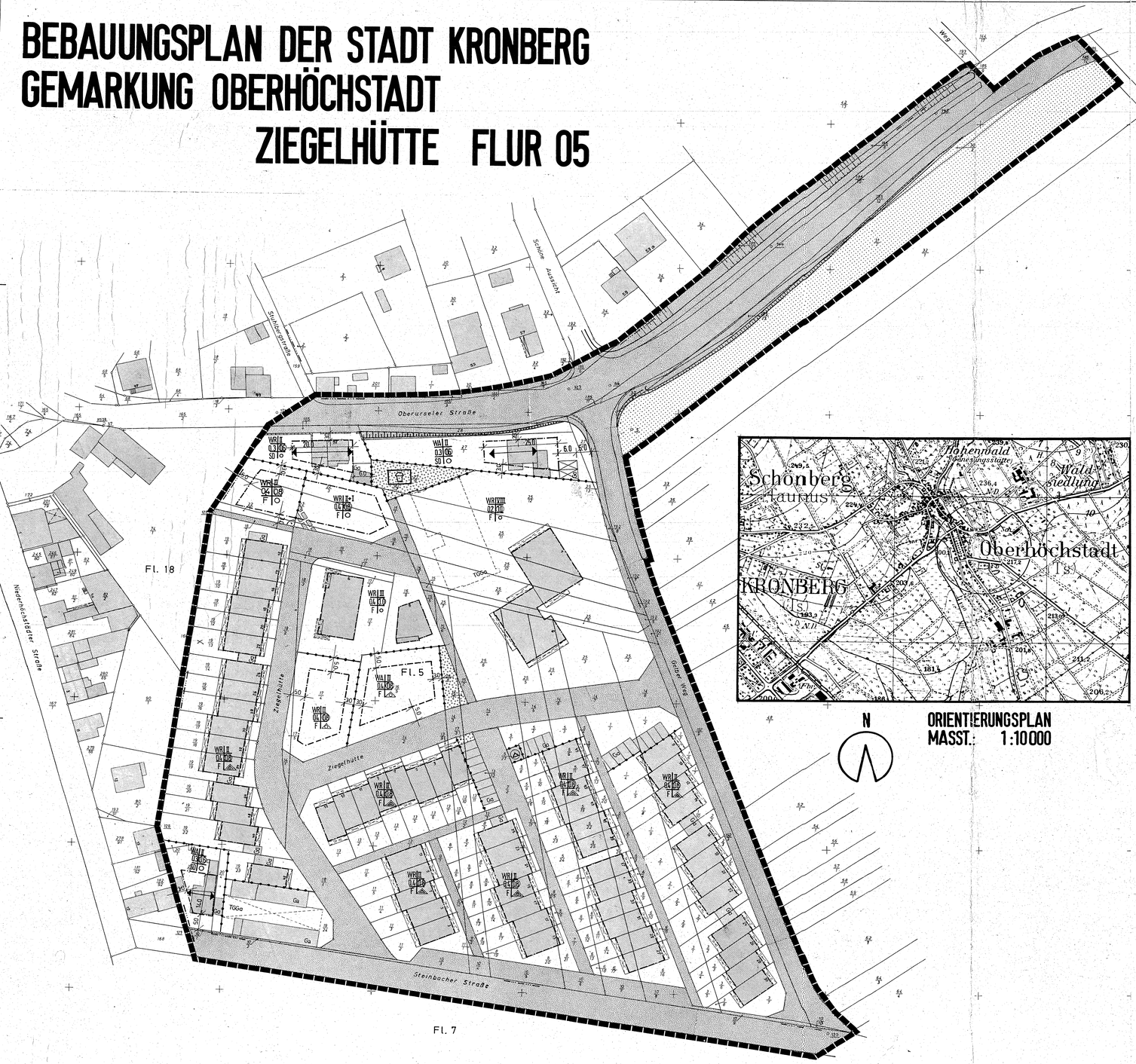
BEBAUUNGSPLAN DER STADT KRONBERG
GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT
ZIEGELHÜTTE FLUR 05



GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT
MASSTAB 1:500

N

ORIENTIERUNGSPLAN
MASST.: 1:10000

Planverfahren

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

Oberursel, den .....

.....
(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.H., den .....

.....
Obervermessungsrat

Aufstellungsbeschluß:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.9.75 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 Taunuszeitung vom 30.7.76 und der Kronberger Zeitung vom 30.7.76 bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1980

Der Magistrat
gez. Möller
(Möller), Bürgermeister

Bürgerbeteiligung:
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11. 11. 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 Einwohner des Gebietes Ziegelhütte
2. Bericht in der Lokalpresse
3. Informationsstelle im Hochbauamt während der Dauer der Bürgerbeteiligung in den Sprechstunden
4. Öffentliche Veranstaltung zur Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung am 16. 3. 1978

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 1. 2. 1978 bis 31. 3. 1978 einschl.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1980

Der Magistrat
gez. Möller
(Möller), Bürgermeister

Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:
Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung wurde in der Taunuszeitung vom 25.7.78 und in der Kronberger Zeitung vom 25.7.78 bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1981

Der Magistrat
gez. Möller
(Möller), Bürgermeister

Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.6.79 unterrichtet.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.6.79 gem. § 2 Abs. 4 und 5 an der Bauleitplanung beteiligt.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1981

Der Magistrat
gez. Möller
(Möller), Bürgermeister

Der Bebauungsplan-Entwurf einschl. Begründung und Gestaltungsregelung hat nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.6.79 gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 mit Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom 30.9.80 und der Kronberger Zeitung vom 30.9.80 in der Zeit vom 7.10.80 bis 7.11.80 einschl. öffentlich ausgelegen.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1980

Der Magistrat
gez. Möller
(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 20.11.80 den Bebauungsplan einschl. Begründung und Gestaltungsregelung als Satzung beschlossen.

