

311



Albanusstraße

Begründung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8 ALS BEILAGE

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungsvorgaben
4. Topographische Gegebenheiten
5. Bestandsanalyse
 - Städtebau
 - Erschließung
 - Landschaft
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Bebauung
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudegestaltung
 - Erschließung
Straßen- und Wegeführung, Privatwegeinfügung Ver- und Entsorgung
 - Landschaft
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
8. Durchführung, städtebauliche Daten und Kosten der Maßnahmen

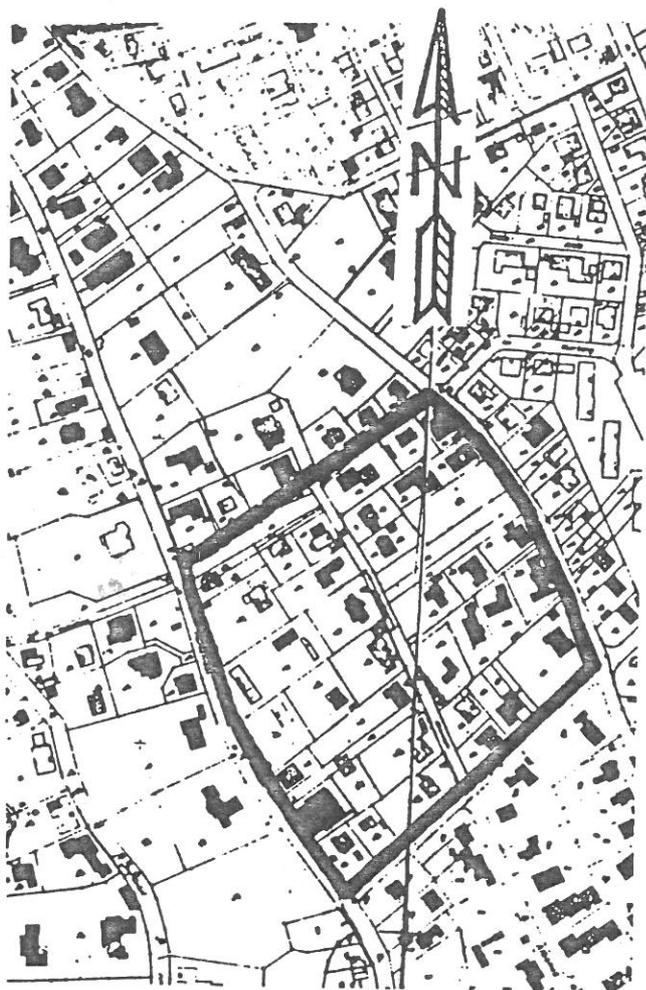
1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 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).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 in der Planung berücksichtigt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches



Für das Plangebiet "Albanusstraße" besteht derzeit noch ein verbindlicher Bauleitplan aus dem Jahre 1977.

Die sich z.Teil widersprechenden Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes veranlaßten die Stadt 1984 den Planungsstand neu überarbeiten und planungsrechtlich festsetzen zu lassen.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes wurde in seinen Grenzen nicht verändert und umfaßt eine Fläche von ca. 4,75 ha, die zu einem großen Teil bereits bebaut ist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten
durch die "Höhenstraße"
- im Südosten
durch den "Bergweg"
- im Südwesten
durch die "Parkstraße" und
- im Nordwesten
durch die Straße "Am Oberberg", die anteilig
nur eine fußläufige Wegeführung darstellt.

