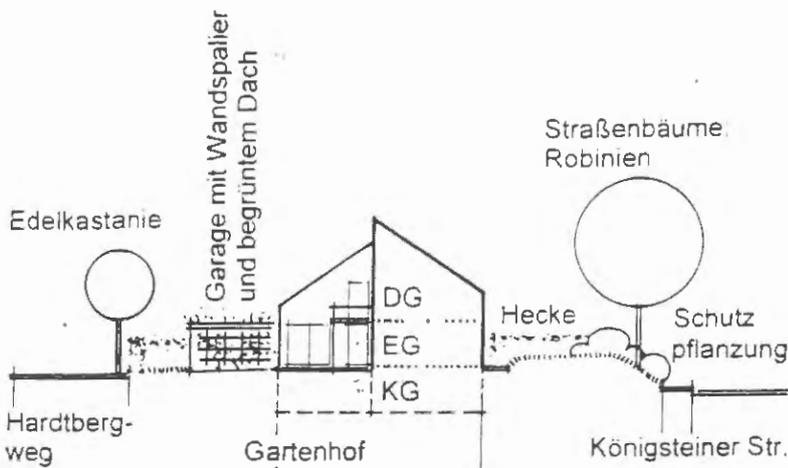


Stadt Kronberg im Taunus Gemarkung Kronberg, Flur 24



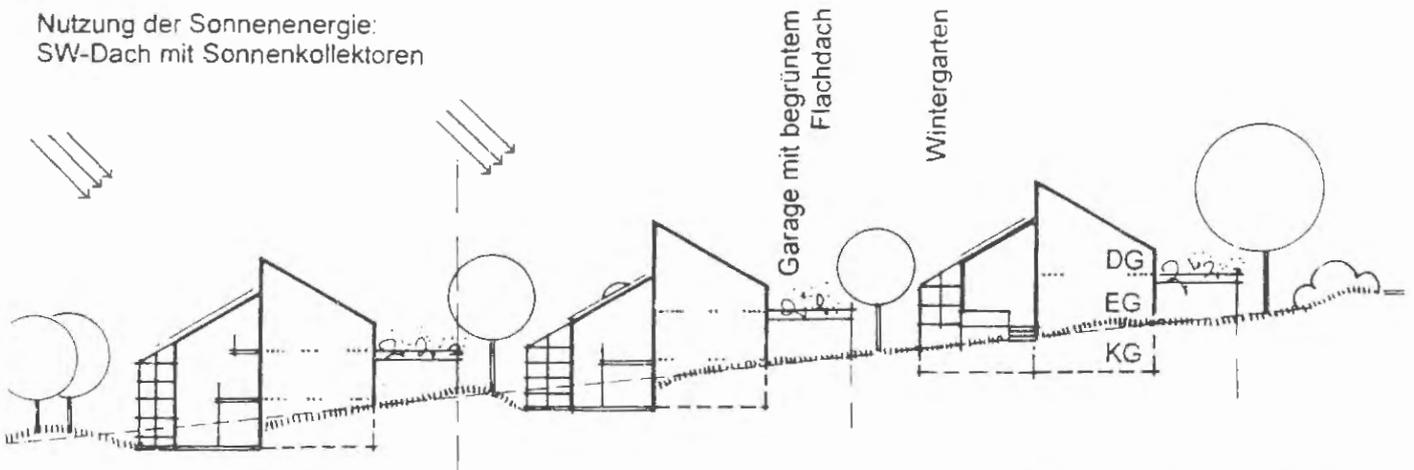
Bebauungsplan „Hardtbergweg“ mit integriertem Landschaftsplan

Bauen im Bestand



Bauen am Südwesthang

Nutzung der Sonnenenergie:
SW-Dach mit Sonnenkollektoren



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	Seite 1
Plan zu Kapitel 2: Bereich Hardtbergweg - Lage im Stadtgebiet		
2.	Lage und Geltungsbereich Hardtbergweg	Seite 2
3.	Entwicklung der Planung	Seite 2
Plan zu Kapitel 3: Flächennutzungsplan des UVF - Planausschnitt		
4.	Vorhandene städtebauliche Situation	Seite 3
	<ul style="list-style-type: none">- Vorhandene Bebauung und Nutzung- Vorhandene Erschließung- Vorhandener Lärmschutz- Vorhandene Fußwegeverbindung - Fußwegeerschließung- Erster Erschließungsansatz	
Plan zu Kapitel 5: Landschaftsstruktur		
5.	Integrierte Landschaftsplanung: Bestandsaufnahme und Analyse	Seite 5
	<ul style="list-style-type: none">- Landschaftsstruktur- Charakterisierung der Teilbereiche- Topographie und Vegetation	
Plan zu Kapitel 5: Bestandsplan		
Plan zu Kapitel 6: Gestaltungsplan		
6.	Planungskonzept	Seite 7
	<ul style="list-style-type: none">- Baukonzept- Erschließungskonzept- Landschaftsplanerisches Konzept	

Plan zu Kapitel 7: Ausgleichsplan

7. Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen Seite 12
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im B-Plan
 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung
- Tabelle 1: Bestandsflächen nach Biotoptyp Seite 15
- Planungsflächen nach Biotoptyp
- Tabelle 3: Flächen- und Biotopwertbilanz

Plan zu Kapitel 8: Bebauungsplan-Entwurf

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes Seite 19
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grünfläche
 - Erschließung
 - Lärmschutz
 - Schutzmaßnahmen für Natur und Landschaft
 - Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Gestaltungsvorschriften
 - Durchführung der Maßnahmen
 - Kosten und Finanzierung

Fotoanhang Seite 24

Bestandsliste der Bäume Seite 29

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) aufgestellt.

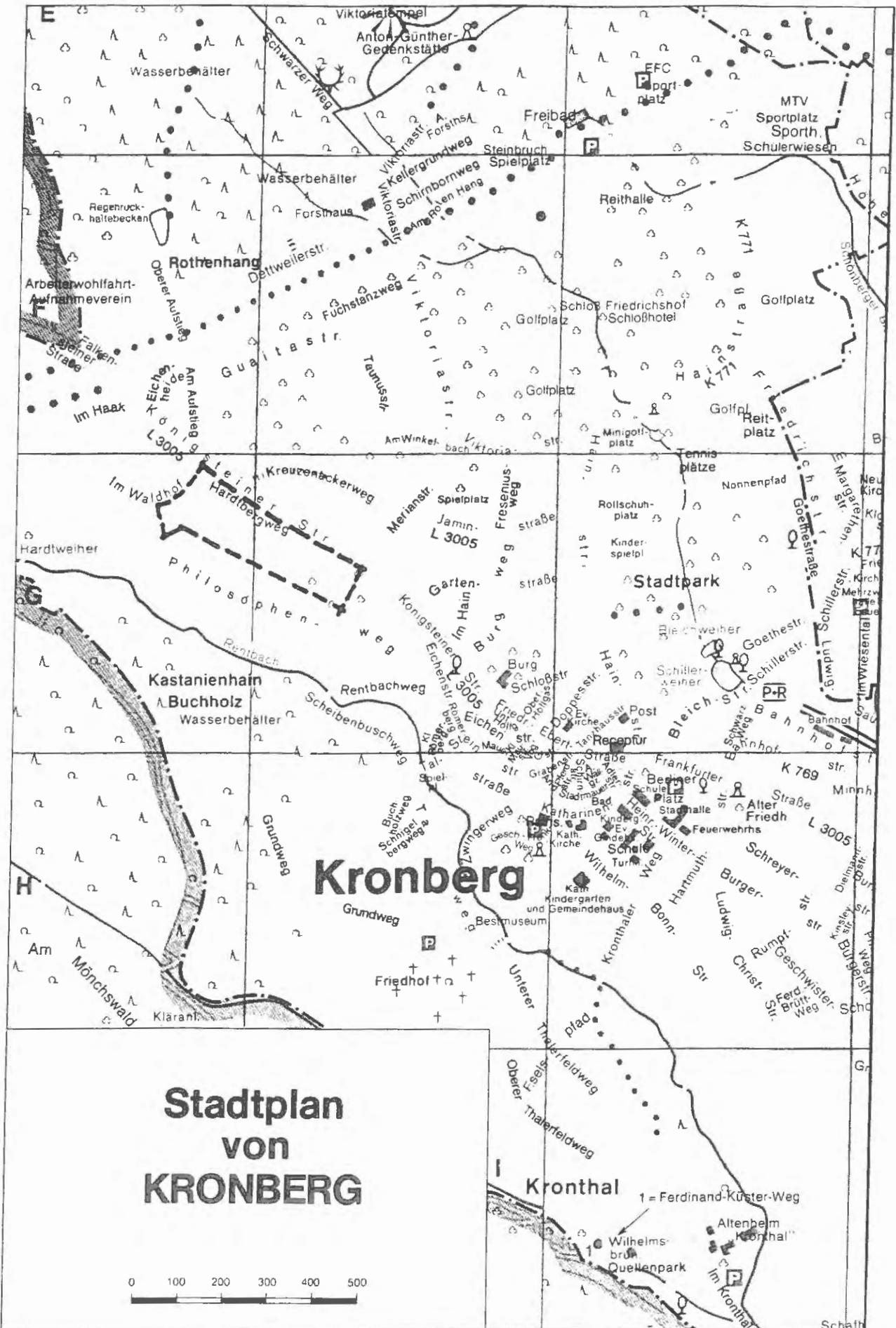
Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479).

Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellte Landschaftsplan wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnlandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 481) in Verbindung mit § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. September 1980 (HeNatG) 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 vom 20. Dezember 1993 durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Landschaftsstruktur

M 1 : 15 000



2. Lage und Geltungsbereich „Hardtbergweg“

Der Geltungsbereich „Hardtbergweg“ umfaßt ein Gebiet von 6,25 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Kronberg.

Im Südosten grenzt eine private Parkanlage an. Die Flächen nordöstlich der Königsteiner Straße sind bereits bebaut und zum Teil durch den Bebauungsplan „Guaitapark“ erfaßt. Im Süden und Südwesten grenzen Obstbaumgrundstücke und Streuobstwiesen oberhalb des Philosophenweges an. Der nordwestliche Planbereich grenzt an die beidseitige Bebauung der Straße „Im Waldhof“, die abgeschlossen ist.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im **Nordosten** durch die Königsteiner Straße,
- Im **Nordwesten** durch die Straße „Im Waldhof“,
- Im **Südwesten** durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 1/28, 100/4, 101 - 107 einschließlich und unter Einbeziehung der nordöstlichen Teilflächen der Flurstücke 108 - 113 einschließlich, durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 114 - 121 einschließlich und 122/1 sowie unter Einbeziehung der nordöstlichen Teilfläche des Flurstücks 27/16,
- Im **Südosten** durch die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 27/7.

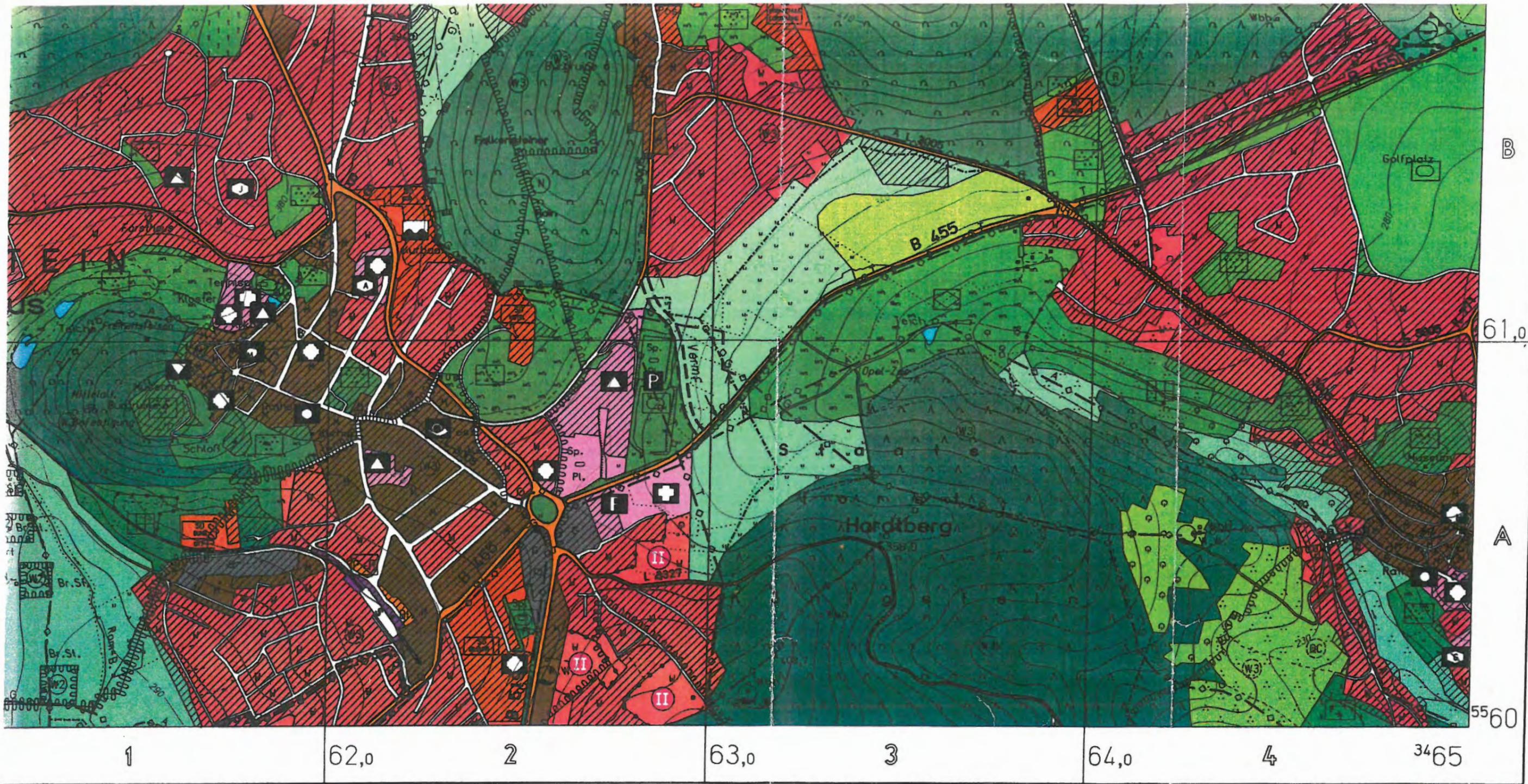
3. Entwicklung der Planung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Stand 1988) als Wohnbaufläche ausgewiesen - s. beiliegenden Flächennutzungsplan-ausschnitt, Blattnummer 27/6060.

Zum Zeitpunkt der Bestandsanalyse und erster Entwürfe im Jahr 1987 wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Kronberg geplant. In diesem, als auch in den Vorentwürfen des Umlandverbandes Frankfurt, war das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche vorgesehen; deckungsgleich mit den heute gültigen Aussagen des UVF-Flächennutzungsplanes von 1988.

Im Laufe der Zeit wurden insgesamt 7 Planungsvarianten ausgearbeitet, die in insgesamt 3 Bürgerversammlungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung diskutiert wurden. Es bestanden unterschiedliche Auffassungen zum Umfang der Bebauung, insbesondere im unteren Hangbereich.

Mit der „Variante 7“ wurde am 17.12.1993 eine Lösung vorgestellt, die die allgemeine Zustimmung der Bürger fand. Auf dieser Grundlage wurde der nun vorliegende Bebauungsplan-Entwurf mit den zugehörigen Bestands-, Eingriffs- und Ausgleichsplänen ausgearbeitet.

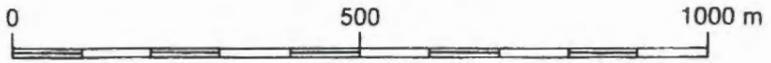


Stadt / Gemeinde
Gemeinde Glashütten Kelkheim Königstein/Ts. Kronberg Oberursel
Politische Grenzen

Blattnummer
27/6060

Kartengrundlage:
Digitale Karte des Umlandverbandes Frankfurt
Stand: Befliegung Juli 1981

Maßstab 1:10 000



Umlandverband
Frankfurt



Flächennutzungsplan Stand: November 1988

Genehmigt vom Hessischen Minister des Innern am 31.03.1987.
Aktenzeichen: VC 13-61 d 04/05-1/87, bekanntgemacht im
Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 27 vom 06. Juli 1987.
Berücksichtigt sind ferner die bis November 1988 genehmigten
und bekanntgemachten Darstellungen.

Digitale Bildverarbeitung:
IFG, Willi Meier, 6050 Offenbach
Druck: Schwab Offset KG, 6452 Hainburg

4. Vorhandene städtebauliche Situation

- s. hierzu Fotoanhang -

Vorhandene Bebauung und Nutzung

Beidseits des Hardtbergweges hat sich eine Bebauung entwickelt, die überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern besteht. Es ergibt sich eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, überwiegend mit Satteldach und Giebelstellung zum Hardtbergweg. Schmale und breite Gebäude wechseln sich ab und auch die Abstände zur Straße sind unterschiedlich. In diesen Vorflächen sind häufig Stellplätze und Garagen untergebracht, letztere auch in den seitlichen Grenzabständen.

Im oberen Bereich des Hardtbergweges befindet sich ein Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 25) mit Tiefgarage, im unteren Bereich ein Gewerbebetrieb mit Lagerhalle und Werkstatt.

Die Flanken werden von denkmalgeschützten Gebäuden mit einer ausdrucksstarken Architektur gebildet.

Die Eingangssituation zur Straße „Im Waldhof“ wird durch das Haus „Königsteiner Straße 19a“ geprägt, das zusammen mit den beiden rückwärtigen Gebäudeflügeln früher als Remise und Nebengebäude der Villa Schuster (Im Waldhof 4) diente.

Im südöstlichen Geltungsbereich liegen, von großen Bäumen umgeben, die Remisen (Haus Königsteiner Straße 7 und „Torhaus“ 7a) der ehemaligen Villa Meister (später von Rath), ein um die Jahrhundertwende erbautes Schloß, das im Jahr 1969 abgebrochen wurde. Die große Lichtung inmitten einer Parklandschaft weist auf den ursprünglichen Standort hin.

Im südwestlichen Streuobsthang liegt ein Wohnhaus (Hardtbergweg 17a), das über einen schmalen Weg am Rande der Parzelle 43/1 erschlossen ist.

