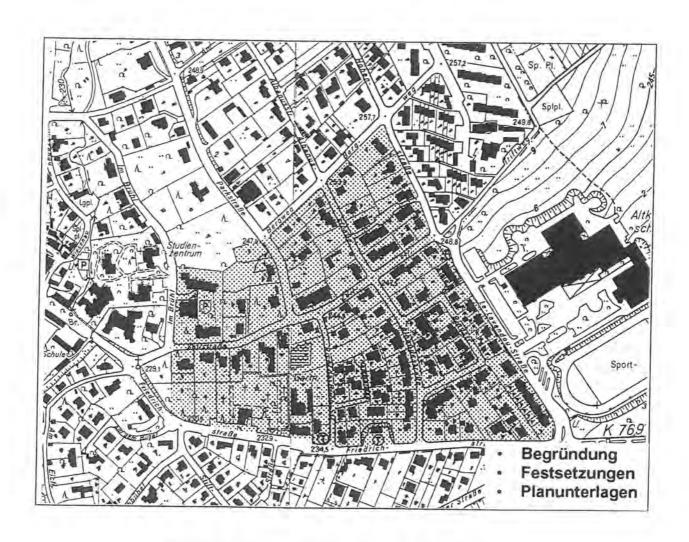
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG/FRIEDRICHSTRASSE

S 149/96

11/97.



INHALT

	D " 1
0	Begründung
~	Dografiading

- Planunterlagen (Festsetzungen auf Plan Nr. 2)
- 1. Erfordernis der Planaufstellung
- Rechtsgrundlagen
- Geltungsbereich
- 4. Einfügung in übergeordnete Planungsvorhaben
- 5. Ziele des Bebauungsplanes
- 6. Bestand
 - 6.1 Untersuchungsmethodik Bestandsanalyse
- 6.1.1 Bestandsdatei
 - 6.2 Städtebauliche Analyse
- 6.2.1 Topographie und Bebauung
 - 6.3 Landschaftliche Analyse
 - 6.3.1 Nutzung und Vegetation
 - Bestandsplan o. M.
- Grundzüge der städtebaulichen Konzeption
 - Detailpläne Gestaltung M. 1:500

8.	Festsetzungen des Bebauungsplans
8.1	Bebauung
8.1.1	Art der Nutzung
8.1.2	Umgrenzung der überbaubaren Flächen
8.1.3	Grundfläche
8.1.4	Höhe der baulichen Anlagen
B.1.5	Geschoßfläche
8.1.6	Kleinkinderspielplätze
3.1.7	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
3.1.8	Weitere Festsetzungen
8.2	Landschaft und Grünordnung
3.3	Verkehrliche Erschließung
3.4	Technische Ver- und Entsorgung
3.5	Umweltauswirkungen
	- Bebauungsplan o. M.

9. Planstatistik

Anhang

Planunterlagen Bestand und Recht M. 1:500

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht ein gültiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1971. Dieser Bebauungsplan entspricht mit seinen Festsetzungen (GRZ 0,5 und weitläufige Umrandung der Baubereiche) nicht mehr den Erfordernissen eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist durch freistehende Einzelhäuser geprägt, die in großen Grundstücken liegen. Aufgrund der zunehmenden Attraktivität des Bereiches als Wohnstandort und den steigenden Bodenpreisen, wurden in den letzten Jahren verstärkt nicht gebietsadequate Bauformen errichtet, die den Charakter des Gebietes stören. Um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom

08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2.253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994

(BGBI I, S. 3486) in Verbindung mit den §§ 5 und 5.1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBI. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.1996 (GVBI. I, S. 382), aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 479).

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.03.1987 (BGBI. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 481) in Verbindung mit § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. 09.1980 (HeNatG) (GVBI. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994, GVBI I, S. 775) durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (integriert).

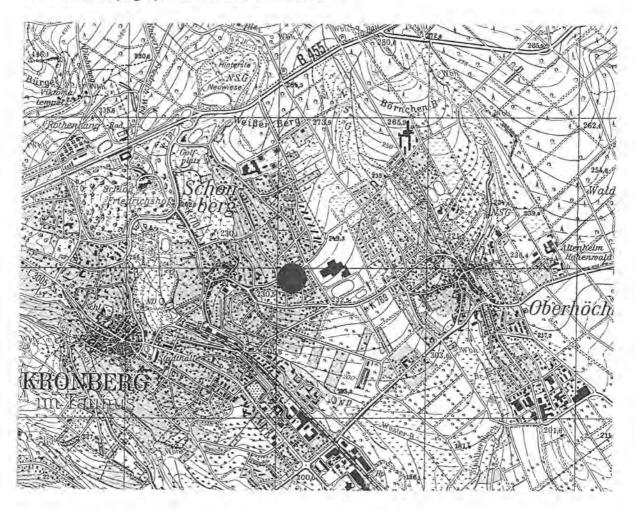
Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 87 Abs. 4 HBO in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBI. I, S. 655 - 706) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBI. I, S. 775), durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

3. Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schönberg und befindet sich in einem überwiegend bebauten Zustand. Im Südwesten ist eine Teilfläche des Schönberger Friedhofs mit Einsegnungshalle und Zugangsbereich von der Friedrichstraße im Plan integriert. Im Nordosten wird die Altkönigschule und der Sportplatz tangiert. Die übrigen Plangebietsgrenzen sind von großteils locker und offen bebauten Wohngebieten umgeben.

Ausschnitt Topographische Karte, M. 1: 25.000

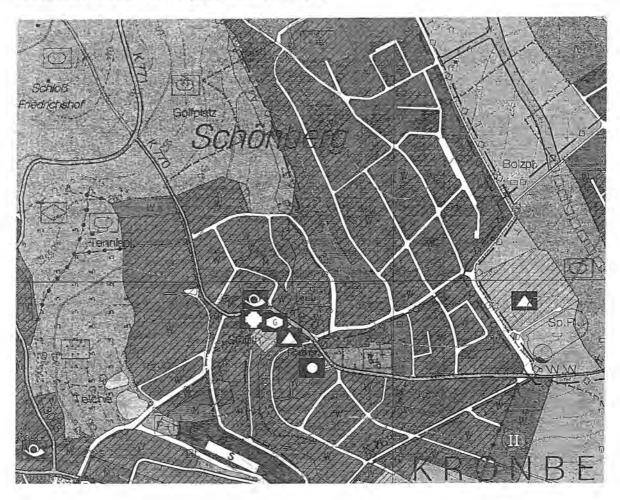


4. Einfügen in Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand dar.

Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main mit dem bis Dez. 1996 genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche Bestand aus.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1: 10.000

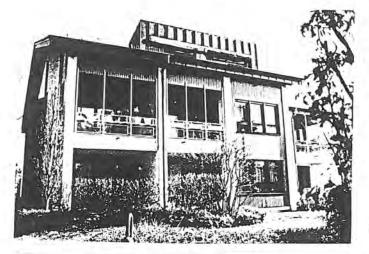


5. Ziele der Bebauungsplanung

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes soll gewährleistet werden, daß der derzeitig aufgelockerte Charakter erhalten bleibt. Die verschiedenen Interessenlagen im Gebiet sollen dabei berücksichtigt werden. Dazu gehören neben dem Schutz des Bestandes der zunehmende Bebauungsdruck und das öffentliche Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei allen Festsetzungen sind diese drei Postitionen gegeneinander abzuwägen.

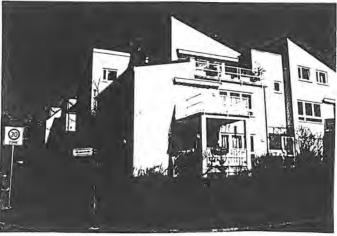
Für die Entwicklung des Gebietes liegen dem Bebauungsplan folgende Leitbilder zugrunde;

 Die zukünftige Bebauung soll dem Charakter des Gebietes entsprechen. Ziel ist die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sollen sich diese in ihrer Gestaltung und ihrer Baumasse an den Einzel- oder Doppelhäusern orientieren.

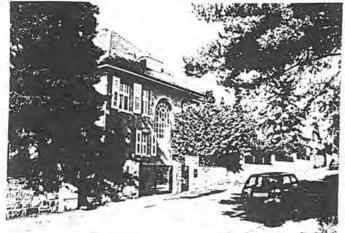


Gebietsspezifische Bautenbeispiele ohne Wertung!





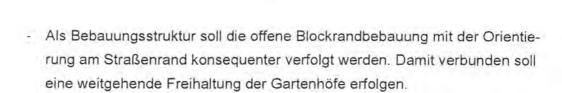












- Erhaltung bzw. Wiederherstellung des in Teilbereichen parkähnlichen Siedlungscharakters als Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte und offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen.
- Detaillierte Gestaltungsfestsetzungen insbesondere über die Dachgestaltung und die zulässigen Gebäudehöhen zur ortsbildgerechten Eingliederung der möglichen Neu-, An- und Umbauten.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Neubauten, soweit der Baumbestand und ein vergleichbares Nutzungsmaß mit der Nachbarschaft dies zuläßt.
- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei großen Grundstücken.
- Kennzeichnung und Erhalt der Denkmäler

- Freihaltung der Kronendurchmesser (Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung, soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. Dabei soll jedoch ein Mindestabstand von 5 m zum
 Stamm nicht unterschritten werden.
- Erhaltung des wertvollen, gebietsprägenden Gehölzbestandes sowie notwendige Ergänzungen durch passende Arten.
- Langfristige Verminderung des bestehenden Nadelholzanteils auf 30 % des Gehölzanteils und Ersatz durch standortgerechte Laubgehölze zur Bereicherung des Ortsbildes
- Beibehaltung bzw. Erneuerung der Verkehrsflächengestaltung

Bestand

Das Plangebiet im Stadtteil Schönberg stellt ein hochwertiges Wohngebiet in günstiger Stadtrandlage von Kronberg dar. Die Wohnqualität wird gefördert durch die nach Süden orientierte Hanglage, durch die Qualität des Grünbestandes und durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen des näheren Umfeldes.

6.1 Untersuchungsmethodik

Da sich der Bebauungsplan zu einem wesentlichen Teil an dem Bestand orientieren soll, war es erforderlich detaillierte Erhebungen in dem Gebiet durchzuführen.

Auf diesen Grundlagen wurden für jedes einzelne Grundstück Datenblätter angefertigt, die die wesentlichen, für die Bauleitplanung relevanten Informationen enthalten:

- Grundstücksfläche
- überbaute Fläche
- Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschoßfläche
- Verhältnis der Geschoßfläche zur Grundstücksfläche
- Bauweise
- Dachform
- Erschließung
- Gebäudelage
- bauliches Gefüge
- landschaftliche Einbindung

Damit konnte die bauliche Gestalt wie sie sich im Bestand darstellt herausgearbeitet werden. Typische Merkmale und störende Elemente wurden erkannt.

6.1.1 Bestandsdatei

Anmerkung:

Die Ausnutzungsdaten orientieren sich an der optischen Erfassung und beinhalten keine Vollgeschoß- sowie Haupt- und Nebengebäudeklassifizierung. Die Geschoßzahl, als auch die Grundflächen- (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind deshalb des öfteren zu hoch angesetzt. Die vorliegende Entwurfsplanung setzt sich mit den genannten Belangen detailiert auseinander und behandelt die angesprochenen Werte restriktiv.