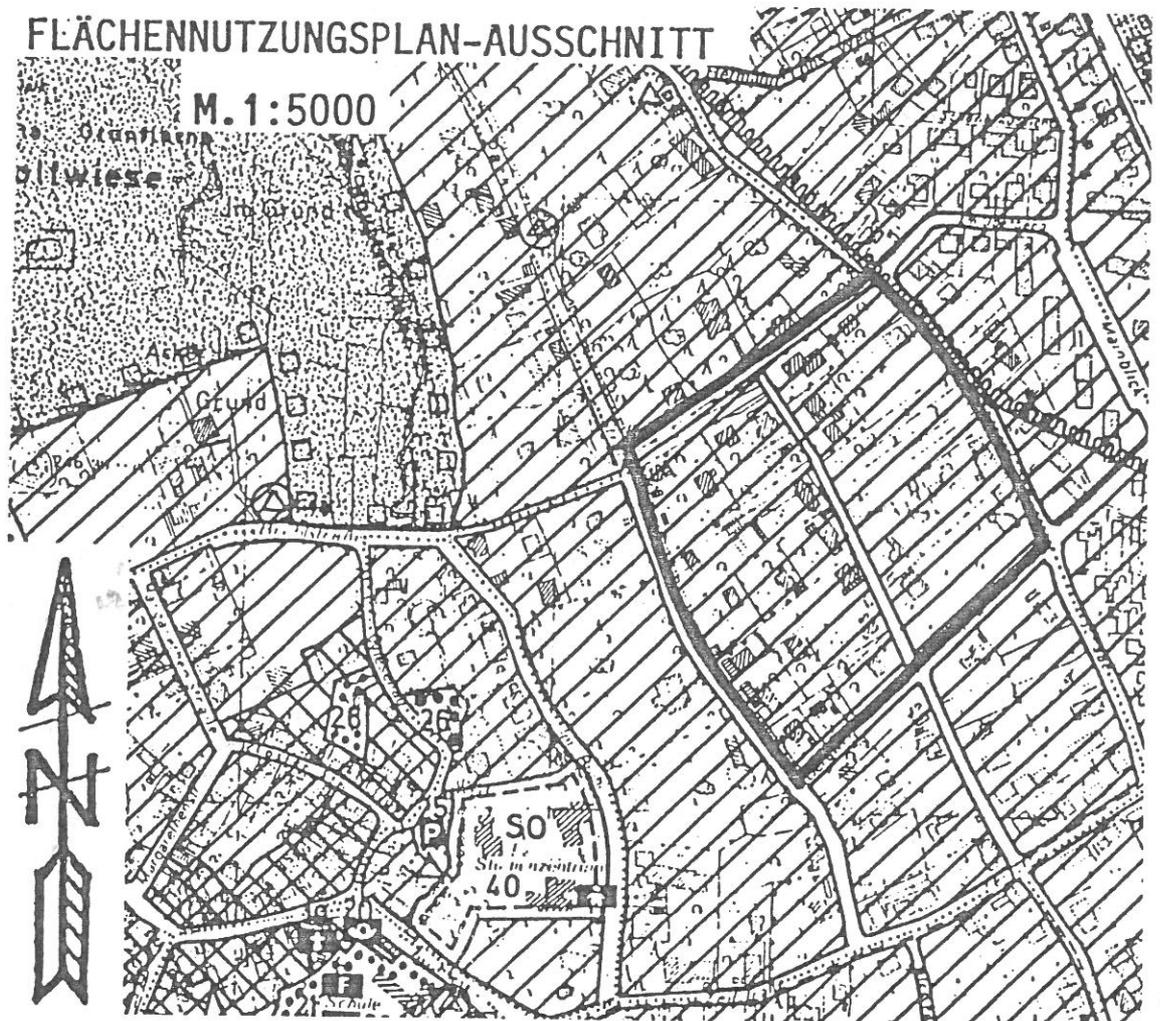
In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden Grundstückspartellen voll bzw. anteilig einbezogen.

Gemarkung Schönberg
Flur 5
Flurstücke Nr.

51/7	59/5	49/10
51/8	59/4	32/3
51/9	59/3	32/4
51/4	43/1	32/2
211/2	44/3	33/1
54/1	45/4	33/3
54/2	62/18	33/4
551/54	62/19	33/2
52/1	62/20	563/32
53/2	62/15	564/33
55/2	62/16	37/2
56/1	62/17	37/3
58/4	62/10	41/3
58/3	62/13	41/4
58/2	60/25	42/5
59/6	60/15	42/6

42/2	43/5	47/12
42/3	213/3	47/14
42/4	44/4	49/9
213/2	46/11	49/8
43/6	46/12	49/7
43/4	46/8	213/6