Eine ähnliche Situation lag bis vor kurzem im südöstlichen Wiesengebiet vor. Das ehemalige Wohnhaus („Gärtnerhaus“) wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Ausblick:

Das Plangebiet hat eine sehr schöne, 6 - 7° geneigte Südwesthanglage, die sich hervorragend für sonnen- und naturorientiertes Bauen eignet.

Vorhandene Erschließung

Das Planungsgebiet wird von dem noch nicht ausgebauten Hardtbergweg durchzogen, der in einer leicht gebogenen Form mit unterschiedlichem Abstand zwischen 20 und 50 m zur Königsteiner Straße verläuft.

Im nordwestlichen Bereich ist der Hardtbergweg in einem 90°-Winkel an die Straße „Im Waldhof“ angebunden, die bereits nach 50 m ebenfalls im rechten Winkel auf die Königsteiner Straße stößt!

Im nordöstlichen Bereich mündet der Hardtbergweg in einem spitzen Winkel von ca. 15° in die Königsteiner Straße.

Der Hardtbergweg ist ein Feldweg mit einer provisorischen Fahrbahndecke aus Teer. Die Stadt Kronberg hat in der Vergangenheit bereits einige private Grundstücksstreifen erwerben können, so daß heute überwiegend eine Breite von 6,50 - 7,00 m vorhanden ist. Im unteren Drittel gibt es noch schmale Abschnitte von 4 - 5 m, die durch entsprechenden Zuerwerb auf das durchgängige Maß verbreitert werden müssen.

Durch den Hardtbergweg sind zur Zeit 20 von insgesamt 25 bebauten Grundstücken im Plangebiet erschlossen, darunter auch ein bestehender Gewerbebetrieb.

Drei Häuser sind über die Straße „Im Waldhof“, zwei weitere über die Königsteiner Straße erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung der vorhandenen Bebauung ist durch den Anschluß an die städtische Kanalisation zur Kläranlage Kronberg gewährleistet. Auch die Wasserversorgung ist ausreichend gesichert.

Vorhandener Lärmschutz

Da im Hardtbergweg nur der eigene Quartierverkehr stattfindet, gibt es hier auch keine nennenswerten Störungen. Dagegen geht von der an den nordöstlichen Geltungsbereich angrenzenden „Königsteiner Straße“ stärkere Lärmstörung aus. Allerdings bietet die bis zu 3 m hohe Böschung mit dichter Unterpflanzung und kräftigen Laubbäumen Schutz, der auf privater Seite durch entsprechende Grundrißorientierung zur lärmabgewandten Seite (SO- oder SW-Orientierung) noch verbessert wurde.

Vorhandene Fußwegeverbindung - Fußwegeerschließung

Die Entfernung zur Stadtmitte von Kronberg mit ihren zentralen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Kindergarten...) und guten Einkaufsmöglichkeiten beträgt zwischen 600 und 1000 m, eine Strecke, die in ca. 10 - 15 Minuten zu Fuß zu bewältigen ist. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Einmündung „Im Haak“. Über die Straße „Am Aufstieg“ kann man in etwa 400 m Entfernung über die Fußgängerbrücke die B 455 überqueren und von diesem Punkt aus zu Fuß oder per Rad in den Stadtwald, zum Schwimmbad oder zu den Sportplätzen gelangen. Die Lage des Wohngebietes ist auch in dieser Beziehung ausgesprochen gut.

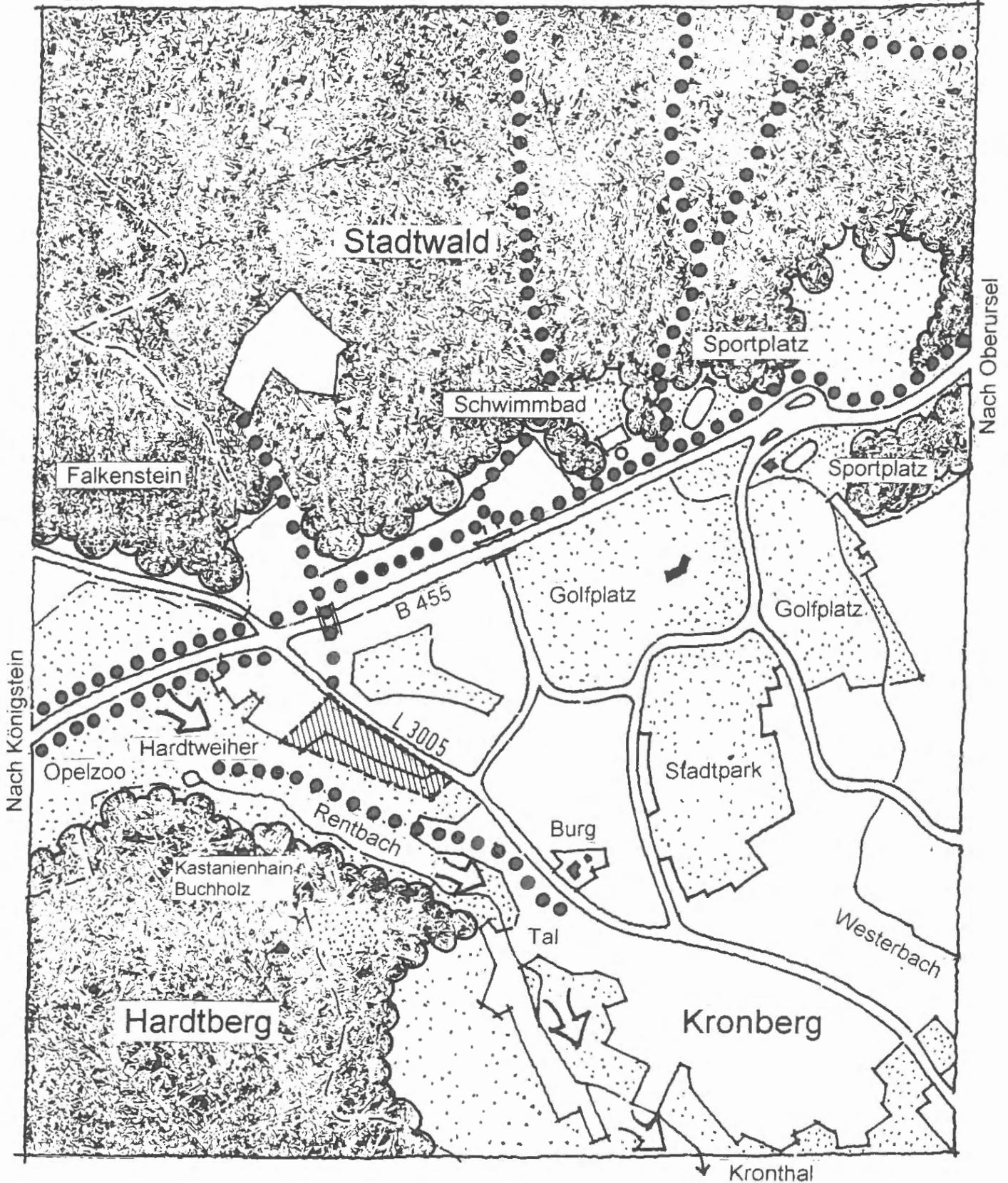
Unterhalb der Streuobswiesen „Mittlere Eichen“ verläuft der Philosophenweg in einem Abstand von etwa 200 m parallel zum Hardtbergweg. Bei dem Philosophenweg handelt es sich um eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Altstadt von Kronberg und dem Opel-Zoo/Königstein mit Seitenwegen zum „Buchholz“. Bis heute gibt es im Planungsgebiet keine öffentliche Wegeverbindung zum Philosophenweg.

Erster Erschließungsansatz:

1. Entlang des Hardtbergweges gibt es 4 unbebaute Parzellen, von denen 2 zur Erschließung der Hanggrundstücke infrage kommen: Parz. 27/11 im südöstlichen und Parz. 47 im südwestlichen Bereich. Über diese 6,50 - 7,00 m breite Parzellen können die jeweiligen Stichwege organisch in den Hangbereich hineingeführt werden.
2. Beim Ausbau des Hardtbergweges und der Neuanlage der beiden Stichwege stehen örtliche Gegebenheiten (Geländeform, Bewuchs) und städtebauliche Gesichtspunkte im Vordergrund. Durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung soll auch die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.
3. Eine Wegeverbindung zum Philosophenweg ist für das gesamte Gebiet von erheblichem Vorteil. Da für die Hangbebauung eine eigene Entwässerung mit einer Kanalführung zum Mischwasserkanal im Philosophenweg erforderlich ist, soll die Kanaltrasse im Bereich des geplanten Fußweges geführt werden.

Landschaftsstruktur

M 1:15000



Nach Königstein

Nach Oberusel

- | | | | |
|---|-----------------------|---|---------------------------|
|  | Wald |  | Bearbeitungsbereich |
|  | Grün- und Freiflächen |  | Erholungswegeverbindungen |
|  | Siedlungsbereiche |  | Kaltluftabflußbahn |

5. Integrierte Landschaftsplanung: Bestandsaufnahme und Analyse

Die erste Bestandsaufnahme und Analyse zur Landschaftsplanung wurde 1987 durch die Landschaftsarchitekten Busch/Wiesbaden und Kunze/Bad Soden vorgenommen.

Aufgrund von Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Frühjahr 1995 erneut eine Bestandsaufnahme und Analyse durchgeführt, um aktuelle Aussagen für die Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erhalten. Die Arbeiten zur vorliegenden Landschaftsplanung wurden durch Landschaftsarchitekt Busch, Wiesbaden, vorgenommen.