Bebauungsplan Bergweg / Friedrichstraße Stadt Kronberg am Taunus Bestandsanalyse Stand: 24.10,96

Nr.	Flur- stúck	Fläche In m²	ûberbaute Fläche In m²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg
-1	22/12	1.955	164	0,08	1+D	314	0,10	E	S	> 45°	
2	23/24	1.167	324	0,28	II + D	972	0,83	E	S	30 - 45°	īG
3	554	1.194	117	0,10	I+D	234	0,20	E	S	> 45°	
4	553	1.005	221	0,22	II + D	662	0,66	E	S	> 45°	
5			288	25-10	II + D			E	S	> 45°	
5	552/1	2.401	432	0,30	II + D	2160	0,90	E	S	> 45°	
6	551/1	669	119	0,18	1	119	0,18	E	W	< 30°	
7	551/2	678	126	0,19	II + D	378	0,56	E	S	30 - 45°	
8	550	1.375	411	0,30	11 / 111	1094	0,80	H	F		
9	555	915	216	0,24	II + D	648	0,71	E	S	> 45°	
10	25/5	817	98	0,12	1	98	0,12	E	S	< 30°	
11			109	- 1		109		E	W	30 - 45°	
11	23/21	2.164	141	0,12	1+D	257	0,17	E	S	> 45°	
12	504/2	740	100	0,13		100	0,13	E	S	30 - 45°	
13	503/11	262	76	0,29	II I	152	0,58	Н	Р	< 30°	
13	503/8	67									
13	503/1	51		-					-		
14	503/10	182	76	0,42	it .	152	0,84	Н	Р	< 30°	
14	503/7	67									
15	503/9	248	76	0,31		152	0,61	н	Р	< 30°	
16	490	680	163	0,24		326	0,48			30 - 45°	
17	489/2	319	59	0,19		119	0,37			30 - 45°	
18	489/1	319	59	0,19		119	0,37			30 - 45°	
19	488/2	319	59	0,19		119	0,37		S	30 - 45°	
20	488/1	319	59	0,19		119	0,37		S	30 - 45°	
21	487/2	319	59	0,19		119	0,37			30 - 45°	
22	487/1	319	59	0,19		119	0,37	-		30 - 45°	
23	486	694	186	0,17		558	0,80			30 - 45°	
24	495/3	283	62	0,22		124	0,44			30 - 45°	
25	495/4	241	62	_			0,44			4-2-378-27-3	
26	495/2	521	126	0,26		124	0,73			30 - 45°	
27	493/2			0,24 1		378			S F	30 - 45°	
28		600	219	0,37 1		439	0,73				
_	493	473	140	0,40		419	0,88			30 - 45°	
29	492	482	187	0,39 1		187	0,39		F		
30	502/1	333	81	0,24		162	0,49	_		30 - 45°	
31	502/2	309	90	0,29		181	0,58		_	30 - 45°	
32	505	771	157	0,20		470	0,61			30 - 45°	
33	506	1.261	195	0,15		195	0,15		_	> 45°	
34	501	720	145	0,20 k		290	0,40		_	< 30°	
35	500	801	235	0,29	+ D	704	0,88			> 45°	
36	499/7	410	147	0,36		147	0,36	E	F	-	
37	499/12	131	Weg								
37	499/8	380	156	0,41		156	0,41		F		
38	499/9	416	145	0,35		145	0,35	E	F		
38	499/11	18	GA								
39	499/10	335	147	0,44 1		147	0,44	E	F		
40	496	876	238	0,27 K	+11	456	0,52	E 1	F		
41	497/1	569	76	0,13		137	0,24	D	F		
42	497/2	409	91	0,22		152	0,37	D	=		

Bebauungsplan Bergweg / Friedrichstraße Stadt Kronberg am Taunus Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flur- stück	Fläche In m²	überbaute Fläche In m²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
43	483/3	1,160									
43	484/3	778	576	0,30	II+D	1727	0,89	E	S/W	30 - 45°	
44	481/1	756	196	0,29	1/1	286	0,38	E	F		
45	479/1	450	143	0,32	r = -	143	0,32	D	S	30 - 45°	
46	479/2	401	67	0,17	11	133	0,33	D	S	30 - 45°	
47	478	1.276	163	0,20	11 + D	488	0,38	E	W	30 - 45°	
47	479/3	344									unbebaut
47	477	93	Weg								
48	475	1.290	247	0,19	II + D	740	0,57	E	S	30 - 45°	
49	474/1	271	66	0,24	11	132	0,49	D	S	30 - 45°	
50	474/2	266	66	0,25	1	132	0,50	D	S	30 - 45°	
51	474/3	265	66	0,25	11	132	0,50	D	S	30 - 45°	
52	474/4	263	66	0,25	11	132	0,50	D	S	30 - 45°	7
53	474/5	262	66	0,25	11	132	0,50	D	s	30 - 45°	
54	474/6	261	66	0,25	H.	132	0,51	D	S	30 - 45°	
55	474/7	260	66	0,25	11	132	0,51	D	S	30 - 45°	
56	474/8	645	66	0,10	II .	132	0,20	D	S	30 - 45°	
57	476	494	110	0,22	II + D	330	0,67	Ε	Z	<30°	
58	480/2	699	217	0,31	11	404	0,58	Б	w	< 30°	
59	480/3	1.725	99	0,06	1+D	198	0,11	Ε	s	> 45°	
60	482/1	465							1 +-1		
60	482/2	390	95	0,11	I+D	189	0,22	E	s	> 45°	
61	377/56	618	121	0,19		188	0,19		-	> 45°	
62	485	818	261	0,32	-	522	0,64			< 30°	
63	523	953	64	0,07		128	0,13			30 - 45°	
64	522/5	371	65	0,18	1	130	0,35		s	> 45°	
65	522/3	384	65	0,17		130	0,34			30 - 45°	
66	519/3	291	65	0,22		130	0,45			30 - 45°	
67	519/1	291	65	0,22		130	0,45			30 - 45°	
68	518	615	110	0,18		110	0,18	E	s	30 - 45°	
69	517/1	497	133	0,27	I+D	398	0,80		_	30 - 45°	
70	517/2	503	133	0,26		398	0,79			> 45°	
71	515/1	68									
71	514	809	194	0,22		194	0,22	E	w	< 30°	
72	513/2	448	109	0,24		218	0,49		-	30 - 45°	
73	513/1	456	109	0,24		218	0,48		_	30 - 45°	
74	508/1	1.905	537	0,28		1610	0,84				īG
75	38/9	571	146	0,26		262	0,46		_	> 45°	
76	37/13	588	131	0,22		261	0,44			30 - 45°	
77	510	1.155	138	0,12		276	0,24			30 - 45°	
78	511	1.102	384	0,35		1152	1,05		_		īG
79	532/5	427									
79	532/6	4	110	0,26		203	0,47	E	-		
80	532/8	4									
80	532/7	512	94	0,181	/ 11	161	0,31	E			
81	53 1/3	509	96	0,19		288	0,57		_	45°	
82	530	566	137	0,24 1		273	0,48			30 - 45°	
83	515/2	734	214	0,29		214	0,29		_	30 - 45°	
84	516	725	318	_	/ II + D	673	0,93		P/F		
85	520	707	223	0,32		446	0,63		-		

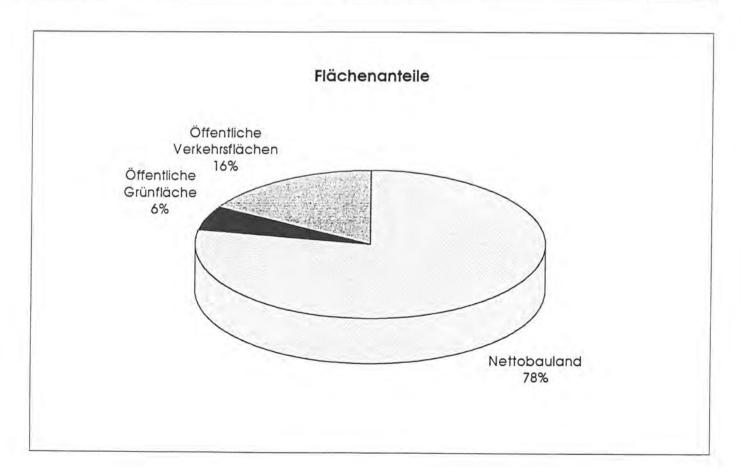
Bebauungsplan Bergweg / Friedrichstraße Stadt Kronberg am Taunus Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

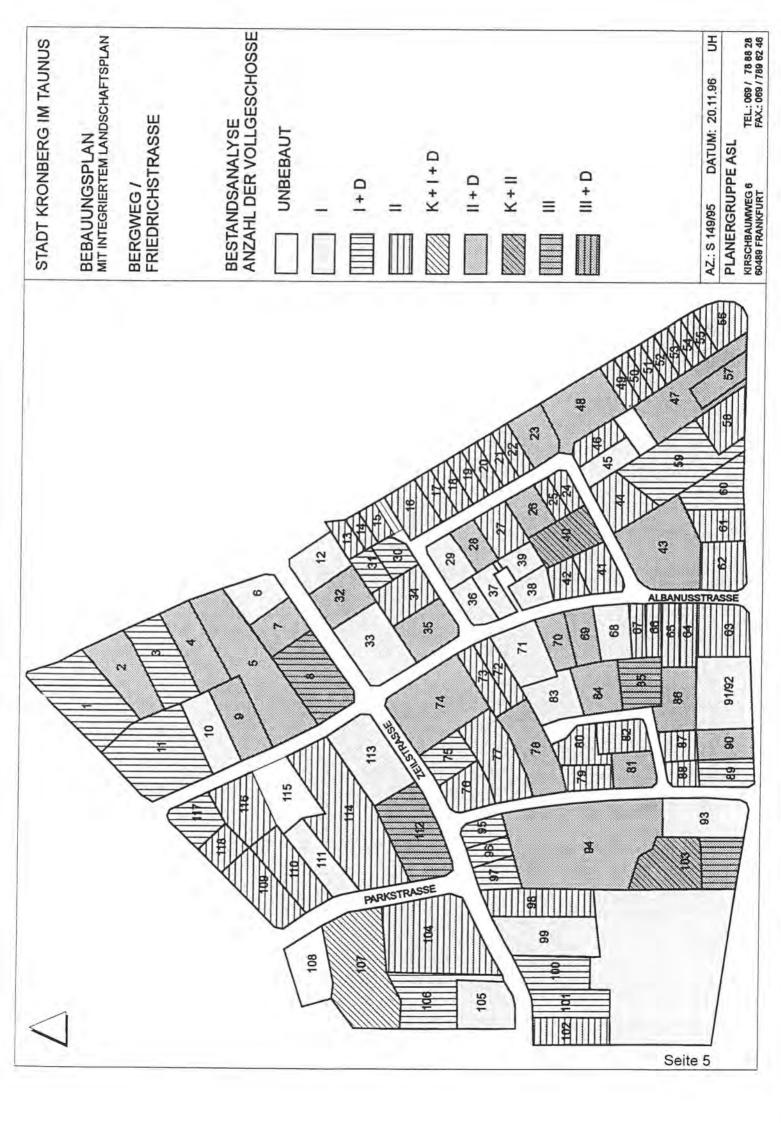
Nr.	Flur- stück	Fläche in m²	überbaute Fläche In m²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
86	521	787	270	0,34	II + D	810	1,0	3 E	S		
87	528/1	387	133	0,34	11	233	0,60	E	S	30 - 45°	
88	528/2	276	80	0,29	1 + K	160	0,58	E	S	30 - 45°	
89	527	542	140	0,26	I+D	280	0,5	E	S	30 - 45°	
90	526	582	106	0,18	II + D	319	0,58	E	М	> 45° / 30 -4	45
91	525	613		7.11	-						Y
92	524	771	123	0,09	[123	0,09	E	F		
93	534/1	1.102	120	0,11	1	120	0,11	E	F		
94	538/1	3.959	1177	0,30	II+D	3530	0,89	E	S	> 45°	TG
95	539/1	341	98	0,29	I+D	196	0,57	D	W	30 - 45°	
96	539/2	288	98	_	I + D	196	0,68		W	30 - 45°	12-13-1
97	539/3	405	98	0,24	1+D	196	0,48	E	W	30 - 45°	1
98	540/1	973	150	0,15	N .	300	0,31	E	S	30 - 45°	
99	541/1	1,337	329	0,25	1	329	0,25	E	F	V	
100	542/1	842	117	0,14		234	0,28	E	W	> 45°	
101	543/2	750	185	0,25		370	0,49		S	> 45°	
102	543/3	750	140	0,19	11	280	0,37		S	30 - 45°	
103	537/3	1,100	351	0,32	III + D	1404	1,28		S	30 - 45°	TG
103	537/2	728	255	0,35	K+II	764	1,05	E	S	> 45°	
104	18/4	2.503									
104	18/2	24									
104	18/3	2	213	0,08	11	385	0,15		_	30 - 45°	E
105	11/6	942	163	0,17		163	0,17		F		
106	11/7	1.264	214	0,17		304	0,24			30 - 45°	
107	17/3	1.992	150	0,08	K+I+D	450	0,23	E	S	> 45°	E
107	16/2	354		-							
108	17/2	860		-							
108	16/1	73		-	-						in Bau
109	22/8	3	-	-							
109	22/9	1.046	85	0,08		170	0,16		_	< 30°	
110	24/7	1.000	125	0,13		250	0,25			< 30°	
111	562	698	158	0,23		158	0,23		_	30 - 45°	
113	548 549	1.490	430	0,29 1		1115	0,75				TG
114	558/1	1.346 2.860	172	0,13		172	0,13	-	_	< 30°	
115	559	974	918 unb.	0,32		1836	0,64	E	3	30 - 45°	īG
116	560	968	199	0,21 1	7.0	000	0.00				_
117	23/22	657	111	0,211		283	0,29		/P	***	
118	23/23	421	111	0,171		221	0,34			:30°	
Fr.h.	545/1	6.728	286	0,04 1		204	0.04				in Bau
Str.	519/4	3	200	0,041		286	0,04	1	/\$ 3	10 - 45°	_
Str.	522/4	3		=			-	_	-		
Str.	504/1	2		_		-	-				_
Str.	473/2 z.T.	161					-	-			
Str.	547/8	4.343					\neg				
Str.	563/5	1.204					-				
Str.	557/1	1.109									
Str.	533	1.247					1				
Str.	507/1	1.857									
Weg	529	684		-			-	_	-		

