

# **STADT KRONBERG IM TAUNUS**

## **1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „HAINSTRASSE – GARTENSTRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN S 326/02**

### **TEIL II BEGRÜNDUNG**

**STAND  
Mai 2003**

**Stand: 15.05.2003**

|                    |                                   |                              |
|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Bearbeiter:</b> | <b>Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth</b>  | <b>(Projektkoordination)</b> |
|                    | <b>Dipl.-Ing. Bettina Münster</b> | <b>(Stadtplanung)</b>        |
|                    | <b>Dipl.-Ing. Helmut Hamann</b>   | <b>(Landschaftsplanung)</b>  |

## **Inhaltsverzeichnis:**

|                                                   | Seite     |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>         | <b>4</b>  |
| <b>2. Rechtsgrundlagen</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich</b> | <b>6</b>  |
| <b>4. Übergeordnete Planungsvorgaben</b>          | <b>8</b>  |
| <b>5. Bestand des Bebauungsplanes</b>             | <b>9</b>  |
| 5.1 Erschließung                                  | 9         |
| 5.2 Bebauung                                      | 9         |
| 5.3 Technische Ver- und Entsorgung                | 9         |
| 5.4 Grünordnung                                   | 9         |
| <b>6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>    | <b>10</b> |
| 6.1 Erschließung                                  | 10        |
| 6.2 Bebauung                                      | 10        |
| 6.3 Technische Ver- und Entsorgung                | 10        |
| 6.4 Grünordnung                                   | 10        |
| <b>7. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>       | <b>11</b> |
| 7.1 Erschließung                                  | 11        |
| 7.2 Bebauung                                      | 11        |
| 7.3 Grünordnung                                   | 12        |
| <b>8. Planstatistik</b>                           | <b>13</b> |
| <b>9. Eingriffsregelung</b>                       | <b>13</b> |

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg i. Ts. hat am 13.12.2001 für den Bereich Hainstrasse - Gartenstrasse, die erste Änderung des am 11.11.1975 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich bei der 1. Änderung um eine, über einen Stichweg von der Gartenstraße aus erreichbare, im Zentrum des Geltungsbereiches des Bebauungsplan liegende Fläche.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch verbindliche Festsetzungen den Rahmen für die künftige städtebauliche Ordnung, unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Bebauung des Flurstückes Nr. 13/17, abzustecken.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2002 (GVBl. I, S. 342) als Satzung aufgestellt.

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

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) durch diesen Bebauungsplan als Satzung e rlassen.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 18 bis 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BNatSchGNeuregG, BGBl. I 2002, S. 1193).

Zu "Umweltschützenden Belangen in der Abwägung", darunter auch zum Ausgleich, macht § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 3 Hessisches Naturschutzgesetz (H eNatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364) berücksichtigt.

Laut § 20 HDSchG müssen alle Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten gefunden werden, sofort dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden mitgeteilt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich, da das Gebiet weder auf Grund seiner Größe, noch wegen seiner Lage im Innenbereich, noch aufgrund der geplanten Nutzung, unter eine der im Gesetz über die Umweltverträglichkeit genannten Kategorien fällt, bei denen eine Prüfung durchgeführt werden müsste (UVPG vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.7.2001 (BGBl. I. S. 1950).

### 3. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt nördlich des alten Stadtkernes der Stadt Kronberg i. Ts. und ist z. T. Bestandteil der Park- und Grünanlage des Burgberges.



Planausschnitt, Topographische Karte o. M.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Gartenstraße und die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 13/21, 13/18 und 13/5, im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 16/11, im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 13/16 und im Westen durch Teile der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 13/22 begrenzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Gartenstraße, die im Nordosten in die Hainstraße (K771) mündet. Die Burg mit Stadtpark schließt sich in süd-/südöstlichen Richtung an.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Flur 21: Flurstücke Nr. 13/7 und 13/17