Die Standorte der einzelnen Bäume und Gehölzgruppen wurden anhand des Bestandsplanes des Vermessungsbüros Lehmann/Wittig, Bad Homburg, örtlich überprüft und übernommen. Es folgte die Bestimmung der Bäume mit Angaben zum Stamm- und Kronendurchmesser. Eine Zusammenfassung dieser Angaben ist in einer Baumbestandsliste enthalten, die als Anlage zum Bestandsplan gehört. Wegen der hohen Anzahl von Bäumen und Gehölzgruppen wurde eine Zuordnung mit den Ordnungsnummern 1 - 231 vorgenommen.

Landschaftsstruktur

Der Landschaftsstrukturplan (M 1 : 15.000) umfaßt das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereiches „Hardtbergweg“, der im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Stand 1988) insgesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Nördlich des Geltungsbereiches, oberhalb der B 455, liegt der Kronberger Stadtwald, ein wichtiges Erholungsgebiet am Fuß des Taunus. Auf der gegenüberliegenden Seite, in südwestlicher Blickrichtung des Hardtbergweges, liegt der namensgebende Hardtberg mit dem für Kronberg charakteristischen Edelkastanienhain. Dazwischen erstreckt sich das Rentbachtal, das aus nordwestlicher Richtung (Opel Zoo) kommend, den Grünzug bis zum Kronthal prägt und dabei auch Siedlungsbereiche von Kronberg tangiert. Die Kaltluftbahnen verlaufen parallel zum Rentbach. Der Bereich gilt deshalb nachweislich der Frischluftzufuhr. Zwischen Rentbach und südwestlichem Siedlungsrand liegen zusammenhängende Streuobstwiesen, die sich zum Teil bis in den Geltungsbereich hinein fortsetzen und den Südwesthang prägen. Aus diesem Grund sollen Obstbaumbestände innerhalb des Baugebietes weitestgehend erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Charakterisierung der Teilbereiche

Aufgrund der verschiedenartigen Nutzungen ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches drei Teilräume mit völlig unterschiedlichem Erscheinungsbild.

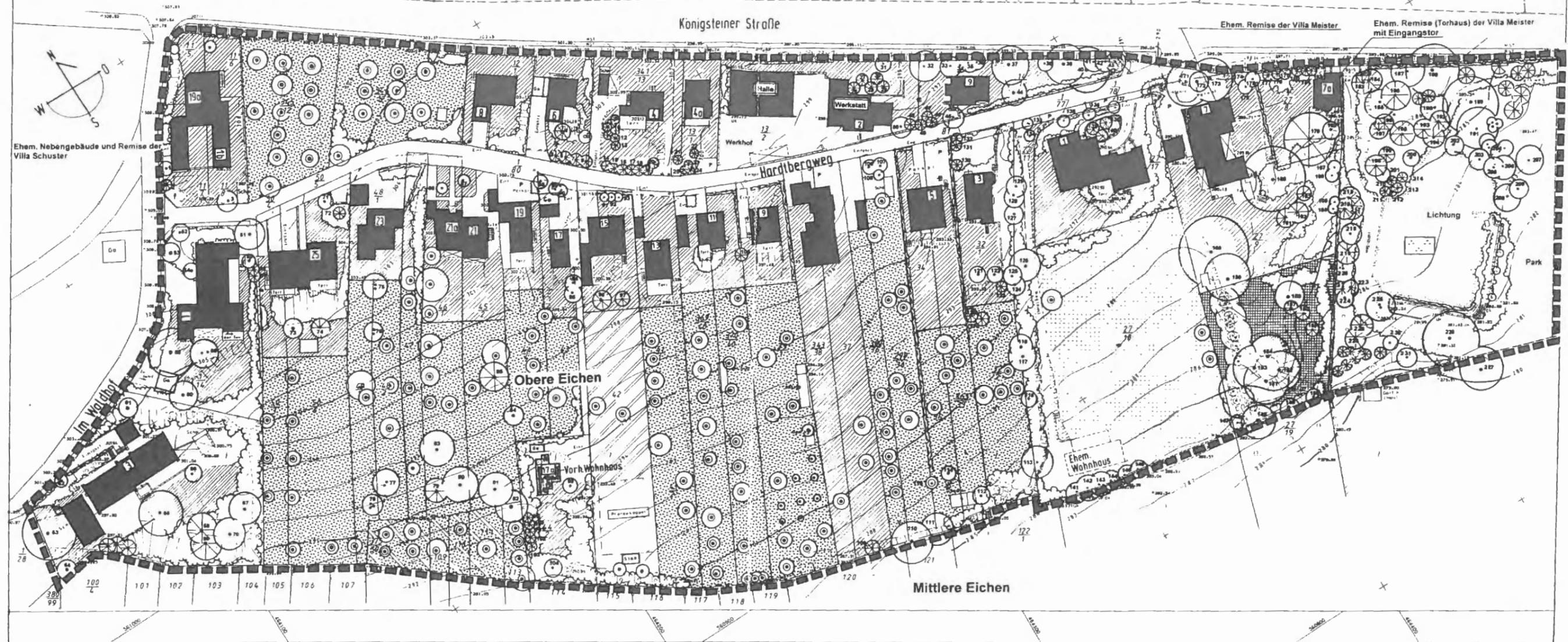
1. Der nördliche und nordwestliche Teilbereich besteht überwiegend aus Grundstücken mit Einzelhausbebauung und gärtnerisch gepflegten Hausgärten mit einem recht hohen Bestand an Zier- und Nadelgehölzen.

2. Der östliche Teilbereich, in dem die denkmalgeschützten Remisen der ehem. Villa Meister liegen, ist Teil einer zusammenhängenden Parklandschaft, die mit ihrem z.T. exotischen Baumbestand typisch für die Kronberger Villen um die Jahrhundertwende ist. Hier handelt es sich um einen botanisch interessanten Teilbereich (zum weiteren Parkgelände außerhalb des Geltungsbereiches gehört ein Mammutbaum mit 6 m Stammumfang) mit eigenem Charakter.
3. Der südliche Teilbereich hat in großen Teilen den Charakter einer landschaftstypischen Streuobstwiese. Am südwestlichen Gebietsrand gibt es brachgefallene Kleinparzellen (109, 110, 111 und 375/50) mit Unterwuchs (Brombeeren, Holunder, Brennessel). Zwei weitere Parzellen innerhalb der Streuobstgärten sind Nutz- bzw. Hausgärten. Am Rand liegt eine größere Parzelle (27/18), die als Wirtschaftswiese genutzt wird.

Topographie und Vegetation

Das Planungsgebiet ist von Nordwesten nach Südosten geneigt. Der höchste Punkt liegt bei 307 m, der niedrigste bei 280 m, d.h. es gibt einen Höhenunterschied von insgesamt 27 m. Die mittlere Hangneigung beträgt zwischen 6 und 7 %. Im gesamten Gebiet kommen trotz der Unterschiedlichkeit der einzelnen Teilbereiche (Hausgärten, Park, Streuobstwiesen) bestimmte Baumarten besonders häufig vor. Dazu zählen Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudo-acacia*), Walnuß (*Juglans regia*), Birke (*Betula pendula*), Edelkastanie (*Castanea sativa*) und Obstbäume (überwiegend Apfelbestände). Innerhalb der Streuobstbestände haben sich auch inzwischen einzelne Laubbäume von beachtlicher Größe angesiedelt, wie Linde, Hainbuche, Ahorn und Birke. Insofern haben hier auf natürliche Art bereits Veränderungen stattgefunden. Als gebietsprägende Straucharten können nach der Bestandsaufnahme Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Wildrosen, Hainbuchenhecken, Schwarzer Holunder und Brombeeren bestimmt werden.

Stadt Kronberg im Taunus Bebauungsplan „Hardtbergweg“ Bestandsplan



Legende Nutzungs-Biototyp

	02.400 Gebüsch, Hecken, heimisch, standortgerecht		09.250 Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung
	02.500 Hecken - /Gebüschpflanzung, standortfremd, Ziergehölze		09.210 Gartenbrache / ausdauernde Ruderalfluren - meist frischer Standorte
	02.600 Hecken - / Gebüschpflanzung, straßenbegleitend geschnitten		10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Fläche
	03.110 Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet / mehrschurig, Bäume regelmäßig geschnitten		10.530 Schotter - Kies und Sandflächen - Wege, Plätze
	04.110 Einzelbaum, standortgerecht, einheimisch Baumnummer - siehe Pflanzliste		10.710 Dachfläche nicht begrünt
	04.110 Einzelbaum / einheimisch, standortgerecht - Obstbäume		11.211 Nutzgarten - Grabeland, Einzelgärten
	04.120 Einzelbaum / nicht einheimisch, nicht standortgerecht - Exote, Koniferen		11.221 Hausgärten - gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich
	04.210 Baumgruppe		11.231 Parks, Villensiedlungen mit Großbaumbestand / nicht versiegelte Flächen
	06.910 Sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiesen		

Stadt Kronberg im Taunus
Gemarkung Kronberg, Flur 24
Bebauungsplan „Hardtbergweg“
mit integriertem Landschaftsplan

