

STADT KRONBERG i.T.S.

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN

OBERHÖCHSTADT
„AM ROTHLAUF“
VORENTWURF

S 276/00

April 2002

BEGRÜNDUNG
MIT
BESTAND
RECHT
ZEICHNERISCHEN UND
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt
Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246
E-Mail: planergruppeasl@t-online.de

INHALT

	Seite
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	5
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
5. Bestandsanalyse	8
5.1 Verkehrliche Erschließung	8
5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen	8
5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Privatstraßen	8
5.1.3 Ruhender Verkehr	8
5.2 Bebauung	9
5.2.1 Bauliche Entwicklung	9
5.2.2 Baustruktur	9
5.3 Landschaft	10
5.3.1 Topographie	10
5.3.2 Nutzung und Vegetation	10
Technische Ver- und Entsorgung	11
Bestandsplan	12
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	13
6.1 Verkehrliche Erschließung	13
6.1.1 Straßenverkehrsflächen	13
6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Privatstraßen	13
6.1.3 Ruhender Verkehr	13
6.2 Bebauung	14
6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung	14
6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten	14
6.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen	15

	Seite
6.3 Landschaft	16
6.3.1 Hausgärten, Gartenflächen	16
6.4 Ökologie	16
6.4.1 Wasserhaushalt	16
6.5 Technische Ver- und Entsorgung	17
6.6 Schallschutz	17
6.7 Rechtsplan	17
6.8 Zeichnerische und textliche Festsetzungen	18
7. Naturschutz und Abwägung	25
7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und zur Abwägung	25
7.2 Abwägung	26
7.3 Auswirkungen während der Bauphase	26

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Am 06.04.2000 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg (Ts.) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rothlauf“.

Um zunehmende Veränderungen im weitgehend bebauten Plangebiet zu vermeiden, wurde die Einleitung des Bauleitverfahrens erforderlich. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch verbindliche Festsetzungen den Rahmen für die künftige städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung einer behutsamen Nachverdichtung, abzustecken.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.1999 (GVBl. I 2000, S. 2) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I, S.562, 567) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

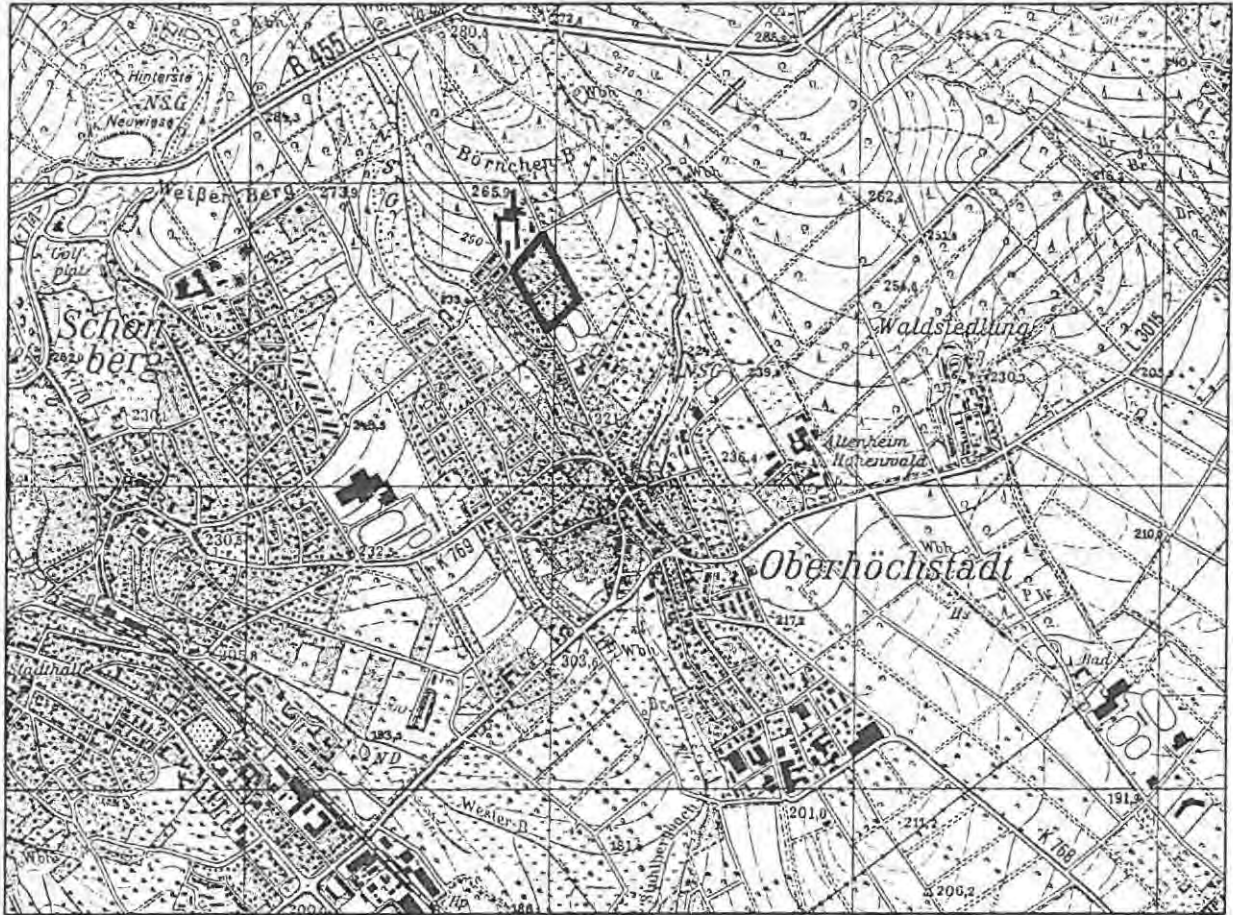
Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I, S. 2994).