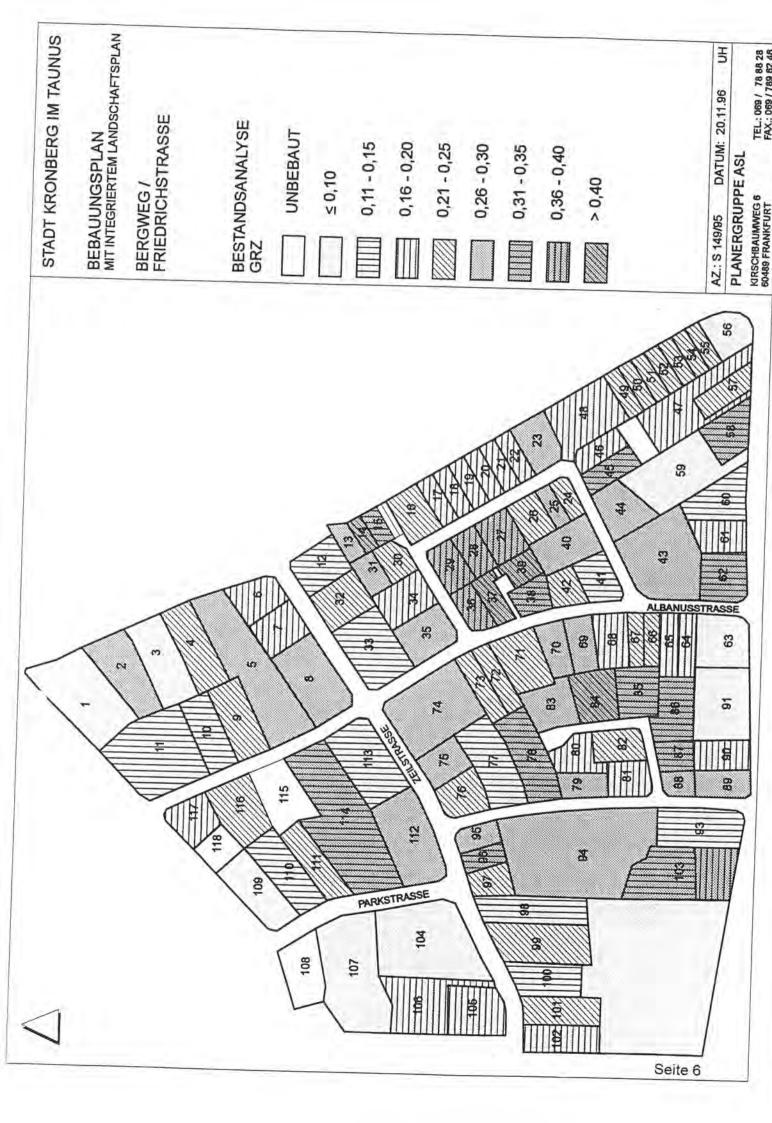
Bebauungsplan Bergweg / Friedrichstraße Stadt Kronberg am Taunus Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

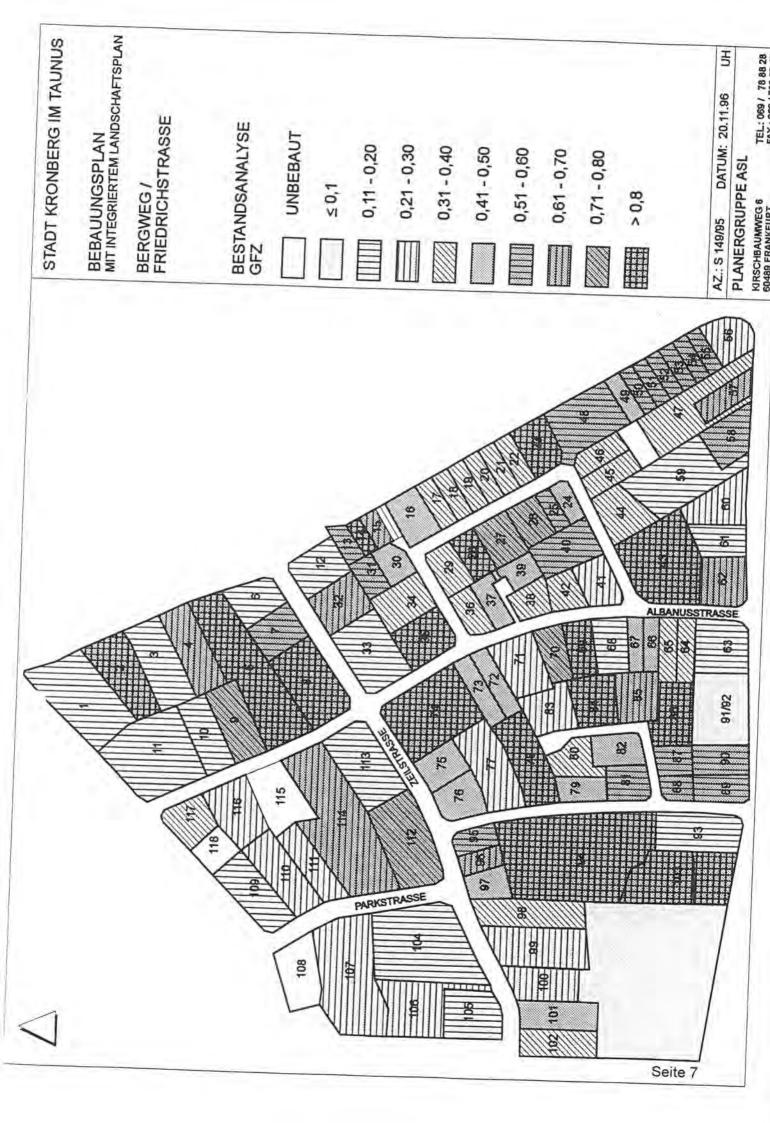
Nr.	Flur- stück	Fläche in m²	überbaute Fläche in m²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
Str.	491/1	1.935									
Str.	212/2	2.164									
Str.	98/15	5.259		1 - 1					- = 1		

Flächenbilanz				
	m²			1 1 1
Grundfläche	20.143		Durchschnittliche GRZ	0,17
Geschoßfläche	44.244		Durchschnittliche GFZ	0,36
	m²	%		
Nettobauland	121.738	82,01		
Öffentliche Grünfläche	6.728	4,53		
Öffentliche Verkehrsflächen	19.971	13,45		
Bruttobauland	148.437	100,00		









6.2 Städtebauliche Analyse

Das Gebiet ist zu einem Großteil mit freistehenden Einzelhäusern bebaut, die in ihrer überbauten Fläche und Höhe sehr stark variieren.

Der in Teilbereichen noch erkennbare Eindruck "einer lockeren parkartigen Bebauung" wird hauptsächlich durch größere Investitionsprojekte der letzten Jahre gestört, bei denen das Hauptaugenmerk nicht auf einer grünordnerischen Einbindung der Gebäude beruhte, sondern auf einer größtmöglichen Ausnutzung, ohne gezielte Anpassung und Abstimmung mit der näheren Umgebung. Daneben gibt es jedoch auch noch Grundstücke, auf denen eine weitere Verdichtung möglich bzw. wünschenswert wäre. Vereinzelt sind auch noch unbebaute Grundstücke vorhanden.

Die Gebäude stehen meist in Straßenrandlage auf den Grundstücken, was eine günstige Erschließung ermöglicht und zu einer optischen Fassung der Straßenräume führt.

Erschließungsprobleme liegen nicht vor, allerdings sind manche Gebäude, vor allem in rückwärtigen Lagen, zu aufwendig oder ungünstig erschlossen.

Aufgrund der Anordnung der Gebäude, der Grundstückszuschnitte und der Erschließung ergibt sich als charakterisierende Siedlungsform eine gartenhofbildende Bebauungsstruktur, wodurch sich eine für die Wohnnutzung sehr günstige Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen ergibt. Durch ungünstig, zum Teil in der Gartenmitte, gelegene Gebäude bzw. einer zu starken Überbauung der Grundstücke wird diese ausgewogene Baustruktur jedoch an manchen Stellen gestört.

6.2.1 Topographie mit Bebauung

Das Hauptgefälle der Plangebietsfläche verläuft von Norden nach Süden. In dieser Richtung ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 25,5 m. Gleichzeitig fällt das Gelände leicht in Ost - West - Richtung. Die Friedrichstraße fällt von 234,8 m über NN im Osten auf 231,5 m über NN im Westen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Geländebrüche.

6.3. Landschaftliche Analyse

6.3.1 Nutzung und Vegetation

Im Bebauungsplangebiet reicht die Grundstücksnutzung von parkartigen Grundstücken mit Villen über Einzel- und Doppelhäuser mit Hausgärten bis zu Mehrfamilienhäusern mit Minimalgrün.

Die Gärten bestehen zu einem großen Teil aus baumbestandenen Rasenflächen sowie Sträuchern und Hecken als Einfriedungen. Im Umfeld des Bergweges und der Parkstraße befinden sich noch strukturreiche, gut eingewachsene Gärten mit einem hohen Anteil an wertvollem und erhaltenswertem Baumbestand.

Bei den Laubbäumen fällt der hohe Anteil an Birken auf. Neben anderen Laubbäumen wie Esche und Ahorn gibt es vorwiegend viele Nadelbäume wie Fichten, Kiefern und Eiben, jedoch auch viele Exoten.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Einzelgehölze erfaßt und kartiert, wobei folgende Bewertungskriterien angewendet wurden:

- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit
- im Umfeld markante Wirkung

Die größeren Ziergehölze und Nadelbäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg geschützt. Bei der Bodenvegetation sind Rasenflächen dominant. Nutzgärten gibt es fast keine.

Selten finden sich Staudenbeete und bodendeckende Gehölze.

In den älteren Gärten und Hausgärten ist der Versiegelungsgrad sehr gering. Die Außenflächen der neuen Mehrfamilienhäuser hingegen sind, bedingt durch

die Tiefgaragen, durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Die Grünflächen sind somit des öfteren nur Dachbegrünungen von Tiefgaragen.