Bestandsplan M 1:500



Städtebauliche Planung

Dipl.-Ing. Klaus Grabowski
Architekt - Städtebaulich-ökolog. AG1 + SRL
Wendelinweg 5
61476 Kronberg im Taunus
Telefon 06173-640402 Fax 06173-67648

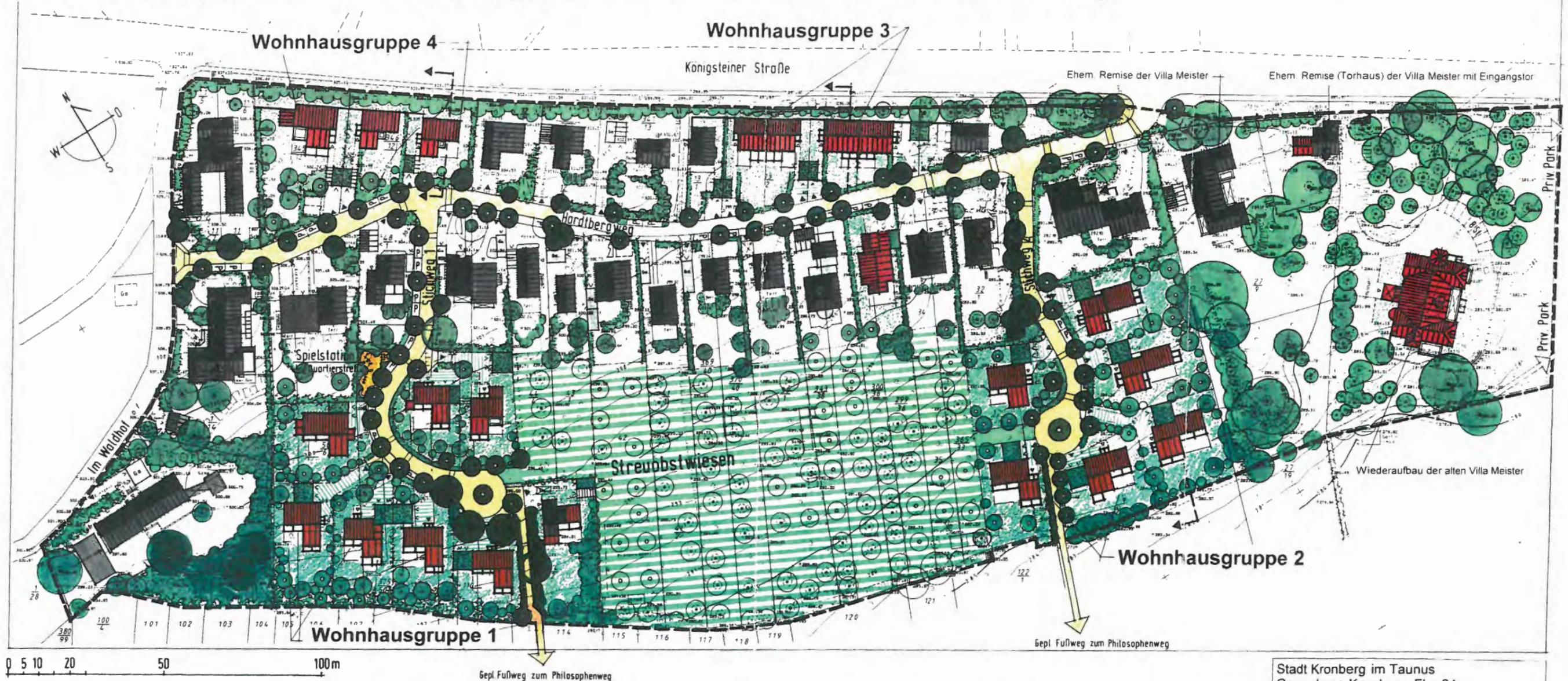
Integrierte Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Hans-H. Busch
Freies Büro für Garten- und
Landschaftsarchitektur BOLA + EFLA + IFLA
Niederwaldstraße 6
65187 Wiesbaden
Telefon 0611-807386 Fax 0611-87865

Stand

Juni 1995

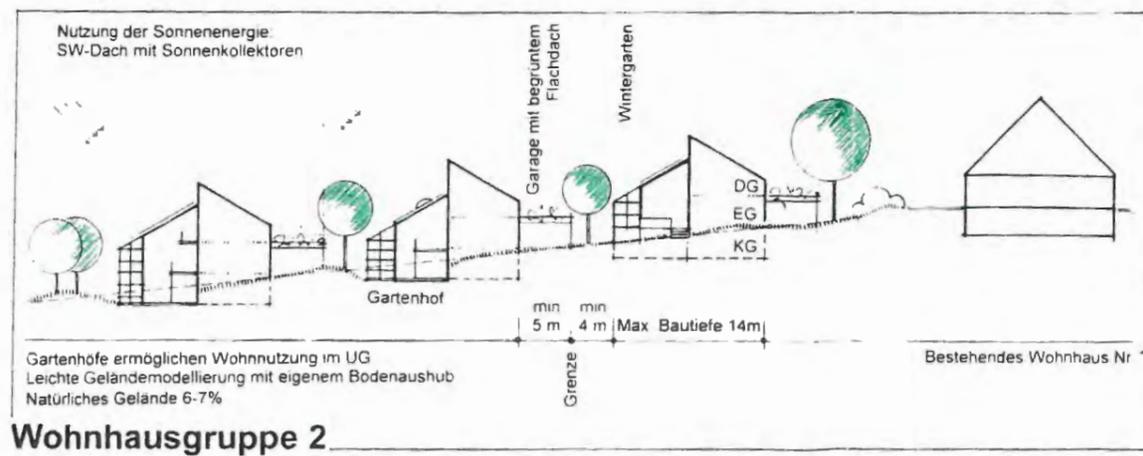
Stadt Kronberg im Taunus Bebauungsplan „Hardtbergweg“ Gestaltungsvorschlag



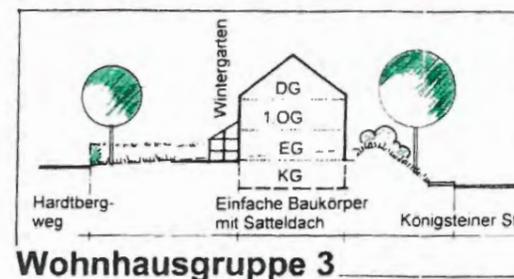
Legende

- vorhandene Bebauung
- künftig entfallende Bebauung
- Geplante Bebauungsmöglichkeit
- Nebengebäude
- verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplätze
- Private Zufahrten, Stellplätze etc.
- Private Grünfläche
- vorhandener, wertvoller Baumbestand
- geplante Baumbepflanzung
- geplante Grundstücksgrenze

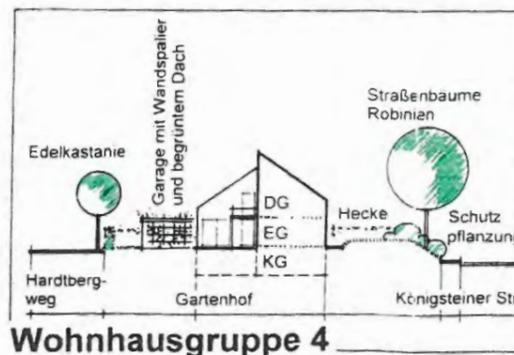
Bebauungsvorschläge Hang-Schnittschema



Wohnhausgruppe 2

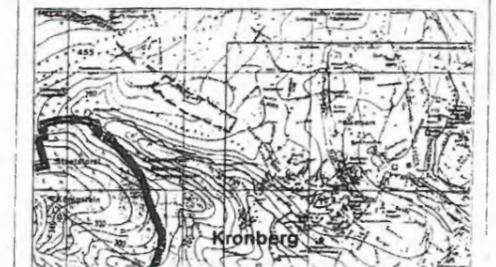


Wohnhausgruppe 3



Wohnhausgruppe 4

Stadt Kronberg im Taunus
Gemarkung Kronberg, Flur 24
Bebauungsplan „Hardtbergweg“
mit integriertem Landschaftsplan
Gestaltungsvorschlag M1:500



Stadtbauliche Planung: Dipl.-Ing. Klaus Grabowski, Architekt - Städtebauarchitekt AKH - SRL, Wenzelsweg 6, 61476 Kronberg im Taunus, Telefon 06173-540402, Fax 06173-67548

Integrierte Landschaftsplanung: Dipl.-Ing. Hans-H. Busch, Freies Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur BDIA - EFLA - IFLA, Niederwallstraße 6, 65187 Wiesbaden, Telefon 0611-807386, Fax 0611-87865

Stand: Juni 1995 *Grabowski*

6. Planungskonzept

Bebauungskonzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept ist nach langjähriger Diskussion von insgesamt 7 Varianten als Ergebnis wechselseitiger Anregungen (Stadt / Bürger / Planer) zu betrachten.

1. Neubebauung im Bestand

Für die Neubebauung der Baulücken entlang des Hardtbergweges sind Wohnhausgruppen konzipiert, die mit der vorhandenen Nachbarbebauung Freiräume bilden. Auf dem heute noch gewerblich genutzten Grundstück sind nach der Umsetzung des Betriebes 2 Doppelhäuser vorgesehen, die eine möglichst tiefe Vorgartenfläche zum Hardtbergweg erhalten. Gegenüber dem heutigen Zustand ergibt sich damit eine großzügige Aufweitung, die nicht nur den Nachbargebäuden zugute kommt, sondern auch gute Grundrißmöglichkeiten auf der Sonnenseite eröffnet. Da die Sonnenseite gleichzeitig die Erschließungsseite ist, werden die Garagen und Stellplätze seitlich so angeordnet, daß gut nutzbare „Gartenhöfe“ entstehen, die zum Hardtbergweg durch Laubhecken geschützt sind. Überdeckte und offene Terrassenbereiche werden in diese Gartenhöfe eingebettet und tragen damit zur Erhöhung des Wohnwertes bei.

