

Stadt Kronberg im Taunus Gemarkung Oberhöchstadt



Bebauungsplan 'Am Henker' mit integriertem Landschaftsplan

Begründung



| <u>INHALTSVERZEICHNIS</u> | | SEITE |
|---------------------------|---|-------|
| 1 | RECHTSGRUNDLAGE | 3 |
| 2 | GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN | 4 |
| 4 | STÄDTEBAULICHE ANALYSE | 5 |
| 4.1 | Erschließung | 5 |
| 4.2 | Bebauung | 6 |
| 4.3 | Nutzung | 6 |
| 4.4 | Infrastrukturelle Versorgung | 8 |
| 5 | LANDSCHAFTSANALYSE | 9 |
| 5.1 | Landschaftsstruktur | 10 |
| 5.2 | Flächennutzung | 10 |
| 5.3 | Natürliche Grundlagen | 11 |
| 5.4 | Nutzungsseignung / Nutzungskonflikte | 12 |
| 6 | PLANUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSPROZESS | 18 |
| 7 | ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 23 |
| 7.1 | Nutzung | 23 |
| 7.2 | Erschließung | 23 |
| 7.3 | Bebauung | 24 |
| 7.4 | Grünordnung | 25 |
| 8 | FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES | 26 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 26 |
| 8.2 | Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke | 27 |
| 8.3 | Verkehrerschließung | 28 |
| 8.4 | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 8.5 | Grün- und Wasserflächen | 34 |
| 8.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft | 35 |
| 8.7 | Lärmschutz | 36 |
| 8.8 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern | 37 |
| 8.9 | Gestaltung der baulichen Anlagen | 39 |
| 8.10 | Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, der Einfriedigungen und der Stellplätze | 40 |
| 9 | DURCHFÜHRUNG | 41 |
| 10 | KOSTEN UND FINANZIERUNG | 41 |
| | | 1 |

| | SEITE |
|---|-------|
| 11 FLÄCHENBILANZ | 43 |
| 12 WOHNUNGS- UND HAUSTYPENSPIEGEL, DICHTE | 44 |

PLÄNE:

LANDSCHAFTSANALYSE:

| | |
|--|----|
| Plan 1: LANDSCHAFTSSTRUKTUR | 14 |
| Plan 2: FLÄCHENNUTZUNG | 15 |
| Plan 3: NATÜRLICHE GRUNDLAGEN | 16 |
| Plan 4: NUTZUNGSKONFLIKTE/NUTZUNGSEIGNUNG | 17 |
| GESTALTUNGSVORSCHLÄGE C UND D (Vorentwurf) | 21 |

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) vom 25.2.1952 in der Fassung vom 1.4.1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19.9.1980 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wird gemäß § 9 Abs. 4 BBauG mit seinen Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Henker' umfaßt ein ca. 9,7 ha großes, teilweise bebautes Gebiet im Stadtteil Oberhöchstadt zwischen Limburger Straße, Sodener Straße, Dammsteg, Am Kirchberg/Sodener Straße (L 3015) und der geplanten K 769 (neu).

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:
IM WESTEN: Durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu', in der Flur 16 gelegen.

IM NORDEN: Durch die südliche Grenze der Limburger Straße, Flur 16, Flurstück 241/2 und Flur 19, Flurstück 122/8.

IM NORD-OSTEN: Durch die östliche Grenze der Sodener Straße, Flur 17, Flurstück 116/1, die östliche Grenze des Weges 'Dammsteg', Flur 18, Flurstück 175 und Flur 17, Flurstück 113/3 und die nord-östliche Grenze der Straßenparzelle 'Am Kirchberg' (L 3015), Flur 15, Flurstück 218/4.

IM SÜD-OSTEN UND SÜDEN: Durch die süd-östliche bzw. südliche Grenze der Straße 'Am Kirchberg' und 'Sodener Straße' (L 3015), Flur 15, Flurstück 218/4 tlw., anschließend bis an die östliche Grenze des Bebauungsplanes der Stadt Kronberg, 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu'.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

Das Gebiet 'Am Henker' war bereits vor der Eingliederung der Gemeinde Oberhöchstadt in die Stadt Kronberg als Siedlungszuwachsfläche ausgewiesen und wies dabei einen noch wesentlich größeren Umfang auf. Der seinerzeit von der Gemeinde Oberhöchstadt in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan sah eine bis zu 12-geschossige Wohnbebauung vor. Der nach der Gebietsreform von der Stadt Kronberg aufgestellte rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1976 sieht dagegen eine wesentlich reduzierte Siedlungserweiterung vor, die sich sowohl mit dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP), als auch mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) deckt. Danach sind die Neubauf Flächen zwischen Limburger Straße, Sodener Straße und geplanter K 769 (neu) und Flächen westlich der Straße 'Dammsteg' als Wohnbauflächen und die bebauten Teile überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt.

In die Wohnbaufläche eingebettet ist eine ca. 0,27 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die ehemalige Regionale Planungsgemeinschaft Untermain (RPU) hatte 1975 der Siedlungserweiterung nur unter Vorbehalt zugestimmt, mit der Maßgabe, daß das Gebiet in zwei Bauabschnitten entwickelt wird. Diese Vorgabe wurde in den Stadtentwicklungsplan der Stadt Kronberg übernommen, wobei eine Abschnittsbildung vor und nach 1984 vorgenommen wurde. Diese Abschnittsbildung wird aus heutiger Sicht als überholt betrachtet und ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die Stadt Kronberg ist nach dem RROP (Entwurf Februar 1984) Mittelzentrum im Verdichtungsraum und liegt im Entwicklungsband 3. Ordnung (Niedernhausen - Friedberg). Bei der Bevölkerungsprojektion 1995 wird ein ausgeglichenes Wanderungssaldo (± 0) angestrebt, so daß wegen des Geburtenrückgangs insgesamt mit einer Bevölkerungsabnahme um ca. 1.950 E zu rechnen ist. Insofern wird auch mit keinem Siedlungszuwachsflächen - Bedarf über die bereits ausgewiesenen Flächen hinaus gerechnet.

Bei dem Baugebiet 'Am Henker' handelt es sich um eine der letzten größeren Flächen im Vortaunus, die noch für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grunde soll hier auch eine im Verhältnis zur dörflichen Struktur Oberhöchstads angemessene Verdichtung angestrebt werden. Während die Fortschreibung des RROP der ehemaligen RPU für Kronberg noch eine Siedlungsdichte von 22,5 Wohneinheiten (WE) je ha auswies, ist im Entwurf 1984 zum RROP für die Planungsregion Südhessen eine Siedlungsdichte von 30 WE/ha für die Stadt Kronberg vorgesehen.

4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind durch die Limburger Straße und die Sodener Straße erschlossen. Darüberhinaus befinden sich einzelne, mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich, die nur provisorisch durch einen Wirtschaftsweg erschlossen sind.

Der östliche Teil der Limburger Straße und die Sodener Straße weisen hinsichtlich ihrer Erschließung, Bebauung und Nutzung eine dörfliche Struktur auf.

4.1 ERSCHLIESSUNG

Wegen der Einbahnregelung im Ortskern von Oberhöchstadt werden beide Ortsstraßen erheblich vom Durchgangsverkehr belastet. Da beide Straßen in Teilabschnitten nur 4 - 6 m Gesamtbreite aufweisen und Gehwege nur z. T. und in unzureichender Breite vorhanden sind, wird hierin ein erheblicher städtebaulicher Mangel gesehen. Außerdem durchfährt der Linienbus beide Straßenzüge ohne einen einzigen Haltepunkt. Die Einmündung Sodener Straße/L 3015 Am Kirchberg ist ein Unfallschwerpunkt. Dieses ist auf unzureichende Sichtverhältnisse durch die auf dem Grundstück Sodener Straße 25 vorhandene Bepflanzung und durch überhöhte Geschwindigkeiten auf der L 3015 mit der Gefällestrecke 'Am Kirchberg' zurückzuführen.

Zur Lösung der gravierenden Verkehrsprobleme im Ortskern von Oberhöchstadt wurde eine westliche Ortskernumgehung als K 769 neu geplant, die den gesamten Durchgangsverkehr und den Linienbusverkehr aufnehmen soll. Bezüglich der damit

angestrebten Verkehrslösung wird auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' verwiesen. Der Bebauungsplan wurde 1983 rechtsverbindlich, der Grunderwerb wird bereits betrieben, mit der Durchführung soll sobald als möglich begonnen werden.

4.2 BEBAUUNG

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude, die z.T. mehrere Jahrhunderte alt sind. Trotzdem ist sichtbares Fachwerk nur noch an 3 Gebäuden vorzufinden (Sodener Straße 4 und 24). Durch Instandhaltungsarbeiten, Um- und Anbauten wurde das Siedlungsbild z. T. nachteilig verändert. Auch Neubauten, wie eingeschossige Bungalows an der Sodener Straße oder dreigeschossige Gebäude an der Limburger und Sodener Straße fügen sich nicht immer maßstabsgerecht in das Siedlungsbild ein. Insgesamt wird jedoch der Siedlungscharakter, der insbesondere durch den engen Straßenraum geprägt wird, für erhaltenswert angesehen. Um das Siedlungsbild längerfristig zu verbessern, sollen Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden.

Als maßstabssprengend wird bereits im Stadtentwicklungsplan der Stadt Kronberg das Gebäude der ehemaligen Bäckerei, Sodener Straße 16-18, bezeichnet, das derzeit als Lagerhaus genutzt wird. Zur Verbesserung des Siedlungsbildes sollte dieses Gebäude zugunsten einer Wohnbebauung beseitigt werden.

4.3 NUTZUNG

Im alten Ortskern (Sodener Straße und Limburger Straße östlich der Planstraße A) befinden sich zahlreiche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Gegenüber der Sodener Straße dominiert in der Limburger Straße jedoch die Wohnnutzung. Von den 13 ansässigen Betrieben in der Sodener Straße sind insbesondere die Metzgerei Klein Ecke Limburger Straße/Sodener Straße und die Kfz-Werkstatt Sodener Straße 28 hervorzuheben.

Darüberhinaus befinden sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 3 landwirtschaftliche Betriebe; ein weiterer Betrieb an der Limburger Straße grenzt im Nordwesten an. Der Viehbesatz beträgt insgesamt ca. 800 Stück Schweine/Mastvieh und ca. 100 Stück Großvieh. Zur Klärung der im-

missionsschutz-rechtlichen Probleme wurde frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, Usingen, aufgenommen. Darüberhinaus wurde in Abstimmung mit dem RP Darmstadt ein Gutachten durch das Hessische Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landesentwicklung, Kassel, erstellt. Dem Gutachten ist folgendes zu entnehmen:

In erster Linie sind störende Immissionen von dem Betrieb Stoll, Sodener Straße 21, mit seinen ca. 600 Schweinemastplätzen zu erwarten. Nach dem Bundesimmissionsschutz-Gesetz können genehmigungsfrei z. B. 700 Stück Schweine/Mastvieh bzw. 91 Stück Großvieh je Betrieb gehalten werden. Die immissionsschutzrechtlichen Probleme beschränken sich jedoch nicht allein auf diesen Schweinemastbetrieb, auch Emissionen der 3 weiteren Betriebe können Ursache von Immissionen sein. Der Viehbesatz der Betriebe Hildmann, Sodener Straße 10 und Limburger Straße 52, ist aber relativ gering. Eine Viehaufstockung wäre an den vorhandenen Standorten wahrscheinlich schon jetzt nicht mehr möglich. Bei dem Milchviehbetrieb Heynen, Sodener Straße 19, ist der Viehbesatz zwar höher, eine Aufstockung kommt jedoch wegen der beengten Platzverhältnisse wohl kaum in Frage.

Das o.a. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Immissionen des Schweinemastbetriebes Stoll fast der gesamte Planungsraum als MD-Gebiet ausgewiesen werden müßte, wobei hier die Landwirtschaft Vorrang haben müßte; eine nicht betriebsgebundene Wohnbebauung wäre zu unterbinden. Da hierfür jedoch kein Bedarf besteht, müßte der Bebauungsplan fallengelassen werden. Es wurde deshalb auch die Möglichkeit untersucht, mit technischen Mitteln (Filteranlagen etc.) die Emissionen zu reduzieren. Der finanzielle Gesamtaufwand ist dabei mit den Kosten für die Auslagerung des Betriebes (ohne Wohnhaus) zu vergleichen, die mit ca. 1 Mio. DM beziffert werden.

Diese, aus der Interessen-Sicht der Landwirtschaft erhobenen Forderungen werden seitens der Stadt Kronberg für überzogen gehalten.

Da es sich um eines der letzten größeren Neubaugebiete im Vortaunus handelt, kann auf die Ausweisung dieses Baugebietes nicht verzichtet werden. Die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes Stoll, die zunächst in Erwägung gezogen wurde, soll nicht mehr weiter betrieben werden. Vielmehr wird das Ziel verfolgt, die gewachsene dörfliche Bau-

und Nutzungsstruktur im Ortskern von Oberhöchstadt zu erhalten; eine weitere Entmischung und Entwicklung zum Wohngebiet soll vermieden werden. Ein solcher Strukturwandel würde langfristig zu einer völligen Veränderung des Ortsbildes führen, da die vorhandene Bebauung nicht den heutigen Ansprüchen an eine Wohnnutzung genügt.

Die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes Stoll in den Außenbereich würde zu einer weiteren Zersiedlung der Landschaft führen. Die Familie Stoll ist auch nicht bereit, sich vom dörflichen Leben zu isolieren und in den Außenbereich umzuziehen. Vielmehr würde sie bei einer Auslagerung des Betriebes im Ortskern wohnen bleiben wollen. Dieses würde aber zu einer Zersplittung des Betriebes und zu einer Beeinträchtigung der betrieblichen Abläufe führen.

Außerdem haben die vorhandenen Immissionen in der Vergangenheit zu keinen aktenkundigen Problemen bei der Wohnbevölkerung geführt. Wegen der vorherrschenden Westwinde sind deshalb auch im geplanten Wohngebiet keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten. Da den künftigen Bewohnern die Randlage zu einem Dorfgebiet und die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe bekannt ist, sind zeitweilige Belästigungen hinzunehmen, soweit diese mit den in ländlichen Gebieten zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar sind. Eine erhebliche Erweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe kommt insofern nicht in Betracht.