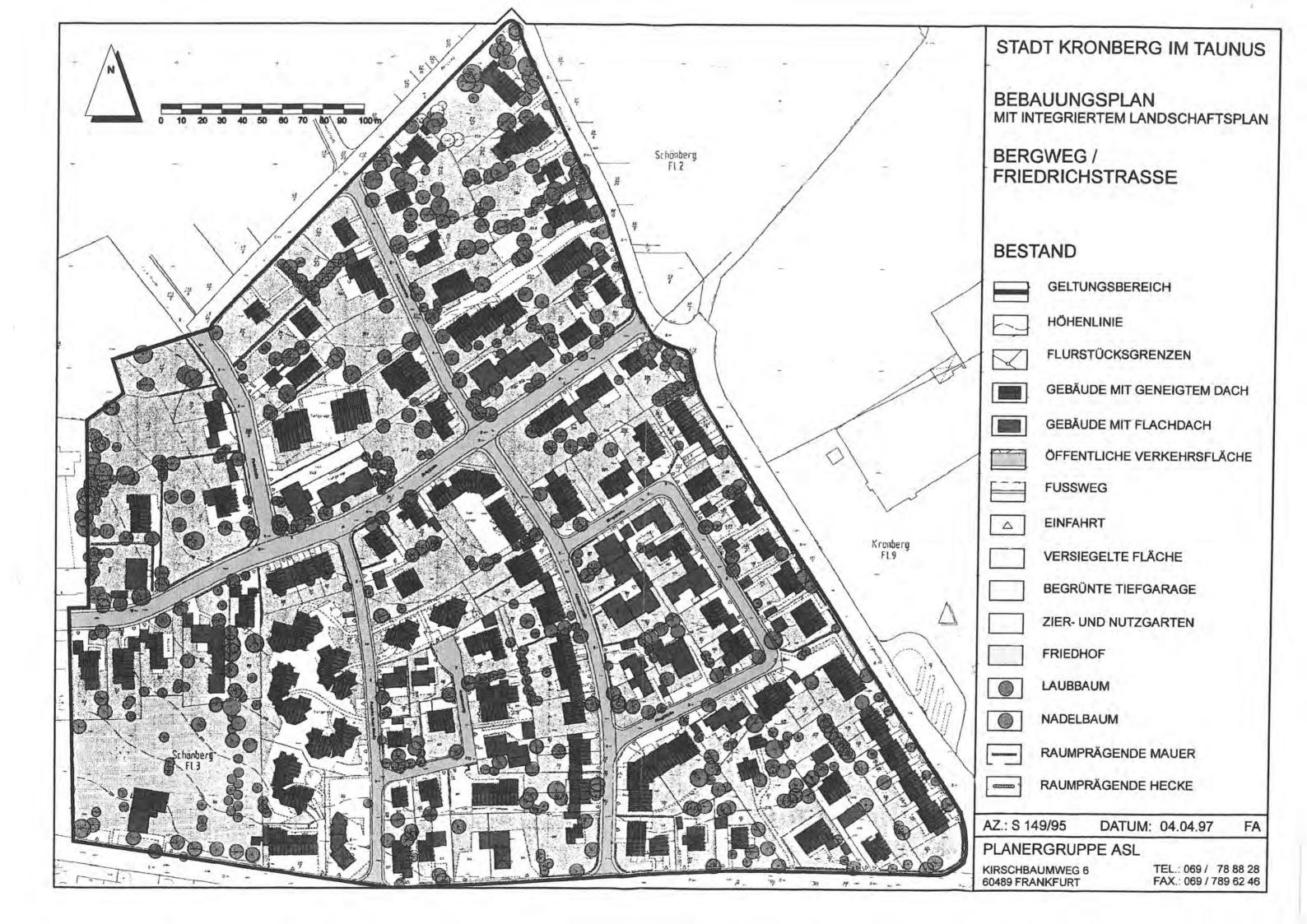
Grundzüge der städtebaulichen Konzeption -Detailpläne Gestaltung

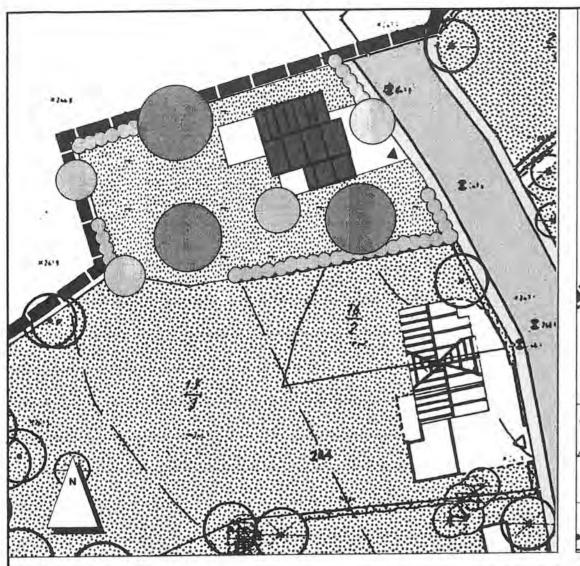
In einem bebauten Gebiet ein städtebauliches Leitbild zu formulieren ist außerordentlich schwierig. Eine zu starke Generalisierung der Festsetzungen führt
dazu, daß viele Grundstücke aus dem Rahmen fallen, da ihre Ausnutzung entweder zu hoch oder zu niedrig ist. Zu detaillierte und damit verschiedene Festsetzungen führen dagegen dazu, daß das Leitbild oftmals nicht mehr erkennbar
ist und sich einzelne Betroffene ungleich behandelt fühlen.

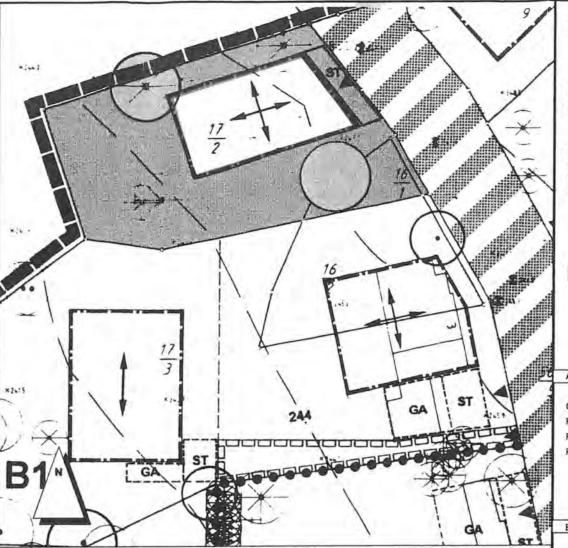
Aufgrund der vorgefundenen Situation wäre in Teilbereichen eine weitgehende bauliche Neuordnung denkbar und aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten wünschenswert. Da hierfür jedoch kaum Akzeptanz zu erwarten ist und die gesunden Wohnverhältnisse durch die bestehende Situation nicht beeinträchtigt werden, wurde hiervon abgesehen. Eine Veränderung der baulichen Struktur oder der verkehrlichen Erschließung wird daher nicht angestrebt.

Als Problem für das Gebiet haben sich die unangepaßten Neubauten erwiesen, die mit zu großen Höhen und zu viel überbauten Fläche nicht in das Gebiet passen. Daher liegt der Schwerpunkt darauf, festzulegen in welchen Bereichen Neubebauung bzw. Erweiterungen möglich sind und in welcher Größenordnung diese erfolgen können.

Als wesentlich störendes Element hat sich die Höhe einzelner Gebäude erwiesen. Hierdurch wird oft die Wohnqualität der Nachbargrundstücke beeinträchtigt Der Bebauungsplan greift deswegen hier regulierend ein und legt für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Geschoßzahl fest.







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTUCK	
Gemarkung	Schönberg
Flur	3
Flurstück	17/2
Flurstück	16/1
L. Warner, St.	

BESTAND

Grundstücksfläche	933 m²
Bebaute Grundfläche	-
GRZ	2
GFZ	
Nutzung	unbebaut
Vollgeschosse	-
Bauweise	

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart	VVA
Nutzungseinschränkungen	x
GRZ	0,20
GFZ	0,40
Vollgeschossa	0
Bauwelse	0./E
Drempelhöhe	0,60 m
Traufhöhe max.	1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
Firsthöhe max.	1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
Dachhöhe max.	6,00 m
Dachneigung	0 - 45°
Lage der Stellplätze	In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen
Sonstige Bauordnungsrecht Festsetzungen	tiche x

AZ.: S 149/95 DATUM: 26.06.97

PLANERGRUPPE ASL

TEL.: 069 / 78 88 28 KIRSCHBAUMWEG 6 FAX.: 069 / 789 62 46 60489 FRANKFURT

UH

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

EINFAHRT



HOHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH GEPLANT



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG



VERSIEGELTE FLÄCHE



ZIER- UND NUTZGARTEN



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT



RAUMPRÄGENDE MAUER

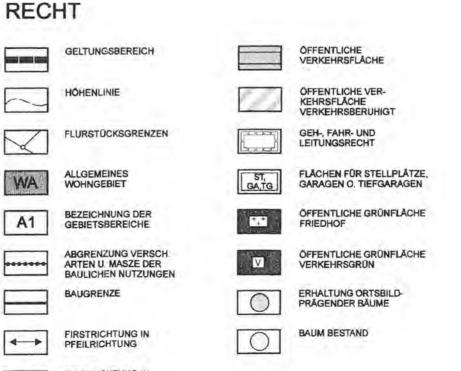


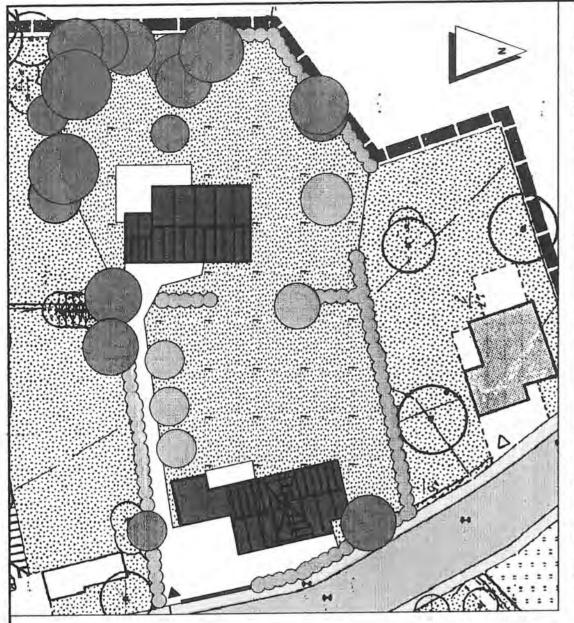
RAUMPRÄGENDE HECKE

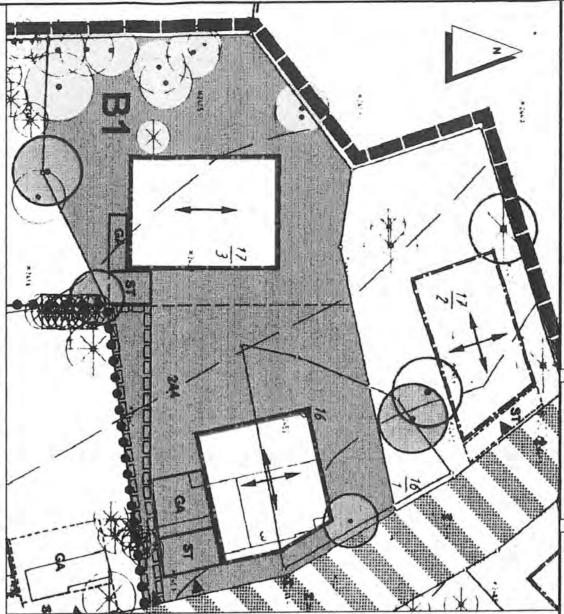




FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Schönberg Gemarkung 17/3 Flurstück 16/2 Flurstück

BESTAND

2.346 m² Grundstücksfläche 150 m² Bebaute Grundfläche 0,06 GRZ 0,12 GFZ Wohnen Nutzung Vollgeschosse O/E

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

WA Nutzungsart Nutzungseinschränkungen 0,20 GRZ 0,40 GFZ Vollgeschosse 0./E Raimpia 0,60 m Drempelhöhe 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelande Traufhöhe max. 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände Firsthöhe max 2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände 6,00 m Dachhöhe max. 0-45° Dachneigung In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen Lage der Stellplätze Sonstige Bauordnungsrechtliche

AZ.: S 149/95

Festsetzungen

DATUM: 25.06.97

UH

PLANERGRUPPE ASL

TEL:: 069 / 78 88 28 KIRSCHBAUMWEG 6 FAX.: 069 / 789 62 46 60489 FRANKFURT

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH



EINFAHRT



HOHENLINIE

VORHANDEN



VERSIEGELTE FLACHE



FLURSTÜCKSGRENZEN



BAUM VORHANDEN

ZIER- UND NUTZGARTEN



GEBÄUDE MIT FLACHDACH



BAUM GEPLANT



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH

GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



RAUMPRÄGENDE MAUER



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE





FUSSWEG



RAUMPRÄGENDE HECKE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE

FIRSTRICHTUNG IN

PFEILRICHTUNG

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE





FLURSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG VERSCH

ARTEN U. MASZE DER

BAUGRENZE



A1

ALLGEMEINES WOHNGEBIET





ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE VER-

LEITUNGSRECHT

KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



ST, GA,TG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN

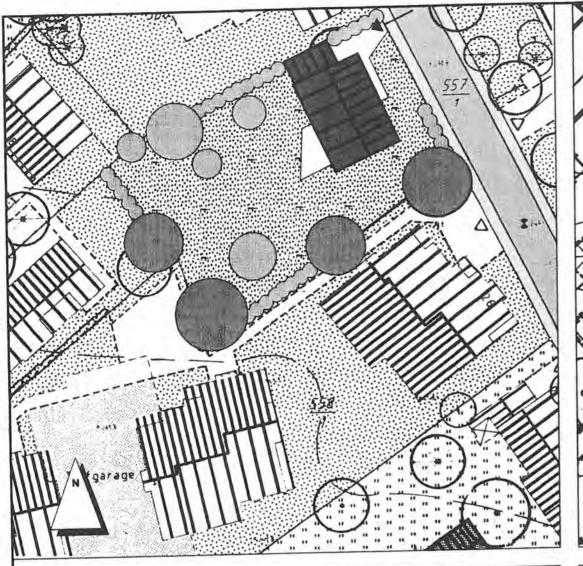
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,