Die Baulücke im nordwestlichen Geltungsbereich wird nach den gleichen Kriterien bebaut, wobei hier eine etwas aufgelockerte Form gewählt wird. Auf den „Knick“ des Hardtbergweges wird mit einer Aufweitung der Gartenflächen geantwortet, um den Freiraum vor dem denkmalgeschützten Gebäude wegen der Blickbeziehungen auf dieses Gebäude möglichst offen zu halten und gute Übergänge zwischen alter und neuer Bebauung zu schaffen.

2. Neubebauung im historischen Zusammenhang

Für das im südöstlichen Geltungsbereich gelegene 7000 m² große Grundstück, das Teil einer großzügigen Parklandschaft ist, ist der Wiederaufbau der alten Villa Meister auf der heutigen Lichtung vorgesehen.

Eine Kleinparzellierung und Bebauung mit Einzelhäusern wird nicht in Betracht gezogen, weil dabei zum einen eine zusammenhängende und intakte Parklandschaft zerstückelt, zum anderen aber auch der historische Zusammenhang mit den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen „Remisen“ zerstört würde. Ein originalgetreuer Wiederaufbau des ehemaligen „Schlosses“ ist nach der Planung wohl möglich, aber nicht gefordert. Der vorliegende Bebauungsvorschlag ist diesbezüglich als „Rahmenvorgabe“ für die Wiederaufnahme der historischen Grundform und Maßstäblichkeit zu betrachten, läßt aber darüberhinaus bewußt Gestaltungsspielräume offen. Wünschenswert ist eine „Übersetzung“ in eine zeitgemäße Architektursprache, die die historischen Zusammenhänge erkennbar wiedergibt.

Bei der vorgeschlagenen Neubebauung soll die vorhandene, private Erschließungsstraße wieder verwendet werden, so daß keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.

3. Bauen im Südwesthang

Über zwei neue Stichwege erschlossen, werden am Rande der Streuobstwiesen zwei Wohnhausgruppen aus freistehenden Einfamilienhäusern vorgeschlagen. Darin enthalten ist auch bereits der gewünschte Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 550 m² und 740 m².

Für die Wohnhausgruppe 1 sind 7 neue Häuser vorgeschlagen, wobei das vorhandene Altgebäude Nr. 17a in das räumliche Konzept mit einbezogen ist. Das Altgebäude wird zukünftig über den neuen Stichweg erschlossen und kann im Rahmen des Bebauungsplanes nach Bedarf erweitert oder erneuert werden.

Wohnhausgruppe 2 besteht aus 6 Einfamilienhäusern, wobei die Grundstücksgrößen zwischen 700 m² und knapp 900 m² liegen. In beiden Fällen werden Winkelhaustypen (I + Dach-geschoß) vorgeschlagen. Je nach Lage kann mit dieser Grundform auf die umgebende Natur oder auf besondere Blickrichtungen eingegangen werden. Außerdem ergeben sich im Winkel geschützt liegende Terrassenbereiche mit guter Besonnung. Kleine Gartenhöfe, Wintergärten und begrünte Garagendächer sollen dabei den freiraumbezogenen Charakter der Wohnhausgruppen unterstreichen.

Aufgrund der vorhandenen Geländegestalt und weiterer Vorgaben (Erhalt wertvoller Bäume, Beachtung vorhandener Nachbargrundstücke) haben beide Wohnhausgruppen ihre eigene Form und ihren eigenen Charakter. So ist der angerartige Innenbereich bei Wohnhausgruppe 1 leicht gestreckt, während er bei Wohnhausgruppe 2 eine etwas rundlichere Form aufweist.

Wegen der ausgesprochen guten Sonnenlage im Südwesthang wird die Nutzung der Sonnenenergie über Sonnenkollektoren angeregt, um Energie einzusparen und zum Umweltschutz beizutragen.

Weitere Vorschläge zur Bebauung können den im Gestaltungsplan beigefügten Schnittskizzen entnommen werden.

Erschließungskonzept

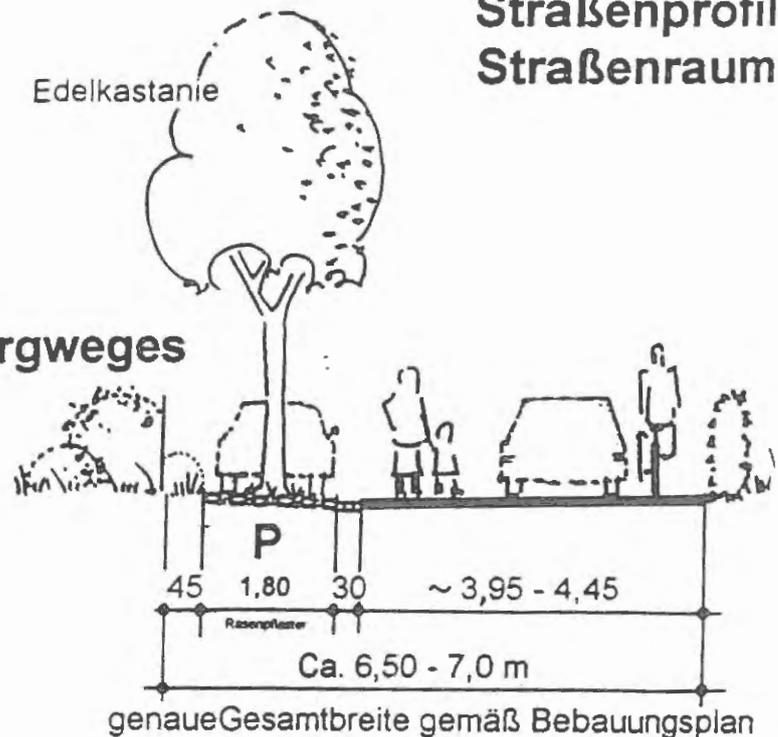
Auf der Grundlage des Gestaltungsplanes wurden durch das Ingenieurbüro Burg-holzer /Trieb, Kronberg, detaillierte Straßenplanentwürfe im Maßstab 1 : 250 erarbeitet, die in den Bebauungsplan integriert wurden.

Im gesamten Planungsgebiet wird ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgeschlagen. Obwohl hier nur quartierseigener Verkehr stattfindet, soll dadurch in erster Linie die Situation für Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder verbessert werden. Insgesamt wird diese Situation auch durch die beiden Wegeverbindungen zum Philosophenweg erheblich aufgewertet. Auch die beiden „Wendebereiche“ werden durch Pflasterung und Bepflanzung so gestaltet, daß sie Platzcharakter erhalten und den Kindern als Spielfläche dienen.

Die Fahrbahnbreiten der Mischflächen betragen, einem Wohngebiet angemessen, durchschnittlich 4,50 m. In den ca. 2,30 m breiten seitlichen Randstreifen werden Parkplätze angeordnet, die von Zufahrten und kleineren Grünflächen unterbrochen werden.

Straßenprofil Straßenraum

Ausbau des Hardtbergweges



In diesem Bereich sind Straßenbäume in Form einer durchgehenden und ortstypischen Leitbepflanzung (Edelkastanien) vorgesehen. Dadurch wird der natürliche Charakter des Wohngebietes aufgewertet und eine gute räumliche Wirkung erzielt.

Der Straßenausbau erfolgt oberflächenbündig, d. h. ohne Bordsteinabtrennungen. Die Rinnen sind als gepflasterte Bänder, die Parkplätze mit Rasenpflaster oder in Schotterrassen vorgesehen.

Flächenbilanz

Nutzungsart		Summe
Allgemein	Speziell	in m ²
Bauland	Allg. Wohngebiet	21.060
	Reines Wohngebiet	<u>26.370</u>
	Summe	47.430
Verkehrs- und Versorgungsflächen	Verkehrsstraßen	2.670
	Parkplätze + Randstreifen	760
	Fuß- und Radwege (im Geltungsbereich)	<u>120</u>
	Summe	3.550
Grünflächen	Quartierstreif, Spielplatz	150
	Verkehrsgrün	<u>750</u>
	Summe	900
Priv. Grünflächen	Streuobstwiese	<u>10.620</u>
	Summe	10.620
Geltungsbereich insgesamt		62.500 = 6,25 ha

Landschaftsplanerisches Konzept

Aus den übergeordneten Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes geht hervor, daß der Geltungsbereich „Hardtbergweg“ für Wohnbebauung vorgesehen ist. Es geht deshalb einerseits darum, neues Wohnbauland im Baugebiet zur Verfügung zu stellen, andererseits aber auch die damit verbundenen, nachteiligen Auswirkungen für den Naturhaushalt möglichst niedrig zu halten und durch geeignete Maßnahmen weitestgehend auszugleichen. Übergeordnetes Planungsziel ist deshalb, eine zukünftige Bebauung mit ihrer notwendigen Erschließung maßvoll und behutsam in die vorhandene Gebietsstruktur einzufügen.