Die Anforderungen an "Umweltschützende Belange in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich sind in § 1a BauGB dargelegt.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I, S.145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I, S.217, 224) berücksichtigt.

3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Oberhöchstädt.



Planausschnitt o. M.

Der räumliche Geltungsbereich wird nördlich von dem Dreihausweg und dem darüberliegenden Altenpflegeheim, östlich von der Feldbergstraße, südlich von den Sportplätzen und im Westen von der Altkönigstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 2: Flurstücke 253/1, 253/2,
254/2, 254/4-7,
256/2,
257/3-5,
261/4, 261/5, 261/8, 261/14-18, 261/21, 261/25-31, 261/33-37
269/4, 269/8-11
277/1-3

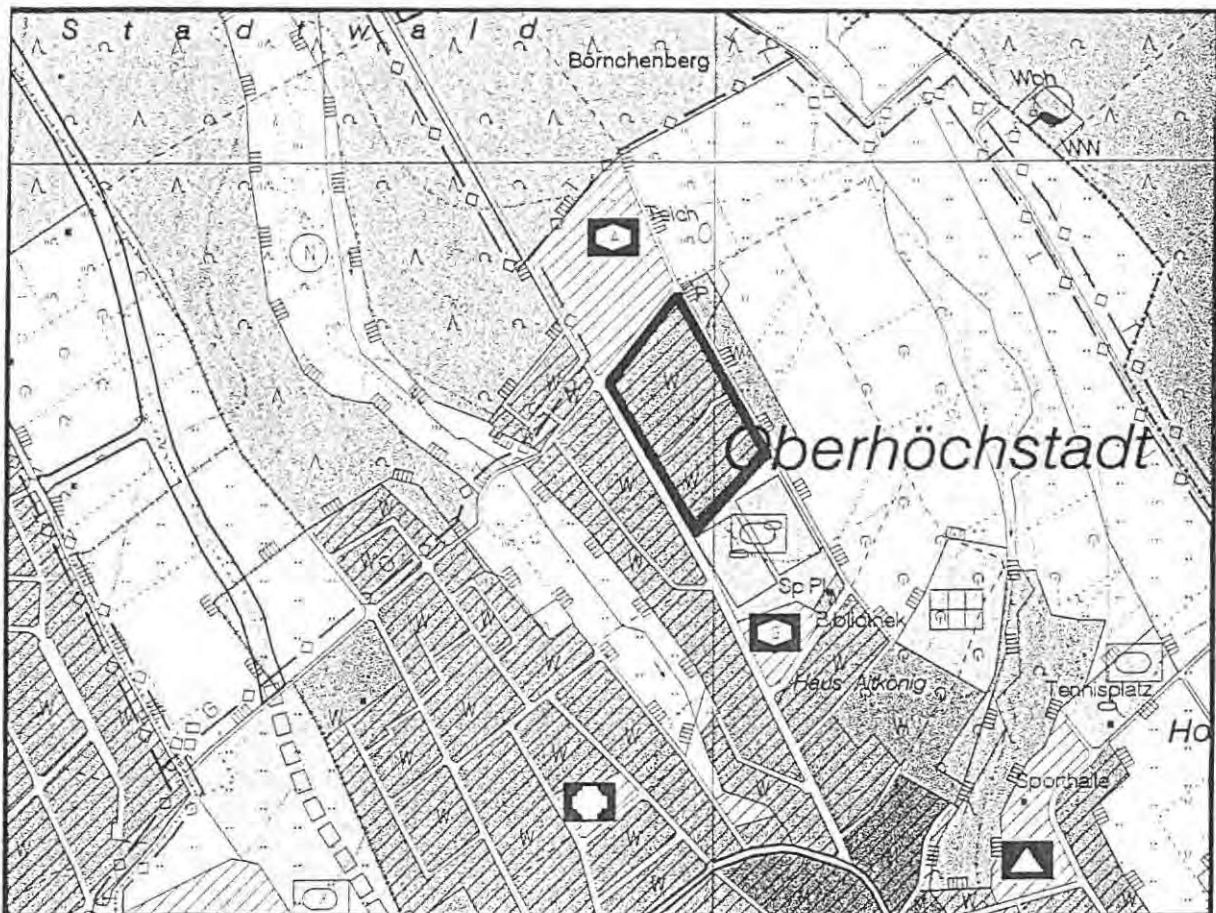


Planausschnitt o. M.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 2000 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Im gültigen für die Stadt Kronberg verbindlichen Flächennutzungsplan von 1998 des Umlandverbandes Frankfurt, ist das Plangebiet von den Sportplätzen im Süden bis zum Dreihausweg als Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 3,4 ha ausgewiesen.



Planausschnitt o. M.

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßen (Altkönigstraße, Dreihausweg und Feldbergstraße) sowie die im Geltungsbereich befindliche Straße Am Rothlauf vollständig erschlossen.