Die Rechtsprechung zeigt, daß der allgemeine Trennungsgrundsatz in bestandsgeprägten Gebieten ausnahmefähig ist, wenn andere städtebauliche Belange überwiegen. Die planerischen Überlegungen zum Verbleib des Betriebes Stoll, zur Festsetzung als Dorfgebiet im Umfeld der Betriebe und zur angrenzenden Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind mit dem Regierungspräsidenten in Darmstadt und mit dem Kreis abgestimmt worden.

4.4 INFRASTRUKTURELLE VERSORGUNG

Die schulische Versorgung erfolgt durch die Grundschule an der Straße 'Schöne Aussicht' in ca. 400 m Entfernung von der Geltungsbereichsgrenze bzw. ca. 600 m Entfernung von der Geltungsbereichsmittle und durch das Schulzentrum 'Auf der Heide' mit allen höheren Schulzweigen. Für Kinder im Vorschulalter stehen in Oberhöchstadt 3 Kindergärten mit ausreichender Kapazität zur Verfügung. Erst mit der Bebauung 'Am Henker' kann eine ausreichende Auslastung der Kindergärten wiederhergestellt werden.

Der Ortskern von Oberhöchstadt verfügt über ein ausreichendes Angebot an Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs. In geringfügigem Umfang können im Ortskern noch weitere Läden und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Darüberhinaus sollten in zentraler Lage des Wohngebiets 'Am Henker' die zur Versorgung notwendigen Läden, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe angesiedelt werden.

5 LANDSCHAFTSANALYSE

Die Landschaftsanalyse ist wesentlicher Bestandteil des Landschaftsplanes nach § 4 HENatG. Gegenstand der Landschaftsanalyse ist die Ermittlung der natürlichen und anthropogenen (vom Menschen beeinflussten) Grundlagen, deren Bewertung sowie die Entwicklung von Lösungsvorschlägen, in denen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt sind.

Grundlage dieses Landschaftsplanes und der Landschaftsanalyse bildet der auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erstellte Landschaftsplan der Stadt Kronberg, der jedoch im Hinblick auf spezifische Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vertiefender Untersuchungen und planerischer Überlegungen bedarf.

Die Landschaftsanalyse ist geltungsbereichsübergreifend für die Bebauungspläne 'Am Henker', 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' und 'Sodener Straße' erstellt worden. Dieses Vorgehen ergab sich aus der Nachbarschaft der Bebauungspläne und berücksichtigt den landschaftlichen Zusammenhang.

Die Daten und Fakten, die zur Ermittlung der Planungsgrundlagen dienen, resultieren aus den verschiedensten vorhandenen Untersuchungen und Planungen sowie ausführlichen Begehungen und Kartierungen seit Oktober 1981.

Der Landschaftsplan ist im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz und dem Hochtaunuskreis als untere Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

5.1 LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Das im Plan 1 'Landschaftsstruktur' dargestellte Umfeld der Bebauungspläne 'Am Henker', 'K 769 neu' und 'Sodener Straße' stellt die Verteilung der verschiedenen landschaftlichen Strukturen dar.

Nördlich von Oberhöchstadt liegt ein ausgedehntes Waldgebiet (Oberhöchstädter Wald, Weißkirchner Wald, Steinbacher Wald) am Südhang des Taunus. Dieses Waldgebiet trägt erheblich zur Prägung des Landschaftsbildes bei und dient besonders auch der Erholungsnutzung. Hinzu kommt die ausgeprägte ökologische Bedeutung von geschlossenen Waldgebieten.

Aus dem Taunusbereich fließen der Waldwiesenbach und der Stuhlbergbach, die sich zum Hohwiesenbach vereinen, und weiter westlich der Westerbach, der als Hauptvorfluter für den gesamten Kronberger Raum gilt, in Richtung Süden.

Entlang der Bäche erstrecken sich ausgedehnte Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und aufgrund ihrer Struktur eine besondere Bedeutung für den Klimaschutz haben. Diese Frischluftschneisen tragen zur Belüftung der angrenzenden Orte bei und sind regional bis nach Frankfurt wirksam.

5.2 FLÄCHENNUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Henker' ist gegenwärtig von der Flächennutzung her stark differenziert. Bebauung besteht überwiegend entlang der Limburger Straße im Norden und der Sodener Straße im Osten (Plan 2).

Die für Wohnen und/oder gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weisen unterschiedlich große Zier- oder Nutzgärten auf, die fast ausschließlich auf der der Straße abgewandten Seite der Bebauung liegen. Gestaltete Vorgärten sind nur beschränkt vorhanden.

Auf den nicht bebauten Flächen befinden sich kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Ackerbau oder Obstkulturen betrieben werden.

Zwei Teilflächen dienen als Weiden und Tierauslauf. Ein grosser zusammenhängender Bereich wird nicht mehr genutzt und ist als Brache definiert. Darin eingelagert sind einige Kleingärten bzw. Grabelandflächen.

Im Osten durchfließt der Hohwiesenbach in einem Teilstück den Geltungsbereich. Die östlich gelegenen Flächen werden als Grabeland genutzt, westlich befindet sich ein Spielplatz.

Feldwege zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ergänzen die vorhandenen Verkehrsflächen.

5.3 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die im Plan 3 'Natürliche Grundlagen' dargestellten Bereiche haben aufgrund ihrer Struktur eine Wertigkeit für den Naturhaushalt und erfordern Beachtung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das natürliche Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten zum Hohwiesenbach von 216 m ü.NN bis auf 198 m ü.NN. Die Hangneigung beträgt dabei ca. 5 - 8 %.

In der 'Geologischen Karte von Preußen und den benachbarten Ländern' aus dem Jahre 1929 ist ein Teilbereich als alluviale Lehm- und Feinsandaufschüttung der Haupt- und Nebentäler dargestellt. An zwei Punkten im Gelände sind dabei auch Quellen ausgewiesen. Diese Ausweisung im Zusammenhang mit den alten Entwässerungsgräben, die heute allerdings überwiegend zugewachsen sind und ein verhältnismäßig feuchter Teil im Zentrum des Geltungsbereiches 'Am Henker', deuten auf ein verstärktes Vorkommen von Schichten- oder Hangwasser hin. Die vorhandene Schichtenwassersituation muß bei der geplanten Bebauung berücksichtigt werden.

Die Bodenkarte von Hessen weist als Bodenart für den gesamten Bereich die Parabraunerde auf, die im allgemeinen als günstiger Ackerboden gilt.

Die als Brache definierten Bereiche sind Landschaftseinheiten, die überwiegend auf ehemaligen Obstkulturflächen entstanden sind.

Nach der Beendigung der Streuwiesennutzung haben sich hier in Abhängigkeit der vorhergehenden Nutzung reich strukturierte Vegetationseinheiten gebildet, die als ein potentieller Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bezeichnet werden können. Teilweise ist dabei die Nutzung der Obstbäume völlig zurückgegangen.

Die noch in Kultur stehenden Obstbaumbestände haben ebenfalls eine Bedeutung für den Landschaftshaushalt. Hinzu kommt die Steigerung der Erlebnisvielfalt der Landschaft durch die Struktur der Obstbaumgruppen.

Die vorhandenen Gehölzgruppen, Hecken und Einzelbäume haben, obwohl es sich nicht in allen Bereichen um standortgerechte Arten handelt, eine Bedeutung für das Landschaftsbild und den Landschaftshaushalt.

Prägende Arten bei den Einzelbäumen sind Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Walnuß (*Juglans regia*), Weide (*Salix alba*) und Obstbäume (überwiegend Kirschen). Die prägenden Arten bei den Gehölzgruppen sind Brombeeren, Haselnuß, Weide und Weißdorn sowie Jungaufwuchs der angrenzenden Einzelbäume. Die vorhandenen Großbäume sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die geschlossenen Gehölzgruppen und Hecken sollen innerhalb der vorgesehenen Grünanlagen erhalten bleiben.

Die potentiell-natürliche Vegetation für den Geltungsbereich ist überwiegend der Eichen-/Hainbuchenwald. Entsprechend sollten bei den Festsetzungen von Gehölzarten zur Bepflanzung des Baugebietes zur freien Landschaft und zum Grünzug Arten verwendet werden, die aus dieser Pflanzengesellschaft stammen.

Der Hohwiesenbach ist in seiner Funktion für den Naturhaushalt durch die angrenzenden Nutzungen stark eingeschränkt. Sein vorhandenes ökologisches Potential ist für eine naturnahe Weiterentwicklung geeignet.

5.4 NUTZUNGSKONFLIKTE/NUTZUNGSEIGNUNG

Die im Plan 4 dargestellten Nutzungskonflikte erfordern bei der Planung besondere Berücksichtigung.

Der Konflikt mit den innerhalb des Geltungsbereiches ansässigen Landwirten ist bereits unter Punkt 4.3 beschrieben. Ergänzend werden auch aus der Sicht der Landschaftsplanung Bedenken erhoben, die freie Landschaft durch weitere Aussiedlerhöfe zu beeinträchtigen.

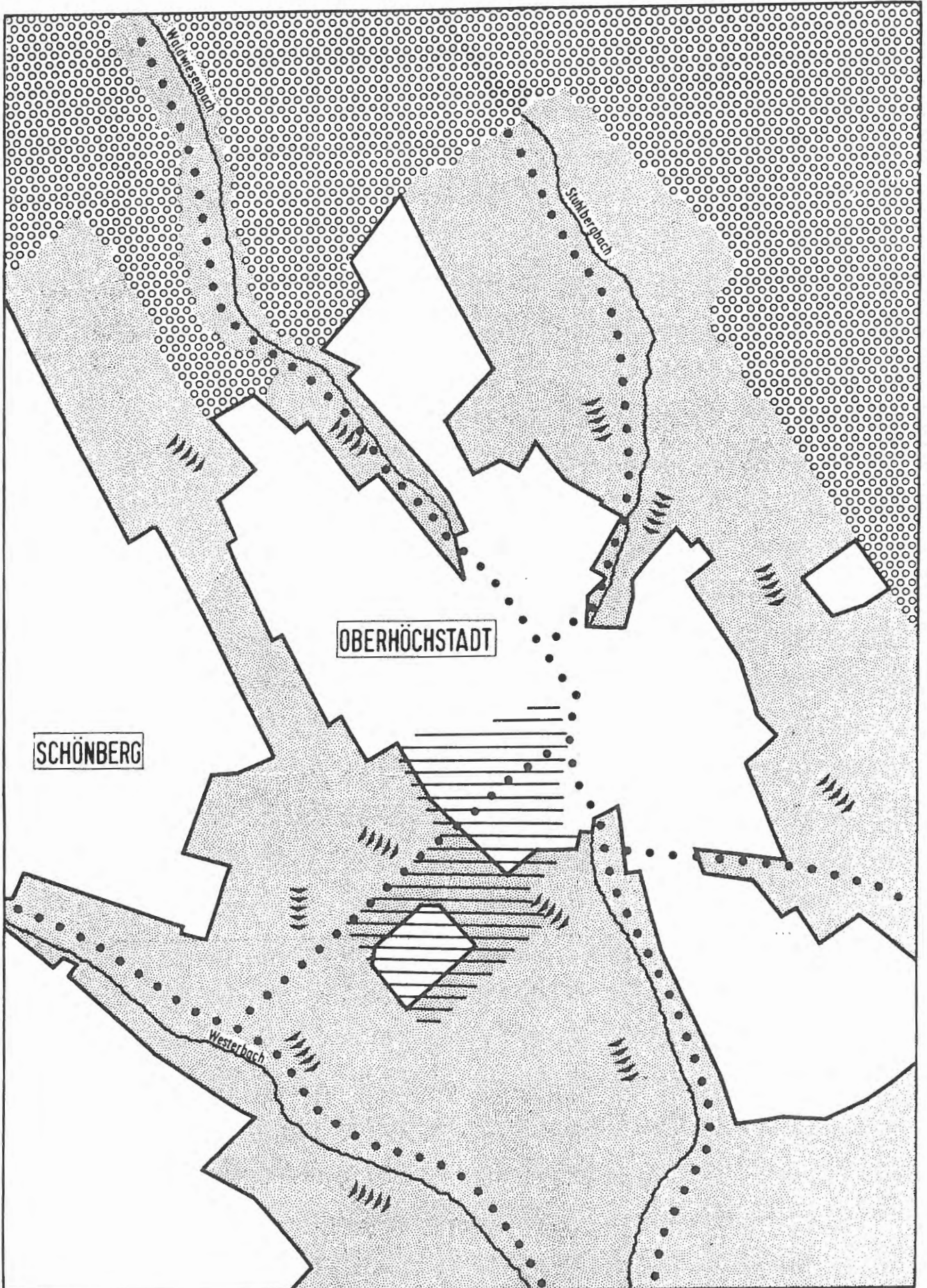
Zur Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild und zum Schutz vor den Emissionen ist entlang der Hauptverkehrsstraßen eine Abschirmpflanzung, gegebenenfalls in Verbindung mit weiteren Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall), vorgesehen.



Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche im Zentrum des Baugebietes soll die notwendigen Spielflächen beinhalten und gleichzeitig eine Fuß- und Radwegeverbindung (Grünzug) von der freien Landschaft in die Ortsmitte von Oberhöchstadt darstellen.



Die starke Luftbelastung der südlich angrenzenden Gemeinden erfordert eine besondere Berücksichtigung der Luftreinhaltung. Sulzbach, Eschborn und Steinbach sind nach § 44 BImSchG als Belastungsgebiet festgesetzt. Der RROP-Entwurf 84 definiert diese Gemeinden, einschließlich Schwalbach, als Smog-Gebiete. Um einer Verschärfung der Luftbelastung entgegenzuwirken, sollten die Emissionen des Hausbrandes eingeschränkt werden. Die vorhandene Erdgasleitung bietet die Grundlage für eine emissionsarme Beheizung des Neubaugebietes.