1. Entlang des Straßenzuges Hardtbergweg sind eine kleine und zwei größere Baulücken zur Bebauung (s. Gestaltungsplan: Wohnhausgruppe 3 + 4) vorgesehen, deren Grundstücksausnutzung aber im Rahmen der Nachbarbebauung liegt (GRZ = 0,25 bzw. 0,3). Das bedeutet, daß 70 - 75 % an Freiflächen verbleiben, die als strukturreiche Gärten mit standortgerechten Gehölzen (Laub- und Obstbäumen, Laubhecken) gestaltet werden sollen. Im Bereich des heutigen Lagerplatzes wird dadurch eine ökologische Aufwertung erreicht. Während eine landschaftstypische Bepflanzung im Zuge der Nachbarbebauung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden kann, verhält sich dies bei der vorhandenen Bebauung doch etwas anders. Die in gepflegten Hausgärten zahlreich vorkommenden Nadel- und Ziergehölze können nicht von heute auf morgen beseitigt werden. Mit dem Bebauungsplan hier eingreifen zu wollen, wird aus planerischer Sicht für falsch gehalten. Vielmehr soll hier mittel- und langfristig eine Veränderung auf freiwilliger Basis erfolgen, die durch entsprechende Überzeugungsarbeit gefördert werden kann. Allerdings werden zukünftig Neuanpflanzungen im Sinne einer standortgerechten Artenwahl klar und deutlich geregelt. Nicht zuletzt werden auch durch die Bepflanzungsmaßnahmen beim öffentlichen Straßenausbau erfahrungsgemäß Impulse ausgehen, die es im Sinne eines landschaftstypischen Gesamtbildes zu nutzen gilt.
2. Im Bereich der ehem. Villa Meister soll der gesamte Gehölzbestand zusammenhängend erhalten und geschützt werden. Mit dem geplanten Wiederaufbau der alten Villa Meister auf der heutigen Lichtung kommt der privaten Parkanlage besondere Bedeutung zu. Dies gilt nicht allein für den Villenbereich, sondern auch für die im räumlichen und historischen Zusammenhang stehenden Nachbargrundstücke der denkmalgeschützten Remisen. Der Gehölzbestand stellt in diesem Sinne eine gute Verbindung und Zuordnung dar.
3. An den beiden Flanken des Streuobsthanes entstehen aufgelockerte Wohnhausgruppen (1 + 2) mit einem großzügigen Freiflächenanteil (75 % bei GRZ = 0,25). Die Häuser bilden jeweils einen Freiraum mit angerartigem Charakter, der durch die Straßen- und Platzbepflanzung weiter verstärkt wird. Die beiden neuen Erschließungsstraßen „Stichweg 1“ und „Stichweg 2“ wurden nach örtlichen Begehungen so geformt, daß vorhandene Laubbäume berücksichtigt und in die Gesamtgestaltung mit einbezogen werden. So bilden Linde, Ahorn, Hainbuche und Robinie bei Stichweg 1 (s. hierzu Fotoanhang) sowie Eßkastanie und Walnuß bei Stichweg 2 eine stattliche und hochwertige Pflanzkulisse, die durch neu gepflanzte Straßenbäume (Edelkastanien) ergänzt und räumlich erweitert wird.

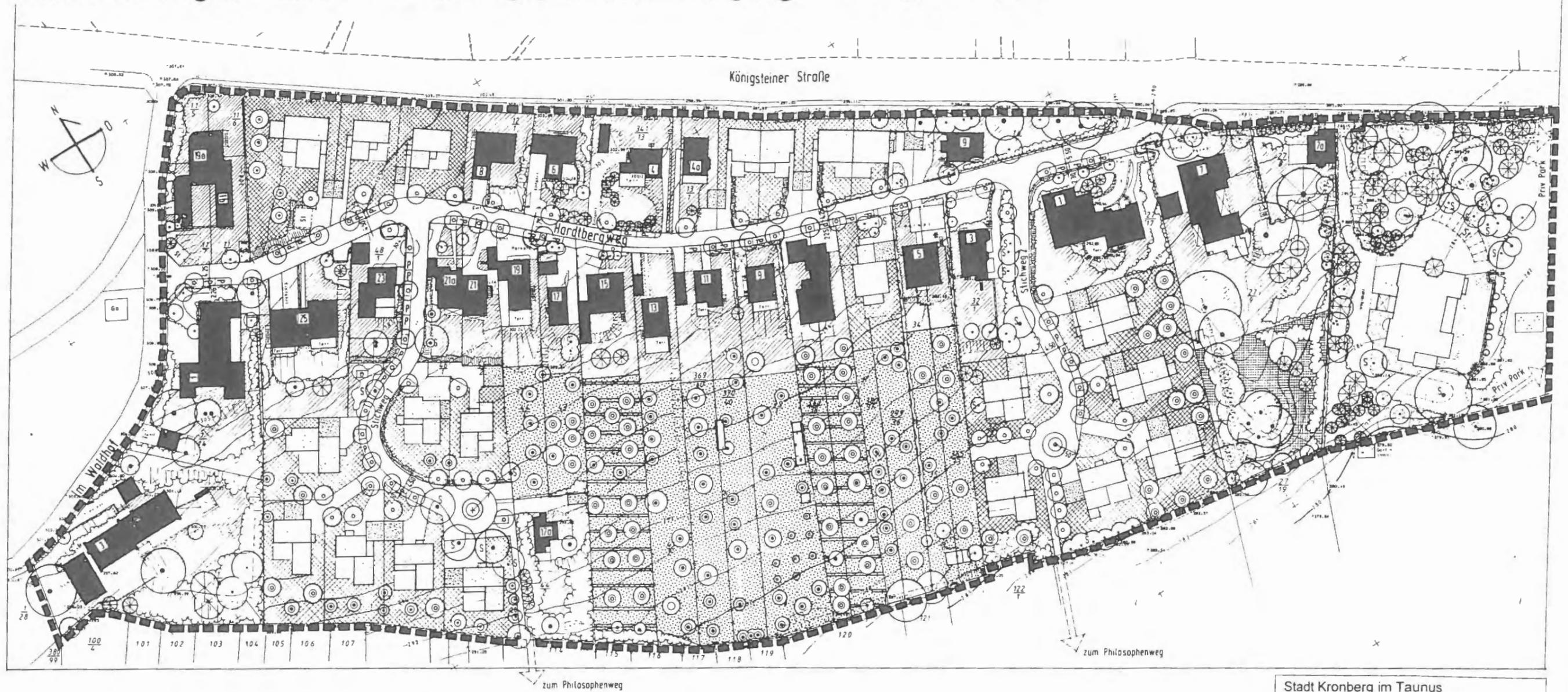
Im unmittelbaren Bereich von Baumaßnahmen müssen diese Bäume bestens geschützt werden. Dabei ist nicht nur Stamm-, sondern auch Wurzelschutz erforderlich.*

Auf der straßenabgewandten Seite sind strukturreiche Hausgärten geplant, die im Übergang zu vorhandenen Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt werden. Auf diese Weise werden nicht nur die Eingriffe gemildert, sondern gleichzeitig auch zu einer Vernetzung mit der freien Natur beigetragen. Die Streuobstwiesen in der Gebietsmitte besitzen einen hohen ökologischen Wert und sind deshalb in ihrer Gesamtheit schützenswert. Einzelne Parzellen, die als Nutz- oder Hausgärten umgewandelt wurden, sollen als Streuobstwiese wiederhergestellt werden. Bei Neuanpflanzungen sind wieder hochstämmige Obstbäume (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Der gesamte Bereich wird durch diese Maßnahme ökologisch aufgewertet.

Neben der Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes sind im Geltungsbereich Neuanpflanzungen standortgerechter Einzelbäume vorgesehen. Im öffentlichen Straßenraum sind dabei - als Pendant zum gegenüberliegenden Kastanienwald „Hardt“ - Edelkastanien (*Castanea sativa*) als „Leitbepflanzung“ geplant. Gleichzeitig wird damit an alte Kronberger Traditionen angeknüpft. Auf den an die Straße angrenzenden Freiflächen sind einheimische Laubbäume vorgesehen, die der Pflanzliste entnommen werden können. An den wichtigsten Stellen werden Eingänge und Zufahrten markiert oder Stellplätze überdeckt. Dabei wird ein Laubbaum für je 2 private Stellplätze festgesetzt, wobei die gleiche Regelung auch im öffentlichen Straßenbereich gilt. Zur Bepflanzung der privaten Gärten wird darüber hinaus textlich festgelegt, daß je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen ist. Dabei werden vorhandene Bäume angerechnet. Ergänzend dazu ist auch die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern geregelt, wobei die Pflanzliste dem privaten Bauherrn zahlreiche Variationsmöglichkeiten für eine standortgerechte Artenwahl offen läßt.

*s. hierzu: Richtlinien für den Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - RAS-LG-4.

