

Bebauungsplan Nr. 117/1
„Kleine Lindenstruth, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen - Entwurf
Stand Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Gemeinbedarfsfläche	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Zulässige Grundfläche (GR)	3
2.2	Zulässige Überschreitung der Grundfläche	3
2.3	Höhe baulicher Anlagen	3
2.4	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	4
4.1	Stellplätze.....	4
4.2	Garagen.....	4
4.3.	Nebenanlagen.....	4
5	Öffentliche Grünflächen.....	5
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
6.1	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	5
6.6.1	Nisthilfen	5
6.6.2	Schutz von Kleintieren	5
6.6.2	Außenbeleuchtung.....	5
6.2	Befestigte Flächen	5
6.3	Durchgrünung	5
7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.1	Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen.....	6
7.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	6
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften	9
1	Dächer	9
1.1	Dachform /Dachneigung.....	9
1.2	Dachterrassen.....	9
1.3	Dachaufbauten.....	9
2	Einfriedung.....	9
3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	10
4	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	10
C	Hinweise	11
D	Pflanzlisten.....	15
E	Rechtsgrundlagen	17

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist die Errichtung und der Umbau einer Kindertagesstätte einschließlich Nebenanlagen, Spiel- und Freiflächen sowie Wohnen in den Obergeschossen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zulässige Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 1.700 m² zulässig. Terrassen sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

2.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (wie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) und Terrassen um bis zu 850 m² überschritten werden.

Abweichend davon werden Stellplätze und Wege die entsprechend der unter A 6.2 stehenden Festsetzung zu befestigten Flächen ausgeführt werden, und Anlagen wie Sandspielflächen oder Aufstellflächen für Spielgeräte nicht angerechnet.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Zulässig ist eine maximale Attikahöhe von 216 m üNN.

Bei flachgeneigten Dächern entspricht die Firsthöhe der Attikahöhe.

2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 HBO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen gem. 23 Abs. 3 BauNVO.
- 3.2. Die zulässigen Baugrenzen dürfen durch die in § 6 Abs. 6 HBO definierten untergeordneten Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
- 3.3. Die zulässigen Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.
- 3.4. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- 3.5. Bauliche Maßnahmen, die zum Erhalt der Bäume dienen, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Die ausgewiesene Fläche darf für Wege, die der Erschließung des Gebäudes dienen, auf einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.

Ausnahmsweise sind Stellplatzüberdachungen zulässig, wenn sie vollständig mit PV-Anlagen ausgerüstet werden.

4.2 Garagen

Garagen sind unzulässig.

4.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (inkl. überdachte Abstellanlagen für Fahrräder, Kinderwagen, sowie Abfall- und Wertstoffbehälter) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig.

Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m und eine maximale Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe über dem am höchsten anliegenden Gelände.

Die Anzahl der Nebenanlagen mit einer Grundfläche von 15-20 m² ist auf drei begrenzt.

5 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielwiese für Kinder und Jugendliche bis einschließlich 14 Jahren“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Bewegungsstationen, Sitzgelegenheiten, Kletterturm, Kinderseilbahn, Toren, sowie Ballfangnetze und die Installation von Trinkwasserbrunnen-/spendern zulässig.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

6.6.1 Nisthilfen

An Neubauten sind mindestens zwei Vogelnisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter (insbs. für den Haussperling) als Nistkästen oder Einbausteine anzubringen. Auch Mehrfachkästen für jeweils mehrere Brutpaare sind möglich.

6.6.2 Schutz von Kleintieren

Zum Schutz von Kleintieren wird empfohlen, Hofabläufe, Lichtschächte und ähnliche Anlagen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren sowie Dachrinnenabläufe durch Drahtvorsätze zu sichern.

6.6.2 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten („insektenfreundliche“ Außenbeleuchtungen) mit einem UV-armen Lichtspektrum (z. B. Natriumdampf-Hochdruckleuchten, Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchtmittel) zulässig. Die Farbtemperatur muss unter 2.700 Kelvin und die Wellenlänge über 500 nm liegen.

6.2 Befestigte Flächen

Zufahrten, Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert (gem. DIN 1986-100) von maximal 0,5 zu befestigen (z.B. Rassengittersteine, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine oder Schotterrasen), soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Ausnahmsweise dürfen Wege mit wassergebundener Decke (Abflussbeiwert von 0,7) ausgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß der Festsetzung A 2.2 von 850 m² nicht überschritten wird.

6.3 Durchgrünung

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste D zu bepflanzen.

Dabei wird für einen Baum der 1. Wuchsordnung eine Fläche von 100 m² angerechnet, für einen Baum der 2. Wuchsordnung eine von 50 m², für einen Baum bzw.

Großstrauch der 3. Wuchsordnung eine Fläche von 10 m², für einen Strauch eine Fläche von 5 m² und für eine Kletterpflanze eine Fläche von 1 m², bezogen auf die der zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen. Bei mindestens 50 % sind einheimische Arten zu wählen.