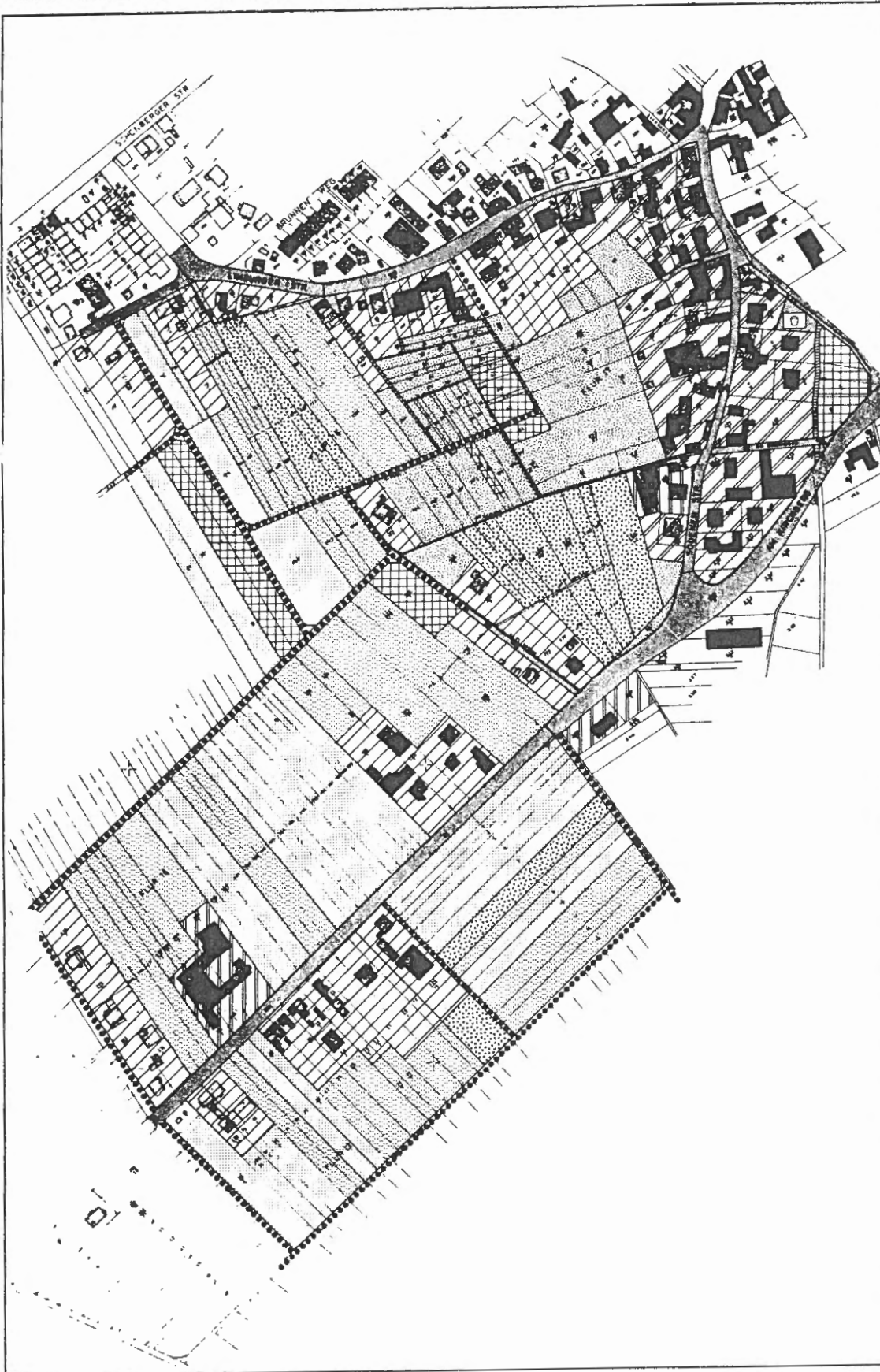
Die im gesamten Vordertaunus vorhandene Problematik des Hochwasserabflusses gilt auch für Kronberg. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde angestrebt, durch private Rückhalteanlagen, die das Regenwasser nur gedrosselt an den Regenwasserkanal abgeben, u.a. einen Beitrag zur Lösung der Hochwasserprobleme zu leisten. Eine Versickerung kam aufgrund der Bodenverhältnisse im Baugebiet nicht in Betracht.














Diese Maßnahmen wurden vom Wasserwirtschaftsamt als nicht ausreichend angesehen. Zur Lösung der Hochwasserprobleme plant die Stadt Kronberg im Bereich des Stuhlbergbades und/oder Waldwiesenbades ein Regenwasserrückhaltebecken. Unabhängig von diesem Vorhaben sollten im kleinen Maßstab trotzdem zusätzlich Maßnahmen ergriffen werden, die den natürlichen Wasserhaushalt berücksichtigen und zur Reduzierung des Verbrauches von Trinkwassers zur Gartenbewässerung beitragen.



-  WALD
-  FREIFLÄCHEN

-  FRISCHLUFTBAHNEN
-  ERHOLUNGSWEGEVERBINDUNGEN

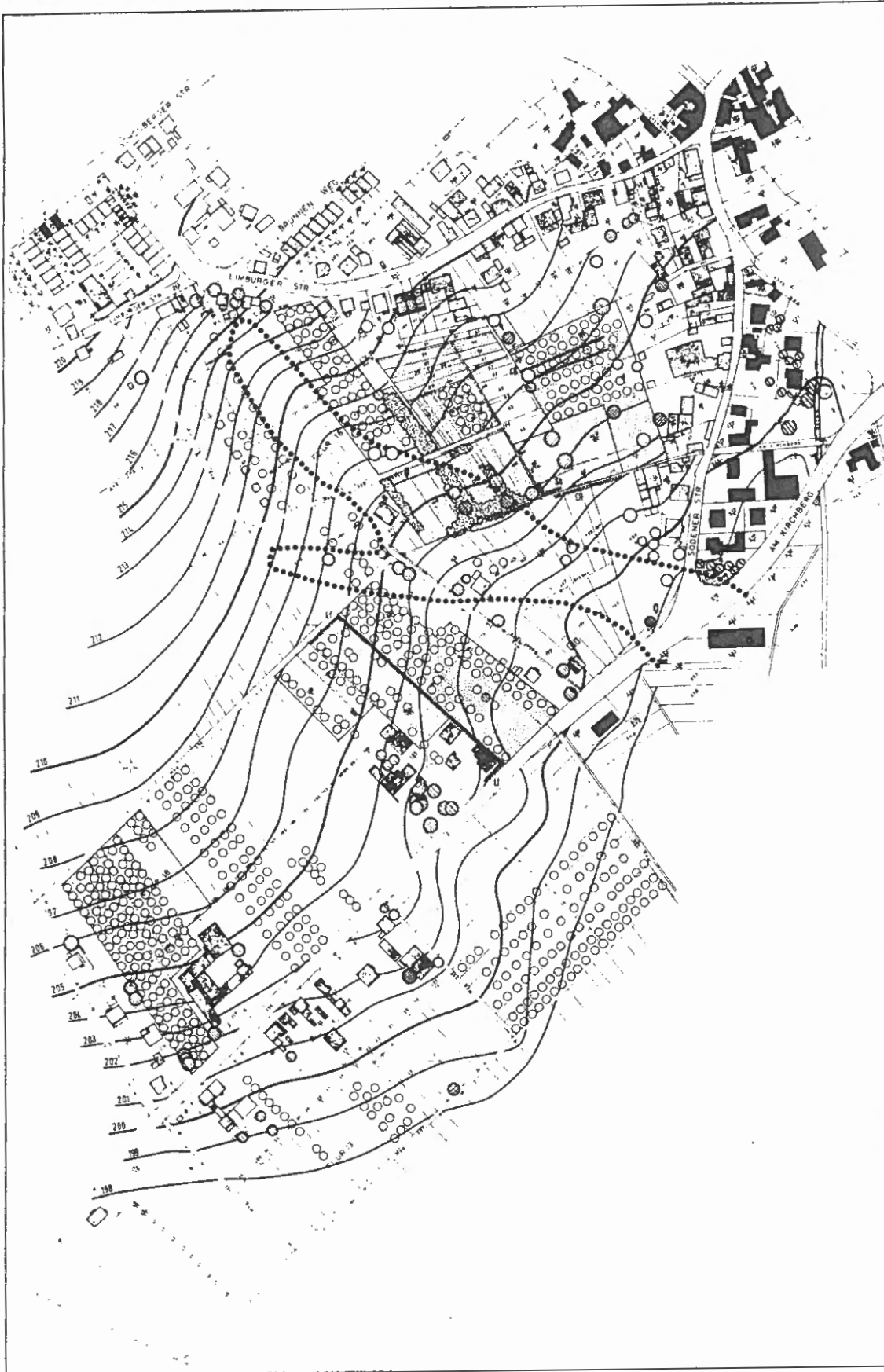


-  WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN
-  GROSSER GARTENKANTEN
-  GERINGER GARTENKANTEN
-  GEWERBEFLÄCHEN
-  KLEINGÄRTEN / GRABELAND
-  LANDWIRTSCHAFT
-  VIEHHALTUNG
-  BESTAND
-  BRACHE
-  STRASSEN UND BEFESTIGTE WEGE
-  FELDWEGE BEFAHRBAR
-  FUSSWEGE
-  SPIELPLATZ

Stadt Kronberg
 'Am Henker / Sodener Straße'
 Plan 2 M. 1:4000
 Vorhandene Flächennutzung

PLANUNGSGRUPPE 4 BOBISCH
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN und -PLÄNER
 Bearbeiter: DPL.-ING. DI. STEBAUER Umfang: 1:1
 Stromstraße 8 · 1000 Berlin 12 · Tel. 838 341 88 74

planungsgruppe 4
 PLANUNGSGRUPPE 4
 1000 Berlin 12



| | | |
|--|--------------------------------|--|
| | BRACHFLÄCHEN | ÜBERWIEGEND EHEMALIGE DRISTREUMWEISEN IN VERSCHIEDENEN ENTWICKLUNGSSTADIEN LEBENSRAUM FÜR VOGEL INSEKTEN SAUGTIERE |
| | FEUCHTBEREICH | HOHER ANTEIL AN PFLANZEN DER AMPHIBIEN ZONE |
| | GESCHLOSSENE GEMISCHTE GRÜPPEN | ÜBERWIEGEND BROMBEEREN, HASELNUSSE, WEIÐE UND OBSTBAUMARTEN LEBENSRAUM FÜR VOGEL UND INSEKTEN |
| | HECKEN | CO HASELNUSSE CR WEISSDORN LI LINDEN SA WEIÐE |
| | | CORYLUS AVELLANA CRATAEGUS MONSIEUR LIGUSTRUM VULGARE SALIX SPEC |
| | OBSTBAUMGRUPPEN | |
| | EINZELBAUHE | |
| | AHORN | ACER PLATANOIDES |
| | BIRKE | BETULA PENDULA |
| | EICHE | QUERCUS ROBUR |
| | ROBINIE | ROBINIA PSEUDOACACIA |
| | HALMNUSS | JUGLANS PEGAN |
| | WEIÐE | SALIX ALBA |
| | OBST | |
| | KOMPLEXEN | |
| | 200 | HÖHENLINIE ÜBER 200 |
| | | LEHM- UND FENSANDALF- SCHÜTTUNGEN DER HAUPT- UND NEBENTÄLER |
| | 0 | NACH DER GEOL. ODISCHEN KARTE VON PREßSEN 1979 |

Stadt Kronberg

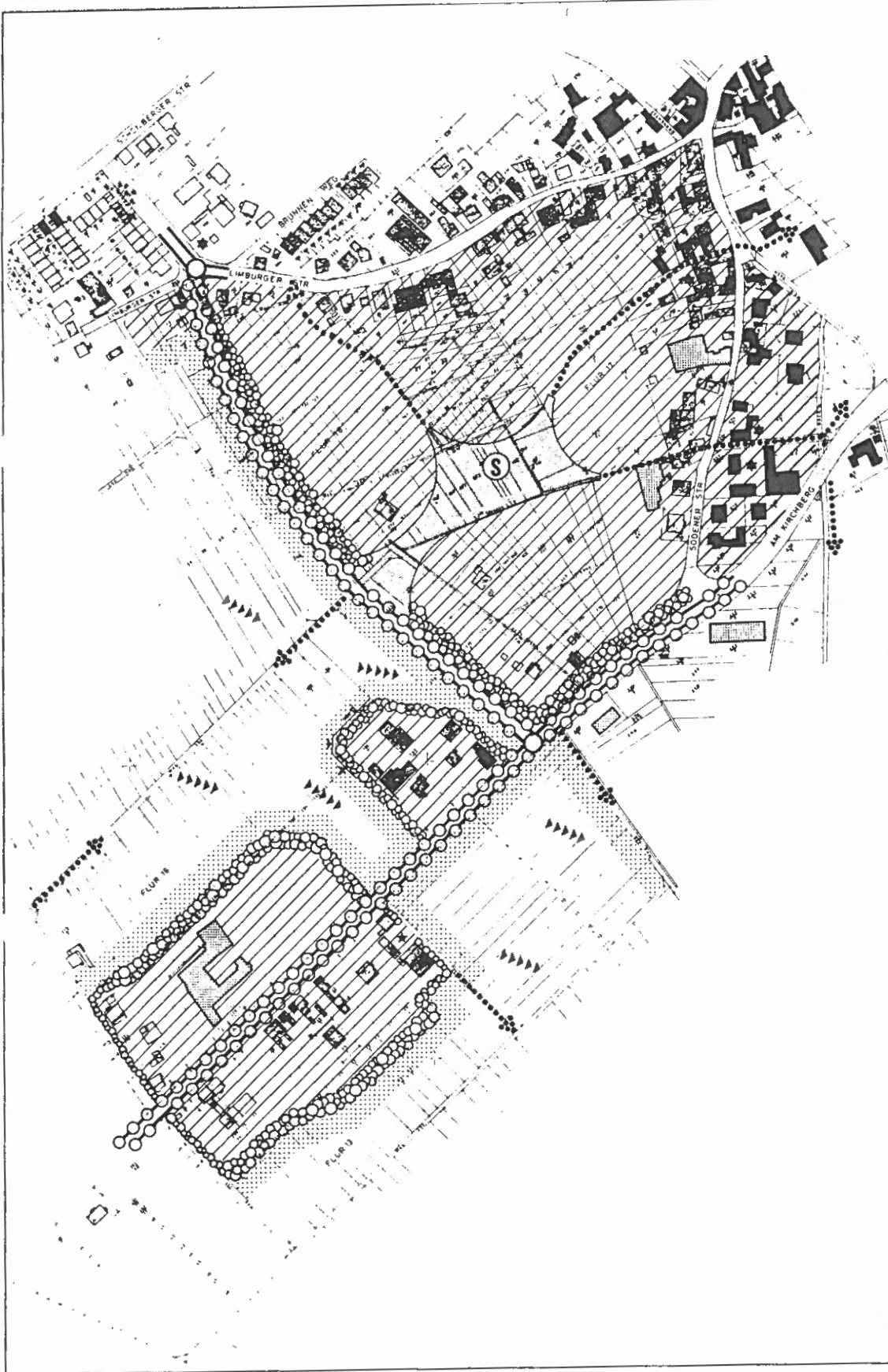
'Am Henker/Sodener Straße'

