), Bürgermeister

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 155a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Kronberg i. Ts. geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG.

1. **Die Entwicklung der Gemeinde sowie der anhaltende Siedlungsdruck machen die Bereitstellung weiteren Baugeländes erforderlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Wohnbau-Flächen aus.**
   Das geplante Baugebiet ist im Westen, Norden und Süden durch eine 1- und 2-geschossige Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in der für die heutige Zeit typischen Siedlungsform eingeschlossen. Im Osten grenzt das Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Der Planbereich soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden.

2. **Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,235o Hektar und soll auf 2o Baugrundstücken etwa 8o Einwohner aufnehmen.**
   Der Baulandanteil beträgt ca. 9.4oo qm, der Anteil für öffentliche Verkehrsflächen ca. 2.95o qm.

3. **Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die z. Zt. nur teilausgebaute Waldstraße, die innere Erschließung über eine noch zu bauende Ringstraße.**

4. **Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:**

Straßen und öffentliche Fußwege	**DM**	**122.ooo,--**
Wasserversorgung	**DM**	**7o.ooo,--**
Abwasserbeseitigung	**DM**	**88.ooo,--**
Straßenbeleuchtung	**DM**	**15.ooo,--**
insgesamt	**DM**	**295.ooo,--**

Hiervon trägt die Gemeinde den Kostenanteil, der nicht durch die z. Zt. geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt wird. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsplan 1978.

5. **Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:**

   a) **Zur Erschließung des Plangebietes ist ein Umlegungsverfahren (§§ 45 ff. BBauG) durchzuführen.**

   b) **Die zur Anlage der projektierten Straßen und öffentlichen Fußwege benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.**

Rechtsgrundlagen

- **Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976.**
- **Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977.**
- **Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965**

I. Textfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BBauG

1. **Die Bauflächen sind als WR = reines Wohngebiet ausgewiesen.**

2. **Pro Grundstück dürfen nicht mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden.**

3. **Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Wenn dies nicht in festen Garagenbauten geschieht, sind sie zur jeweils nächstgelegenen Grundstücksgrenze hin in geeigneter Weise abzupflanzen.**
   Auf Grundstücken, für die nur ein Standort für eine Einzelgarage ausgewiesen ist, müssen weitere Garagen innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Fläche angeordnet werden. Die Garagen sind mit ihrer Vorderkante mindestens 5,o m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. In Ausnahmefällen können sie direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, wenn ihre Einfahrtsseiten parallel zum Straßenverlauf angeordnet sind.

4. **Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern andere Rechtsnormen nicht entgegenstehen.**

5. **Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke ist nicht statthaft.**

II. Gestaltungsregelungen als Satzung

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und der Hess. Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 1. 1977 (GVBl. I. S. 1o2) in Verbindung mit § 118 Abs. 1, 2 und 4 HBO vom 31. 8. 1976 (GVBl. I. S. 339). Diese Regelungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. **Dächer**
   Die vorgeschriebene Dachform ist das geneigte Dach. Zulässig sind Sattel-, Walm- und gegeneinander gestellte Pultdächer mit einer Neigung von 25° - 35°. In dem mit C bezeichneten Gebiet sind nur Satteldächer zulässig.

2. **Dachdeckung**
   Als Dacheindeckung ist ziegelrot oder dunkel zulässig. Großflächige Asbestzement-Wellplatten oder naturzementgraue Eindeckung sind nicht zulässig.

3. **Dachgauben/Dacheinschnitte**
   Dachgauben und Einschnitte sind ausnahmsweise zulässig. Ihr Mindestabstand von Giebel- oder Brandwand bei Satteldächern bzw. den Grat- oder Kehlsparren bei Walmdächern muß mind. 1,5o m betragen. Der Abstand vom First muß mindestens 7o cm betragen. Die Seiten- und Stirnflächen sind dem Material der Dacheindeckung angepaßt zu verkleiden.
   Die Länge einzelner Gauben darf 2/3 der zugehörigen Raumlänge nicht überschreiten. Für Nebenräume sind Ausnahmen zulässig.

4. **Kniestöcke**
   Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette, zulässig.

5. **Außenwandflächen**
   Zulässig sind:

Putz	**- geglättet bis leicht strukturiert, weiß oder farbig gestrichen.**
Sichtmauerwerk	**- Kalksandstein oder heller Klinker natur, sonst weiß oder farbig gestrichen.**
Schiefer	**- Kunstschiefer nur, wenn er in den Farbvariationen dem Naturschiefer gleicht.**
Holz	**- mittel- bis dunkelbraun imprägniert.**

   Nicht zulässig sind:
   Großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter oder geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik oder Waschbetonplatten.

6. **Sockel**
   Als Sockelhöhe (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß) an der Straßenseite ist maximal 5o cm gemessen von Hinterkante Gehweg zulässig. In Ausnahmefällen kann dieses Maß aus entwässerungstechnischen Gründen um bis zu 25 cm überschritten werden, wenn eine entsprechende Gelände-Auffüllung erfolgt, die lediglich eine Sockelhöhe von maximal 5o cm in Erscheinung treten läßt.
   Für die Sockelausbildung sind ausser Putz nur unglasierte, keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimischer Werkstein zulässig.

7. **Doppelhäuser**
   Doppelhaus-Hälften müssen in Bezug auf Dach-Deckung und Dach-Neigung sowie Traufhöhe gleich, in Bezug auf die Außenwandgestaltung gleich bzw. harmonisch gestaltet werden.

8. **Einfahrten**
   Einfahrten und Hofflächen sind auszuführen in Kleinpflaster, Verbundpflaster oder als wassergebundene Decke mit Kiesauflage. Asphaltieren ist unzulässig.

9. **Müllbehälter**
   Müllbehälter sind in den Gebäudeumriß oder in die Einfriedigungsmauer einzubeziehen oder mit entsprechender Anpflanzung anzuordnen.

10. **Einfriedigungen**
    Einfriedigungen dürfen in der Höhe maximal 1,0 m nicht überschreiten. Sie müssen sich organisch in das Straßenbild einfügen. Zulässig zur Straßenseite sind nur Zäune aus Holz oder lebende, winterharte Hecken. Maschendraht ist nur als seitliche oder rückwärtige Begrenzung zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

11. **Freiflächengestaltung**
    Mindestens 7/1o der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %-ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. Dabei entspricht 1 Baum - 25 qm, 1 Strauch - 1 qm.
    Entlang der Waldstraße ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum innerhalb eines 2,5 m breiten Streifens gemessen ab Hinterkante Gehweg zu pflanzen, bei Sichtbehinderung als Hochstamm.

ZEICHENERKLÄRUNG

WR	Reines Wohngebiet
I	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,35/0,5	Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Firstrichtung zwingend
	Garagenstandort zwingend
	Garagenzufahrt zwingend
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Geplanter Standort für Baum
	Grundstücksgrenze
	Vorhandene Bebauung
o	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
b	besondere Bauweise
	nachrichtlich Gasleitung

BEBAUUNGSPLAN
STADT KRONBERG
GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT
WALDSTRASSE FLUR 21