Die in den Anpflanzflächen gemäß A 7.2 anzupflanzenden Gehölze, sowie die im Bestand vorhandenen Gehölze können angerechnet werden.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

7.1 Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen

Gehölze und Vegetationsflächen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen. Abgängige Gehölze und Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

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

Für alle anzupflanzenden Gehölze gilt:

- Es wird die Verwendung einer Gehölzart gemäß Pflanzliste D empfohlen
- Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen hat einheimisch, standortgerecht und klimaresilient gemäß Pflanzliste D zu erfolgen
- Der direkte Kontakt oder Verzehr von Pflanzen oder Pflanzenteilen sowie durch Inhaltsstoffe dürfen zu keinen erheblichen Gefährdungen führen. Stark phototoxische Pflanzen sind unzulässig.
- Laubbäume der 1. bis 3. Wuchsordnung müssen folgende Mindestqualität aufweisen: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe.

Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche oder Baumquartieren mit einer Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu erfolgen. Dabei dürfen die Bäume mit Stauden und Gräsern unterpflanzt werden.

- Sträucher müssen folgende Mindestqualität aufweisen: mit Ballen oder im Container, 100 - 150 cm Höhe, 3-4 Triebe.
- Heckenpflanzen müssen folgende Mindestqualität aufweisen: 2x verpflanzt, Größe 100 - 125 cm

7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzstruktur anzupflanzen, dabei ist die bestehende Gehölzstruktur mit einer zweireihigen durchgängig freiwachsenden Strauchpflanzung zu ergänzen. Für Neupflanzungen gilt, die Pflanzen versetzt in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m anzuordnen.

Die Strauchpflanzung kann für Baumpflanzungen unterbrochen werden, dabei ist zu berücksichtigen, dass

- der Stammesabstand zwischen zwei Bäumen mindestens 5,0 m beträgt,
- die Strauchpflanzung zwischen zwei Bäumen fortgeführt wird,
- die Baumscheiben mit autochthonen und standortgerechten Stauden und Gräsern bepflanzt werden.

7.3 Eingrünung von Stellplätzen

Zwischen Baufenster und ausgewiesenen Flächen für Stellplätze ist eine raumgliedernde Pflanzung durch geeignete Bäume und Sträuchern gemäß Pflanzliste D herzustellen. Die für die Erschließung des Gebäudes erforderlichen Flächen sind von der Bepflanzung ausgenommen und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Bestehende Bäume sind in die Neupflanzungen zu integrieren.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO

1 Dächer

1.1 Dachform /Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.

1.2 Dachterrassen

Dachterrassen sind im Geltungsbereich zulässig.

Dachterrassen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind jeweils bis zu einer Größe von bis zu 15 m² zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Dachaufbauten und -anlagen zulässig:

- Kamine, Schornsteine, Abluftrohre, haustechnische Anlagen
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie
- Aufzugsüberfahrten
- Oberlichter

Die geplante Attika- bzw. Firsthöhe darf durch die benannten Dachaufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Ausnahmsweise sind weitere Höhenüberschreitungen zulässig, wenn die technische Notwendigkeit nachgewiesen wird.

Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Aufzugüberfahrten, mindestens 1,5 m von den Außenwänden der Gebäude zurücktreten.

Die Fläche der Dachaufbauten darf in der Summe nicht mehr als 25 % der dazugehörigen Dachfläche betragen. Flächen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden hierauf nicht angerechnet.

2 Einfriedung

Als Einfriedungen und Abgrenzungen zu anderen Nutzungsbereichen sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m und Gehölze gemäß Pflanzliste D zulässig. Es ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Für Ballfangnetze gilt eine Maximalhöhe von 6 Metern.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit festem Sichtschutz mit einer maximalen Höhe von 1,50 m einzuhausen und gemäß Pflanzliste einzugrünen.

4 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(§ 9 Abs. BauGB i.V.m. § 52 HBO)

Pro Kindergartengruppe ist ein Stellplatz zu errichten.

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich.

C Hinweise

Artenschutz

Auf den vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (BG NATUR 04/2022) wird hingewiesen.

Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden.

Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Baubegleitung sind Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen, wie z.B. die Festlegung von Rodungszeitpunkten, Bautabuzonen oder der Verschluss von Gebäudeteilen vor den Umbauarbeiten sowie bei ggfs. notwendigen Baumrodungen.

Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Zeitraum für Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens

Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen und das Abschieben des Oberbodens dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Nur in ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen vorher begutachtet hat, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

Verschließen abzubrechender Gebäudeteile

Es ist darauf zu achten, dass Gebäudeteile, die für einen Anbau eventuell abgebrochen werden müssen bis zum Abbruch verschlossen bleiben (Fenster, Türen, Lüftungen, etc.), so dass gebäudebrütende Tierarten keine Einschluflmöglichkeiten finden.

Umsetzen der Nistkästen im Baufeld in der brutfreien Zeit

Nistkästen, die aufgrund der Bauarbeiten oder des neuen Gebäudeteils entfernt werden müssen, dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar umgehängt werden und müssen im direkten Umfeld wieder angebracht werden, so dass keine Niststätten verloren gehen.