Plan 3
Natürliche Grundlagen

PLANUNGSGRUPPE **BOGISCHE**
LANDSCHAFTSARCHITECTEN und -PLANNER **BB1A**
Bearbeiter: WPL: ING. W. SEEBRAUER Datum
Bismarckstr. 5 1000 Berlin 12 Tel. 030 3414074

planungsgruppe 4

Planungsgrouppe 4
Haupt- u. Geschäftsführer: Prof. Dr. Peter Bogisch
Mitglied: Ing. W. Seebrauer, Prof. Dr. Peter Bogisch
Geschäftsbereich: 1000 Berlin O. Post 371204
Berlin 12



NUTZUNGSKONFLIKTE

- UNTERSCHIED ANGESCHNITTENE BAUWERKE
BETRACHTUNG DES LANDSCHAFTSRAUMES
- LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE
Z. T. GERUCHSMESSIG
- FRISCHLÜFTSCHNEISE
- QUERREGEL ZUR FRISCHLÜFTSCHNEISE
BETRACHTUNG DES LOKALKLIMAS

NUTZUNGSEIGNUNG

- BAUGEBIETE
- GRÜNKLADE / SPIELPLATZ
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
VORRANGIG OBSTANBAU
- ABSCHWÄMPLÄTZUNG
- FUSS- UND RADWEGVERBUNDEN
ZUR ORTSCHAFT BZW. IN DIE LANDSCHAFT
- TRASSEN FÜR LANGS- BZW. KRISSENSTRASSE
MIT FUSS- UND RADWEGEN SOMIT
BAUMBREITEN UND GRÜNSTREIFEN

Stadt Kronberg

'Am Henker / Sodener Straße'

Plan 4
Nutzungskonflikte
Nutzungseignung

PLANUNGSGRUPPE BOBISCH
LANDSCHAFTSARCHITECTEN und -PLANNER BBLA
Bearbeiter: DIPL.-ING. W. SEEBÄUER, Berlin
Bismarckstr. 5 - 1000 Berlin 12 - Tel. 030 2414074

planungsgruppe 4

Planung & Gestaltung - Stadt und Raum - Berlin
1000 Berlin 12, Bismarckstr. 5, Tel. 030 2414074
Bismarckstr. 5, 1000 Berlin 12, Tel. 030 2414074

6 PLANUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSPROZESS

Der Bebauungsplan 'Am Henker' weist inzwischen eine mehr als 15-jährige Entstehungsgeschichte auf. Auch seit dem erneuten Aufstellungsbeschluß aus dem Jahre 1980, nach dem neue Planungskonzepte entwickelt wurden, traten Probleme auf, die einer Lösung bedurften, bevor das Bauleitplan-Verfahren nunmehr fortgeführt werden kann. Es handelte sich dabei um:

- a) Die Aufstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des novellierten Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. 9. 1980, der zu neuen Erkenntnissen und zu einer Änderung der Vorplanung führte,
- b) die Lösung der Verkehrsprobleme im Ortskern von Oberhöchstadt durch die Planung der westlichen Ortskernumgehung, K 769 neu, mit der auch die äußeren Erschließungsvoraussetzungen für das Baugebiet geschaffen wurden. Der hierfür nunmehr getrennt aufgestellte Bebauungsplan erlangte 1983 rechtskraft,
- c) den Abwägungsprozeß bezüglich der durch die Landwirtschaft aufgeworfenen immissionsschutzrechtlichen Fragen.

Die ersten Konzepte aus dem Jahre 1980 sahen im Neubaugebiet ca. 120 Wohneinheiten für ca. 300 Einwohner mit einer Dichte von ca. 25 WE/ha vor. Aufgrund der Forderung mehrerer Träger öffentlicher Belange wurden die 1983 entwickelten Gestaltungsvorschläge stärker verdichtet:

| Konzept | A | B | C | D | B-PLAN |
|---------|------|------|------|------|--------|
| WE | 251 | 221 | 142 | 185 | 170 |
| E | 574 | 509 | 326 | 426 | 372 |
| WE/ha | 47,2 | 41,4 | 26,7 | 34,2 | 30,6 |

Der Gestaltungsvorschlag A wurde wegen zu starker Verdichtung bereits durch die städtischen Gremien abgelehnt. Der Vorschlag C mit der geringsten Verdichtung wurde - auch von den Planverfassern - favorisiert. Der anschließend ausgearbeitete Gestaltungsvorschlag D basiert auf den Ergebnissen der Bürgerversammlung und detaillierten Überlegungen und Berechnungen zur

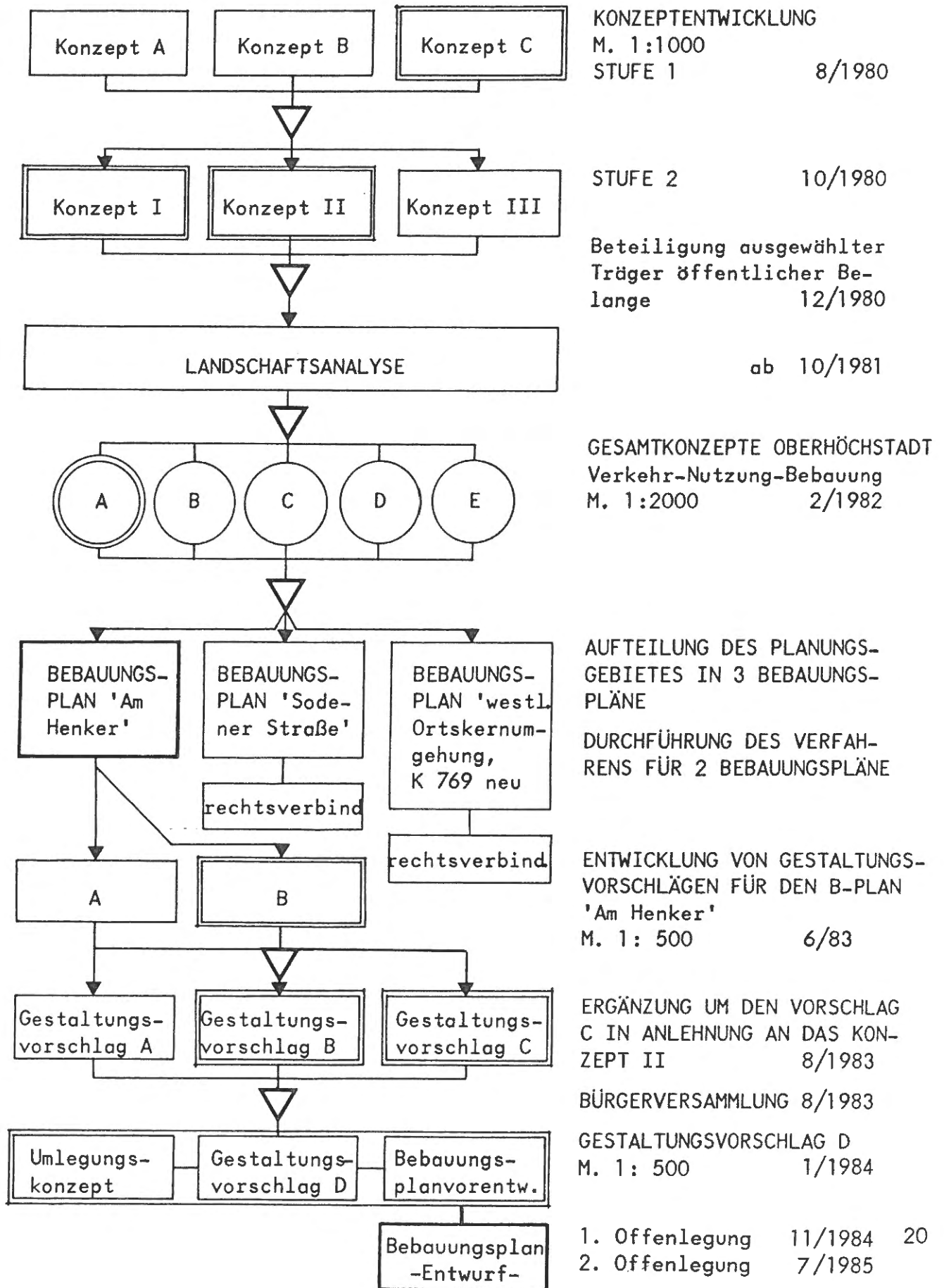
Umlegung. Danach bestehen im Neubaugebiet 62 Zuteilungsansprüche, von denen 17 Ansprüche unter 400 qm liegen. Die Überlegungen zur Umlegung und die von der 1979 gegründeten Interessengemeinschaft bauwilliger Familien - Henker (IGBF-Henker) mit 26 Mitgliedern geäußerten Bauwünsche führten wiederum zu einer geringen Verdichtung der geplanten Bebauung. Nach den im Januar 1985 geäußerten Wünschen sollen im Durchschnitt je Mitglied ca. 1,4 Häuser, d.h. insgesamt ca. 36 Häuser, errichtet werden. Sie untergliedern sich in ca. 22 % Einzelhäuser, 19 % Doppelhäuser und 58 % Reihenhäuser.

Gegenüber dem massiven Interesse insbesondere der IGBF-Henker an einer alsbaldigen Baureife des Planungsgebietes äußerten die ansässigen Eigentümer überwiegend kein Interesse an einer Bebauung des Henkers. Insbesondere 2 Eigentümer äußerten den Wunsch, ihre Grundstücke möglichst unverändert im Rahmen der Umlegung wieder zugeteilt zu bekommen und wollen diese nicht bebauen, sondern weiterhin als Gartenland bzw. landwirtschaftlich nutzen. Als Begründung wurden auch Naturschutzaspekte angeführt, die jedoch der Sache nach nicht haltbar sind. Um diesen Anregungen dennoch zu entsprechen, wurde die Vorplanung dahingehend geändert, daß die Grundstücke - nach Abzug des Flächenbeitrags - in ähnlicher Lage wieder zugeteilt werden können. Ob die Grundstücke danach bebaut werden, bleibt den Eigentümern überlassen.

Das Eingehen auf die Anregungen der Bürger führte zu einer veränderten Führung des Hauptfuß- und Radweges, der nunmehr in einen Quartiersplatz mündet und von dort aus in die Grünfläche führt. Der Quartiersplatz bietet die Möglichkeit, in zentraler Lage des Baugebietes einige Läden u. dgl. in kurzer, fußläufiger Entfernung anzusiedeln. Die übrigen, im Bereich des 'Dalles' angesiedelten Läden, können bei einer Wegelänge von bis zu 500 m gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Aus der Bürgerbeteiligung kamen ferner Anregungen, auf die Grünfläche zu verzichten bzw. diese wesentlich kleiner zu bemessen und stattdessen größere Grundstücke mit größeren Gartenflächen zu bilden. Diese Forderung steht jedoch nicht im Einklang mit den allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen, wie sie sich auch aus § 1 Abs. 6 BBauG ergeben. Gegenüber dem Vorschlag C wurde die zentrale Grünfläche von ca. 6.000 qm auf ca. 4.100 qm reduziert, was im Hinblick auf die Funktion dieser Grünfläche, nämlich Spiel- und Erholungsfläche für mindestens 500 Einwohner, noch als ausreichend angesehen wird.

PLANUNGSABLAUF BEBAUUNGSPLAN 'AM HENKER'



Stadt Kronberg im Taunus - Oberhöchstadt - Bebauungsplan 'Am Henker', Gestaltungsvorschlag C



- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- bestehende Gebäude
- geplante Bebauung 1 Vollgeschoss
- geplante Bebauung 2 bis 3 Vollgeschosse
- Nebengebäude (Garagen etc.)
- Straßen
- belästigte Wohnzone / Auflockerung
- Grün- und Freizeitanlagen
- Landschaftswall
- vorhandene wertvolle Baumbestände

Stadt Kronberg im Taunus
 Bebauungsplan 'Am Henker'
 mit integriertem Grünordnungsplan
 Gestaltungsvorschlag C
 Vorentwurf

planungsgruppe 4

Stadt Kronberg im Taunus - Oberhöchstadt - Bebauungsplan 'Am Henker', Gestaltungsvorschlag D



- geplante Bebauung 1 Vollgeschoss
- geplante Bebauung 2 bis 3 Vollgeschosse
- Nebengebäude (Garagen etc.)
- Straßen
- belästigte Wohnzone / Auflockerung
- Grün- und Freizeitanlagen
- Landschaftswall
- vorhandene wertvolle Baumbestände
- geplante Bäume und Sträucher
- alternative Grünflächen
- private Gärten
- private Stellplätze an Hofanlagen

Stadt Kronberg im Taunus
 Bebauungsplan 'Am Henker'
 mit integriertem Grünordnungsplan
 Gestaltungsvorschlag D
 Vorentwurf

planungsgruppe 4

Die Forderung nach Erhaltung aller wertvollen Bäume und deren Berücksichtigung bei der Planung ist in allen Konzepten und im Entwurf erfüllt. Gleiches gilt für die Anregung, die notwendigen Stellplätze und Garagen weitestgehend dezentral den einzelnen Grundstücken zuzuordnen und auf Gemeinschaftsanlagen zu verzichten.