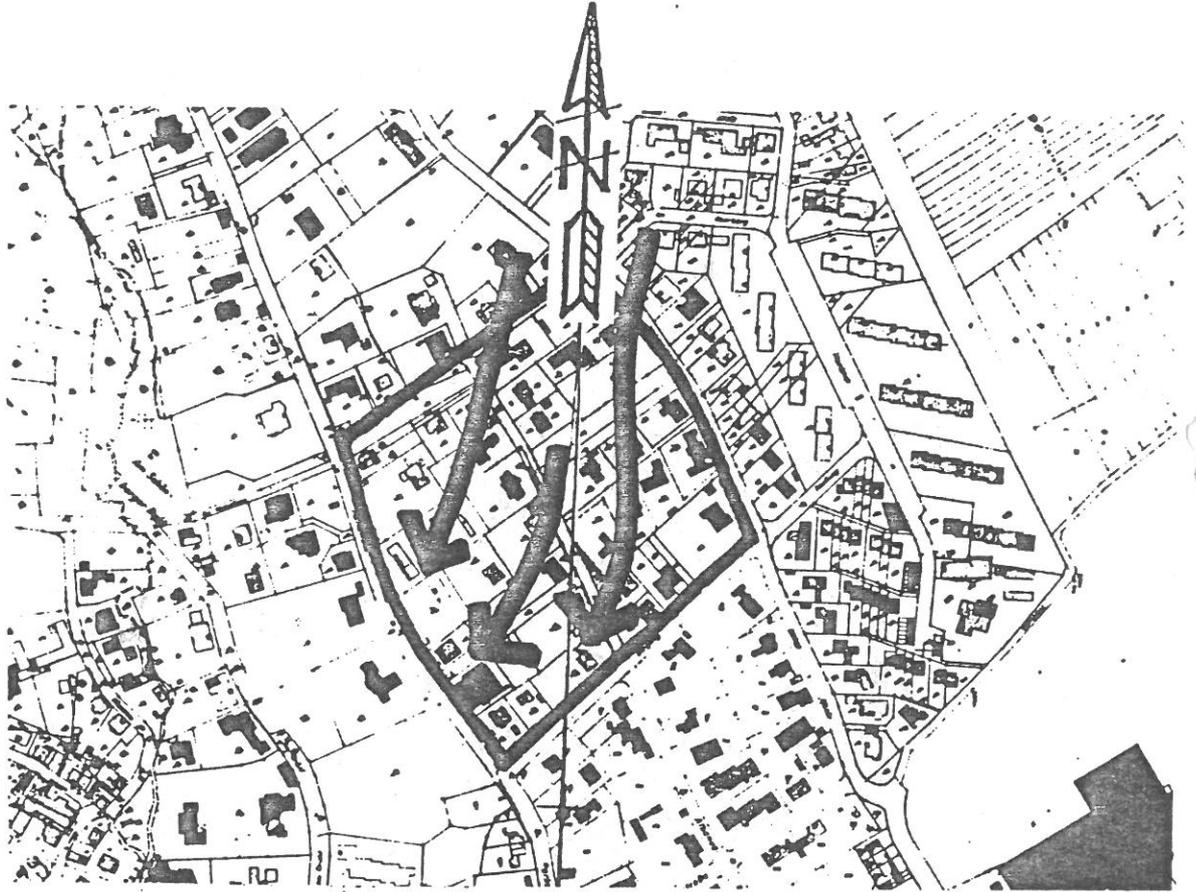
3. Übergeordnete Planungsvorgaben



Der Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg i. Ts. sowie der 1987 genehmigte Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt a.M. (UVF) stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar.

Im regionalen Raumordnungsplan "Süd Hessen von 1986" (RRÖP) ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