Hinweise an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde geschützter Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Altlasten

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

Baumschutz

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks stehen. Die Maßnahmen zum Baumschutz sind vor Baubeginn vom Umweltreferat der Stadt Kronberg abnehmen zu lassen.

Baugrund / Bodenschutz

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben 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.

Abfallwirtschaft

Es sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel bei der Beprobung, Separierung, Bereitsstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Bodendenkmäler

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

Kampfmittel

Werden im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Vorraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.“ Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. 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 verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

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.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzgebietes der Zone D. Die Ge- und Verbote der Schutzbestimmung 30.10.1985 (Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten „Theodorus-Quelle“, Kronberg) sind zu beachten.

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 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.

Allgemeiner Hinweis

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der Dienststunden nach vorheriger Terminabstimmung in der Stadtverwaltung Kronberg im Taunus, Katharinenstraße 7, 61476 Kronberg im Taunus eingesehen werden.

Satzungen der Stadt Kronberg

Darüberhinaus gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung jeweils wirksame Fassung folgender Satzungen:

- Satzung zum Schutz der Grünbestände der Stadt Kronberg im Taunus (Baumschutzsatzung),
- Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg im Taunus (Stellplatzsatzung)
- Satzung über den Bau und Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen der Stadt Kronberg im Taunus (Zisternensatzung)
- Abfallsatzung
- Entwässerungssatzung
- Wasserversorgungssatzung

D Pflanzlisten

Empfehlungen für Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

1. Wuchsordnung - Großkronige Bäume

Spitzahorn*	Acer platanoides
Berg-Ahorn*	Acer pseudoplatanus
Ess-Kastanie*	Castanea sativa
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Waldkiefer*	Pinus sylvestris
Platane	Platanus acerifolia
Vogel-Kirsche*	Prunus avium
Bastard-Ulme	Ulmus hollandica
Flatter-Ulme*	Ulmus laevis
Feld-Ulme*	Ulmus minor
Amerikanische Linde	Tilia americana
Holländische Linde	Tilia europaea
Winter-Linde*	Tilia cordata
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos
Silber-Linde	Tilia tomentosa

2. Wuchsordnung - Mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn*	Acer campestre
Dreilappiger Ahorn	Acer monspessulanum
Rotblühende Rosskastanie	Aesculus x carnea
Rot-Erle*	Alnus glutinosa
Purpur-Erle	Alnus spaethii
Hainbuche*	Carpinus betulus
Zier-Apfel	Malus spec. in Sorten
Schwarznuß	Juglans nigra
Walnuß*	Juglans regia
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Weißer Maulbeerbaum	Morus alba
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Holzbirne*	Pyrus pyraeaster
Kultur-Birne	Pyrus communis in Sorten
Silber-Weide*	Salix alba
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere*	Sorbus torminalis

3. Wuchsordnung - Kleinkronige Bäume - Großsträucher

Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis s
Echte Felsenbirne*	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche*	Cornus mas
Strauchhasel*	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn*	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn*	Crataegus laevigata

Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schwarzdorn*	Prunus spinosa
Salweide*	Salix caprea
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose*	Rosa canina
Glanz-Rose*	Rosa nitida
Weinrose*	Rosa rubiginosa
Grau-Weide*	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide*	Salix viminalis
Spiersträucher	Spiraea spec.

Rank- und Kletterpflanzen

Es wird empfohlen, für alle Kletterpflanzen Rankhilfen zu erstellen, um Schäden an den Hauswänden zu vermeiden. Bei der Verwendung von Kletterpflanzen ist besonders auf die Ausrichtung der Wandseite zu achten (Sonnen- bzw. Schattenwände). Folgende Schling- und Kletterpflanzen sowie Selbstklimmer sind vorrangig zu pflanzen:

Wilde Kiwi	Actinidia arguta
Klettergurke	Akebia quinata
Anemone-Waldrebe*	Clematis montana
Gewöhnliche Waldrebe*	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis in Sorten
Hopfen*	Humulus lupulus
Kletter-Rosen	Rosa-Hybriden
Weinrebe	Vitis vinifera

(* = heimische Arten)

Abweichungen bei der Artenauswahl müssen mit dem Umweltreferat der Stadt Kronberg abgestimmt werden.

E Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
HGO	Hessische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVGI. I S. 90,93).
Baumschutzsatzung	Satzung zum Schutz der Grünbestände (Baumschutzsatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Zisternensatzung	Satzung über den Bau und den Betrieb von Regenwasser-Nutzungsanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Stellplatzsatzung	Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Entwässerungssatzung	Satzung zum Umgang mit Schmutzwasser, Niederschlagswasser und sonstigem abfließenden Wasser der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung.
Wasserversorgungssatzung	Satzung über die Pflicht der Betreibung einer öffentlichen Einrichtung zur Wasserversorgung der Stadt Kronberg in der jeweils gültigen Fassung