Der Planungsbereich wird über die Altkönigstraße mit dem Ortskern verbunden.

5.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Privatstraßen

Die verkehrliche Erschließung von den in der 2. und 3. Baureihe befindlichen Häusern (Altkönigstraße Haus Nr. 40 und 40a sowie Feldbergstraße Nr. 1a und 1b bzw. 3a und 3b) ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. eine Privatstraße entsprechend der Bestandszeichnung gesichert.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken angeordnet. Die Straße Am Rothlauf bietet keine Parkierungsflächen im öffentlichen Raum. Dagegen sind in der Feldbergstraße, die im Westen, und der Altkönigstraße, die im Osten an das Planungsgebiet angrenzen, ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

5.2 Bebauung

5.2.1 Bauliche Entwicklung

Im Plangebiet dominiert eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung aus den 60-70er Jahren, z.T. auf bis zu 2.300 m² großen Grundstücken.

In jüngster Zeit entstanden entlang der Straße Am Rothlauf sowie der Feldbergstraße mehrere Doppel- und Einfamilienhäuser auf Grundstücken von ca. 400 m². Eine weitere Verdichtung zeigt sich in der Bebauung der 2. und 3. Baureihe im Bereich der oberen Altkönigstraße und dem unteren Teil der Feldbergstraße.