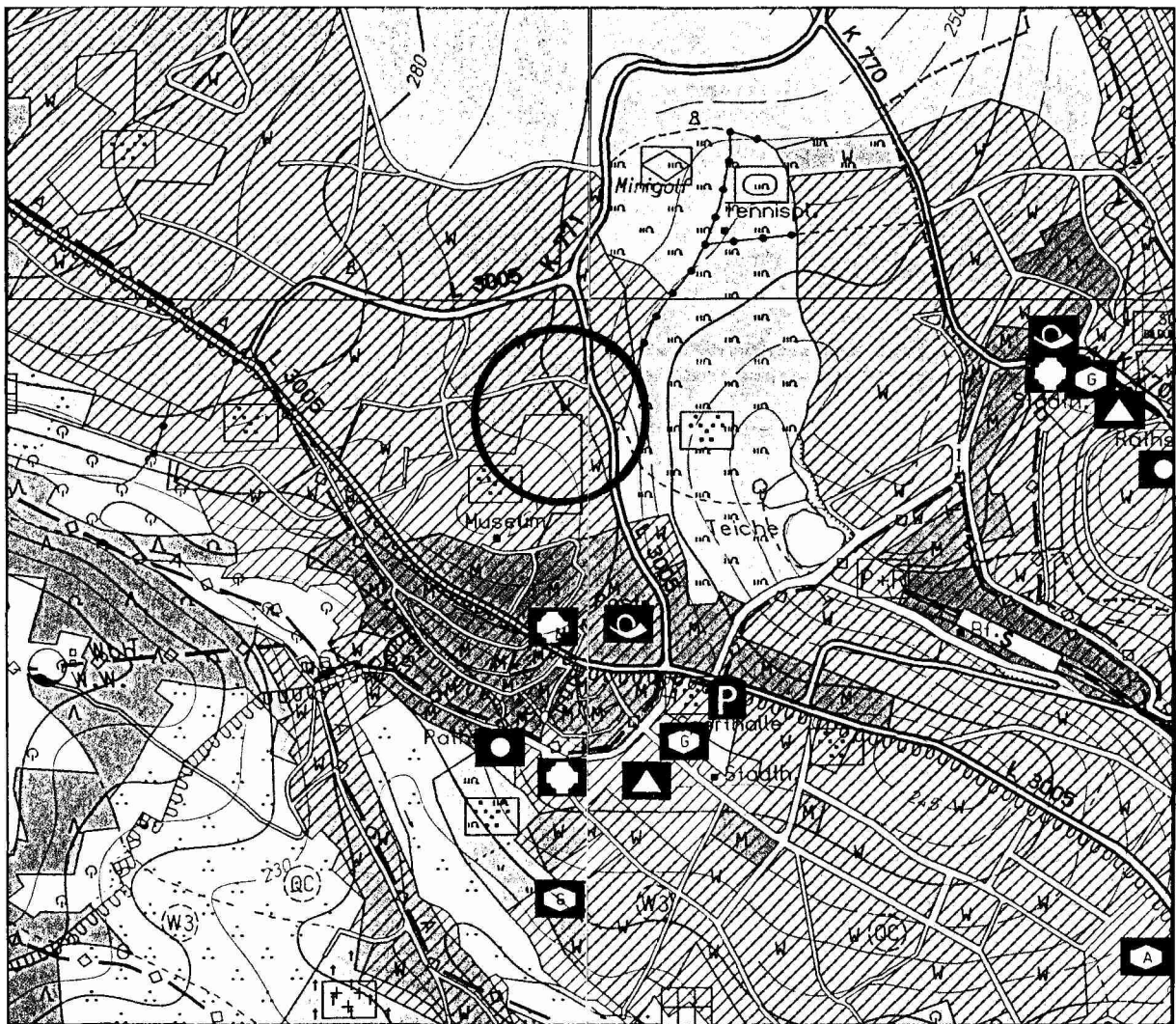


Planausschnitt, Vermessungsgrundlage o. M.

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen von 2000 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Im gültigen für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindlichen Flächennutzungsplan, letzter Stand vom 31.03.2002, des Planungsverbandes Frankfurt Region RheinMain, ist das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 180 m<sup>2</sup> südlich der Gartenstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Südlich davon ist die ca. 1160 m<sup>2</sup> große Fläche als Freifläche / Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie sonstige öffentliche und private Grünanlage und als bebautes Gebiet einschließlich Hofflächen und Hausgarten dargestellt.



Planausschnitt, Flächennutzungsplan o. M.



## **5. Bestand des Bebauungsplanes**

### **5.1 Erschließung**

Das Haus Gartenstraße Nr. 3 wird über eine ca. 4 m breite Stichstraße (Flurstück Nr. 13/7 und den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 13/17) von der nördlich gelegenen Gartenstraße erschlossen.

### **5.2 Bebauung**

Im östlichen Teil des Flurstückes Nr. 13/17 befindet sich das eingeschossige Einfamilienhaus Gartenstraße Nr. 3 mit einer Grundfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und ca. 30 m<sup>2</sup> Terrassenfläche.

Die erschließungsorientierte Fassade ist nach Norden ausgerichtet; die Sockelhöhe beträgt dort ca. 0,90 m. Im Osten ist das gesamte Kellergeschoss ebenerdig, bedingt durch das zur Hainstraße abfallende Gelände. Der Geländehöhenunterschied zwischen westlicher und östlicher Fassade beträgt ca. 2,50 m. Die Terrasse ist nach Westen orientiert. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 30° und der First verläuft in nordsüdlicher Richtung.