4. Topographische Gegebenheiten



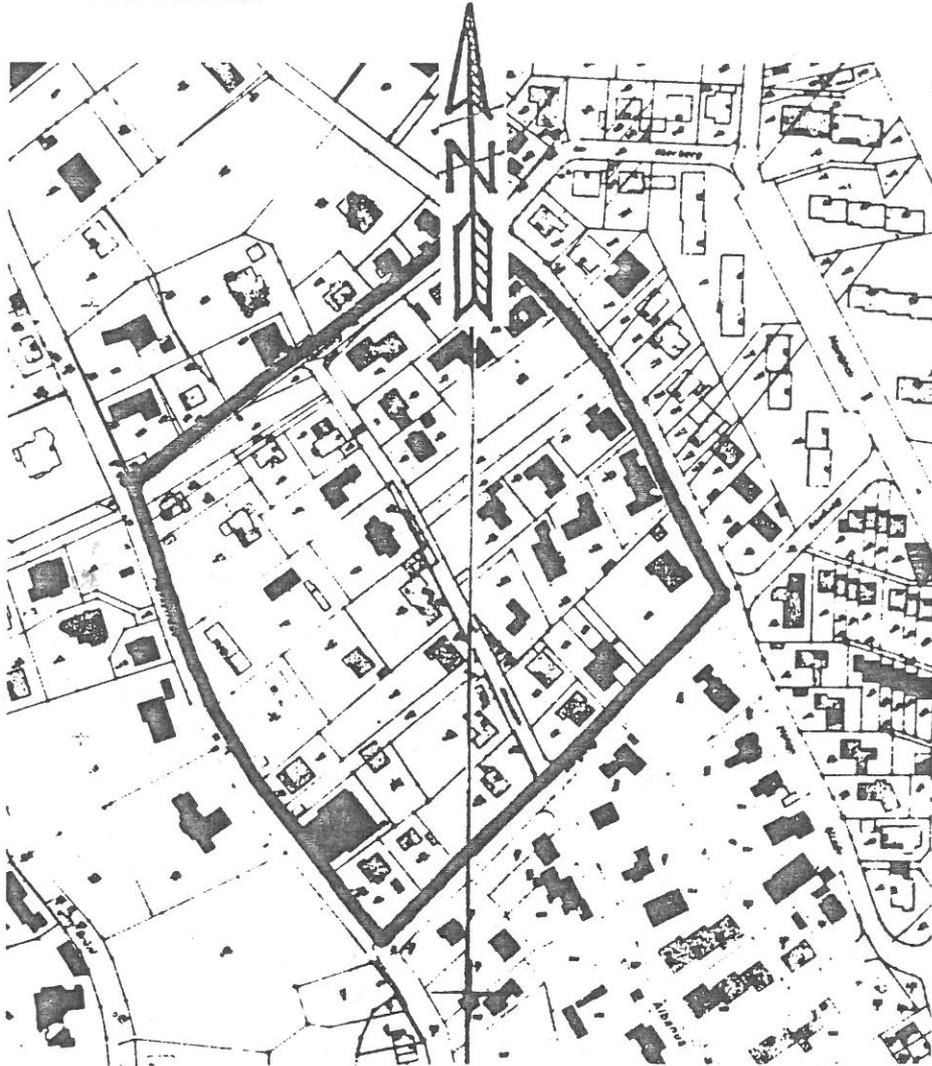
Das Plangebiet liegt auf einem nach Südwesten abfallenden Hangrücken und weist ein mittleres Gefälle auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Geltungsbereiches beträgt bis zu 10 m bei einer ausgemittelten Geländetiefe von ca. 200 m.

Den Gebäuden talseits vorgesezte Aufschüttungen mit Böschungen und Stützmauern unterbrechen die Hangigkeit des natürlichen Gelände­profils.

Die in Teilbereichen vorzufindende Steilheit des Geländes insbesondere in Anbindung zur "Parkstraße" und zur Wegführung "Am Oberberg" erfordert bei Neubauvorhaben eine behutsame Einbindung der Gebäude in den Hang sowie eine verkehrs- und landschaftsgerechte Erschließung.

