



---

**STADT KRONBERG i.T.S.**

**BERGWEG / FRIEDRICHSTRASSE**

**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

ZEILSTRASSE 12

S 447/06

BEGRÜNDUNG

Juli 2006  
Satzung

**PLANERGRUPPE ASL**  
KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.  
TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

---



## 1. Situation

Der Bebauungsplan Nr. 307 „Bergweg / Friedrichstraße“ besitzt seit dem 03.02.1999 Rechtskraft.

## 2. Anlass für die zweite Änderung

Im Rahmen der Abwägung zum ursprünglichen Bebauungsplan Bergweg/Friedrichstraße wurde beschlossen, für eine rückwärtige Bebauung des Grundstücks Zeilstraße 12 eine Änderung des Plans in vereinfachtem Verfahren durchzuführen. Diese Planänderung wird hiermit vorgelegt.

## 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), m. W. v. 01.07.2005. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Daher wird hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet.
- Planzeichenverordnung PlanzV, vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Hessisches Naturschutzgesetz HENatG, in der Fassung vom 16.04.1996 (GVBl. I S 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. I S. 229, 242).

## 4. Vorgenommene Änderungen

- Die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplans (C1) sowie seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sie werden zur Erläuterung der 2. Änderung hier jedoch erneut wiedergegeben.



- Im Garten von Zeilstraße Nr. 12 ist ein neues Baufenster vorgesehen, das im Osten und Westen je 3 m Abstand zu den benachbarten, dicht bebauten Grundstücken hält und im Süden 5 m Abstand zum Friedhof. Das Baufenster ist gut 9 m breit und erstreckt sich über 13 m in Nord/Süd – Richtung.
- Zur Ausnutzung: Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 973 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl von 0,25 erlaubt eine Bebauung von 25 % oder 243 m<sup>2</sup>. Das bestehende Haus wird mit 149 m<sup>2</sup> veranschlagt. Hinzu kommen nicht anzurechnende 15 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Die noch bebaubare Fläche beträgt demnach 94 m<sup>2</sup> Fläche. Der beantragte Neubau von 73 m<sup>2</sup> reicht aus, auch für den Fall, dass die Terrassenfläche überbaut wird.
- Nur ein Baum ist ortsbildprägend und als solcher weiterhin festgesetzt. Ein Baum muss wegen des neuen Baufensters gefällt werden. Neun weitere Bäume sind in den Plänen eingezeichnet und lassen sich auch mit dem beantragten Bauvorhaben erhalten.

## 5. Bilanzierung

Die beantragte versiegelbare Fläche beträgt für das Haus 73 m<sup>2</sup>. Inklusive eines langen Zuwegs und Terrasse kommen maximal 150 m<sup>2</sup> neu versiegelbarer Fläche zusammen. Die Maßnahme liegt jedoch in im Zusammenhang bebauter Ortslage und wäre auch ohne Bebauungsplanung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Daher wird eine Kompensation nicht festgesetzt. Da der verlorengelende Baum auch nicht ortsbildprägend ist, erübrigt sich auch aus diesem Grund eine Kompensationsfestsetzung.

## 6. Umweltbericht

Nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 kein Umweltbericht erforderlich.

## 7. Zusammenfassende Erklärung

Die vorliegende Planung ist vor allem in ihrer Wirkung kleinflächig.

Das neue Baufenster in der Zeilstraße 12 schafft eine leichte Verdichtung der Bebauung, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung ergab nur die Anregung, die Baumdarstellungen zu präzisieren. Dies ist geschehen.

Der vorhandene Baumbestand lässt sich weitgehend erhalten.

In der Bebauungsplanänderung wird auf eine Kompensationsfestsetzung verzichtet, da die Planung auch im Rahmen von § 34 BauGB ohne Kompensation zulässig wäre.

28.07.2006 HA