

# STADT KRONBERG i.T.S.

## DANZIGER WEG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 153

MIT INTEGRIERTEM

### GRÜNORDNUNGSPLAN

S 510/08

BEGRÜNDUNG

Satzungsentwurf

Juli 2011

Stand: 03.08.2011

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth	(Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Helmut Hamann	(Stadt- und Landschaftsplanung)

## INHALT

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Planungsziel</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
3.1 Lage und Geltungsbereich	7
3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
<b>4. Bestand</b>	<b>9</b>
4.1 Verkehrserschließung	9
4.2 Technische Ver- und Entsorgung	9
4.3 Bebauung und Grünordnung	10
4.4 Klimaschutz	10
4.5 Altflächen	10
<b>5. Leitbild</b>	<b>11</b>
<b>6. Rechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1 Verkehr und Leitungen	11
6.1.1 Straßenverkehr, rückwärtige Erschließung	11
6.1.2 Ruhender Verkehr; Nebenanlagen	12
6.1.3 Leitungen	12
6.2 Bebauung und Grünordnung	13
6.2.1 Bebauung	13
6.2.2 Grünordnung	14
Schematischer Schnitt	16
Schematischer Schnitt Details	17
6.3 Wasserwirtschaft	18
6.3.1 Grundwasserschutz	18
6.3.2 Versiegelung, Niederschlagswasser	18
6.4 Immissionsschutz	18
6.5 Gestaltung des öffentlichen Raums	20
6.6 Artenschutz	21
6.7 Hinweis zur Eingriffsregelung	21

## 1. Anlass und Planungsziel

Für das Gebiet Danziger Weg besteht kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist charakterisiert zum einen durch ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung, zum anderen durch eine im Südosten erfolgende Nachverdichtung der Grundstücke in zweiter und dritter Reihe sowie im Norden durch die Nachverdichtung mit den Reihenhäusern Haus Nr. 15 bis 21.

Es besteht ein Interesse der Stadt daran, Innenbereiche gerade im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer sinnvollen Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig soll allerdings die städtebauliche Entwicklung maßvoll erfolgen und eine übermäßige Verdichtung durch weitere „Dritt-Reihen-Bebauungen“ vermieden werden.

Um vor diesem Hintergrund eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat die Stadtverordnetenversammlung am 15. Mai 2008 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Anwendung von § 13a BauGB, Bebauungsplänen der Innenentwicklung, bedeutet:

- Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann abgesehen werden.
- Es braucht keine zusammenfassende Erklärung gegeben zu werden.
- Eine Eingriffsbilanzierung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht erforderlich.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I, S. 119), als Satzung aufgestellt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) in der Neufassung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Wasserwirtschaftliche Belange regelt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163). Das WHG ist ein Rahmengesetz des Bundes.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), in Kraft getreten 24.12.2010, konkretisiert das Rahmengesetz des Bundes.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 06.08.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, ist das verbindliche Rahmengesetz für den Naturschutz, der hier den Artenschutz einschließt. Die Eingriffsregelung erfolgt jedoch im Sinne des BauGB.

Das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629-654) konkretisiert das Rahmengesetz des Bundes.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 11 Abs. 2 BNatSchG berücksichtigt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (Hessisches Denkmalschutzgesetz HDSchG, GVBl. I 1986, S. 269, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 15.12.2009 GVBl. I 2009, S 716, 726).

Grundlage für Immissionsfragen allgemein ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Grundlage für den Schallschutz im Städtebau ist die DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1 vom Juli 2002 und die DIN 18005-1 Beiblatt vom Mai 1987 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Die Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen gibt die DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - vor. (Tabellen 8 und 9 im Plan unter Hinweise).

Bei der Beurteilung von Verkehrslärmemissionen können die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) als zusätzliche Entscheidungshilfe herangezogen werden. Diese Vorsorgewerte, die der Gesetzgeber für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen- und Schienenwegen vorsieht, liegen um 4 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1. Die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) gilt primär für den Bau oder die wesentliche Veränderung von Straßen und Schienenwegen, 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19. Sept. 2006 (BGBl. I S.2146).

### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Danziger Weg verläuft mit Abstand von zwei Bauzeilen im Südwesten parallel zu Frankfurter Straße. Verbindungen zur Frankfurter Straße sind im Nordwesten der Grüne Weg und im Südosten die Schwalbacher Straße (L 3015). Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kronberg in Flur 16 und setzt sich aus den folgenden Flurstücken südwestlich des Danziger Weges zusammen:

106/1, 106/136, 106/138, 106/139, 106/133, 106/134, 106/132, 106/135, 106/6, 106/5, 106/107, 106/106, 106/23, 106/31 und 106/32.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von knapp 1,3 ha.

#### 3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

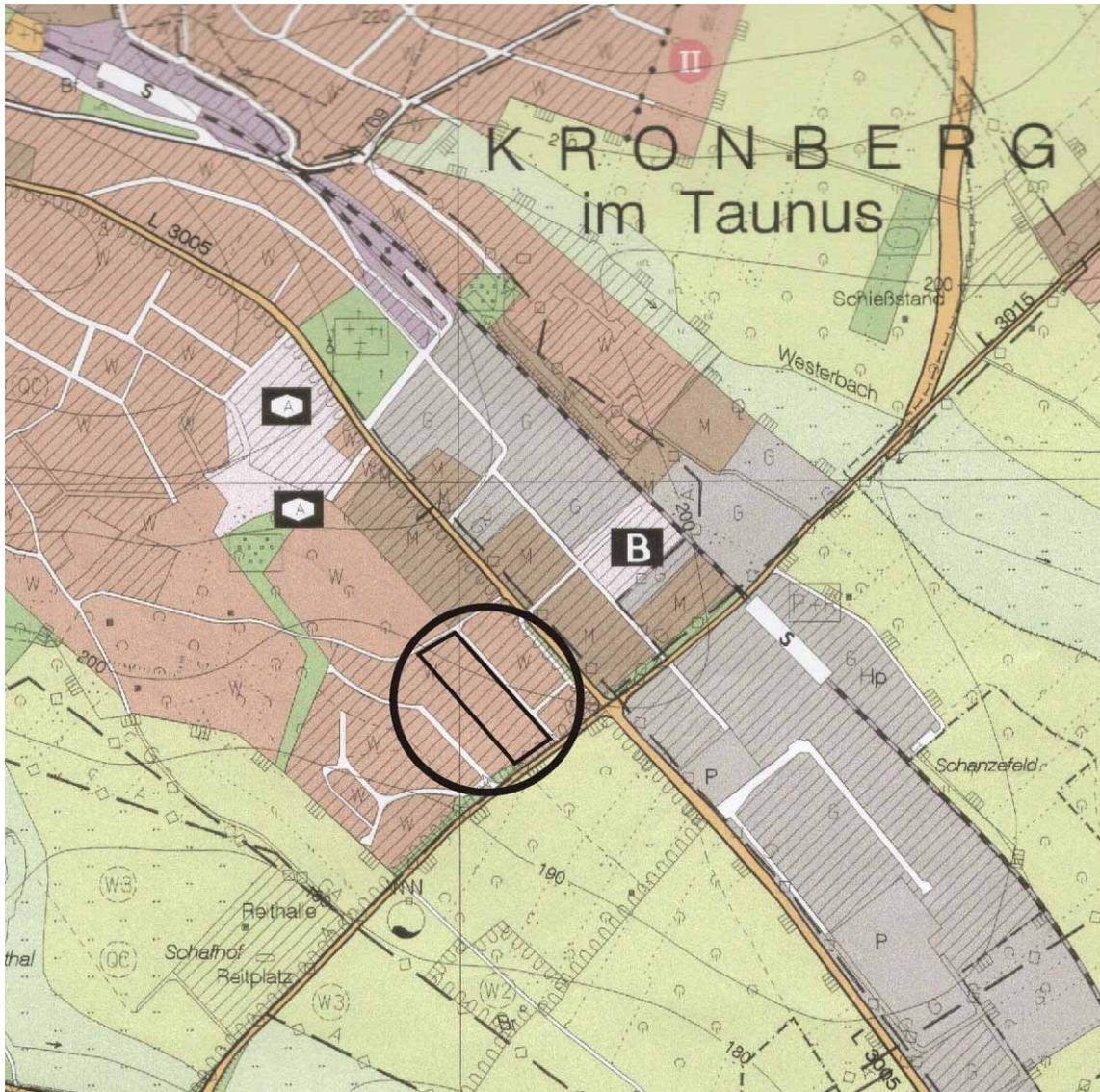
Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand gekennzeichnet.