Die im Rahmen der 1. Offenlegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnten z.T. berücksichtigt werden, soweit sie mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen in Einklang standen. Dadurch wurde eine erneute Offenlegung erforderlich. Bei den erneut vorgebrachten Anregungen und Bedenken handelt es sich überwiegend um Wiederholungen, die - wie bereits zuvor - nicht berücksichtigt werden konnten, da sie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kronberg für das Gebiet "Am Henker" nicht vereinbar sind.

Die rechtlichen Bedenken des Hess. Rundfunks bezüglich der Gewährleistung der Rundfunkfreiheit werden seitens der Stadt Kronberg nicht geteilt, da die getroffenen Festsetzungen die Möglichkeit zum Empfang aller Rundfunkbereiche, z.B. durch Gemeinschaftsantennen, nicht einschränkt.

Bezüglich der wiederholt, insbesondere vom Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, vorgebrachten Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung im Nahbereich der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, wird seitens der Stadt Kronberg darauf hingewiesen, daß eine eventuelle Aussiedlung des Schweinemastbetriebes nicht Voraussetzung für die Genehmigung eines Bebauungsplanes sondern erst die Folge der Bauleitplanung sei. Hieran wird auch weiterhin festgehalten. Auf die bisherigen Stellungnahmen hierzu wird verwiesen. Darüberhinaus hatte sich auch bereits im Anschluß an die erste Offenlegung die Genehmigungsbehörde als auch die Bauaufsichtsbehörde in Bad Homburg die Stellungnahme zu eigen gemacht, daß eine Aussiedlung nicht unbedingt erforderlich sei. Unabhängig davon wird weiterhin die Bereitschaft bekundet, bei der Aussiedlung behilflich zu sein, soweit keine unangemessenen Forderungen gestellt werden.

Bezüglich der angeführten Staubbelastung, die von der Tierhaltung ausgehen soll, ist nach Auffassung der Stadt Kronberg die Gewerbeaufsicht einzuschalten. Hier wäre zu prüfen, inwiefern durch die Staubbelastung zulässige Grenzwerte überschritten werden, dies ist jedoch keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

Somit wird der Bebauungsplan-Entwurf unverändert als Satzung beschlossen.

7 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Dem Bebauungsplan-Vorentwurf liegen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange folgende Ziele zugrunde:

7.1 NUTZUNG

- Erhaltung der gewachsenen dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur im Ortskern von Oberhöchstadt.
- Abrundung des Stadtteils Oberhöchstadt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluß an die Mischgebietsnutzung entlang der Limburger Straße und die Dorfgebietsnutzung beidseits der Sodener Straße.
- Nutzungsgliederung und Nutzungsbeschränkung der Baugebiete nach den Erfordernissen der Erschließung, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Immissionsschutz) und nach strukturellen Gesichtspunkten zur gezielten Ansiedlung von Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.
- Eng begrenzte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um eine weitere Verdichtung über das angestrebte Maß hinaus zu verhindern.
- Räumliche Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken zur Sicherung gärtnerisch gestalteter Freiflächen.

7.2 ERSCHLIESSUNG

- Erschließung des Neubaugebietes nach dem Prinzip der flächenhaften Verkehrsberuhigung.
- Aufrechterhaltung des Anschlusses Sodener Straße/L 3015 (Am Kirchberg), um den ortskernbezogenen Verkehr ohne Störung des Wohngebietes abfließen lassen zu können.
- Verkehrsgerechte Umgestaltung der Einmündung Sodener Straße/L 3015, Verbesserung der Sichtverhältnisse durch Beseitigung der störenden Bepflanzung im Sichtdreieck.

- Umgestaltung der Limburger Straße östlich der Einmündung Planstraße A und Umgestaltung der Sodener Straße zwischen der Einmündung Dammsteg und L 3015 in verkehrsberuhigte Straßen.
- Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes in Verbindung mit den verkehrsberuhigten Bereichen. Ausbau eines kombinierten Fuß- und Radweges auf der Nordwestseite der L 3015.
- Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes mit den in den Ortskern, zu den Schulen und in die freie Landschaft führenden Wegen (Wanderweg Hohwiesenbach, Feldweg Richtung Westerbach).
- Anlage eines sicheren Fußgänger- und Radfahrertunnels unter der L 3015 (Am Kirchberg) im Bereich der Bushaltestelle.
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der geplanten K 769 neu und der L 3015 soweit als Lärmschutzwall räumlich möglich.

7.3 BEBAUUNG

- ausschließlich eingeschossige Bauweise entlang der Hauptverkehrsstraßen, um ausreichenden Lärmschutz durch die Lärmschutzwälle zu gewährleisten. Erhöhter Lärmschutz durch Gartenhofhäuser an der L 3015 - Sodener Straße
- überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit vielfältigem Haustypenspiegel und unterschiedlichen Grundstücksgrößen, um den vielfältigen Interessen und Zuteilungsansprüchen gerecht werden zu können
- zwei- bis dreigeschossige Bebauung in zentraler Lage, um Wohnungsbau zu ermöglichen
- Schaffung eines Quartiersplatzes, um dem Baugebiet für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten einen Mittelpunkt zu geben
- Erhaltung des engen Straßenraumes und des vorhandenen dörflichen Charakters der Limburger Straße und der Sodener Straße

- Wahrung, Wiederherstellung und Schaffung eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der Grundstücksfreiflächen
- Reinhaltung der Luft durch Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe bzw. Begrenzung der zulässigen Abgas-Emissionen

7.4 GRÜNORDNUNG

- Erhaltung des gesamten wertvollen Baumbestandes und weitestgehende Erhaltung des Obstbaumbestandes als Erstbegrünung des Baugebietes
- Erhaltung einer Grünfläche mit wertvollem Baumbestand und Ausgestaltung als naturnahe Parkanlage und Spielplatz zur Versorgung der Bevölkerung im näheren Einzugsbereich des Baugebietes
- Differenzierung der öffentlichen Grünflächen nach Nutzung und notwendiger Pflege zur Vermeidung von pflegeintensiven Flächen ohne Funktion für die Erholung und den Naturhaushalt
- Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild durch Bepflanzung des Ortsrandes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Intensive Durchgrünung mit Hilfe von Straßenbäumen, öffentlicher Grünflächen und Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Grundstücke
- Berücksichtigung des ursprünglichen Charakters des Baugebietes als Obstwiesen am Ortsrand, durch gezielte Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher (besonders Obstgehölze)
- Erhaltung des Hohwiesenbaches als offenes Fließgewässer mit naturnahem Ausbau
- Freihaltung der Grabelandflächen östlich des Hohwiesenbaches von Bebauung und damit Sicherung einer Reservefläche für Anlagen des Hochwasserschutzes (Überschwemmungsgebiet/ Regenwasserrückhaltebecken)
- Berücksichtigung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Begrenzung der versiegelten Flächen und Speicherung von Regenwasser zur Gartenbewässerung

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in 2 Teile mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen gegliedert:

Im WA 1 sind allgemein nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig; sämtliche Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll die Wohnruhe gesichert und die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen (Verkehrsberuhigter Bereich) nicht überfordert werden. Außerdem soll damit sichergestellt werden, daß die Grundstücksflächen nicht überwiegend zu Stellplatzflächen werden.

Da eine Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude für sämtliche Wohngebiete (wie Gefordert) nach den Bestimmungen der BauNVO nicht möglich ist und Wohnungsbau in zentraler Lage auch gewünscht wird, sind hierfür Flächen als WA 2 - Gebiete festgesetzt worden. Im WA 2 werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt; jedoch werden mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke alle übrigen Ausnahmen ausgeschlossen, da sie aus funktionellen und immisionsschutzrechtlichen Gründen ungeeignet erscheinen.

Die gemischten Bauflächen werden im Umfeld der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als Dorfgebiet festgesetzt, wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Die übrigen Flächen werden entsprechend ihrer vorhandenen Struktur als Mischgebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Ortskern ungeeignet sind. Wegen der vorhandenen Erschließungsprobleme im Ortskern sind Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sorgfältig zu prüfen, ob die Erschließung gesichert und die beantragte Nutzung für die Nachbarschaft verträglich ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend vorgenannter Ziele auf 1 - 3 Vollgeschosse beschränkt. Sie wird dort, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich erscheint, entweder zwingend oder als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Soweit aus städtebaulichen Gründen mindestens 2, höchstens 3 Vollgeschosse festgesetzt sind, soll es sich um Gebäude mit 2 Normalgeschossen und einem ggf. als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss handeln.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Vorschriften über die Höhenlage (Sockelhöhe), die Trauf- und Firsthöhen sowie die Drempelhöhen bestimmt. Bei den Festsetzungen über die Höhenlage und die Traufhöhe wurde die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden mit versetzten Ebenen (Split-level) als Ausnahme berücksichtigt.

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung werden relativ eng gefaßt, um auch langfristig eine über das angestrebte Maß hinausgehende bauliche Verdichtung zu verhindern. Bei der 'besonderen Bauweise' (Gartenhofhäuser) wurde von den Bestimmungen des § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Um die unterirdische Unterbringung bzw. bauliche Integration von Garagen zu fördern, können die sich aus § 21a Abs. 4 und 5 BauNVO ergebenden Vorteile in Anspruch genommen werden.

8.2 DIE BAUWEISE UND SONSTIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die zulässige Bauweise wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Gestaltungsvorschlag) als offene, geschlossene oder besondere Bauweise festgesetzt. Überwiegend wird eine offene Bauweise angestrebt, die in den Wohngebieten WA 1 (nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude) nach der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen differenziert festgesetzt ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insbesondere in den Wohngebieten relativ eng gefaßt, bieten jedoch im Hinblick auf die zulässige GRZ ausreichenden Spielraum. Um sowohl die Vorgärten als auch die hinteren Grundstücksflächen nicht durch bestimmte Nebenanlagen (Gebäude) zu verunstalten, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Wahrung des engen dörflichen Straßenraumcharakters werden entlang der bestehenden Baufluchten an der Limburger Straße und Sodener Straße Baulinien festgesetzt, die sich z.T. mit der Straßenbegrenzungslinie decken.

Der Quartiersplatz soll baulich vollständig gefaßt werden. Der durch den Platzraum führende Weg wird als Erdgeschoßdurchgang in Verbindung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Der Durchgang soll in anlehnung an historische Vorbilder stadttorähnlich als Torbogen gestaltet werden.

Um die angestrebte städtebauliche Ordnung verbindlich zu regeln, werden differenzierte Festsetzungen über die zulässige Stellung der baulichen Anlagen getroffen.

Mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke (200 qm) soll eine zu kleinteilige Parzellierung verhindert werden. Die Festsetzung der Mindestbreite der Baugrundstücke ist von 7,5 auf 6,0 m reduziert worden, um den vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu entsprechen. Dabei darf die Mindestgröße der Baugrundstücke jedoch nicht unterschritten werden. Bei der Wahl der Grundstücksbreite von Reihenhäusern ist ferner zu berücksichtigen, daß die Garagen baulich integriert auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen sind.

Um Störungen des Siedlungsbildes und der Wohnruhe zu vermeiden, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, insbesondere im Vorgarten erheblich eingeschränkt.

Durch die Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche im Rahmen des § 21a Abs. 5 BauNVO und durch die Festsetzungen über die Mindestanteile der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen soll bei Grundstücken mit größerem Stellplatzbedarf (z.B. Geschoßwohnungsbau) erreicht werden, daß die Stellplätze zumindest teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die zulässigen Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

8.3 VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die L 3015 weist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fahrbahnbreite von bis zu 7,5 m auf. Um auf der Nordwestseite zur Ergänzung des geplanten Radwegenetzes einen

kombinierten Geh- und Radweg anlegen zu können, soll die Fahrbahnbreite auf 6,5 m reduziert werden, zumal die L 3015 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Sodener Straße' nur eine Fahrbahnbreite von 6,0 m aufweist.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sollen an der L 3015 'Am Kirchberg' keine Grundstückszufahrten mehr zugelassen werden. Die bestehende Grundstückszufahrt 'Am Kirchberg' 10 unterliegt dem Bestandsschutz, soweit keine gravierenden Änderungen bei der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

In Verlängerung des Dammstegs sichert der Bebauungsplan die Errichtung eines Fußgänger- und Radfahrertunnels, wodurch die vorhandene Treppenanlage entfällt. Der Weg soll beiseitig in südwestlicher Richtung (talwärts) durch Rampen und in nordöstlicher Richtung durch Treppen an die begleitenden Wege der L 3015 angeschlossen werden. Auf dem Gelände der katholischen Kirche - außerhalb des Geltungsbereiches - sind dafür Grunddienstbarkeiten einzutragen. Die Bushaltestelle auf der südöstlichen Fahrbahnseite muß umgebaut und geringfügig verschoben werden.

Innerhalb der bebauten Ortslage kann der bestehende Ausbau der Sodener Straße zwischen Limburger Straße und Dammsteg unverändert mit ca. 5,5 m Fahrbahnbreite beibehalten werden. Im Bereich der Einmündung Dammsteg soll für den Parksuchverkehr ein Wendepplatz für Pkw mit $R = 6,0$ m angelegt werden. Der übrige Abschnitt der Sodener Straße und die Limburger Straße östlich der Einmündung Planstraße A sollen als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden und damit eine attraktivere und für Fußgänger und Radfahrer akzeptable Gestaltung erhalten. Vorgeschlagen wird ein niveaugleicher Ausbau (ohne Bordsteine), bei dem jeweils Vorrangflächen für den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr durch entsprechende Differenzierung der Pflasterung und/oder Anordnung der Entwässerungsrinne markiert werden. Beide Straßen sollen künftig als Einbahnstraßen aus dem Ortskern herausführen.

Die Hapterschließung des Neugebietes erfolgt durch die Planstraße A, die im Vorentwurf noch als Verkehrsstraße geplant war. Um insbesondere die Übergänge in die Grünanlage sicherer zu gestalten, hat die Stadt Kronberg beschlossen, auch die Planstraße A und damit das gesamte Baugebiet flächenhaft verkehrsberuhigt zu erschließen. Um darüberhinaus

die Verkehrssicherheit zu erhöhen und gute Sichtverhältnisse an den Einmündungen der Nebenstraßen in die Planstraße A zu gewährleisten, wurden die Einmündungen jeweils an den äußeren Knickpunkten der Planstraße A angeschlossen.