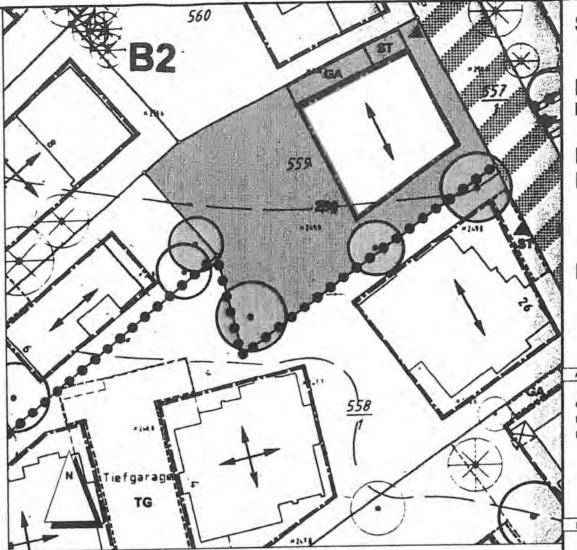
GARAGEN O. TIEFGARAGEN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Schönberg Gemarkung 559 Flurstück

BESTAND

974m² Grundstücksfläche Bebaute Grundfläche GRZ **GFZ** unbebaut Nutzung Vollgeschosse

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

WA Nutzungsart Nutzungseinschränkungen 0,20 GRZ 0,40 GFZ Vollgeschosse 0./E 0.60 m Drempelhöhe 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelande Traufhōhe max. 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände Firsthöhe max. 2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände 6,00 m Dachhöhe max. 0-45° Dachneigung in überbaubaren oder gekennzelchneten Flächen Lage der Stellplätze Sonstige Bauordnungsrechtliche

AZ.: S 149/95 DATUM: 25.06.97

PLANERGRUPPE ASL

TEL.: 069 / 78 88 28 KIRSCHBAUMWEG 6 FAX:: 069 / 789 62 46 60489 FRANKFURT

UH

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH



EINFAHRT



VERSIEGELTE FLACHE



HOHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN



ZIER- UND NUTZGARTEN



GERAUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



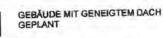
BAUM VORHANDEN

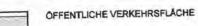
RAUMPRÄGENDE MAUER



VORHANDEN

GEBÄUDE MIT FLACHDACH

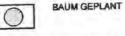






FUSSWEG



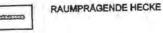














WAHLWEISE





RECHT

GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEH-, FAHR- UND

LEITUNGSRECHT



OFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

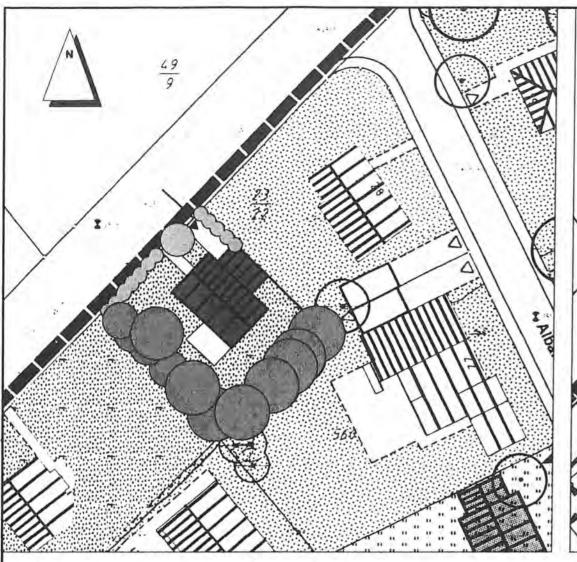


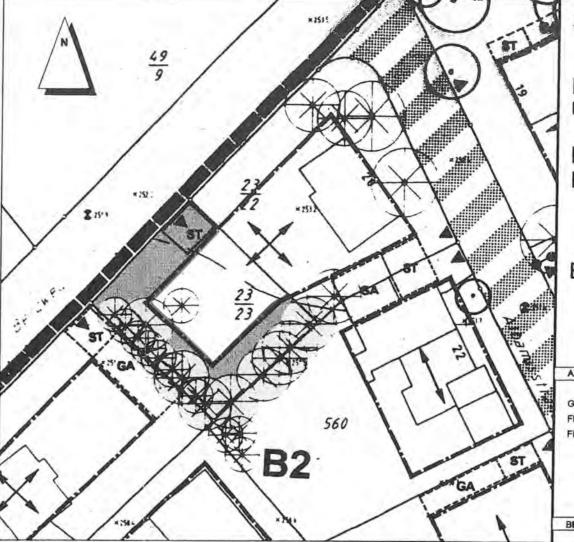
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN

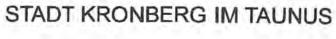


ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME









BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Schönberg Flurstück 23/23

BESTAND

Grundstücksfläche 421 m² Behaute Grundfläche GRZ GFZ Nutzung Vollgeschosse

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart WA Nutzungseinschränkungen GRZ 0,20 GFZ 0,40 Vollgeschosse Bauweise 0./E Drempelhöhe 0.60 m Traufhöhe max. 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände Firsthöhe max. 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände Dachhöhe max. 6.00 m Dachneigung 0 - 45° Lage der Stellplätze In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

AZ.: S 149/95

DATUM: 26.06.97 UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

EINFAHRT

VERSIEGELTE FLÄCHE

FLURSTÜCKSGRENZEN



ZIER- UND NUTZGARTEN

GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH

GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



BAUM GEPLANT

BAUM VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



RAUMPRÄGENDE MAUER



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



RAUMPRÄGENDE HECKE



FUSSWEG

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN





ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER **BAULICHEN NUTZUNGEN**



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



OFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE.



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF

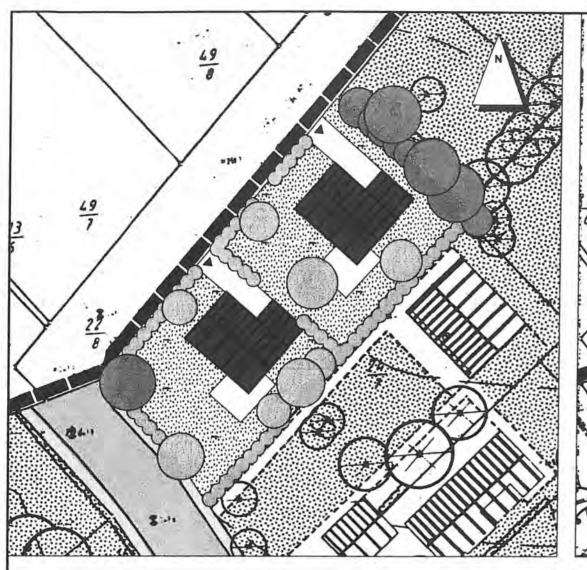


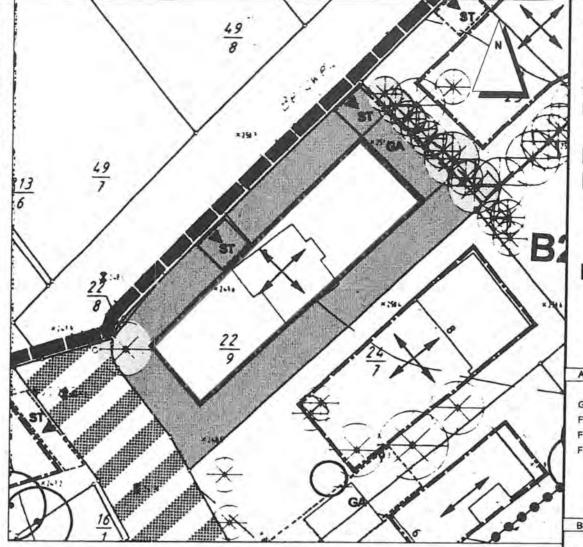
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN	ZUM	GRUNDSTOC	K

Schönberg
3
22/9
22/8

BESTAND

1.049 m ²
85 m²
0,08
0,18
Wohnen
11
0./E

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart	WA
Nutzungseinschränkungen	×
GRZ	0,20
GFZ	0,40
Vollgeschosse	10
Bauweise	o./E
Drempelhöhe	0,60 m
Traufhöhe max.	1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
Firsthöhe max.	1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
Dachhöhe max.	6,00 m
Dachneigung	0 - 45°
Lage der Stellplätze	In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen
Sonstige Bauordnungsrechtl Festsetzungen	iche x

AZ.: S 149/95

DATUM: 26.06.97

UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 TEL.: 069 / 78 88 28 60489 FRANKFURT FAX.: 069 / 789 62 46

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

EINFAHRT

HÖHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG



VERSIEGELTE FLÄCHE



ZIER- UND NUTZGARTEN



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT



RAUMPRÄGENDE MAUER



RAUMPRÄGENDE HECKE



RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



OFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



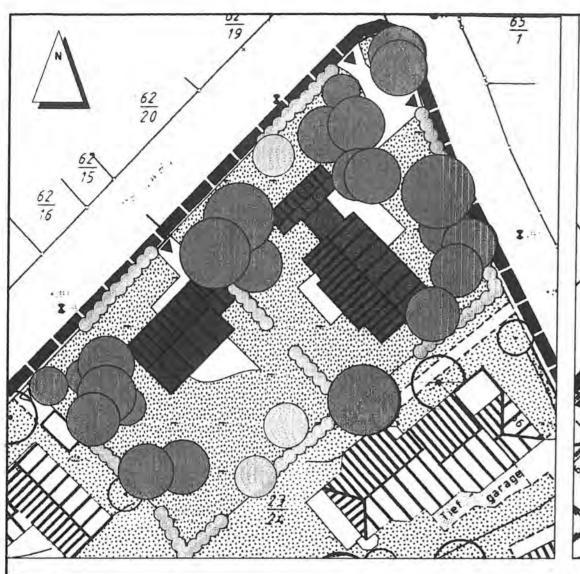
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÛN

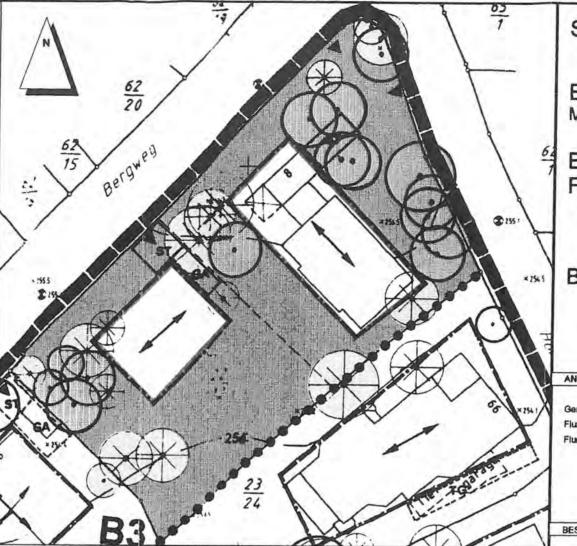


BAUM BESTAND



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME





Gemarkung Flur

STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Schönberg Flurstück 22/12

BESTAND

Grundstücksfläche 1.995 m³ Bebaute Grundfläche 164 m² GRZ 0,08 GFZ 0,18 Nutzung Wohnen Vollgeschosse I+D o/E VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart WA Nutzungseinschränkungen 0,20 GFZ 0,40 Vollgeschoss Bauweise 0. / E

Drempelhöhe 0,60 m Traufhöhe max. 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände

Firsthöhe max. 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände

2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände Dachhöhe max.