Der wirksame Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt von 1987, mit aktuellen Nachträgen, stellt den gesamten Bereich südwestlich der L 3005, Frankfurter Straße, als Wohnbaufläche dar.

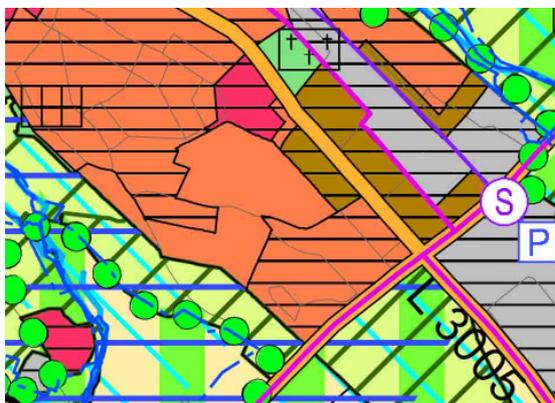
Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Vorlage zur Genehmigung) ist der Geltungsbereich Wohnbaufläche, Bestand. Im Südosten folgt die L 3015, Schwalbacher Straße, und jenseits davon Vorranggebiet für Natur und Landschaft (ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gleichzeitig Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Fläche „Im Tries“). Im Nordwesten folgt die Darstellung Wohnbaufläche geplant (geplantes Baugebiet Grüner Weg).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Umgebung des Geltungsbereichs mit den Symbolen W3 Wasserschutzgebiet Zone III und mit dem Symbol QC großräumiges Quellenschutzgebiet dar.

## Flächennutzungsplan



## Regionaler Flächennutzungsplan Entwurf 2009



## 4. Bestand

### 4.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist mit der L 3005 Frankfurter Straße, der Haupteerschließungsstraße von der Innenstadt nach Südosten, gut und zentral angebunden. Diese Straße besitzt eine hohe Verkehrsfrequenz. Im Südosten grenzt direkt an die Danziger Straße die L 3015, die Schwalbacher Straße, eine wichtige Querverbindung von der Frankfurter Straße zu den Kommunen im Südwesten. Auch diese Straße ist stark befahren. Hier gilt es, unabhängig vom Bebauungsplan, vor allem Ausweichverkehr von der Frankfurter Straße auf die Schwalbacher Straße und umgekehrt zu unterbinden. Der Geltungsbereich ist mindestens 80 m von der Fahrbahn der Frankfurter Straße entfernt und durch Bebauung abgeschirmt.

Die Anbindung mit werktags mindestens halbstündig verkehrenden Buslinien entlang der Frankfurter Straße ist gut. Die S-Bahnstation Kronberg Süd liegt rund 400 m entfernt. Ein Stück des Weges zur S-Bahn lässt sich auch mit dem Bus zurücklegen.

### 4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Leitungsanlagen zur Ver- und Entsorgung liegen im Danziger Weg.

Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Der vorhandene Abwasserkanal im Danziger Weg und das anschließende Kanalsystem sind für die Erschließung der neu entstehenden Grundstücke ausreichend dimensioniert.

#### 4.3 Bebauung und Grünordnung (Siehe Bestandsplan im Maßstab 1 : 1.000)

Die entlang des Danziger Wegs vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus maximal zweigeschossigen Einzelhäusern. Eine Ausnahme bildet die in letzter Zeit entstandene Reihenhausbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im Norden des Geltungsbereichs.

Bestehende zweigeschossige Einzelhäuser befinden sich zudem südlich des Grünen Wegs im Westen des Geltungsbereichs sowie im Süden des Geltungsbereichs in zweiter und nordwestlich der Schwalbacher Straße in dritter Reihe.