5.2.2 Baustruktur

Das Plangebiet kann im Einzelnen wie folgt charakterisiert werden:

- überwiegend 1- z.T. auch 2-geschossige Einfamilienhausbebauung,
- 1- geschossiger Gewerbebetrieb im Dreihausweg als Ausnahme
- 2- geschossiges Mehrfamilienhaus in der Feldbergstraße als Ausnahme
- vorwiegend ausgebaute Dachformationen
- Verdichtungsbeginn mit 2- und 3- Baureihen im Anschluß an die Altkönigstraße und die Feldbergstraße
- wenige Doppelhaushälften
- sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen zwischen ca. 350 m² und 2.300 m²
- sehr differenzierte Grund- und Geschoßflächenzahlen zwischen ca. 0,05 und 0,4 bzgl. der GRZ und ca. 0,05 und 0,6 bzgl. der GFZ
- stark begrünte und geordnete Frei- und Gartenflächen

Die baulichen Ausformungen der Gebäude unterscheiden sich. Sie variieren z.B. in der Dachneigung, der Gebäudestellung, den Trauf- und Firshöhen und der Geschossigkeit. Die Dachform der Hauptbaukörper lässt sich überwiegend auf das Satteldach beschränken. Ausnahmen sind z.B. das Flachdachgebäude in der Altkönigstraße Haus Nr. 44, die Walm-dächer in der Straße Am Rothlauf Haus Nr. 6, 6a, 8 und 11 sowie in der Feldbergstraße Haus Nr. 3.

5.3 Landschaft

5.3.1 Topographie

Der nördlichste Punkt des Plangebietes liegt auf 253 m ü. NN. Die südliche Spitze erreicht eine Höhe von 238 m ü. NN. Das gesamte Gelände fällt leicht bis mittelsteil von Nord nach Süd mit einer Neigung von ca. 4%.

5.3.2 Nutzung und Vegetation

Bei dem Bereich handelt es sich um ein gut durchgrüntes Kronberger Wohngebiet. Grundstücksflächen mit in der Regel ca. 700 m² erlauben die Entwicklung von repräsentativen Gehölzbeständen. Einige einzelne Kiefern sind auch deutlich älter als die angegebene Bauzeit.

Die Bäume sind über die Baumschutzsatzung geschützt. Einige wenige, besonders repräsentative Bäume werden zusätzlich gekennzeichnet:

- Flurstück 261/16, östlich des Beginns der Straße am Rotlauf zu Kreuzung hin zwei hoch aufgeastete Kiefern und eine Zeder,
- Flurstück 261/15 ein Grundstück weiter, im Hintergrund, eine Kiefer
- Flurstück 261/14 ein Grundstück weiter im Blickfeld des Straßenverlaufes eine Zeder
- Flurstück 277/6 gegenüber dem Altkönigstift zwei alte Kiefern
- Flurstück 261/18 im Sichtbereich de Altkönigstiftes eine Gruppe aus drei großen schönen Linden

Eine große Trauerweide, Flurstück 254/6 am Ostende des Geltungsbereiches ist als Weichholzart nicht beständig genug, um sie hier mit einer besonderen Festsetzung zu würdigen.

5.5 Bestandsplan

6. Planungsziele- und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet verfügt über ein vollständig ausgebautes Straßennetz, somit bleibt die vorhandene verkehrliche Erschließung von den Zielen des Bebauungsplanes unberührt.

6.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Privatstraßen

Für die baulichen Verdichtungen in Bestand und Planung u.a. Altkönigstraße Nr. 40 und 42, 32 und 34 bzw. Feldbergstraße 1 und 3, 5 und 7 sowie Dreihausweg 4 und 6 werden die erforderlichen Erschließungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bzw. Privatstraßenrechte gesichert.

6.1.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

6.2 Bebauung

6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den behutsamen Nachverdichtungsprozess im Plangebiet in Hinblick auf die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur umweltverträglich zu steuern. Es sollen Bebauungen in zweiter und dritter Reihe ermöglicht werden, wobei eine aufgelockerte Bebauungsstruktur die gegebene Wohnqualität erhalten soll. Aufgrund der großen internen Gartenflächen lässt sich eine behutsame Verdichtung bei größtmöglicher Baumerhaltung vornehmen.

An folgende Leitlinien orientiert sich die Planung:

- Nachverdichtung der Baustruktur durch Bebauung in der zweiten und dritten Baureihe, mit Erschließung über Grunddienstbarkeiten bzw. Privatwege sowie Erhaltung von vorhandenen Baustrukturen mit höherer Dichte im Plangebiet
- als Bebauungsstruktur soll eine aufgelockerte offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und hohem Grünanteil geschaffen werden

6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen in den einzelnen Teilgebieten

Teilgebiet W1

Die Teilgebiete W1 sind durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Grünanteil geprägt und eignen sich daher für eine allgemeine Wohngebietsnutzung.

Eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und großzügigen privaten Grünflächen unterstreicht den aufgelockerten Charakter der Wohngebietesstruktur. Eine max. GRZ von 0,2 und eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten gleicht die Neubebauung mit dem Bestand ab.

Ziel ist die Erhaltung der Bau- und Landschaftsstruktur.

Teilgebiet W2

Im Teilgebiet W2 ist bereits eine Verdichtung durch Bebauung der zweiten und dritten Baureihe mit zum Teil zweigeschossiger Bebauung entstanden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich am Bestand. Festgesetzt wird die vorwiegend gegebene zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4.

Teilgebiet W3

Im Bereich W3 besteht eine Bebauung entlang der Straße Am Rothlauf. Die Art, das Maß der zulässigen baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich überwiegend am Bestand. Unausgewogene Bauungen u.a. Parzelle 277/3 werden mit der rechtlichen Sicherstellung des Bestandsschutzes in ihrer GRZ und GFZ dem Umfeld angepasst. Einzel- und Doppelhäuser sind entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur zulässig.

6.2.3 Erläuterung zu bestimmten Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des eindeutigen Wohngebietscharakters werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO mit Ausnahme der nicht störende Handwerksbetriebe sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden keine Baulinien festgesetzt. Im übrigen wird die städtebauliche Ordnung und landschaftliche Einbindung durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf ein bzw. auf max. zwei als Höchstgrenze festgesetzt.

Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die max. Firsthöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Dachfirst sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss getroffen.

Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade als Bezugspunkt.

6.3 Landschaft

6.3.1 Hausgärten, Gartenflächen

Der Charakter einer gut durchgrünten Siedlung soll erhalten werden.

Die besonders repräsentativen Bäume werden als vorrangig zu erhalten gekennzeichnet.

Die Einfriedungen der Vorgärten sollten die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Holzzäune und Hecken werden empfohlen. Auf Streifenfundamente soll verzichtet werden. Die Abgrenzung in den übrigen Bereichen kann gleichfalls durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Holzzäunen erfolgen.

Die zu erhaltenden Gehölze sind in dem Bebauungsplan gekennzeichnet und festgeschrieben. Im Falle eines Abgangs sind vorhandene Gehölze durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. In den überbaubaren Flächen werden keine Bäume festgesetzt.

6.4 Ökologie

6.4.1 Wasserhaushalt

Die Grundstücksfreiflächen dürfen nur nach Grundflächenzahl überbaut werden. Weiterhin wird vorgeschlagen, das Dachregenwasser in Zisternen zu sammeln und in ein separates Brauchwassernetz einzuspeisen. (Die Zisternensatzung ermöglicht einen verzögerten Dachwasserablauf oder eine Nutzung des Dachwassers für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus.)

Durch die Nutzung von Brauchwasser können 20 - 25 % vom Trinkwasserverbrauch gespart werden. Sonstige anfallende Oberflächenwässer können, je nach örtlichen Gegebenheiten, versickern.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau vorhandener Strom- und Wasserversorgung bzw. den Anschluss der Neu- und wo erforderlich Altgrundstücke an das vorhandene Mischwassersystem.

6.6 Schallschutz

Die Problematik im Falle einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die im Süden angrenzende Sportanlage war schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet gegeben.

Für die geplante Nachverdichtung im Bereich Flurstück Nr. 253/2 (Schließung der Baulücke) ist die Erstellung eines Lärmgutachtens mit erforderlichen Lärmschutzvorgaben im Zuge der Bebauungsplanung unverhältnismäßig.

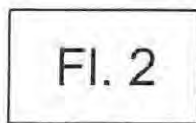
Die Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. (z.B. Die Ausbildung von Umfassungswänden und jene Fenster, Fenstertüren und anderen Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von denen aus das angrenzende Sportgelände eingesehen werden kann in Schallschutzbauweise mit einem entsprechenden Schalldämm- Maß).