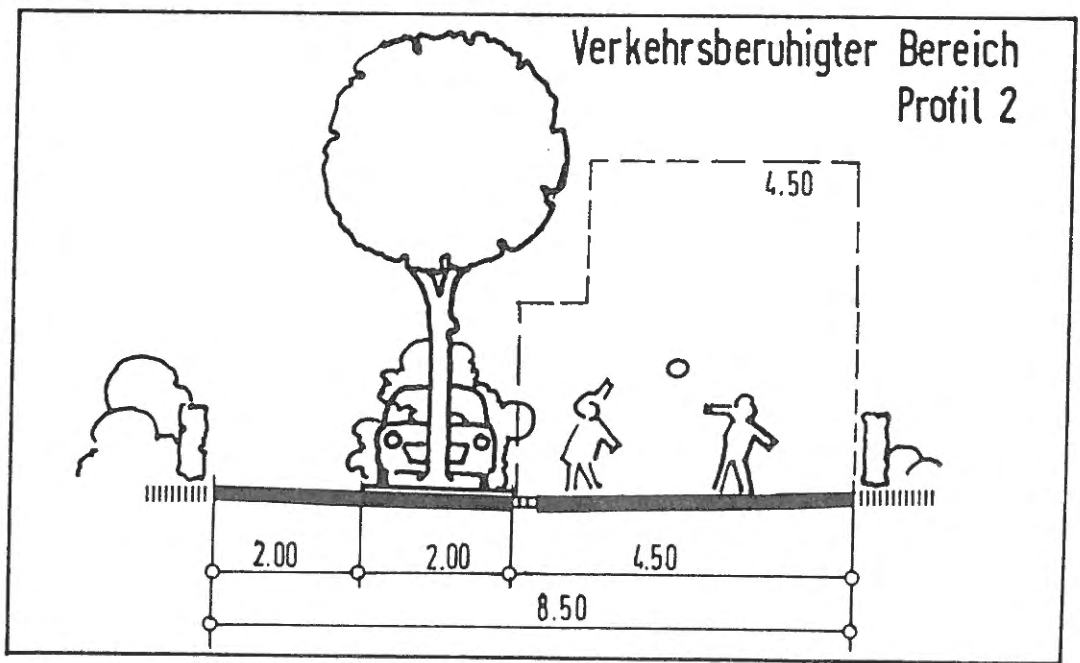
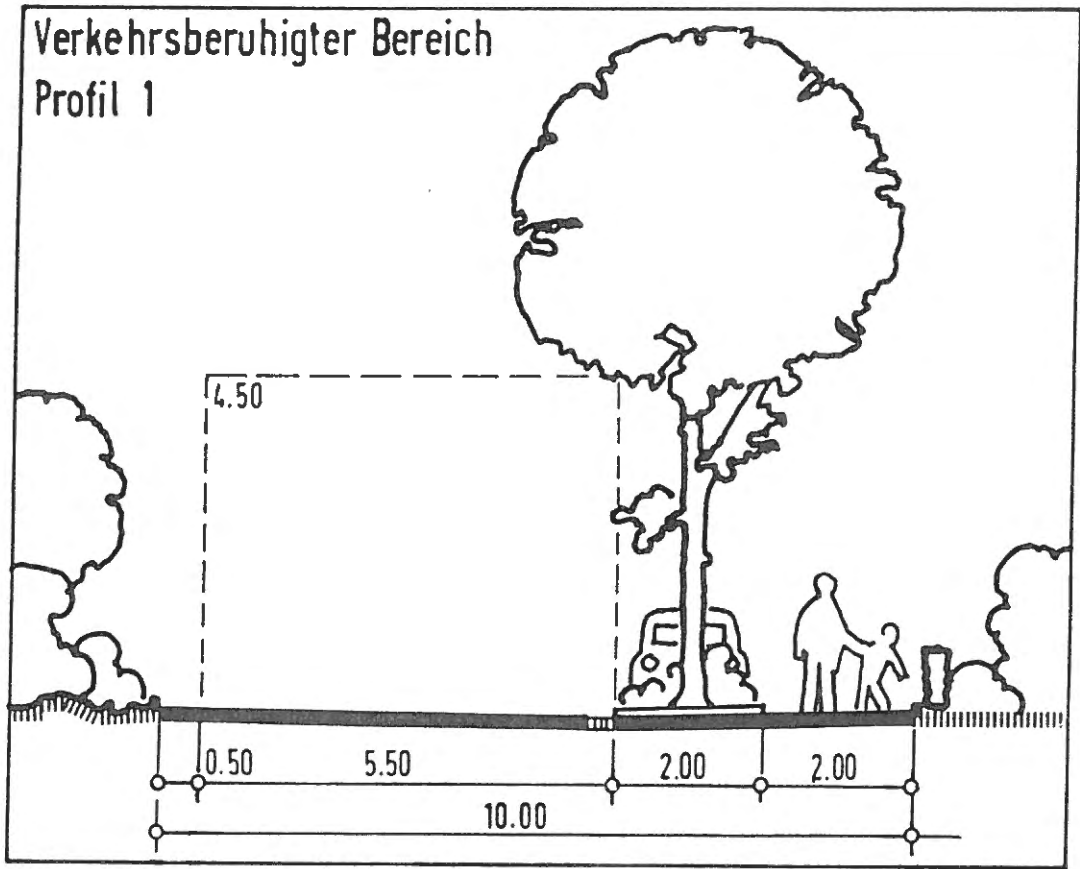
Die Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereichs mit dem Verkehrszeichen 325/326 setzt gemäß § 42 Abs. 4a StVO nebst Durchführungsverordnung einen niveaugleichen Ausbau voraus, der sich deutlich von herkömmlichen Verkehrsstraßen unterscheiden muß. Insbesondere durch die stark geknickte Trassierung sowie durch Fahrbahnversätze, Einengungen, Aufpflasterungen u.dgl. soll nur eine verhaltene Fahrweise ermöglicht werden. In den Wohnquartieren dienen die Mischflächen auch dem Spielen der Kinder im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die Gesamtbreite und Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche wurde nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen differenziert, wobei Bereiche mit höherem Verkehrsaufkommen (z.B. Planstraße A) Vorrangflächen für Fußgänger und größere Fahrstreifenbreiten erhalten sollen. Stichstraßen enden in einem für Müllfahrzeuge befahrbaren Wendeplatz mit $R = 9,0 \text{ m}$, der überwiegend jedoch dem Spielen dient und entsprechend zu gestalten ist.

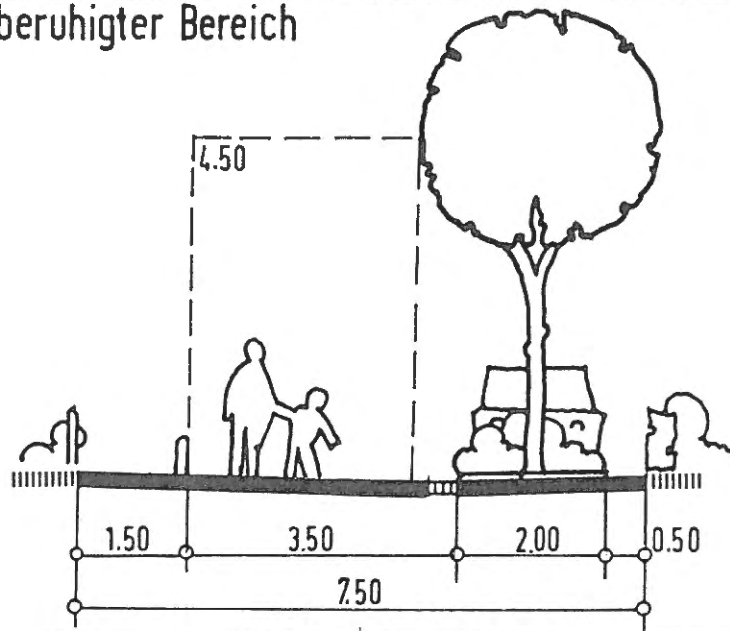
Da das Parken von Fahrzeugen in verkehrsberuhigten Bereichen ohne zusätzliche Beschilderung nur auf besonders markierten Parkflächen zulässig ist, sind die dafür erforderlichen Flächen in Verbindung mit einer Baumbepflanzung berücksichtigt worden. Damit wird in allen Bereichen geordnetes Parken außerhalb der Fahrbahnen sichergestellt. Insgesamt sind im Bebauungsplan Flächen für ca. 72 Parkplätze festgesetzt worden. Dieses ergibt - bezogen auf ca. 162 Wohneinheiten im Neubaugebiet - einen Versorgungsgrad von $1 \text{ P} / 2,25 \text{ WE} \hat{=} 45 \text{ P} / 100 \text{ WE}$.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern können erst auf der Grundlage eines verkehrstechnischen Entwurfs für den Straßen- und Wegebau ermittelt werden, wobei die Möglichkeit berücksichtigt werden soll, den Aushub auf den Grundstücken zu verteilen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist durch die Grundstückseigentümer zu dulden.

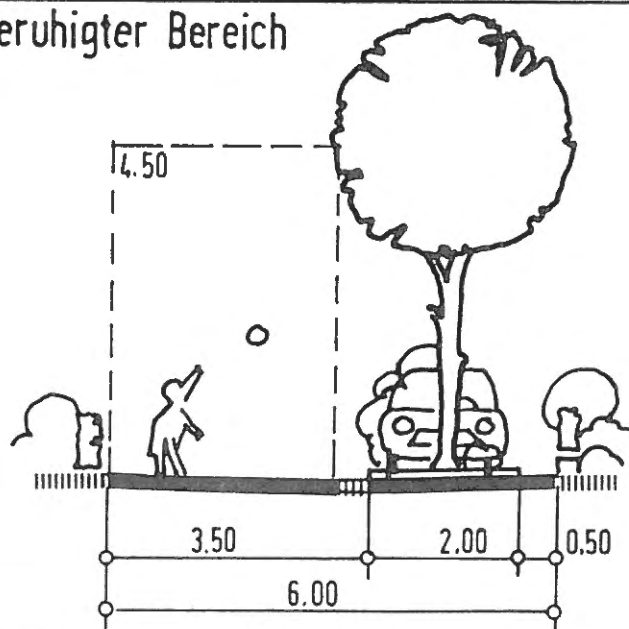
Folgende Regelquerschnitte werden u.a. der Planstraße A (Profil 1 und 2) und den übrigen Mischflächen z.T. in kombinierter Abfolge zugrundegelegt:



Verkehrsberuhigter Bereich
Profil 3



Verkehrsberuhigter Bereich
Profil 4



8.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Stadt Kronberg mit den Stadtteilen Schönberg u. Oberhöchstadt ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes "Taunus". Im genehmigten Entwurf 1970 für Oberhöchstadt ist der Planungsbereich generell mit eingeschlossen und der Tiefzone zugeordnet. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist Oberhöchstadt dem Abwasserverband "Westerbach" angeschlossen. Das Planungsgebiet ist im genehmigten Entwässerungsentwurf 1976 für Oberhöchstadt generell mit eingeschlossen und dem Entwässerungsgebiet "West" zugeordnet. Über Kanäle und Sammler wird das Abwasser dem Klärwerk Ffm.-Niederrad zugeführt, das über eine ausreichende Kapazitätsreserve verfügt.

Sobald es der Stand des Bauleitplanverfahrens zuläßt, wird noch ein Wasserversorgungs- und Entwässerungsentwurf erstellt, der dem Wasserwirtschaftsamt zur Genehmigung gemäß § 44 Hess. Wassergesetz zugeleitet wird. In diesem Rahmen ist auch nachzuweisen, daß im Planungsbereich eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung nach Menge und Druck sichergestellt ist (innere Erschließung). Voruntersuchungen zur Entwässerungsplanung ergaben die Notwendigkeit, Leitungsrechte zwischen Hof 1 sowie Wohnweg D und F und den südlich davon liegenden Verkehrs- bzw. Grünflächen mit tieferliegenden Kanälen festzusetzen. Die beiden im Geltungsbereich vorhandenen Brunnen sind durch die Planung nicht berührt.

Die Erschließung von Neubaugebieten führt zu einem erhöhten Regenwasserabfluß. Bei einem größeren Regenereignis fallen bis zu 50 l Wasser je qm bebauter und versiegelter Fläche an. Um dem vorzubeugen, werden parallel zum Bauleitplanverfahren Untersuchungen für eine Regenwasser-Rückhaltung im Bereich des Waldwiesenbaches und Stuhlbergbaches angestellt. Sobald diese Untersuchungen abgeschlossen sind, kann das Planfeststellungsverfahren hierfür eingeleitet werden. Auf die geplanten Maßnahmen zur privaten Regenwasserspeicherung und -rückhaltung wird verwiesen (siehe Abschnitt 8.6).

Für die Stromversorgung ist im Planungsgebiet eine Trafostation vorhanden. Nach Mitteilung der Main-Kraftwerke AG ist ggf. eine weitere Trafostation erforderlich. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche südlich der Planstraße A festgesetzt worden.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Luftverunreinigungen innerhalb des Baugebietes und in den als Belastungsgebiet festgesetzten unterliegenden Gemeinden ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß die Abgase zu keiner größeren Luftverunreinigung führen, als dieses bei vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen der Fall ist. Damit soll neueren technischen Entwicklungen, insbesondere bei Ölfeuerungsanlagen, Rechnung getragen werden können.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich. In der L 3015 'Sodener Straße' befindet sich eine Gas-Niederdruckleitung. Inwieweit diese zur Gebietsversorgung herangezogen werden kann, ist bei der Erstellung baureifer Entwürfe für die Energieversorgung des Baugebietes zu klären.

8.5 GRÜN- UND WASSERFLÄCHEN

Die zentrale Grünfläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt worden. Sie dient vorrangig der Versorgung der im Geltungsbereich lebenden Bevölkerung mit Grün- und Erholungsflächen und nimmt das ergänzende Fuß- und Radwegenetz auf. Der Hauptfuß- und Radweg führt zur geplanten Bushaltestelle an der K 769 neu und darüberhinaus in die freie Landschaft Richtung Westerbachtal.