5. Bestandsanalyse

- Städtebau



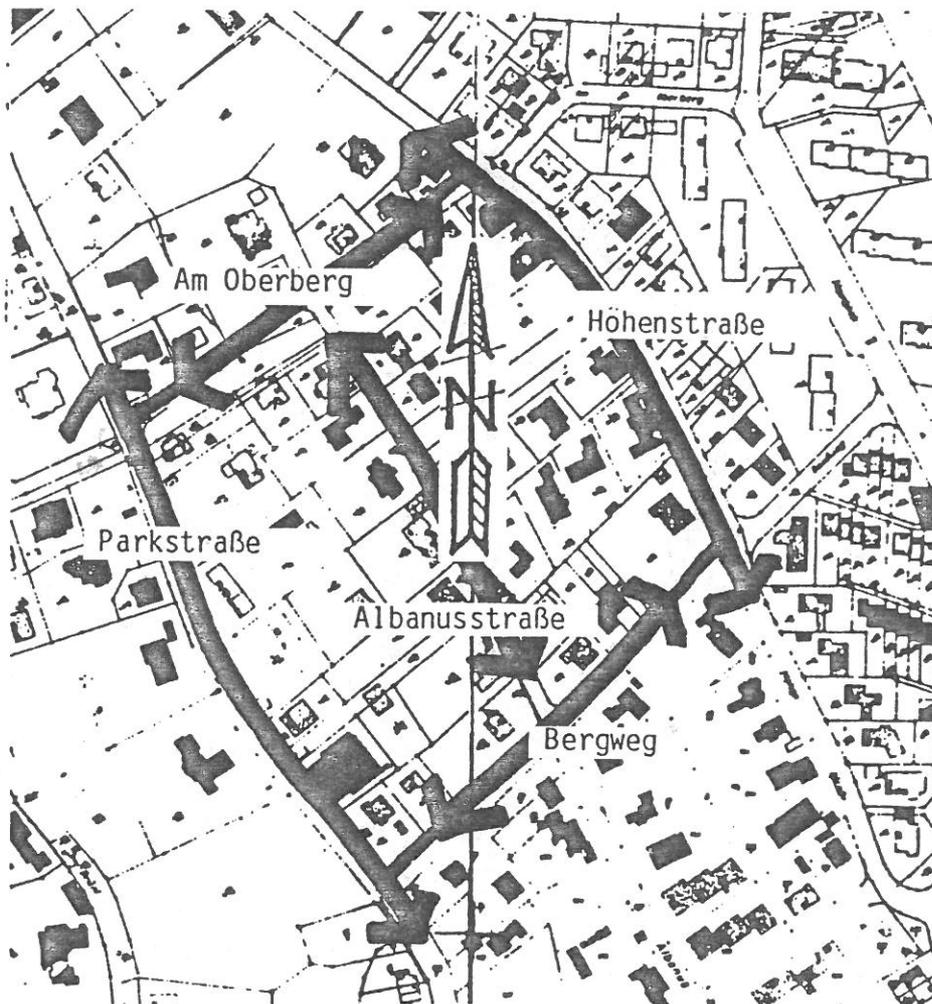
Das Plangebiet wird durch differenzierte Gruppierung von Einzelhäusern geprägt. Eine Ausnahme bilden wenige Doppelhausanlagen sowie ein Mehrfamilienhaus.

Die einzelnen Teilbereiche sind in den Jahren nach 1960 und insbesondere nach 1970 baulich verdichtet worden.

Die bestehenden Gebäudeformationen sind in ihrer Gestaltung sehr unterschiedlich und ohne erkennbaren Erhaltungsschutz. Die Geschößzahlen variieren zwischen eins und zwei, vorwiegend mit geneigten Dächern.

Die z. Teil steile Hanglage führt dazu, daß die Geschößanzahl der Gebäude berg- und talwärts meist unterschiedlich ausfällt.