Dachneigung Lage der Stellplätze in überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen Sonstige Bauordnungsrechtliche

DATUM: 27.05.97 UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

HÖHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH

GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG

EINFAHRT



VERSIEGELTE FLÄCHE



ZIER- UND NUTZGARTEN



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT



RAUMPRÄGENDE MAUER



RAUMPRÄGENDE HECKE





FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES



WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE





OFFENTLICHE



OFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FOR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



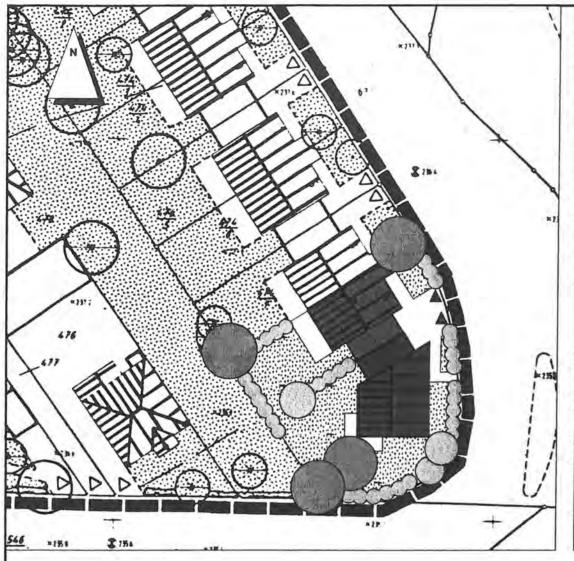
VERKEHRSGRON ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME

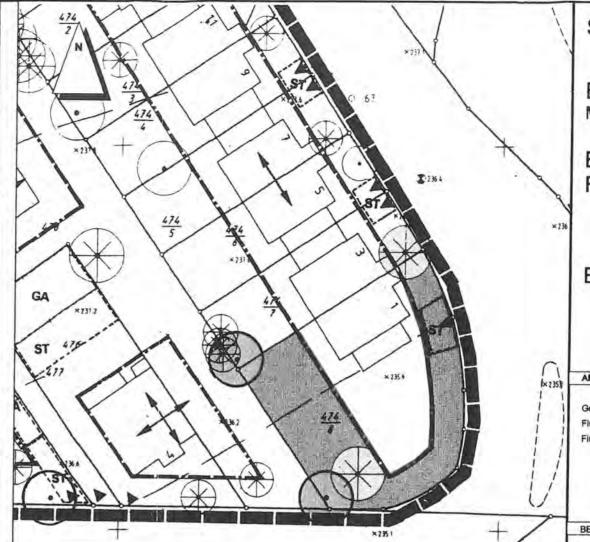


BAUM BESTAND

AZ.: S 149/95

Festsetzungen





BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung Schönberg Flurstück 474/8

BESTAND

Grundstücksfläche	645 m ²
Bebaute Grundfläche	66 m²
GRZ	0,10
GFZ	0,20
Nutzung	Wohnen
Vollgeschosse	11
Bauweise	6./D
VORGABEN BEBAUUNGSPLAN	
Nutzungsart	WA
Nutzungseinschränkungen	×
GRZ	0,25
GE7	0.50

Nutzungsart	WA
Nutzungseinschränkung	gen x
GRZ	0,25
GFZ	0,50
Vollgeschosse	ti ti
Bauweise	o. / ED
Drempelhöhe	0,60 m
Traufhöhe max.	1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
Firsthöhe max.	1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
Dachhöhe max.	6,00 m
Dachneigung	0 - 45°
Lage der Stellplätze	In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen
Sonstige Bauordnungsn Festsetzungen	echtliche x

AZ.: S 149/95 DATUM: 26.06.97

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

UH

GESTALTUNG

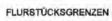
GELTUNGSBEREICH

EINFAHRT



HOHENLINIE







GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



GEBÄUDE MIT FLACHDACH



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG





ZIER- UND NUTZGARTEN

VERSIEGELTE FLÄCHE



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT





RAUMPRÄGENDE MAUER



RAUMPRÄGENDE HECKE



WAHLWEISE

GELTUNGSBEREICH



RECHT

HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



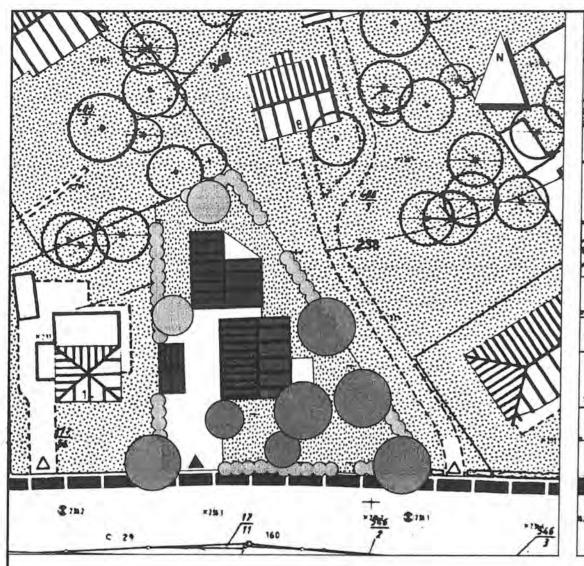
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

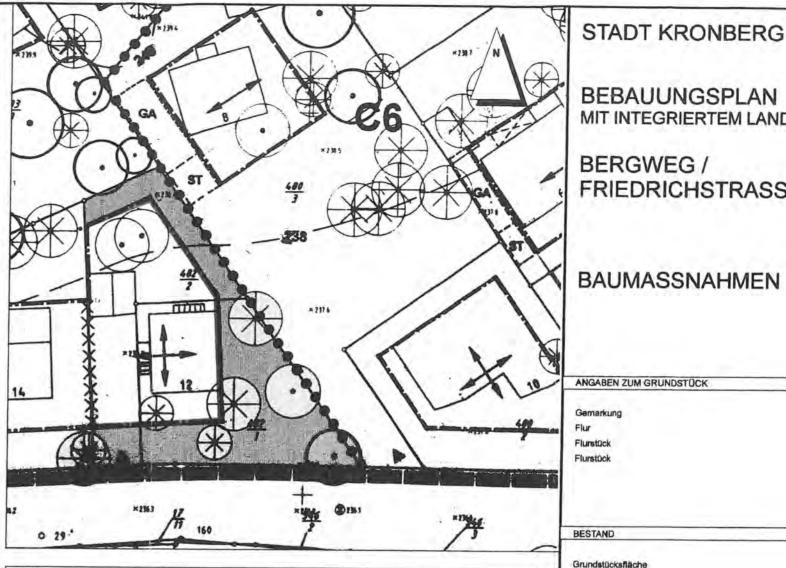


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME

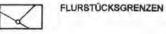




GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

HOHENLINIE



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



VORHANDEN GEBÄUDE MIT FLACHDACH



VORHANDEN GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG



EINFAHRT



VERSIEGELTE FLACHE



ZIER- UND NUTZGARTEN



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT



RAUMPRÄGENDE MAUER



RAUMPRÄGENDE HECKE



RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES





BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH ARTEN U. MASZE DER



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÛN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME



BAUM BESTAND

AZ.: S 149/95

Bebaute Grundfläche

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungseinschränkungen

GRZ

GFZ

Nutzuna

Balweise

Nutzungsart

Vollgeschosse

Drempelhöhe

Traufhöhe max.

Firsthöhe max.

Dachhöhe max.

Lage der Stellplätze

Sonstige Bauordnungsrechtliche

Dachneigung

GRZ

GFZ

Vollgeschosse

DATUM: 26.06.97

1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände

1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände

2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände

In überbaubaren oder gekennzelchneten Flächen

STADT KRONBERG IM TAUNUS

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

M. 1: 500

Schönberg

482/2

482/1

855 m²

95 m²

0,11

0,22

I+D

0./E

WA

0,30

0,60

o. / ED

0.60 m

6,00 m

0-450

UH

Wohnen

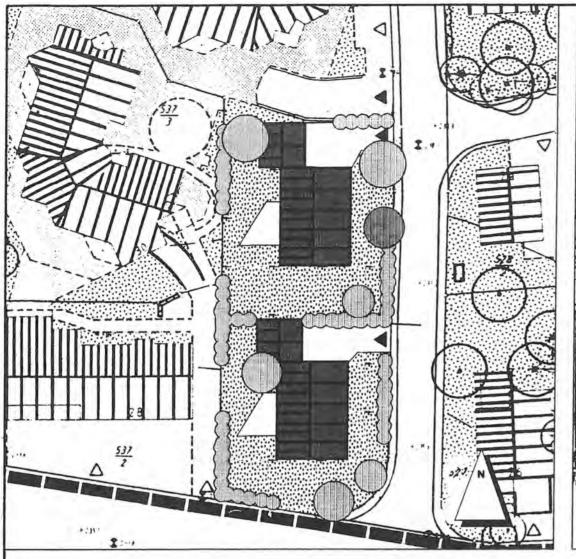
BEBAUUNGSPLAN

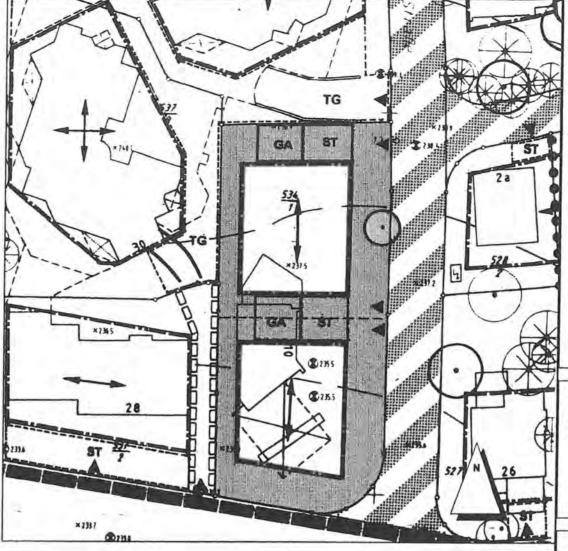
FRIEDRICHSTRASSE

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46





BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung Schönberg Flurstück 534/1

BESTAND

Grundstücksfläche 1.102 m² Bebaute Grundfläche 195 m² GRZ 011 GFZ 0,11 Nutzung Tankstelle Vollgeschosse o/E

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart WA Nutzungseinschränkungen GRZ 0,30 GFZ 0,60 Vollgeschosse Bauweise 0. / ED Drempelhöhe 0,60 m 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände Traufhöhe max. 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände Firsthöhe max. 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelande 2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände Dachhöhe max. 6,00 m Dachneigung 0-45° Lage der Stellplätze in überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

AZ.: S 149/95

DATUM: 25.06.97

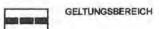
PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL:: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

UH

GESTALTUNG





EINFAHRT



HÖHENLINIE

VORHANDEN





VERSIEGELTE FLACHE



FLURSTÜCKSGRENZEN





GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



BAUM GEPLANT

BAUM VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH GEPLANT

GEBÄUDE MIT FLACHDACH



RAUMPRÄGENDE MAUER



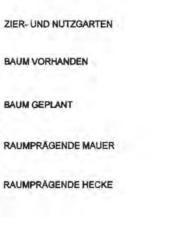
OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



RAUMPRÄGENDE HECKE



FUSSWEG



RECHT



GELTUNGSBEREICH



HOHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE



OFFENTLICHE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FOR STELLPLÄTZE. GARAGEN O. TIEFGARAGEN



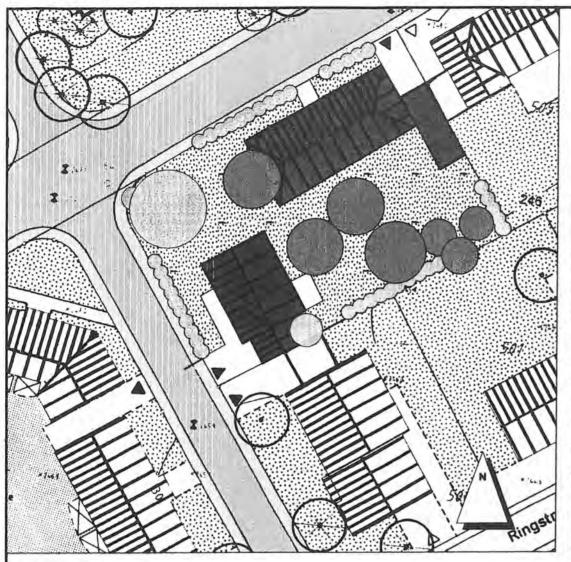
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF

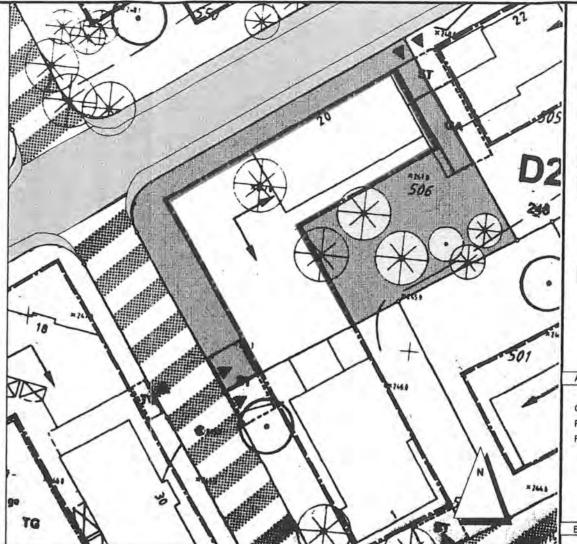


OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN

ERHALTUNG ORTSBILD-







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung Schönberg Flur Flurstück 506