Die südwestlich des 'Dammsteg' gelegenen Grabelandflächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt. Dennoch wird aus grundsätzlichen Erwägungen (Freihaltung der Talräume, keine weitere Beeinträchtigung der Frischluftströme) und aufgrund der Lärmbelastung durch die hochliegende L 3015 auf eine Nutzung als Wohnbauland verzichtet. Außerdem handelt es sich hier um eine Reservefläche, auf der langfristig u.U. eine Nutzung als Regenwasserrückhaltebecken bzw. Überschwemmungsbereich erforderlich wird. Der Anregung, ein Feuchtbiotop anzulegen, kann aufgrund der Topographie nicht gefolgt werden. Auch die vorhandene Nutzung als Grabeland hat durchaus eine Wertigkeit für den Naturhaushalt. Um Störungen der Landschaftsbildes zu vermeiden, sind Gartenlauben und Geräteschuppen über 10 cbm Rauminhalt unzulässig. Die zum Teil dicht am Hohwiesenbach stehenden Schuppen sollen beseitigt bzw. versetzt werden.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes soll der Hohwiesenbach beidseitig in einer Breite von 5,0 m von jeglichen baulichen Anlagen und Aufschüttungen freigehalten werden. Aus diesem Grund wird die westliche Seite als private Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt, wodurch zugleich der vorhandene wertvolle Baumbestand geschützt wird. Der östliche Schutzstreifen wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt und dient insbesondere als Wartungsstreifen.

8.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden Festsetzungen über die Befestigung der Verkehrsflächen und der Grundstücksfreiflächen getroffen. Nur die Fahrbahnen der Verkehrsflächen dürfen mit bodenversiegelnden Decken befestigt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen nur wassergebundene Wege angelegt werden.

Aus ökologischen Gründen soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in private Speicheranlagen (Zisternen) geleitet werden, die durch einen Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen sind. Die Zisternen dienen vorrangig der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs für die Gartenbewässerung, sie leisten darüberhinaus aber auch einen Beitrag zur Hochwasserregelung durch die verzögerte Abgabe des Regenwassers an die Kanalisation. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß das Fassungsvermögen mindestens 25 l/ qm überdachte Grundfläche betragen soll; es wird jedoch empfohlen, ein Fassungsvermögen von 50 l/ qm zu schaffen, um über ausreichende Reserven bei Trockenzeiten zu verfügen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden aus der Sicht der vorgesehenen Nutzungen und der damit verbundenen Pflege (Maßnahmen) näher differenziert. Die intensiv nutzbaren Grünflächen beinhalten die Angebote der freiraumbezogenen Erholung und tragen mit zur städtebaulichen Markierung des Zentrums des Baugebietes bei.

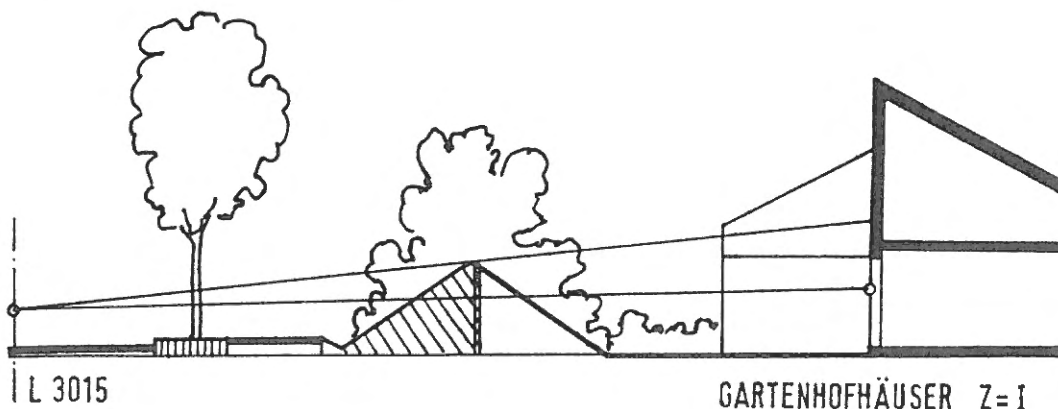
Extensiv nutzbare Grünflächen rahmen die Aktivzonen ein und lassen die angrenzende Landschaft in das Baugebiet hineingreifen. Sie sind für eine ruhigere Erholungsform vorgesehen. Parallel zum Hohwiesenbach ist ebenfalls diese Nutzungsart festgesetzt.

Die im östlichen Randbereich der zentralen Grünfläche vorhandenen Reste einer Feuchtzone sollen durch die Festsetzung als Sukzessionsfläche in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt aufgewertet werden. Die vorgesehene Abpflanzung sichert eine ungestörte Entwicklung zum Biotop. Die Erhaltung ist langfristig durch einen Pflegeplan zu sichern.

8.7 LÄRMSCHUTZ

Die für das Baugebiet 'Am Henker' zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 'Westliche Ortskernumgehung Oberhöchstadt, K 769 neu' untersucht und hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Durch die Lage der gemeinsamen Geltungsbereichsgrenze auf der Walkkrone entlang der geplanten K 769 neu fällt die 2. Hälfte des Lärmschutzwalls in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Im Bereich des Grundstückes Sodener Straße 34 konnte aus räumlichen Gründen kein Lärmschutzwall festgesetzt werden. Um die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahme insgesamt zu gewährleisten, wird hier eine Lärmschutzwand festgesetzt, die durch die im B-Plan K 769 (neu) festgesetzte Abpflanzung von der L 3015 kaum in Erscheinung tritt.

Im übrigen wird für die nah zur Sodener Straße (L 3015) gelegenen Grundstücke als besondere Bauweise eine eingeschossige Gartenhofbauweise festgesetzt, die für sich selbst und die dahintergelegenen Baugrundstücke einen ausreichenden Lärmschutz gewährleistet. Entlang der Grenzen zur Sodener Straße (L 3015) wurde aus gestalterischen Gründen anstelle der sonst erforderlichen Errichtung von Gartenmauern die Errichtung einer bepflanzten Lärmschutzwallhälfte mit mindestens 2,0 m Höhe festgesetzt. Damit wird es in das Ermessen der angrenzenden Grundstückseigentümer gestellt, die rückseitige Wallhälfte herzustellen bzw. zu dulden oder die Wallhälfte durch eine Stützwand als Gartenmauer abzufangen, wodurch die nutzbare Gartenfläche vergrößert wird.



Entlang der Straße 'Am Kirchberg' (L 3015) ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles aus räumlichen Gründen nicht möglich. Hier können bei Neubauvorhaben nur passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen müssen. Die hier festgesetzte Abpflanzung dient ausschließlich dem Sichtschutz und der Staubbindung.

Bei der Überbauung des Grundstücks Sodener Straße 21 wurde hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Wert darauf gelegt, daß eine Hofbildung entsteht, um teilweise lärmgeschützte Freiflächen zu erreichen.

Da entlang der L 3015 (Sodener Straße/Am Kirchberg) die bestehende Lärmsituation bekannt ist und mit keiner höheren, sondern langfristig mit einer Abnahme der Verkehrs- und Lärmbelastung zu rechnen ist, können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

8.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN/BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

Durch die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen ist eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die zu verwendenden und anrechenbaren Gehölzarten ergeben sich aus den natürlichen Pflanzengesellschaften der Eichen-Hainbuchenwälder sowie der Auwälder im Bereich des Hohwiesenbaches und werden ergänzt durch die Aufnahme von veredelten Obstbäumen.

Zur Vermeidung von störenden Einflüssen der Stellplätze oder sonstigen Nutzungen auf die Siedlung und das Landschaftsbild sind entsprechende Mindestbepflanzungen festgesetzt.

Zur Steigerung der Vielfalt des Landschaftsbildes - auch in bebauten Bereichen - ist eine Mindestfläche der Gebäudefassaden zur Begrünung festgesetzt.

Die für den Lärmschutzwall und im Grenzbereich zur Verkehrsfläche getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellen eine geschlossene Randgestaltung des Baugebietes mit standortgerechten Gehölzen sicher.

An den Grenzen zu Baugebieten werden zur räumlichen Fassung und Eingliederung des Grünzuges teilweise transparente Abpflanzungen festgesetzt.

Die Bepflanzung innerhalb der zentralen Grünfläche soll parkartig mit einzelnen Gehölzgruppen und Wiesenflächen die vorgesehenen Nutzungsarten sicherstellen.

Im Bereich der öffentlichen Kinderspielplätze ist bei der Ausführungsplanung der Erlaß des Hess. Ministers des Innern vom 12.6.1975 (Staatsanzeiger 26/1975) bezüglich der an Kinderspielplätzen ungeeigneten Pflanzenarten zu berücksichtigen.

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anzupflanzenden Einzelbäume sind überwiegend als Straßenbäume bewährt (lt. Straßenbaumliste der Gartenbauamtsleiter, Stand 1983). Konzeptionell ist für die Straßenbäume folgende Gliederung vorgesehen:

- Kleine Bäume für die Wohnhöfe und Wohnwege, die von der Art auf die ehemaligen Obstwiesen hindeuten.
- Mittelhgroße Bäume für die wichtigsten Grünverbindungen, bestehende Straßen und sonstige Wohnwege, die die vorhandenen Arten aufgreifen bzw. die beengten Straßenprofile berücksichtigen.
- Große Bäume für die Planstraße A und markante Punkte im Bereich der Grünfläche.

Vorhandene wertvolle Einzelbäume und Strauchgruppen werden zur Erhaltung festgesetzt und sind bei Überalterung bzw. Absterben langfristig zu ersetzen.

Sonstige vorhandene gesunde Bäume sind entsprechend § 10 Abs. 1, Satz 3 HBO zu schützen und sichern eine landschaftsgerechte Grundbepflanzung des Baugebietes.

Der Hohwiesenbach ist als offenes Fließgewässer zu erhalten und zu entwickeln. Zur Förderung seiner Funktion für den Naturhaushalt ist ein technischer Ausbau unzulässig.

Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Erhaltung der wertvollen Bestände und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist sichergestellt, daß wesentliche Teile des vorhandenen Grünpotentials dem Naturhaushalt erhalten bleiben sowie die Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild gewährleistet wird.

8.9 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Wegen der Größe und besonderen städtebaulichen Bedeutung des Baugebietes 'Am Henker' im Spannungsfeld zwischen altem Ortskern und freier Landschaft sind weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen über

- die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen,
- die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten,
- die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen,
- die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

erforderlich, um ein geordnetes Siedlungs- und Landschaftsbild mit eigenständiger Charakteristik zu erreichen und zu wahren.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung geneigter Dächer, die Gestaltung der Dachflächen und die Materialgestaltung der Außenwände. Dabei ist es notwendig, die Fülle der auf dem Markt befindlichen Materialien auf eine Mindestpalette zu beschränken, die der ortstypischen Bauweise entspricht.

Mit den Festsetzungen zur Dachdeckung wird im Geltungsbereich eine möglichst einheitliche Dachdeckung und Farbgebung (ziegelrot) angestrebt, wie sie durch die historische Biberschwanzdeckung vorgegeben ist.

Um Verunstaltungen der Dächer durch eine Vielzahl einzelner Rundfunk- und Fernsehantennen zu vermeiden, wurden diese ausgeschlossen. Es wird angestrebt, das Baugebiet durch die Deutsche Bundespost verkabeln zu lassen. Darüberhinaus sind lediglich Gemeinschaftsantennenanlagen sowie Antennen für den Amateur- und Betriebsfunk gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 25 HBD zugelassen, womit der gesetzlichen Rundfunk- und Informationsfreiheit Rechnung getragen wird.

Mit den Vorschriften über die Fassadengestaltung wird ebenfalls ein möglichst einheitliches und dabei landschaftstypisches Siedlungsbild angestrebt. So schön auch Ziegel- und Klinkermauerwerk ist, so unbestritten dürfte es sein, daß im Vordertaunus- und Taunusbereich Fachwerk- und Putzfassaden die landschaftstypische Bauweise darstellen.

Um Raum für individuelle Fassadengestaltungen zu schaffen, können untergeordnete Bauteile, z.B. Giebelflächen, Erker, Drempel, Brüstungen etc. sowie der Sockel und die Nebenanlagen (z.B. Garagen) eine andere Materialgestaltung als Rauputz und Sichtmauerwerk erhalten. Die hierbei zulässige Materialpalette wurde auf natürliche Baustoffe beschränkt, um Verunstaltungen zu vermeiden.

Die Notwendigkeit der Vorschriften über Fachwerkhäuser lassen sich am Beispiel des Ortskerns von Oberhöchstadt nachweisen, wo mehrere Fachwerkfassaden eine Plattenverkleidung erhielten bzw. unter Putz verschwanden. Die gestalterische Aufwertung der alten Ortsstraßen durch das Freilegen der vorhandenen Fachwerkfassaden wird als wichtiges städtebauliches Ziel angesehen.

Um das angestrebte Siedlungsbild nicht wesentlich zu stören, sind Werbeanlagen nach Lage, Anordnung und Größe nur in beschränktem Umfang möglich und Warenautomaten in den reinen Wohnanlagen (WA 1-Gebiete) unzulässig.

8.10 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN, EINFRIEDIGUNGEN UND DER STELLPLÄTZE

Zur Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sind je nach Baugebietsart unterschiedliche Mindestanteile gärtnerisch anzulegen.

Festsetzungen zu den Stellplätzen, ihrer Befestigung und der Eingliederung in das Ortsbild sollen Negativwirkungen des ruhenden Verkehrs verhindern. Bei der Auswahl der zulässigen Materialien zur Befestigung der Flächen wird die Ortskernnähe berücksichtigt.

Die Begrenzung der Höhe von Gartenmauern soll Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vermeiden.

Zur ortsgerechten Gestaltung des Siedlungsbildes sind die Art und Höhe der Einfriedigungen und die Gestaltung von Sichtschutzwänden festgesetzt.