- Erschließung



Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Verkehrswege

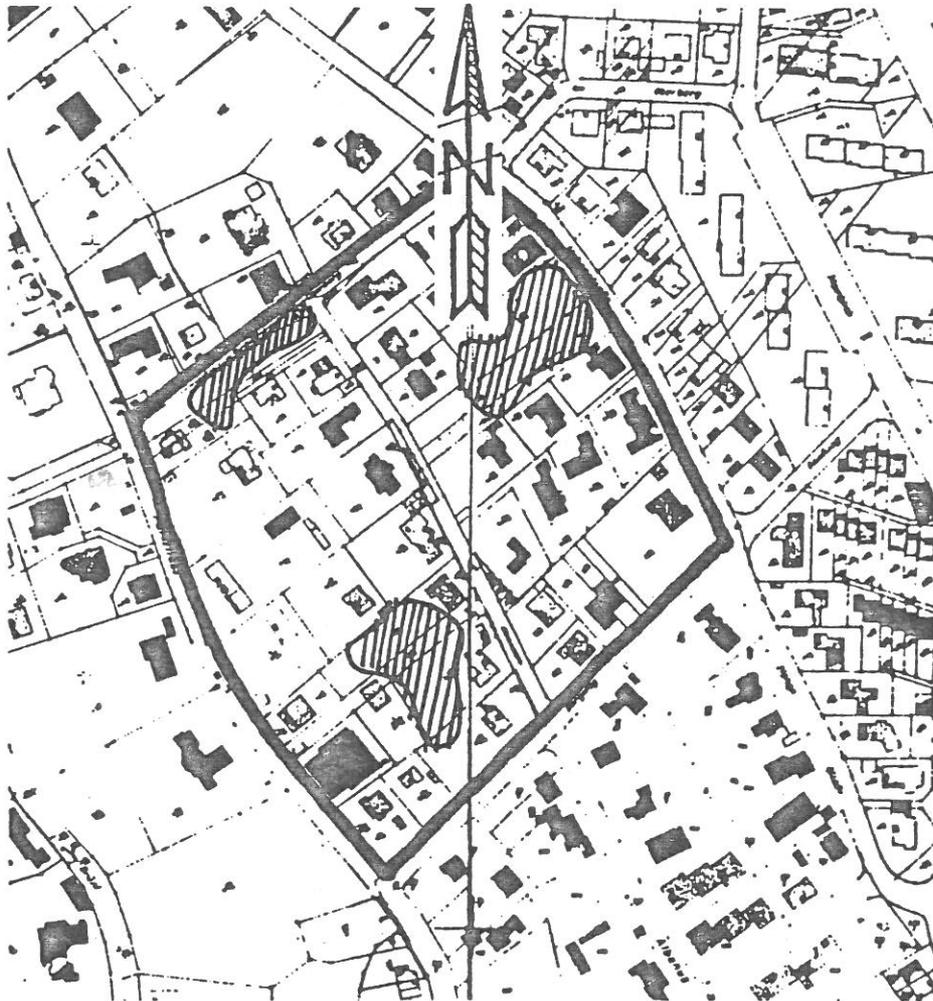
- Höhenstraße
- Albanusstraße
- Parkstraße
- Bergweg und
- Am Oberberg

Die Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser werden entweder von den Anliegerstraßen direkt bzw. bei einer zweiten Baureihe über private Stichwege erschlossen.

Um die Erschließung und die Ver- und Entsorgung sicherzustellen, werden die Privatstraßen für die Anwohner und Versorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die Fußwegeverbindung "Am Oberberg" zwischen Albanus- und Parkstraße bleibt erhalten; für evtl. zukünftige Anlieger sind im Bedarfsfall Ausnahmeregelungen zu erteilen.

- Landschaft



Das Plangebiet beinhaltet in Teilbereichen noch große Gartenflächen, die bei Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes Neubauf lächen aufnehmen können. Die Gartenbereiche sind überwiegend intensiv gestaltet und zeichnen sich durch eine hohe Pflegeintensität aus. Das landschaftsgeprägte Gelände weist neben Ziergehölzen auch heimische Arten wie z.B. Stieleiche, Esche und Nadelgehölze auf.

Der erkennbare parkartige Landschaftscharakter des gesamten Plangebietes ist in der Bebauungsplanung entsprechend der erfolgten Einmessung der Gehölze planungsrechtlich festgesetzt.

Der Zustand der Baum- und Strauchgruppen ist mit Ausnahme vereinzelter Schädigungen als befriedigend bis gut zu bezeichnen.

Altersbedingte Abgänge sind durch bodenständige Neupflanzungen zu ersetzen.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der planerischen Gebietsanalyse folgende Leitbilder zugrunde:

Bebauung

- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei überdurchschnittlich großen Parzellen, soweit der Baumbestand dies zuläßt und die Erschließung ohne Geländeeinschnitte bzw. Rampenerstellung gegeben ist.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bereits bebauten Grundstücken, z.B. durch Um- und Anbauten, soweit der Baumbestand dies zuläßt und ein mit der Nachbarschaft vergleichbares Nutzungsmaß nicht überschritten wird.
- Wahrung des in Teilbereichen noch vorhandenen Parksiedlungscharakters durch differenzierte und begrenzte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Dach- und Gebäudegestaltung, um eine ortsbildgerechte Eingliederung möglicher Neu-, An- und Umbauten zu gewährleisten.