Für die Bebauung des Danziger Wegs Haus-Nr. 7 bestehen Baugenehmigungen sowohl als Ersatz für das bestehende Gebäude als auch für eine dahinter liegende Bebauung, so dass auch hier eine „Drei-Reihen-Bebauung“ entsteht.

Der Baumbestand ist nur grundstücksbezogen prägend und nicht von städtebaulicher Bedeutung. Hier gilt die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt.

#### 4.4 Klimaschutz

Die Stadt Kronberg ist Luftkurort.

#### 4.5 Altflächen

Im Altlasten-Informationssystem Hessen (ALTIS) ist mit Datenstand vom 10.12.2009 für den Geltungsbereich folgender Eintrag vorhanden: Das Grundstück Danziger Weg 5 hat den Status „Altfläche“, d. h. es ist von keiner zuständigen Behörde als altlastenverdächtig oder als Altlast eingestuft. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens nicht bekannt sind und vor einer Umnutzung oder Neubebauung daher die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden zu beteiligen ist.

## 5. Leitbild

Bestehende Bebauung soll planungsrechtlich gesichert werden. Die beginnende Verdichtung soll mit der vorliegenden Planung städtebaulich geordnet und maßvoll begrenzt werden. Gleichzeitig sollen zusammenhängende Gartenbereiche erhalten werden.

Das Einräumen von Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich vermeidet anteilig neue Bauflächenausweisung im Außenbereich.

## 6. Rechtliche Festsetzungen

### 6.1 Verkehr und Leitungen

#### 6.1.1 Straßenverkehr, rückwärtige Erschließung

Den Geltungsbereich mit Danziger Weg und Grünem Weg erreicht man in kurzer Entfernung von der Frankfurter Straße und der Schwalbacher Straße. Die Verkehrsführung Danziger Weg und Grüner Weg ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Die Erschließung des geplanten Baugebiets „Grüner Weg“ erfolgt unabhängig vom Plangebiet Danziger Weg.

Die rückwärtigen Grundstücke werden jeweils über die Grundstücke der ersten Bauzeile angebunden. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, möglichst zusammengefasst für je zwei rückwärtige Grundstücke, wird ihre Erschließung gesichert. Aufgrund der wenigen neu entstehenden Wohneinheiten ist die Erhöhung des Verkehrsaufkommens als gering einzustufen. Der Danziger Weg ist zwar mit seiner ca. 4,00 m breiten Fahrbahn sehr schmal, kann dennoch der Erschließung weiterer Wohneinheiten dienen, da in diesem Umfang keine Verschärfung der Verkehrssituation erfolgt.

### 6.1.2 Ruhender Verkehr, Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Die Vorgärten sollen einheitlich unbebaut bleiben.

Als Ausnahme werden die vor der Bebauungsplanung genehmigten vier Carports für Danziger Weg Haus Nr. 15 - 21 planungsrechtlich gesichert. Für Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kronberg.

### 6.1.3 Leitungen

Unterirdische Versorgungsleitungen werden vorgeschrieben. Dies ist in dem zukünftig dichter bebauten Gebiet aus ästhetischen Gründen von Vorteil und vermeidet auch Versorgungsausfälle durch Sturm, z. B. durch fallende Bäume.

## 6.2 Bebauung und Grünordnung

Die Grundstücke Haus Nr. 9 bis 13a besitzen Möglichkeiten zu eingeschränkter weiterer Verdichtung. Diese werden, mit Bezug auf die Gebäude Danziger Weg Haus Nr. 7a und Grüner Weg Haus Nr. 5 in einer Zeile so angeordnet, dass zusammenhängende Gartenzonen erhalten werden können. Auch eine Luftströmung durch die Gärten wird so begünstigt.