9 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich nahezu ausschließlich im Privateigentum und im Eigentum der Gemeinnützigen Siedlungsgesellschaft Frankfurt mbH (ca. 5.000 qm Zuteilungsanspruch).

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Hierzu soll im Geltungsbereich westlich der Sodener Straße eine 'Umlegung' gemäß § 45 BBauG durchgeführt werden. Östlich der Sodener Straße kann die Bodenordnung voraussichtlich durch einfache 'Grenzregelung' nach § 80 ff BBauG erfolgen, da es sich um erschlossenes Bauland handelt und hier nur geringfügige Änderungen bei den Grenzen zu Verkehrsflächen erforderlich sind.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen können durch den gesetzlichen Flächenbeitrag abgedeckt werden, wobei in den erstmalig erschlossenen Gebieten ein Flächenbeitrag von 30 % gemäß § 58 BBauG erforderlich ist. Insoweit ist zusätzlicher Grunderwerb durch die Stadt Kronberg bzw. eine Umlegung nach Werten nicht erforderlich.

10 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

| | |
|---|---------------------------|
| STRASSEN- UND WEGEBAU | |
| incl. Straßenentwässerung und Beleuchtung | ca. DM 1.400.000 |
| KANALBAUKOSTEN | ca. DM 900.000 |
| BEPFLANZUNG IM STRASSENRAUM | ca. DM 150.000 |
| ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | |
| incl. Spielplatz und Bepflanzung | <u>ca. DM 250.000</u> |
| INSGESAMT | ca. DM 2.700.000 ===== |

Von den Gesamtkosten werden durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abgedeckt:

ca. DM 2.430.000

Der verbleibende Rest in Höhe von
wird durch Bereitstellung im Vermögens-
haushalt der Stadt Kronberg finanziert.

ca. DM 270.000
=====

Die Grunderwerbs- und Straßenbaukosten für die Umgestaltung vorhandener Verkehrsanlagen (Limburger Straße, Sodener Straße, Dammsteg), die Kosten für die Anpflanzung von Bäumen außerhalb des Umlegungsgebietes sowie die Grunderwerbskosten für die öffentliche Grünfläche parallel zum Hohwiesenbach sind in dieser Kostenschätzung nicht enthalten, da sie nicht zu den 'alsbald' zu treffenden Maßnahmen gehören.

Stadt Kronberg im Taunus, den

Der Magistrat

.....
(Oberhaus) - 1. Stadtrat -

11 FLÄCHENBILANZ

11.1 GELTUNGSBEREICH

| ALLGEMEINE FLÄCHENNUTZUNG | SPEZIELLE FLÄCHENNUTZUNG | ca. FLÄCHENANTEIL | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|-----------|-------|
| | | qm einzeln | qm gesamt | % |
| BAULAND | erschlossene Baugrundstücke | 31.100 | 86.650 | 89,7 |
| | Brutto-Neubauggebiet (z.T. bebaut) | 55.550 | | |
| VERKEHRS- UND VERSORGUNGSFLÄCHEN | vorhandene Orts- straßen und Wege | 3.450 | 7.600 | 7,9 |
| | vorhandene Landes- straße L 3015 | 4.100 | | |
| | vorhandene Trafo- station und Brunnen | 50 | | |
| GRÜN- UND WASSER- FLÄCHEN | vorh. Spielplatz | 380 | 2.300 | 2,4 |
| | vorh. Wasserfläche | 320 | | |
| | vorh. Grabeland | 1.600 | | |
| BRUTTOBAUGEBIET | Insgesamt | | 96.550 | 100,0 |

11.2 NEUBAUGEBIET

| ALLGEMEINE FLÄCHENNUTZUNG | SPEZIELLE FLÄCHENNUTZUNG | ca. FLÄCHENANTEIL | | |
|------------------------------|---|-------------------|-----------|-------|
| | | qm einzeln | qm gesamt | % |
| NETTOBAULAND | bebaute Grundstücke | 1.430 | 41.000 | 73,8 |
| | unbebaute Grundstücke | 39.570 | | |
| VERKEHRSFLÄCHEN | Straßen, Wege und Plätze, verkehrsber. | 9.960 | 9.960 | 17,9 |
| VERSORGUNGSFLÄCHEN | Umformerstation | 40 | 40 | 0,1 |
| ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE | Park, Spielplatz, Quartierstreffpunkt | 4.380 | 4.380 | 7,9 |
| PRIVATE GRÜNFLÄCHE | Kleinkinderspielpl. | 170 | 170 | 0,3 |
| NEUBAUGEBIET | Insgesamt | | 55.550 | 100,0 |

12 WÖHNUNGS- UND HAUSTYPENSPIEGEL, DICHTE

| 12.1 NEUBAUTEN IM GELTUNGSBEREICH | Anzahl Gesch. | Anzahl Häuser | | Wohneinheiten | | Einwohner |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------|---------------|-------|-----------|
| | | abs. | % | abs. | % | |
| freistehende Häuser | I | 34 | 27,9 | 44 | 24,4 | 101 |
| Gartenhofhäuser | I | 16 | 13,1 | 19 | 10,6 | 44 |
| Doppelhäuser (Hälften) | I-II | 13 | 10,7 | 14 | 7,8 | 32 |
| Reihenhäuser | II | 32 | 26,2 | 32 | 17,8 | 74 |
| Stadthäuser/ Wohnungsbau | II-III | 27/4 | 22,1 | 71 | 39,4 | 163 |
| INSGESAMT | I-III | 122/99 | 100,0 | 180 | 100,0 | 414 |

12.2 DAVON BEBAUUNG IM NEUBAUGEBIET

| | | | | | | |
|-----------------------------|--------|--------|-------|-----|-------|-----|
| freistehende Häuser | I | 28 | 25,5 | 36 | 22,2 | 83 |
| Gartenhofhäuser | I | 16 | 14,5 | 19 | 11,7 | 44 |
| Doppelhäuser (Hälften) | I-II | 11 | 10,0 | 12 | 7,4 | 28 |
| Reihenhäuser | II | 32 | 29,1 | 32 | 19,8 | 74 |
| Stadthäuser/ Wohnungsbau | II-III | 23/3 | 20,9 | 63 | 38,9 | 145 |
| INSGESAMT | I-III | 110/90 | 100,0 | 162 | 100,0 | 374 |

12.3 WOHNDICHTEN IM NEUBAUGEBIET

| | Fläche (qm) | WE / ha | E / ha |
|---------------|-------------|---------|--------|
| Bruttobauland | 55.550 | 29,2 | 67,3 |
| Nettobauland | 39.570 | 40,9 | 94,5 |

INGENIEURBÜRO NIKLAS

DIPL.-INGENIEUR WOLFGANG NIKLAS

BERATUNG ●
PLANUNG ●
BAULEITUNG ● WASSERWIRTSCHAFT
● STRASSENBAU
● UMWELTSCHUTZ

Bad Homburg vdH, den 27. März 1986

ERLÄUTERUNGSBERICHT

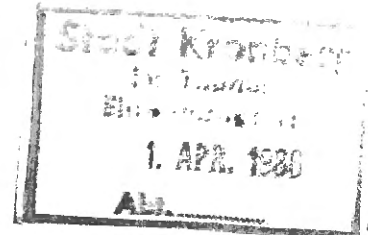
zum

Bebauungsplan "Am Henker"

der

STADT KRONBERG

Hochtaunuskreis



Wasserwirtschaftliche Belange

1986

Im Genehmigungsbescheid des Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 12.3.1986, Aktenzeichen V 3/34 - 61 d 04/01, wird als Auflage der Bau einer Hochwasserrückhalteanlage im Einzugsgebiet des Westerbaches gefordert. Entsprechend dem gemeinsamen Erlaß des Hessischen Ministers des Inneren und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (Staatsanzeiger Nr. 39, Seite 1892 ff) wird nachfolgend der Nachweis geführt, daß durch die zusätzliche Versiegelung im Einzugsgebiet keine Abflußverschärfung erfolgt bzw. diese durch abflußregulierende Maßnahmen ausgeglichen wird.

Unabhängig von der Bauleitplanung hat die Stadt Kronberg zur Ordnung der Abflußverhältnisse eine Studie ausarbeiten lassen, die oberhalb der Ortslage Oberhöchstadt Hochwasserrückhalteanlagen vorschlägt. Hier wird das Einzugsgebiet des Westerbaches aus den Quellbächen "Stuhlbergsbach" und "Waldwiesenbach" gebildet. Das Gebiet hat bis zur Bebauungsgrenze eine Größe von ~ 720 ha.

Nach Abstimmung mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und dem Wasserwirtschaftsamt in Wiesbaden werden Rückhalteräume mit einem Gesamtstauvolumen von ~ 10.000 m³ notwendig.

Dieser Rückhalteraum kann entweder mit je ~ 5.000 m³ in beiden Talzügen oder mit einmal ~ 10.000 m³ im Waldwiesenbachtal geschaffen werden.

Hinsichtlich Landschaftsschutz wird von den hierzu zuständigen Behörden die letztere Lösung vorgeschlagen.

Wasserwirtschaftlich stellt diese die etwas ungünstigere dar, da hierbei der Regelabfluß auf 7 m³/s erhöht werden muß, während bei der Anordnung in beiden Talzügen ein Regelabfluß von 6 m³/s zugelassen werden kann.

Sicherheitshalber wird bei den nachfolgenden Vergleichsberechnungen, die sich auf mehrere Abflußereignisse beziehen, von dem ungünstigeren Fall (RQ = 7,0 m³/s) ausgegangen.

Nach den mit der Hessischen Landesanstalt für Umwelt abgestimmten hydraulischen Werten fallen ohne Regulierungsmaßnahmen aus dem 720 ha großen Einzugsgebiet an:

| | | |
|----------|---------------------------|---|
| n = 1,00 | (Wiederkehrintervall 1) | $Q_{\max} = 3,60 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,50 | (Wiederkehrintervall 2) | $Q_{\max} = 4,60 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,20 | (Wiederkehrintervall 5) | $Q_{\max} = 6,00 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,10 | (Wiederkehrintervall 10) | $Q_{\max} = 7,30 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,05 | (Wiederkehrintervall 20) | $Q_{\max} = 8,70 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,02 | (Wiederkehrintervall 50) | $Q_{\max} = 10,60 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| n = 0,01 | (Wiederkehrintervall 100) | $Q_{\max} = 12,10 \text{ m}^3/\text{s}$ |

Die Berechnung zeigt, daß bereits ab einem 10-jährlichen Abflußereignis die Rückhalteanlage regulierend, d.h. abflußmindernd wirkt.

Da der Regelabfluß unabhängig vom Niederschlags- bzw. Abflußereignis konstant mit max. $7,0 \text{ m}^3/\text{s}$ bleibt, steigt die Wirksamkeit der Rückhalteanlage mit zunehmendem Wiederkehrintervall.

Die Größe der Abflußminderung beträgt demnach:

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Wiederkehrintervall 10 | $0,30 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| Wiederkehrintervall 20 | $1,70 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| Wiederkehrintervall 50 | $3,60 \text{ m}^3/\text{s}$ |
| Wiederkehrintervall 100 | $5,10 \text{ m}^3/\text{s}$ |

Eine Abflußminderung unter ein 10-jährliches Wiederkehrintervall kann aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht angestrebt werden. Dies wäre nur durch Minderung des Regelabflusses und der damit verbundenen Vergrößerung des Staurauminhaltes möglich. Die schadlose Ableitung eines 10-jährlichen Abflußereignisses sollte jedoch auch als Mindestforderung an ein Fließgewässer gelten.

Das im Bebauungsplan "Am Henker" erfaßte Neubaugebiet hat eine Größe von $5,50 \text{ ha}$.

Das Gelände besteht z. Zt. aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Für diese Flächen kann generell der Abflußbeiwert mit $\psi_s = 0,10$ angesetzt werden. Der Anteil der befestigten Flächen wird sich im Bereiche des Bebauungsplanes nach abgeschlossener Bebauung auf 50% belaufen.

Nach dem Arbeitsblatt A 118 der ATV beträgt für diesen Versiegelungsgrad der Abflußbeiwert in der Gruppe 2 (Geländegefälle zwischen 1 - 4 ‰)

$$\underline{\psi_s = 0,52.}$$

Es ist demnach eine Erhöhung des ψ_s -Wertes um 0,42 festzustellen.
Um das gleiche Maß erfolgt bei dem jeweiligen Niederschlagsereignis eine Abflußverschärfung.

Unter Zugrundelegung der für dieses Gebiet gültigen Regenreihen des Deutschen Wetterdienstes errechnet sich für das Neubaugebiet des Bebauungsplanes "Am Henker" folgender Mehrabfluß:

Wiederkehrintervall 1

$$= 157,7 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 365 \text{ l/s, d.s. } 0,37 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 2

$$= 208,2 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 480 \text{ l/s, d.s. } 0,48 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 5

$$= 282,2 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 652 \text{ l/s, d.s. } 0,65 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 10

$$= 351,6 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 812 \text{ l/s, d.s. } 0,81 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 20

$$= 427,9 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 988 \text{ l/s, d.s. } 0,99 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 50

$$= 534,8 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 1.235 \text{ l/s, d.s. } 1,24 \text{ m}^3/\text{s}$$

Wiederkehrintervall 100

$$= 618,2 \text{ l/s u. ha} \times 0,42 \times 5,50 = 1.428 \text{ l/s, d.s. } 1,43 \text{ m}^3/\text{s}$$

Der Vergleich zu den Abminderungswerten auf Seite 2 zeigt, daß bereits bei einem Abflußereignis, dessen Häufigkeit in etwa bei einem Wiederkehrintervall 12 liegen dürfte, durch die zu schaffende Hochwasserrückhalteanlage

der Mehrabfluß des zukünftigen Neubaugebietes "Am Henker" ausgeglichen wird. Damit wird dem gemeinsamen Erlaß der Landesregierung gemäß Staatsanzeiger Nr. 39/1983 Rechnung getragen.

Bad Homburg v.d.H., den 27. März 1986
Mü/gb
Pl.Nr. KG 5

Der Antragsteller:

Für die Aufstellung
der Unterlagen:

Ingenieurbüro Niklas
Bad Homburg

M. Niklas i.A. *E. M.*