BESTAND

Grundstücksfläche 1.261 m² Bebaute Grundfläche 195 m² GRZ 015 GFZ 0,15 Nutzung Wohnen Vollgeschosse O/E VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

WA Nutzungsart Nutzungseinschränkungen GRZ 0,30 GFZ 0,60 Vollgeschosse o. / EDH Bauweise Drempelhöhe 0.60 m Traufhôhe max. 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände Firsthöhe max. 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände 2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände Dachhöhe max 6,00 m Dachneigung 0 - 45° Lage der Stellplätze in überbaubaren oder gekennzeichneten Flächen Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

AZ.: S 149/95

DATUM: 25.06.97

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

UH

GESTALTUNG



FLURSTÜCKSGRENZEN

EINFAHRT



HÖHENLINIE

ZIER- UND NUTZGARTEN

RAUMPRÄGENDE MAUER

RAUMPRÄGENDE HECKE

VERSIEGELTE FLACHE



GEBAUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



BAUM VORHANDEN

BAUM GEPLANT



GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH GEPLANT



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN





WOHNGEBIET

ALLGEMEINES



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN WAHLWEISE



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

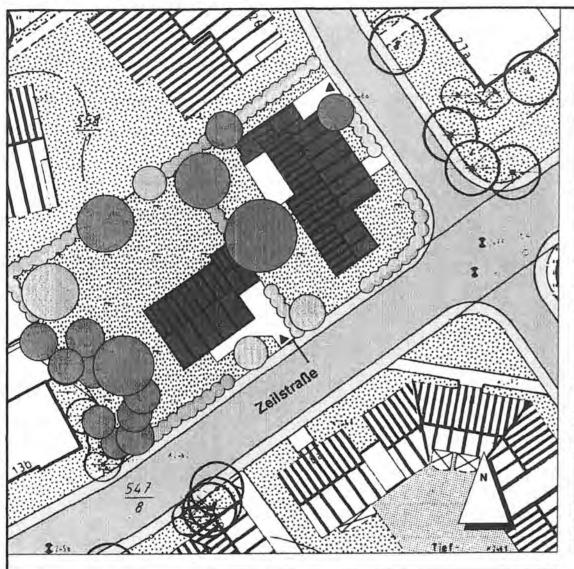


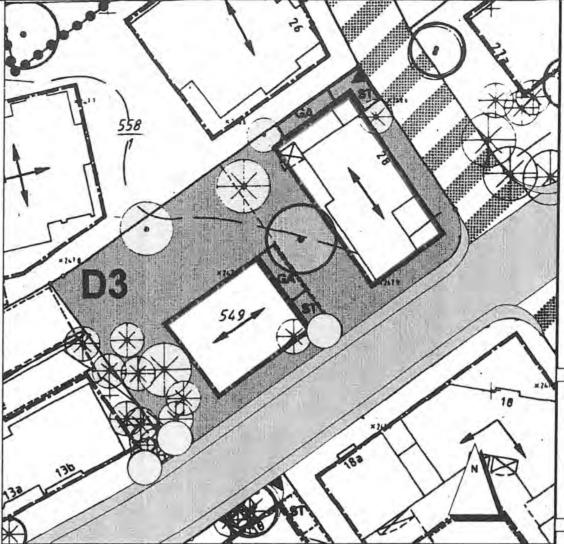
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME







BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / **FRIEDRICHSTRASSE**

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung	Schönberg
Flur	3
Gemarkung Flur Flurstück	549

BESTAND

Grundstücksfläche	1.346 m²
Bebaute Grundfläche	177 m²
GRZ	0,13
GFZ	0,13
Nutzung	Wohnen
Vollgeschosse	1
Bauweise	0/E

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

WA
en x
0,30
0,60
IL.
o. / ED
0,60 m
1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände
2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
6,00 m
0 - 45°
In überbaubaren oder gekennzelchneten Flächen
chtliche x

AZ.: S 149/95

DATUM: 25.06.97

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28 FAX.: 069 / 789 62 46

UH

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH

EINFAHRT

VERSIEGELTE FLÄCHE

ZIER- UND NUTZGARTEN

RAUMPRÄGENDE MAUER

BAUM VORHANDEN

BAUM GEPLANT

HOHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN



GERAUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



FUSSWEG



-



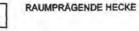














WAHLWEISE

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES



BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE

WOHNGEBIET



ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN



FIRSTRICHTUNG IN PFEILRICHTUNG

BAUGRENZE



FIRSTRICHTUNG IN



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN



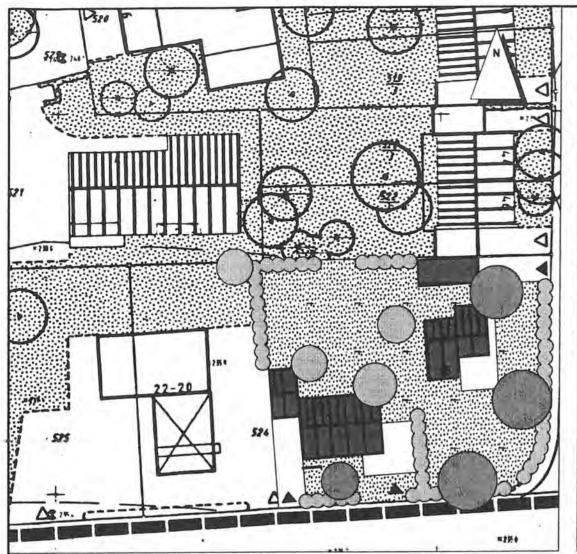
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF

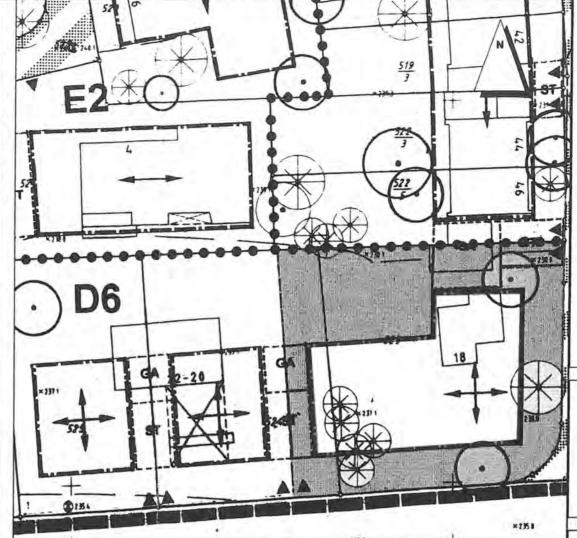


ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN



ERHALTUNG ORTSBILD-PRÄGENDER BÄUME





BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE

BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung Schönberg Flurstück 523

BESTAND

Grundstucksflache	953 m*
Bebaute Grundfläche	64 m²
GRZ	0,07
GFZ	0,13
Nutzung	Wohnen
Vollgeschosse	ji .
Bauweise	o. / E

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart	WA
Nutzungseinschränkung	gen x
GRZ	0,30
GFZ	0,60
Vollgeschosse	TI.
Bauweise	o. / ED
Drempelhöhe	0,60 m
Traumôhe max.	1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
Firsthöhe max.	1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelände
	2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
Dachhöhe max.	6,00 m
Dachneigung	0 - 45°
Lage der Stellplätze	in überbaubaren oder gekennzelchneten Flächen
Sonstige Bauordnungsn	echtliche x

AZ.: S 149/95 UH DATUM: 26.06.97

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6 TEL.: 069 / 78 88 28 FAX:: 069 / 789 62 46 60489 FRANKFURT

GESTALTUNG

GELTUNGSBEREICH **SUB**

EINFAHRT

HOHENLINIE

VERSIEGELTE FLÄCHE

FLURSTÜCKSGRENZEN



ZIER- UND NUTZGARTEN BAUM VORHANDEN



GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN

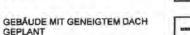


BAUM GEPLANT



VORHANDEN

GEBÄUDE MIT FLACHDACH





RAUMPRÄGENDE MAUER



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



RAUMPRAGENDE HECKE



FUSSWEG

RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



ÖFFENTLICHE VER-KEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT



GEH-, FAHR- UND

OFFENTLICHE

VERKEHRSFLÄCHE



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BEZEICHNUNG DER

FLURSTÜCKSGRENZEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



WA

GEBIETSBEREICHE ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER

BAULICHEN NUTZUNGEN



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE VERKEHRSGRÜN

ERHALTUNG ORTSBILD-

PRAGENDER BAUME



4

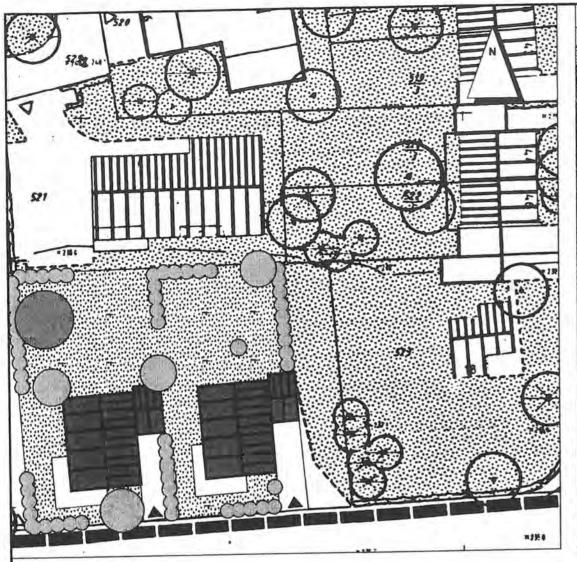
FIRSTRICHTUNG IN

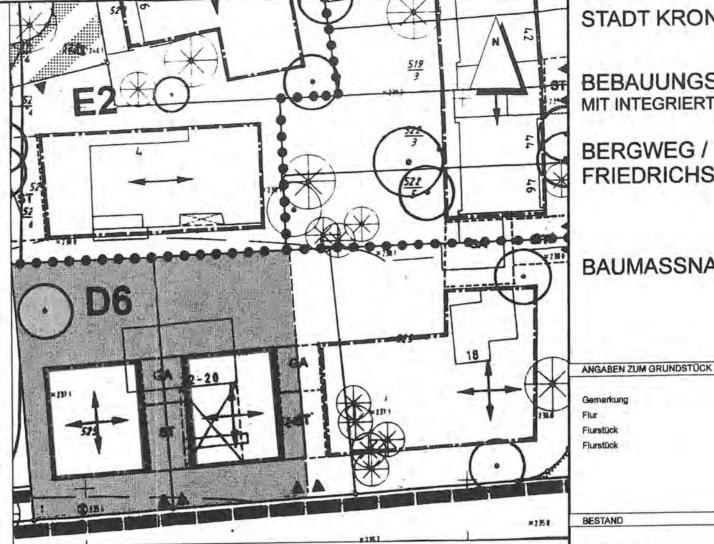
BAUGRENZE

WAHLWEISE









STADT KRONBERG IM TAUNUS BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE BAUMASSNAHMEN M. 1: 500

60489 FRANKFURT

Schönberg

524

525

FAX.: 069 / 789 62 46

GESTALTUNG GELTUNGSBEREICH EINFAHRT VERSIEGELTE FLACHE ZIER- UND NUTZGARTEN FLURSTÜCKSGRENZEN BAUM VORHANDEN GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH VORHANDEN BAUM GEPLANT GEBÄUDE MIT FLACHDACH VORHANDEN RAUMPRÄGENDE MAUER GEBÄUDE MIT GENEIGTEM DACH GEPLANT RAUMPRÄGENDE HECKE OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FUSSWEG

	¥1K1	
		Grundstücksfläche 1.384 m
		Bebaute Grundfläche 123 m
		GRZ 0,05
		GFZ 0,06
		Nutzung KFZ-Werkstat
RECHT		Vollgeschosse
RECITI		Bauweise 0. / E
GELTUNGSBEREICH	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	VORGABEN BEBAUUNGSPLAN
		Nutzungsart
HÖHENLINIE	ÖFFENTLICHE VER- KEHRSFLÄCHE	Nutzungseinschränkungen
	VERKEHRSBERUHIGT	GRZ 0,30
The Designation		GFZ 0,60
FLURSTÜCKSGRENZEN	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	Vollgeschosse
8	المصوط	Bauweise o. / ED
ALLGEMEINES	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,	Drempelhöhe 0,60 m
WA WOHNGEBIET	GA,TG GARAGEN O. TIEFGARAGEN	Traufhôhe max. 1- geschoßig = 4,50 m über gewachsenem Gelände
the second life		2- geschoßig = 7,50 m über gewachsenem Gelände
BEZEICHNUNG DER	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE FRIEDHOF	Firsthöhe max. 1- geschoßig = 10,50 m über gewachsenem Gelande
A1 GEBIETSBEREICHE	PRIEDHOP	2- geschoßig = 12,00 m über gewachsenem Gelände
A SECULIAR DE L'ENGLI	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	Dachhöhe max. 6,00 m
ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER	V VERKEHRSGRÜN	Dachneigung 0 - 45
BAULICHEN NUTZUNGEN	1 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14 14	Lage der Stellplätze In überbaubaren oder gekennzeichneten Flächer
BAUGRENZE	ERHALTUNG ORTSBILD- PRÄGENDER BÄUME	Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
FIRSTRICHTUNG IN	BAUM BESTAND	AZ.: S 149/95 DATUM: 26.06.97 UI
		2-0 E1120
FIRSTRICHTUNG IN		PLANERGRUPPE ASL
WAHLWEISE		KIRSCHBAUMWEG 6 TEL.: 069 / 78 88 2
		KIRGCHBAUMWEG C

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Bebauung

8.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einrichtungen, die einer Attraktivierung und Belebung des Gebietes dienen und nach BauNVO allgemein zulässig sind, wie Läden zur Versorgung des Gebietes, Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke etc. sind zulässig.