### 6.2.1 Bebauung

Die Überbauungsfestsetzungen orientieren sich an den Bestandsgrößen: Die Höhenbegrenzung wird definiert mit folgenden Größen: mit maximalem Sockel von 0,5 m, entsprechend dem wenig geneigten Gelände, mit zwei Vollgeschossen von je maximal 3 m und einer maximalen Firsthöhe ab Sockel von 10 m. Für die Hauptbaukörper wird das geneigte Dach zwischen 30 und 45° vorgeschrieben. Ein Drempeel ist bis 0,75 m zugelassen. Staffelgeschosse wie beim Danziger Weg Haus Nr. 15 bis 21 besitzen Bestandschutz, sind mit Bezug auf die Umgebung aber neu nicht mehr zulässig. Um aufgrund der Geländebeziehungen (Gefälle zur Bebauung am Schafhof hin) ein möglicherweise entstehendes, dreigeschossiges Erscheinungsbild zu vermeiden, wird für diese Gebäudewand eine maximale Traufhöhe von 7,50 m über gewachsenem Gelände festgesetzt.

Die maximal überbaubare Grundfläche wird vorgegeben als absolute Zahl in Abhängigkeit von folgenden Gegebenheiten: erstens von den bereits genehmigten Bauanträgen (Danziger Weg Haus Nr. 7 und direkt dahinter, Danziger Weg Haus Nr. 15 - 21), zweitens von der bestehenden Einzelhausbebauung entlang der Straßen (je 160 m<sup>2</sup>), drittens vom Bestand im südlichen Bereich (je 140 m<sup>2</sup>) und viertens von der neuen rückwärtigen Bauzeile (je 100 m<sup>2</sup>). Um die sinnvolle Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gewährleisten, kann die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % nicht eingehalten werden. Die Zufahrten sind daher bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO nicht mitzurechnen.

Die Abstände zwischen der südwestlichen Baugrenze der geplanten Bebauung und den bestehenden Gebäuden Am Schafhof betragen zwischen 28 und 36 m. Die zulässige Grundfläche von je 100 m<sup>2</sup> der neuen Baufenster in zweiter Reihe und ihre Anordnung sind den heutigen Ansprüchen entsprechend und städtebaulich angemessen. Dies wird mit den schematischen Schnitten auf den folgenden Seiten verdeutlicht.

Um eine übermäßige Verdichtung des Baugebiets zu vermeiden und den durchgrünten Charakter zu erhalten, werden für die rückwärtigen Grundstücksbereiche nur Einzelhäuser zugelassen (Plangebiet W1). Entlang des Danziger Weges werden entsprechend dem Bestand und den erfolgten Baugenehmigungen Einzel- und Doppelhäuser (W2) sowie eine Hausgruppe (W3) festgesetzt.

Die maximale Zahl der Wohnungen beträgt 2 je Einzelhaus und eine je Doppelhaushälfte und Reihenhauses. In Plangebiet W1 ist die zweite Wohnung auf maximal 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche beschränkt. Eine kleiner gegliederte Nutzung entspricht nicht dem Charakter der Umgebung. Zudem soll eine übermäßige Verdichtung auch im Hinblick auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert werden. Die Beschränkung der zweiten Wohnung in Plangebiet W1 führt zu einer Verminderung der erforderlichen Stellplatzzahlen gemäß der Kronberger Satzung über Stellplätze und Garagen.

Übliche Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets sind zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht nur stören, sondern würden auch die begrenzten Verkehrskapazitäten überfordern.