6.7 Rechtsplan

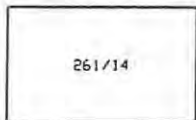
6.8 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

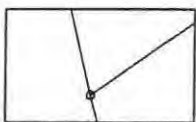
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



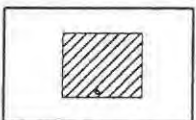
0.1 Flurnummer



0.2 Flurstücksnummer



0.3 Flurstücksgrenze

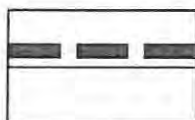


0.4 Gebäude vorhanden

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

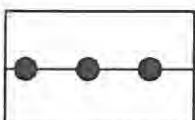
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

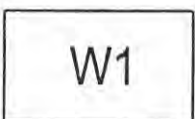


1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Abgrenzungen und Bezeichnungen von Plangebiet
unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen
(§ 1 Abs.4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

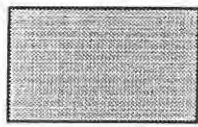


2.1 Abgrenzung von Plangebiet
unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen

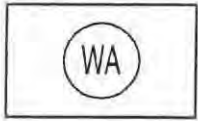


2.2 Bezeichnung von Plangebiet
unterschiedlicher Arten und Maßen baulicher Nutzungen

3. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)



3.1 Wohngebiete
(§§ 2-4a BauNVO)



3.1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen nach Abs. 2 sind zulässig:

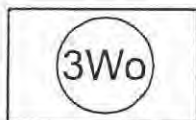
1. Wohngebäude,
2. und nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig nach Abs. 2 sind:

2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmen nach Abs. 3 sind:

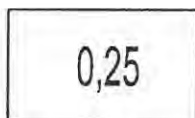
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



3.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete W1 und W3 sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und innerhalb des Plangebietes W2 sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

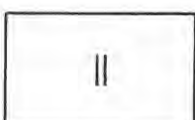
4. Maß der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-17, 19-21a BauNVO)



4.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
z.B. maximale GRZ 0,25

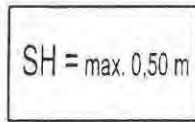


4.2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
z.B. maximale GFZ 0,4

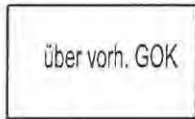


4.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO)
z.B. maximale Vollgeschossanzahl II

5. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

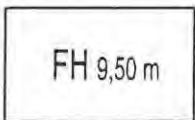


5.1 Maximal zulässige Sockelhöhe

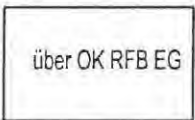


5.1.1 Bezugspunkt der Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen :
Oberkante gewachsenes Gelände bis Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß
Bei schräg verlaufendem Geländeschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der erschließungsorientierten Fassade.



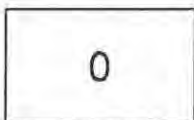
5.2 Maximal zulässige Firsthöhe



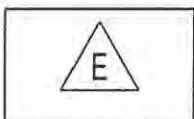
5.2.1 Bezugspunkt der Firsthöhe

Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen :
Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut First

6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)



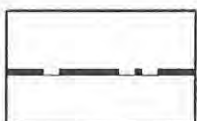
6.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



6.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig

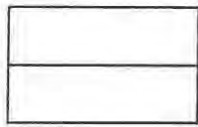


6.1.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



6.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



7.1 Straßenbegrenzungslinien

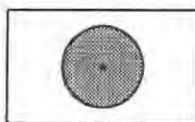


7.2 Straßenverkehrsflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Für Bäume nach 8.1.1 und 8.1.2, die weniger als 3 m von einem Baufenster entfernt sind, wird auf § 3 Abs. 1d der Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutz des Baumbestandes verwiesen.

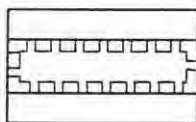


8.1.1 Erhaltung: Bäume

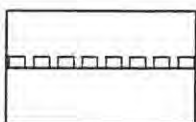


8.1.2 vorrangige Erhaltung: ortsbildprägende Bäume

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



9.1 Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (für Anlieger und Versorger) zu belasten sind



9.2 Umgrenzung von Flächen, die mit Leitungsrechten (für Anlieger und Versorger) zu belasten sind

10. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sowie § 12 und § 14 BauNVO)

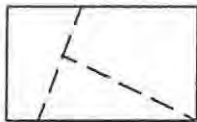


- 10.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der überbaubaren sowie den speziell dafür gekennzeichneten Flächen und Bauwischen zulässig. In den dafür erforderlichen Zuwegungen sind Stellplätze ebenfalls zulässig.