Ausgeschlossen werden Anlagen die ausnahmsweise zugelassen werden können, da sie entweder für das Gebiet nicht geeignet oder mit gesunden Wohnverhältnissen unverträglich sind.

8.1.2 Umgrenzung der überbaubaren Flächen

Mit der Umgrenzung ganzer Blöcke ist eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung nicht möglich. Gleichzeitig werden damit verschiedene Belange nicht berücksichtigt, die dann erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden müssen, z. B. die Mindestabstandsflächen oder die aus grünordnerischen Belangen freizuhaltenden Bereiche. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind in der Regel ohne Einschränkung vollständig überbaubar und schaffen damit größere Klarheit und Rechtssicherheit. In der Regel wird jeweils die überbaubare Fläche eines Grundstückes festgesetzt.

Baufenster werden dann über mehrere Grundstücke zusammengefaßt, wenn eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude, oder eine besondere städtebauliche Gestaltung erreicht werden soll. Alle Baufenster werden mit Baugrenzen umfaßt, um Freiheit bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu lassen. Gleichzeitig ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so gewählt, daß bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl, die Gebäude jeweils an der Erschließungsstraße stehen.

8.1.3 Grundfläche

Die Benachteiligung oder Bevorzugung einzelner Grundstücke soll vermieden werden. Deswegen wurde aufgrund der Bestandserhebung das Plangebiet in acht Bereiche aufgeteilt. Dies dient dazu, im Rahmen der Gleichbehandlung die Grundfläche zu vereinheitlichen. Dabei orientiert sich die zukünftige Grundflächenzahl (GRZ) im wesentlichen an dem Bestand, wobei jedoch bestehende Gebäude, die aufgrund ihres Volumens störend auf das Umfeld wirken, nicht gesichert werden. Eine Reduzierung der überbauten Fläche im Falle einer Neubebäuung ist dann erforderlich. Ansonsten besteht für die Gebäude natürlich Bestandsschutz.

8.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Der bisherige Bebauungsplan hatte durchgängig II - geschossige Bauweise vorgesehen. Eine Geschoßflächenzahl wurde dabei allerdings nicht angegeben. Somit war der Ausbau von Keller- und Dachgeschossen bis zum Fast-Vollgeschoß möglich. Bei der Bestandsaufnahme entstand der Eindruck, daß zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen bei vielen Gebäuden offensichlich auch noch das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu zählen wäre. Allerdings ist die Grenze zwischen nicht Vollgeschoß und Vollgeschoß nach dem Augenschein nicht eindeutig bestimmbar. Eine Erhöhung der Geschosszahl ist jedoch nicht angebracht, da die Baufenster relativ groß sind und in Verbindung mit einem Satteldach die Gebäude sonst unverträglich hoch werden würden. Daher wird entsprechend des Leitbildes des alten Bebauungsplanes und entsprechend der Mehrheit der bestehenden Gebäude die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt.

8.1.5 Geschoßfläche

Die Geschoßfläche leitet sich aus der überbaubaren Fläche und der Zahl der Vollgeschosse ab. Sie wird so festgesetzt, daß im gesamten Gebiet zwei Vollgeschosse realisiert werden können. Die Geschoßfläche, ausgedrückt durch die Geschoßflächenzahl, beträgt somit maximal das doppelte der Grundfläche.

8.1,6 Kleinkinderspielplätze

Auf die Verpflichtung zur Anlage von Kleinkinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen nach § 9 Abs. 3 HBO, wird hingewiesen. Im Bestand fehlen häufig die notwendigen Kinderspielplätze oder sie sind zu klein bemessen.

8.1.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche wurden Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht berücksichtigt. Bei der Angabe der GRZ sind diese nicht inbegriffen. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die genannten Anlagen aber um bis zu 50 % überschritten werden.

Pro Grundstück sind Flächen für mindestens einen Stellplatz und einen Garagenstellplatz vorgesehen. Soll pro Grundstück mehr als eine Wohneinheit realisiert werden, so sind die hierfür erforderlichen zusätzlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

8.1.8 Weitere Festsetzungen

Entsprechend der baulichen Gegebenheiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45° zulässig.

Die denkmalwürdigen Gebäude des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen klassifiziert wird.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Park- und Gartenflächen für das Plangebiet wird festgesetzt, daß die Grundstücksfreiflächen nur bis zu einem bestimmten Umfang versiegelt werden dürfen. Der Umfang wird gestaffelt festgesetzt.

8.2 Landschaft und Grünordnung

Die Grünfläche im Kreuzungsbereich der Zeilstraße und der Le Levandou Straße wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Der Friedhof wird entsprechend dem Bestand als Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Bäume die über die Schutzwürdigkeit gemäß Baumschutzsatzung hinaus auch das Ortsbild mitprägen, sind im Plan gesondert gekennzeichnet. Diese Gehölze prägen das Orts- und Straßenbild entscheidend mit. Ersatzpflanzungen sind demzufolge an der gleichen oder an ähnlich markanten Punkten vorzunehmen. Der Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume soll zur Erhaltung der Lebensgrundlage mindestens in einem Radius von 5 m von Bebauung und Befestigungen freigehalten werden.

Gleichzeitig soll der Anteil der Grünelemente, die den Charakter des Gebietes maßgeblich mitbestimmen, erhalten und gefördert werden.

Zur Belebung des Ortsbildes und zur Verbesserung des ökologischen Wertes soll langfristig der Anteil der Laubgehölze auf 70 % erhöht werden. Zudem soll die Bepflanzung den Charakter des Gebietes unterstreichen, d.h. Zier- und Blütengehölze tragen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt bei und kennzeichnen das urbane, grünbestimmte Erscheinungsbild. Dabei wird eine großzügige Druchund Eingrünung angestrebt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt.

Dies trägt auch dazu bei den ortsbildbestimmenden hohen Grünanteil im Gebiet zu sichern.

8.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Durch die Stadt Kronberg sind keine Erschließungsmaßnahmen mehr erforderlich. Vereinzelt ist die Erschließung von Baugrundstücken durch Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde als Erschließungsträger zu sichern.

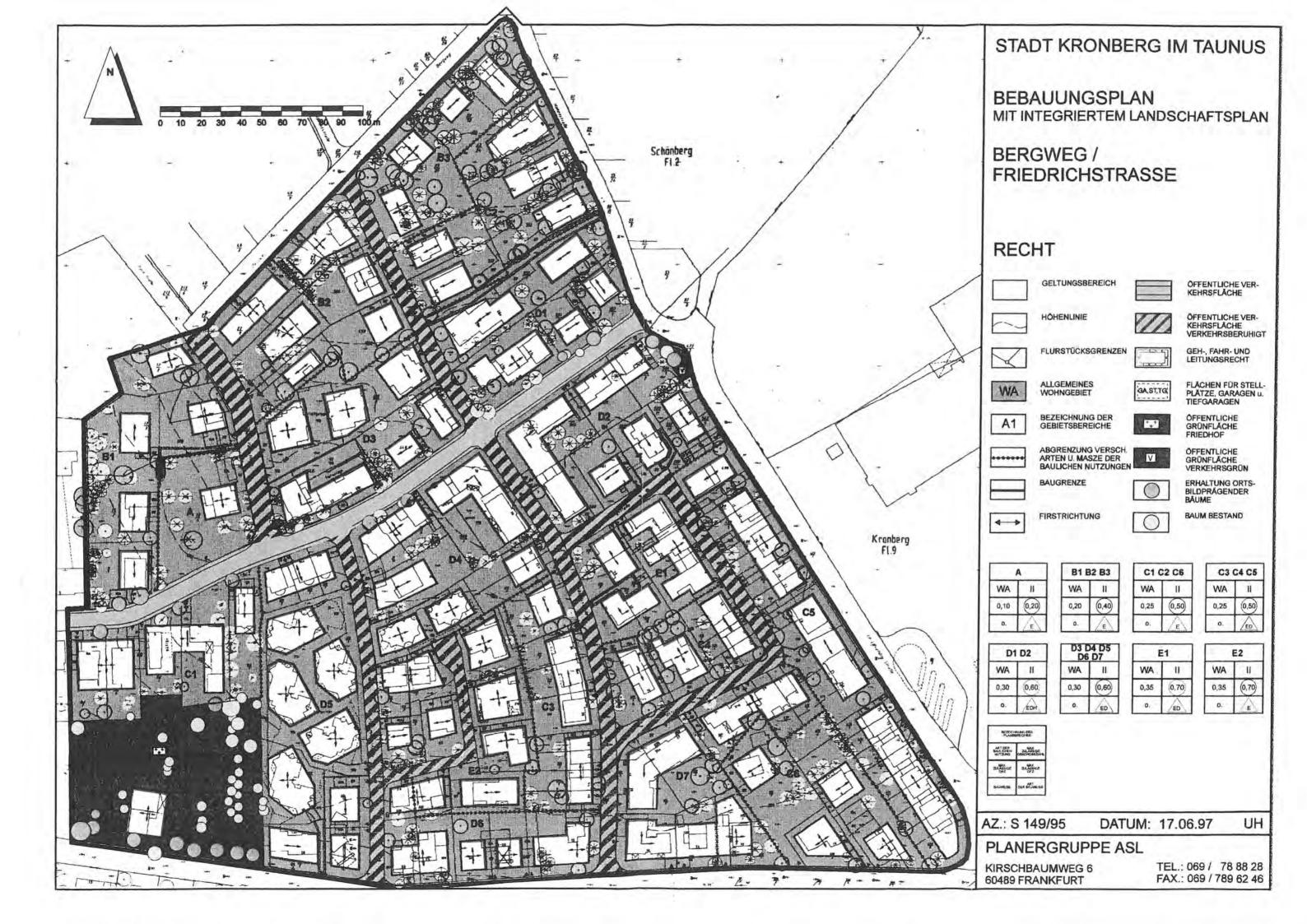
8.4 Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, der Anschluß der geplanten Neubauten kann problemlos erfolgen. Eine Erweiterung der bestehenden Leitungen ist aufgrund des geringen zu erwartenden Bevölkerungszuwachses (ca. 17 Hauseinheiten mit durchschnittlich je 2 Wohneinheiten bei einer Belegung von je 2,3 Einwohner macht ca. 78 neue Einwohner) nicht notwendig.

Vereinzelt ist die Erschließung von Grundstücken durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde als Versorgungsträger zu sichern.

8.5 Umweltauswirkungen

Schädliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissions- bzw. Emissionsschutz sind nicht erforderlich.



9. Planstatistik

	Bestand	Planung
Größe des Plangebietes:	11,8 ha	11,8 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2,8 ha	ca. 2,8 ha
Öffentliche Grünfläche (Friedhof)	ca. 0,7 ha	ca. 0,7 ha
Private Grundstücksflächen:	ca. 8,3 ha	ca. 8,3 ha
Überbaute Fläche:	ca. 2,2 ha	ca. 2,4 ha
Anzahl der Grundstücke:	118	ca. 128
mögliche Neubauflächen	2.	ca. 15