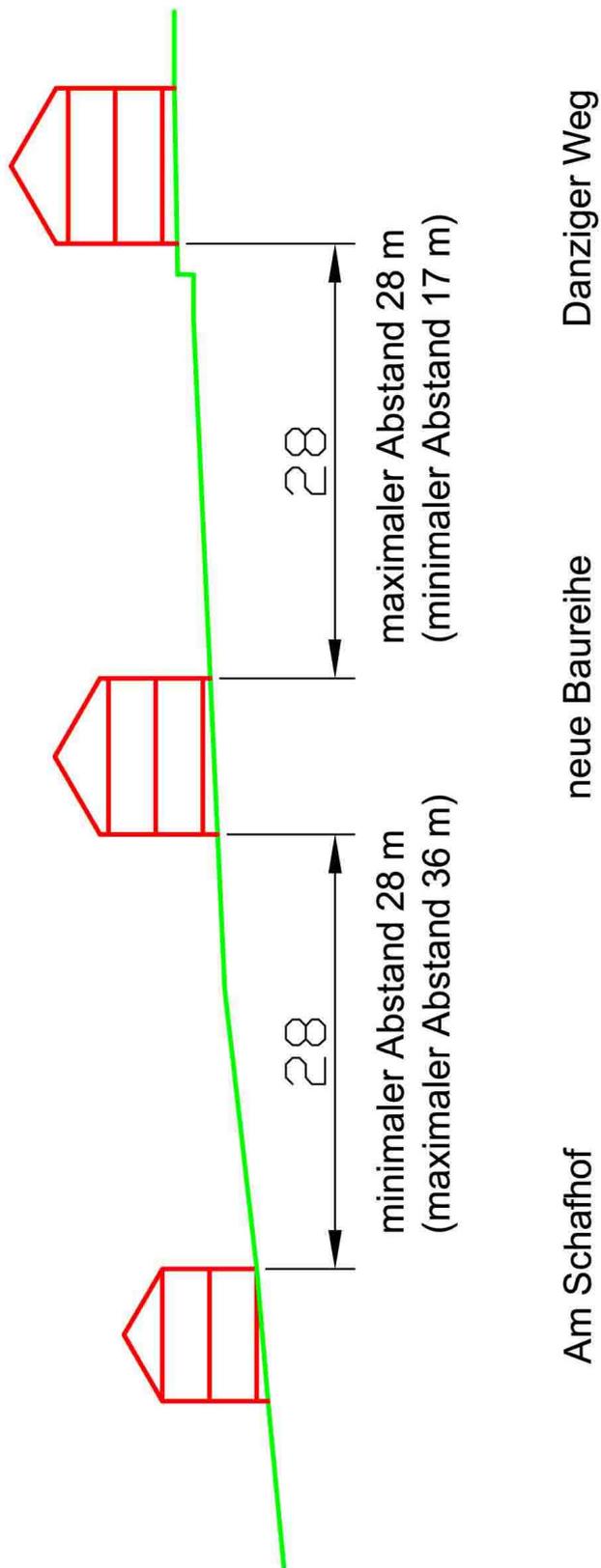
### 6.2.2 Grünordnung

Größere bestehende Bäume (siehe Bestand) lassen sich in Lücken zwischen den Baufenstern und als Bestandteile der Gartenzonen erhalten. Stammumfänge wurden nicht gemessen. In der gültigen Baumschutzsatzung bedarf die Beseitigung von Bäumen über 1 m Stammumfang der Genehmigung. Eine eigene Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