Erschließung

- Aufwertung der Verkehrswegeföächen, z.B. durch Verschwenkungszone mit grünordnerischen Vorgaben.
- Behutsame und hanggerechte Einföugung privater Anbindungsflöächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anwohner und die Versorgungströäger zu belasten sind.

Landschaft

- Erhaltung und Pflege der wertvollen Baum- und Strauchbestände im gesamten Plangebiet.
- Freihaltung der Kronendurchmesser der Bäume von Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen), soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern.
- Verstärkte Neupflanzungen bei Gehölzabgang bzw. im Umfeld von Neu-, An- und Umbaumaßnahmen, um den gebietsbildenden Landschaftscharakter auf Dauer zu erhalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudegestaltung.

- Die Planbereiche werden entsprechend der Flächennutzungsplanung als Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet wird aufgrund seiner ausschließlichen Wohnnutzung als "Reines Wohngebiet - WR" in die Planung aufgenommen.
- Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der das Plangebiet bestimmen den Villenstruktur und der dem Bebauungsplan obliegenden Ziel- und Zweckvorgabe.
- Entsprechend der v.g. Planungsbelange wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, die je nach örtlicher Gegebenheit noch zusätzlich nach der Zulässigkeit von Einzel- und/oder Doppelhäuser differenziert wird.
- Wohngebäude, die als Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt sind, dürfen max. zwei Wohneinheiten aufnehmen.
- Die Zahl der Vollgeschosse variiert aufgrund der z.Teil gegebenen Steilhanglage und wird entsprechend der baulichen Situation und Nachbarschaft zwischen II und III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoß ausschließlich im Dachraum unterzubringen ist.
- Mit den Vorschriften über die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen sollen i.V.m. Vorschriften über die zulässige Drempeelhöhe Verunstaltungen und nachbarschaftliche Störungen durch überhöhte Baumassen vermieden werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen gebildet und bieten i.d. Regel hinsichtlich der Ausnutzung der zulässigen Grundfläche noch Spielraum.

- Es sind aus Gründen der baulichen und landschaftlichen Belange nur geneigte Dachformationen zulässig.
- Die weiteren Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Freiflächengestaltung sollen dazu beitragen, daß Verunstaltungen vermieden werden und darüber hinaus eine landschaftsparkähnliche Gestaltung der privaten Gärten gesichert ist.
- Nebenanlagen die Gebäude darstellen sowie Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- Ausnahmsweise können in begründeten Fällen weitere Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies aufgrund der ausgeübten oder geplanten Nutzung erforderlich ist und landespflegerisch keine Belange entgegenstehen.

Erschließung

Straßen- und Wegeführung, Privatwegeinfügung, Ver- und Entsorgung.

- Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist vorhanden und bleibt im wesentlichen unverändert; die Anliegerstraßen stellen nach ihrem derzeitigen Charakter mischgenutzte Straßenzüge bzw. reine Fußwege dar und werden als solche festgesetzt.
- Privatwege, die der Anbindung mehrerer Hausanlagen dienen, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet und zeichnerisch festgesetzt.
- Sämtliche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.
- Die Anschlüsse erfolgen an Einrichtungen in den Privat- bzw. öffentlichen Wegeführungen. Bei Bedarf werden Grundstücke mit Leitungsrechten belastet, um die Ver- und Entsorgung sicherstellen zu können.

Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

- Zum Schutz des Naturhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Verkehrsflächen getroffen.
- Mit Ausnahme der Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen sind bodenversiegelnde Oberflächen unzulässig.
- Durch die Festsetzungen zur Pflege der privaten Freilandflächen soll einerseits der besondere Charakter, z.B. der Schönberger Bachaue als auch die Biotopfunktion dieser Flächen erhalten und gefördert werden.
- Die parkartigen Grundstücksfreiflächen sind aus landschaftsplanerischen Überlegungen (Erhaltung und Aufwertung der bereits gebietsprägenden Grünstruktur) mit allgemeinen und besonderen Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.
- Für die Neubauf lächen sind zur landschaftsgerechten Einbindung in das Umfeld, verstärkte Vorkehrungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgesprochen.
- Bei altersbedingten Abgängen von Gehölzen dürfen diese nur durch Arten ersetzt werden, die sich faus dem prägenden Bestand ergeben.
- Zur langfristigen Gestaltung und Einbindung der Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß bei heckenartiger Einfassung nur Laubgehölze zulässig sind.