11. Sonstige Planzeichen



- 11.1 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.



- 11.2 Geplante Grundstücksgrenzen (nicht rechtsverbindlich)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfläche**
(§ 87 Abs.1 Nr. 5 HBO)

- 1.1 Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und - zuwege sowie Stellplätze dürfen nur mit sickerfähigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Ökopflaster, Schotterrassen etc.) in der erforderlichen Breite befestigt werden.

2. Besondere Vorschriften über die Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 Abs.2 Nr. 3 HBO)

2.1 Dachniederschlagswasser

Anfallendes Dachniederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Die Zisternen sind mit Überlauf an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Die Zisternen und Leitungen sind nach DIN auszuführen.

7. Naturschutz und Abwägung

7.1 Rechtsgrundlagen zu Eingriff und zur Abwägung

In der Offenlage wurde auf die Rechtsgrundlage im Hessischen Naturschutzgesetz hingewiesen. § 5 HENatG (2) 1. besagt: „Eingriffe sind insbesondere die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Außenbereich.“ Vergleichbare Vorhaben im Innenbereich werden im Hessischen Naturschutzgesetz nicht genannt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach den §§ 1 und 1a Baugesetzbuch mit anderen Belangen "gerecht abzuwägen".

7.2 Abwägung

Die Gemeindevertretung wägt folgende Gesichtspunkte der gesamten Bebauungsplanung mit besonderem Bezug auf Natur und Landschaft ab:

Im vorliegenden Bebauungsplan bestehen die absehbaren Maßnahmen aus der Bebauung weniger Grundstücke im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Baulücken werden geschlossen, aber keine neuen Baugebiete ausgewiesen (Innenentwicklung).

Die Veränderungen der Landschaftspotentiale werden für nicht erheblich gehalten.

Das Schließen von Lücken im Gebiet "Am Rothlauf" ist städtebaulich sinnvoll und führt zu einem sparsameren Umgang mit der freien Landschaft.

Baumaßnahmen werden so schonend wie möglich durchgeführt (Minimierung im Sinne der Eingriffsregelung, s. u.).

Die Stadtverordnetenversammlung kommt in der Abwägung zu dem Schluss, dass die Bebauung im bestehenden Baugebiet nicht zusätzlich auszugleichen ist.

7.3 Auswirkungen während der Bauphase

Nicht in Anspruch genommene wertvollere Vegetationsstrukturen müssen vor der Baumaßnahme jeweils fachgerecht geschützt werden. Dennoch müssen bei Neubauten auch Vegetationsbestände mit Bäumen und Sträuchern, meist auf privaten Rasenflächen beseitigt werden.

Hinsichtlich der Verwertung bzw. des Wiedereinbaues des anfallenden Erdaushubes auf den Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, dass unbelasteter Erdaushub kein Abfall ist und im Rahmen des Bauantrages der Verbleib des Bodenaushubes, welcher nicht auf dem Baugrundstück selbst verwendet werden soll, nachgewiesen werden muss.

Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Bodens und zur Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist das Aufnehmen und Lagern des Oberbodens unumgänglich. Nach Bauabschluss soll er auf die Vegetationsflächen wieder aufgebracht werden. Der Oberboden (Mutterboden, Vegetationsschicht) sollte innerhalb des Baugebietes verbleiben. Die durch schwere Maschinen und den Baubetrieb entstandenen Bodenverdichtungen sind durch Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Vor Baubeginn sind insbesondere zum Schutz der Vegetationselemente, z. B. Einzelbäume sowie des Oberbodens folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser, gemäß DIN 18915, Blatt 3, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen und fachgerecht zu lagern.
2. Erhaltenswerte Vegetationselemente, insbesondere Bäume und Sträucher, sind vor Baubeginn fachgerecht, gemäß DIN 18920, zu schützen.

Zu allen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Bauphase sind im Rahmen der Erschließungsplanung der Grundstücke nähere Einzelheiten festzulegen.