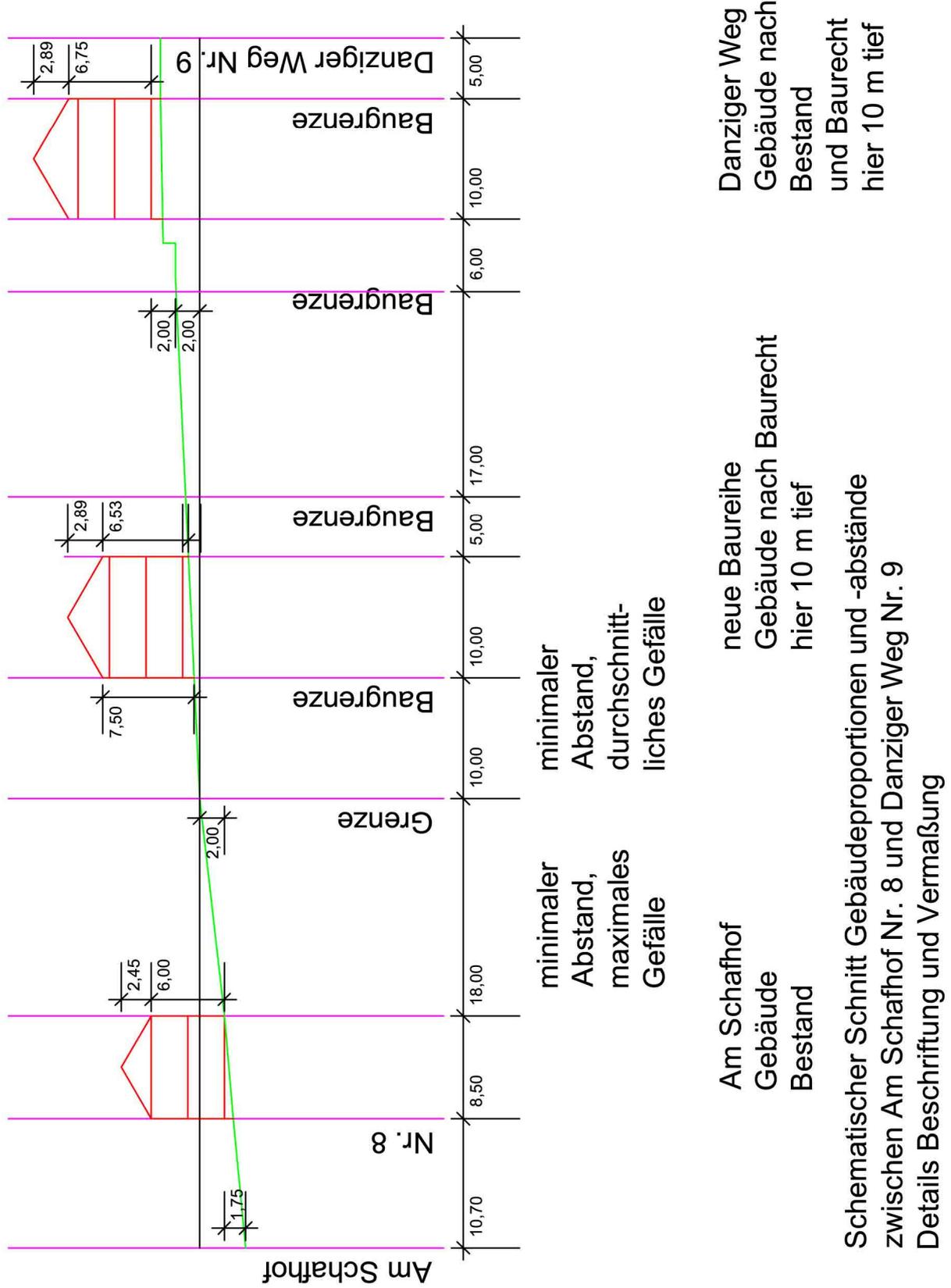
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Die südwestliche Grenze des Geltungsbereichs soll von der Bebauung Am Schafhof aus einen grünen Charakter behalten und eine visuelle Beeinträchtigung durch heranrückende Bebauung (z.B. Gartenhütten) soll vermieden werden. Daher wurde auf einem 1,50 m breiten Streifen eine private Grünfläche, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, festgesetzt. Zudem sind entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs nur offene Einfriedungen (z. B. Lattenzäune, Maschendrahtzäune) zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Wand (z. B. Mauer oder durchgehende Bretterwand) ausgebildet sein und nicht als solche wirken. D. h. mehr als 50 % der Fläche muss als Zwischenraum ohne Baustoffe ausgebildet sein.

Um den durchgrünten Charakter des Geltungsbereichs auch auf der Straßenseite zu erhalten, sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Pflanzfläche mit heimischen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.



Schematischer Schnitt Gebäudeproportionen und -abstände zwischen Am Schaffhof Nr. 8 und Danziger Weg Nr. 9



## 6.3 Wasserwirtschaft

### 6.3.1 Grundwasserschutz

Auf den geltenden Grundwasser- und Heilquellenschutz werden Hinweise im Plan gegeben: Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen "Brunnen I - III Am Schafhof" der Stadt Kronberg (gemäß Verordnung vom 12.06.1986) sowie in der Zone C quantitativ des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquelle "Theodorus Quelle" der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH, Sitz in Kronberg (gemäß Verordnung vom 30.10.1985).

### 6.3.2 Versiegelung, Niederschlagswasser

Für Stellplätze und Zufahrten werden sickerfähige Materialien vorgeschrieben.

Die Niederschlagswasserrückhaltung regelt die Zisternensatzung der Stadt.