8. Durchführung, städtebauliche Daten und Kosten der Maßnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen, d.h. z.B. zum Erwerb der erforderlichen Verkehrsflächen und ordnungsgemäßen Bebauung der Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff BBauG erfolgen können.

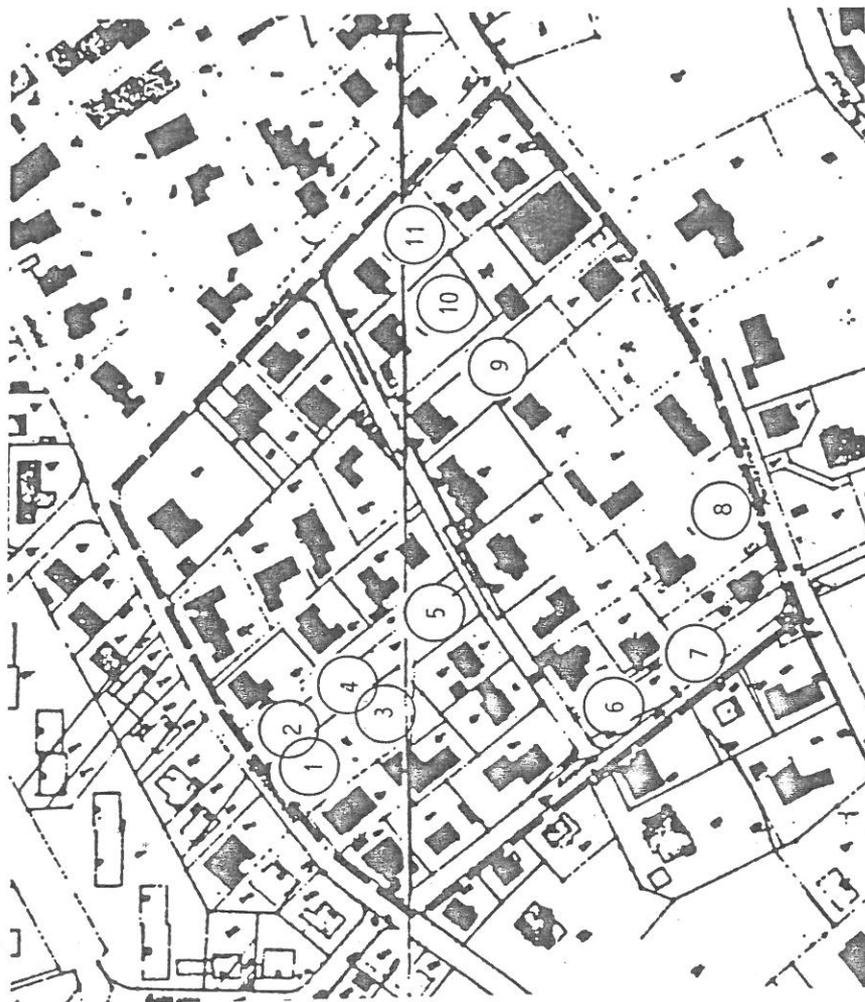
Die städtebaulichen Werte und die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes führen, werden im folgenden überschlägig ermittelt.

a. Nutzung des Plangebietes

Fläche Geltungsbereich	ca. 4,8 ha
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,3 ha
Bauland	ca. 4,5 ha

b. Wohneinheiten gem. Vorschlag bei max. 2 WE je Einheit

11 EH 22 WE



c. Kostenschätzung
Ausbau der Albanusstraße
- Ausbaufäche (verkehrs-
beruhigte Zone) ca. 0,2 ha DM

Von den Gesamtkosten werden durch die Erhebung von Er-
schließungsbeiträgen abgedeckt
ca. DM

Der verbleibende Rest in Höhe von
ca. DM

wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt der Stadt
Kronberg finanziert.

Stadt Kronberg i.Ts., den

Der Magistrat