### **5.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Die bestehende Bebauung ist vollständig an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kronberg i. Ts. angeschlossen.

### **5.4 Grünordnung**

Das Flurstück ist, wie Teile der Flurstücke der Umgebung, gut mit Gehölzen, auch großen Bäumen durchgrünt. Die Bäume sind im Rahmen der Baumschutzsatzung geschützt.

## **6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Leitbilder zugrunde:

### **6.1 Erschließung**

- Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das vollständig ausgebautes Straßennetz, somit bleibt die vorhandene verkehrliche Erschließung von den Zielen des Bebauungsplanes unberührt.

### **6.2 Bebauung**

- Erhaltung und rechtliche Sicherung der bestehenden Bausubstanzen
- Erhaltung der stark begrünten, privaten Frei- und Gartenfläche nach den Richtlinien der Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutze des Baumbestandes als Bestandteil des Burgbergs und des dazugehörigen Stadtparks

### **6.3 Technische Ver- und Entsorgung**

- Das Plangebiet ist vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Kronberg i. Ts. angeschlossen, somit bleibt die technische Ver- und Entsorgung von den Zielen des Bebauungsplanes unberührt.

### **6.4 Grünordnung**

- Die unbebauten Freiflächen mit ihrem bemerkenswerten Gehölzbestand sollen über das Maß der bisherigen Bebauungsplanung als unbebaubar erhalten werden. (Davon unberührt bleiben sollen die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt, auch zur Garage und die Garage selbst.)

## **7. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Erschließung**

Die bestehende Bebauung des Flurstückes Nr. 13/17 wird von der Gartenstraße erschlossen und beeinträchtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen sowie den dafür erforderlichen Zuwegungen zulässig und nachzuweisen.

### **7.2 Bebauung**

#### Plangebiet W1

Der Bestand des Gebietes eignet sich aufgrund seiner Lage im „Grünen“ mit direktem Bezug zum Stadtkern für eine wohnorientierte Bebauung. Um den Wohncharakter der Bebauung hervorzuheben, ist das Plangebiet der Ausweisung des Bestandes als reines Wohngebiet anzugleichen.

Es ist beabsichtigt das 1-geschossige Einzelhaus auf dem ca. 1.320 m<sup>2</sup> großen Grundstück zu legitimieren. Eine offene Bauweise mit großzügigen privaten Grünflächen, sowie die nach der Satzung der Stadt Kronberg i. Ts. zum Schutz des Baumbestandes zu erhaltende Bepflanzung ermöglichen die Integration in die Landschaft.

Eine max. GRZ von 0,2 und GFZ von 0,2 schließt eine unerwünschte Verdichtung aus und orientiert sich am Bestand.

## Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung:

Die, für die reinen Wohngebiete, nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter hervorzuheben.

### Überbaubare Flächen:

Im Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

### Höhe der baulichen Anlagen:

Für das Plangebiet W1 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der bestehenden baulichen Situation, auf ein Geschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die max. Firsthöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Oberkante Dachhaut First, die max. Traufhöhe zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut sowie über die max. Sockelhöhe zwischen Oberkante gewachsenes Gelände und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss getroffen. Bei schräg verlaufendem Gelände gilt für die Sockelhöhe die mittlere Höhe an der erschließungsorientierten Fassade (Norden) als Bezugspunkt.

(SH= 1,00m, TH= 3,50m, FH= 7,00m)

## 7.3 Grünordnung

Die Erhaltung des schutzwürdigen Gehölzbestandes wird durch die Baumschutzsatzung gewährleistet. Die Erhaltung der unbebauten Gartenfläche wird zusätzlich durch ihre Ausweisung als „Private Grünfläche“ festgeschrieben. Diese ist Teil einer größeren Grünfläche um die Burg.

## 8. Planstatistik

|                          |                        |                            |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| <u>Geltungsbereich:</u>  |                        | <u>1.340 m<sup>2</sup></u> |
| Nettobauland             |                        | ca. 1.320 m <sup>2</sup>   |
| davon private Grünfläche | ca. 750 m <sup>2</sup> |                            |
| Verkehrsfläche           |                        | ca. 20 m <sup>2</sup>      |

## 9. Eingriffsregelung

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, hier der Änderung des Bebauungsplanes, erfolgt sind (Wohngebäude und Zufahrt) oder zulässig waren (Garage und Zufahrt).

Die Gehölze und Gartenflächen werden über die Flächenausdehnung der vorausgegangenen Planung festgeschrieben.