## 6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen aufgrund der Verkehrsbelastung der Schwalbacher Straße. Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten (TÜV Süd, Eschborn, Gutachten Nr. L 6823 vom 26. April 2010) erstellt, das als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die an die Schwalbacher Straße grenzende Bebauung mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Prognosewerte (Jahr 2020) im Überschreibungsbereich liegen tags zwischen 56 und 64 dB(A) und nachts zwischen 46 und 54 dB(A).

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. mit Lärmschutzwänden an Verkehrsstrassen, werden durchgeführt, um auch den Lärm der Außenwohnbereiche zu beruhigen. Auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da für die drei bereits bebauten Grundstücke eine Lärmschutzwand nur unzureichend Schutz bieten würde. Der Schall könnte von beiden Seiten nicht abgeschirmt werden. Zudem steht für die bestehende Situation an der Schwalbacher Straße keine grundlegende bauliche Neuordnung an, mit der ein aktiver Schallschutz, städtebaulich integriert, realisiert werden könnte.

Daher erfolgt der Lärmschutz der Wohnbebauung an der Schwalbacher Straße durch passive Schallschutzmaßnahmen.

Bei den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile unterscheidet das vorliegende Gutachten entsprechend der ermittelten Lärmbelastung zwischen insgesamt drei Lärmpegelbereichen. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau):

- Der Lärmpegelbereich IV gilt für die der Schwalbacher Straße (L 3015) zugewandten Fassaden und Dachbauteile. Hier wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 – 70 dB(A) tags erreicht. Somit ist (gem. Tab. 8 der DIN 4109) das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von mindestens 40 dB zu erfüllen.

- Der Lärmpegelbereich III gilt für die seitlichen Fassaden und Dachbauteile des Dachgeschosses der Gebäude an der Schwalbacher Straße (L 3015). Hier wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 – 65 dB(A) tags erreicht. Somit ist (gem. Tab. 8 der DIN 4109) das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von mindestens 35 dB zu erfüllen.

- Der Lärmpegelbereich II gilt für die der Schwalbacher Straße (L 3015) abgewandten Fassaden und Dachbauteile der Gebäude an der Schwalbacher Straße. Hier wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 – 60 dB(A) tags erreicht. Somit ist (gem. Tab. 8 der DIN 4109) das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen von mindestens 30 dB zu erfüllen. Dieses Schalldämmmaß wird in der Regel schon durch Bauteile erreicht, die den gegenwärtigen Wärmeschutzvorschriften entsprechen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer), die ansonsten nur über Fenster im Bereich der der Schwalbacher Straße zugewandten oder seitlichen Fassaden und Dachbauteile belüftet werden können, sind schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z. B. ein in den Fensterahmen integrierter Schalldämmlüfter). Die Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen für die Schlafräume.

Die von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Flurstücke sind im Bebauungsplan als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

## 6.5 Gestaltung des öffentlichen Raums

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Einfriedungen und zu Mülltonnenstellplätzen unterstützen die Qualität des öffentlichen Raums.

## 6.6 Artenschutz

Im Geltungsbereich herrscht eine für Kronberg durchschnittliche Biotopstruktur der Gärten vor. Sehr große und sehr alte Bäume sind nicht gegeben. Daher ist nicht von mehr als der für Kronberger Gärten typischen Artenzusammensetzung auszugehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten werden nicht erwartet. Durch die Realisierung der Bauplätze wird der Erhaltungszustand der Kronberger Populationen, auch der besonders und streng geschützten Arten nicht verschlechtert.

Vorkommen europäisch geschützter Arten wie Spechte oder Fledermäuse in bisher nicht nachgewiesenen ggf. jedoch noch zu findenden Baumhöhlen können auch bei jüngeren Bäumen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird auf eine erforderliche Begutachtung, auch von Höhlen im Sinne des Artenschutzes, bei Genehmigungen zum Fällen von im Rahmen der Satzung zum Schutz der Grünbestände geschützten Bäumen hingewiesen.

Um Tötungen zu vermeiden, wird der in § 39 (5) 2. BNatSchG angegebene Rodungszeitraum in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

## 6.6 Hinweis zur Eingriffsregelung

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Einfacher ausgedrückt: Im vorliegenden Bebauungsplan im Innenbereich braucht die Eingriffsregelung nach dem neuen BauGB nicht angewendet zu werden.