Kronberg im Taunus, den 20.11.1980

Der Magistrat
gez. Möller
(Möller), Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten:
GENEHMIGT MIT VFG VOM 6.3.1981
AZ. V/3-61D 04/01
DARMSTADT, DEN 6.3.1981
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT I.A. GROSS SIEGEL

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 Taunuszeitung vom 30.3.1981, Nr. 75 und der Kronberger Zeitung vom 30.3.1981, Nr. 75 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 30.3.1981 ~~spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... Rechtsverbindlich geworden.~~

Kronberg im Taunus, den 17.1981

Der Magistrat
gez. Möller
(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. Der Geltungsbereich des vorgesehenen Plangebietes ist ein Neubaugebiet dessen überwiegender Teil bereits bebaut ist. Auf Grund eines Bebauungsplan-Entwurfes, der noch z. Zt. der Selbständigkeit der ehemaligen Gemeinde Oberhöchstadt aufgestellt wurde, aber nie Rechtskraft erhalten hat, sowie Verträgen zwischen mehreren Grundstückseigentümern und zwei Erschließungsträgern entstand diese Bebauung. Das Vorhandensein noch unbebauter Grundstücke in dem Plangebiet macht die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine mögliche Bebauung unter Beurteilung der umgebenden Bebauung gem. § 34 BBauG zu städtebaulich nicht zu rechtfertigenden Lösungen führen könnte. Für die bereits bebauten Gebiete sollen Festlegungen getroffen werden, die den einheitlichen Charakter des Gebietes in seinen Grundzügen erhalten. Darüberhinaus soll im Rahmen dieser Planung die dringend notwendige Lösung des Verkehrsproblems, hier insbesondere die Anbindung des Gelben Weges an die Oberureseler Straße erreicht werden. Der Bebauungsplan soll hierzu notwendige Flächen sichern.
2. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 4o.514 qm.
3. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Steinbacher Straße und den Gelben Weg. Alle im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits hergestellt. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.
4. Aus der Verwirklichung des Planes enstehen etwa folgende Kosten:

Ausbaukosten zur Anbindung des Gelben Weges an die Oberureseler Straße	DM	105.000,--
notwendiger Grunderwerb zum Ausbau dieser Anbindung	DM	9.000,--
Summe:	DM	114.000,--

Diese Kosten werden von der Gemeinde voll getragen.
Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsplan 1979 und 1980.

5. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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. 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.
   Garagen außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen dürfen nur an den dafür vorgesehenen Standorten errichtet werden.
   Garagen müssen mit ihrer Vorderkante mindestens einen Abstand von 5,o m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
2. 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 Hessischen Verordnung über die Aufnahme von Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 1. 1977 (GVBl. I. S. 102) 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. Kniestöcke
   Für Bereiche, in denen eine geneigte Dachform möglich ist, darf der Kniestock eine Höhe von 5o cm gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette nicht überschreiten.
2. Außenwandflächen
   Zulässig sind:

Putz	- geglättet bis leicht strukturiert, weiß oder farbig gestrichen.
Sichtbeton	- naturfarben, glatt geschalt.
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.
3. Sockel
   Die mittlere Sockelhöhe (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß) darf bezogen auf das natürliche Gelände 1,o m nicht überschreiten.
   Für die Sockelausbildung sind außer Putz nur unglasierte, keramische Platten in gedämpften Farbtönen und heimischer Werkstein zulässig.
4. Doppelhäuser
   Doppelhaushälften müssen bezüglich der Dachrandausbildung, Außenwandflächengestaltung und Farbgebung einheitlich sein.
5. Einfahrten:
   Einfahrten und Hofflächen sind auszuführen in Kleinpflaster, Verbundpflaster oder als wassergebundene Decke mit Kiesauflage. Asphaltieren ist unzulässig.
6. Müllbehälter:
   Müllbehälter sind in den Gebäudeumriß oder in die Einfriedigungsmauer einzubeziehen oder mit entsprechender Anpflanzung anzuordnen.
7. Einfriedigungen:
   Einfriedigungen dürfen in der Höhe maximal 1,o m nicht überschreiten. Straßenseitige Einfriedigungen sind nur entlang der Oberureseler Straße zulässig.
   Zur Einfriedigung dürfen nur verwendet werden:
   senkrechte Teilung und Maschendraht
   Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
8. Freiflächengestaltung:
   Mindestens 7/1o der Grundstückfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25 %-ige Baum- und Gehölzpflanzung einschließen. Dabei entspricht ein Baum - 25 qm, 1 Strauch - 1 qm.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereich
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
II, III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
0,4 (0,8)	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
F	Flachdach zwingend vorgeschrieben
SD	Satteldach 25° - 3o°
o	offene Bauweise
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
TGGa	Gemeinschaftstiefgaragen
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche
	Flächen für Landwirtschaft
	vorhandene Bebauung
	Firstrichtung zwingend
	Garagenstandort zwingend
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grundstücksgrenze
	Umformerstation
	Mit Geh-,Fahr-,und Leitungsrechten zu belastende Flächen
+I	zusätzliches Vollgeschoss dessen Fläche jedoch nicht mehr als 60% der Grundfläche des unmittelbar darunter befindlichen Vollgeschosses betragen darf.

BEBAUUNGSPLAN
STADT KRONBERG
GEMARKUNG OBERHÖCHSTADT
ZIEGELHÜTTE FLUR 05