Stadt Kronberg im Taunus Bebauungsplan „Hardtbergweg“ Ausgleichsplan



Nutzungs-Biotoptyp

	02.400 Gebüsch, Hecken, heimisch, standortgerecht		10.530 Schotter- Rasengitterstein, Kies, Sandflächen - vorhanden/ geplant
	02.500 Hecken-/ Gebüschpflanzung- vorhanden standortfremd, Ziergehölze		10.710 Dachfläche nicht begrünt - vorhanden
	02.600 Hecken-/ Gebüschpflanzung- vorhanden/ geplant straßenbegleitend, geschnitten		10.710 Dachfläche nicht begrünt - geplant Erhalt des Wasserkreislaufes durch Zisternen
	03.100 Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet- vorhanden/ geplant mehrschurig, Bäume regelmäßig geschnitten		10.720 Dachfläche, extensiv begrünt / geplant
	04.110 Einzelbaum- vorhanden/ geplant standortgerecht, einheimisch		11.221 Hausgärten - gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich / vorhanden
	04.110 Einzelbaum- vorhanden/ geplant standortgerecht, Obstbäume		11.223 Neuanlage strukturreicher Hausgärten
	04.120 Einzelbaum-/ vorhanden nicht heimisch, nicht standortgerecht Exoten, Koniferen		11.231 Parks, Villensiedlungen mit Großbaumbestand, nicht versiegelte Flächen / vorhanden
	04.210 Baumgruppe- /vorhanden		10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen - vorhanden/ geplant
	09.210 Gartenbrache / vorhanden		

Stadt Kronberg im Taunus
Gemarkung Kronberg, Flur 24

Bebauungsplan „Hardtbergweg“
mit integriertem Landschaftsplan

Ausgleichsplan M 1:500



Stadtbauliche Planung

Dipl.-Ing. Klaus Grabowski
Architekt + Städtebauarchitekt AKH + SRL
Wendelsweg 6
61476 Kronberg im Taunus
Telefon 06173-640402 Fax 06173-67648

Integrierte Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Hans H. Busch
Freies Büro für Garten- und
Landschaftsarchitektur BDLA + EFLA + IFLA
Niederwaldstraße 6
65187 Wiesbaden
Telefon 0611-997386 Fax 0611-97865

Stand:

Juni 1995

7. Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Eingriffe in die Landschaft in ihrem Ausmaß quantifizieren zu können, wurden detaillierte Berechnungen nach den „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ gemäß § 6 Abs. 3 HeNatG durchgeführt. Die Richtlinien sind mit Erlaß vom 17.05.1992 durch das Hessische Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz verbindlich eingeführt.

Tabelle 1 gibt anhand des Bestandsplanes eine Übersicht über die Flächengröße der vorhandenen Biotoptypen. Um möglichst genaue Aussagen zu erhalten, wurden befestigte Flächen, wie Einfahrten, Stellplätze und Eingangshöfe vor Ort aufgenommen und bilanziert.

Tabelle 2 gibt anhand des Ausgleichsplanes eine Übersicht über die Flächengröße der geplanten Biotoptypen.

Bei der geplanten Bebauung wird bei der Berechnung von konkreten „Fallbeispielen“ des Gestaltungsplanes ausgegangen, d.h. es werden nicht nur überbaute Grundstücksflächen angenommen, sondern darüber hinaus auch zukünftige Einfahrten, Stellplätze und Eingangshöfe. Selbst wenn sich diese Annahmen im konkreten Einzelfall ändern sollten, ergibt sich auf diese Weise doch ein insgesamt recht realistisches Gesamtbild. Die Gesamtbilanzierung wird damit analog zum Bauantragsverfahren vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird in **Tabelle 3** die Flächen- und Biotopwertbilanz anhand des Ausgleichsplanes vorgenommen. Der errechnete Biotopwert vor der Maßnahme beträgt 1.305.518 Punkte, nach der Maßnahme 1.171.942 Punkte. Daraus resultiert ein insgesamt 90 %iger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im B-Plan

Um weitgehende Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden, wurden für die beiden neu geplanten Hausgruppen (Baugebiete C3 und C6 im B-Plan) ein sparsames Erschließungskonzept mit zwei kurzen Stichwegen gewählt, wobei die etwas größere Länge von Stichweg 1 durch die Anbindung des vorhandenen Gebäudes „Hardtbergweg 17 a“ begründet ist. Das bedeutet umgekehrt, daß der bisher vorhandene ca. 80 m lange private Erschließungsweg über die Parzelle 41/1 zukünftig entfällt und der Garten- bzw. Streuobstfläche zugeschlagen wird.

Die geschwungene Form der Stichwege resultiert nicht nur aus der Topografie, sondern auch aus dem natürlichen Bewuchs des Geländes, der vor der Planung vor Ort aufgenommen und kartiert wurde. Eine Beseitigung der vorhandenen Bäume und Sträucher konnte auf diese Weise weitestgehend vermieden werden (s. hierzu auch S. 10, Punkt 3). Um die Eingriffe der öffentlichen Erschließung zu minimieren, werden die Stichwege 1 und 2 als 4,50 m breite Mischflächen sparsam ausgebildet. Gleiches gilt auch für den Ausbau des Hardtbergweges, wobei die öffentliche Fläche gegenüber dem heutigen Zustand nur an einigen Stellen geringfügig erweitert wird.

Die Streuobstwiese in der Gebietsmitte bleibt - dies ist auch ausdrücklicher Wunsch der Anlieger - frei von jeglicher Bebauung und Erschließung, so daß hier überhaupt keine Eingriffe entstehen. Letzteres gilt auch für die vorhandene Gartenbrache im südöstlichen Geltungsbereich (zwischen Baugebiet C6, A2 und A3), die einerseits die historischen Villenbereiche einbettet, andererseits einen natürlichen Übergang zu den hangabwärts gelegenen Streuobstflächen bildet.

Um das Baugebiet städtebaulich zusammenzufügen und aufzuwerten, werden räumlich gegliederte Wohnhausgruppen vorgesehen, die Beziehung untereinander und zur Nachbarbebauung aufnehmen. Dem Gebietscharakter entsprechend wird dabei die offene Bauweise fortgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von überwiegend 0,25 (Baugebiet B2 = 0,3) sparsam vorgenommen, so daß Grundstücksfreiflächen von 75 % (Baugebiet B2 = 70%) verbleiben. Die Eingriffe werden dadurch minimal gehalten. Garagen und Stellplätze sind in kurzem Anstand zur Straße vorgesehen, womit lange Zufahrten und damit eine unnötige Versiegelung vermieden werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(s. hierzu auch „Landschaftsplanerisches Konzept“ s. 11 und 12)

- o Durch besondere Pflanzfestsetzungen wird dafür gesorgt, daß im Rahmen der Neubebauung struktureiche Hausgärten entstehen. Im Bereich des Baugebietes B2 (heute Betriebshof) und C6 (heute überwiegend Wirtschaftswiese) entsteht dadurch eine ökologische Aufwertung der Freiflächen, was sich letzten Endes auch in der Biotopwertbilanz niederschlägt. Dabei ist die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke und Stellplätze in den textlichen Festsetzungen geregelt. Neue Bäume und Sträucher sind in einer Pflanzliste festgesetzt. Darüberhinaus sind in den Baugebieten C3 und C6 in den Gärten, die an vorhandene Streuobstflächen angrenzen, nur Obstbäume der Pflanzliste zulässig.
- o Das Anpflanzen von Einzelbäumen ist sowohl auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch in den angrenzenden Privatgärten an räumlich exponierten Stellen (z.B. Markierung eines Einganges oder einer Zufahrt) im Bebauungsplan festgesetzt.
- o Die vorhandenen Streuobstflächen in der Gebietsmitte werden im B-Plan in ihrer Gesamtheit geschützt. Durch die Wiederanpflanzung hochstämmiger Obstbäume auf einigen Parzellen, die heute als Nutz- oder Hausgärten dienen (s. Bestandsplan), wird eine ökologische Aufwertung erreicht, die in der Biotopwertbilanz ca. 5 % ausmacht.

Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung

(s. Textliche Festsetzungen)

- o Für öffentliche und private Stellplätze ist nur eine breittufige, begrünte Pflasterung oder eine wassergebundene Befestigung zulässig.
- o Private Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.
- o Wirtschafts-, Fuß- und Radwege dürfen nur eine wassergebundene Decke erhalten.
- o Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Verkehrsstraßen sind vollständig bodenversiegelnde Decken unzulässig.

- o Garagenflachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung mit einem entsprechenden Dachaufbau.
- o Zur Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers werden Zisternen vorgesehen, deren Inhalt sich nach der Größe der Dachfläche richtet. Erforderlich sind 50 l/qm Dachfläche. Mit Hilfe des großen Volumens und eines gedrosselten Überlaufs können auch Hochwasserspitzen vermieden werden. Durch Verwendung für die Gartenbewässerung oder auch für den Haushalt (Grauwassernutzung) kann wertvolles Trinkwasser gespart werden. Da mit Hilfe von Zisternen der Wasserkreislauf erhalten bleibt, kann der Biotoptyp 10.710 (Dachfläche - nicht begrünt) bei der Bilanzierung eine Aufwertung erhalten.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes realistisch ausgeschöpft.

Weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind, auch bei zukünftigen baulichen Erweiterungen im Bestand, möglich. Um den Bebauungsplan mit diesbezüglichen Festsetzungen nicht zu überfrachten, werden folgende Maßnahmen als Empfehlung ausgesprochen:

- o Verwendung des Bodenaushubes zur Modellierung des Geländes
- o Fassadenbegrünung
- o Schaffung kleiner Teichanlagen

Zusammenfassend ist festzustellen, daß Eingriffe in die Natur innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in erheblichem Maße vermieden bzw. minimiert werden. Wo sie zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unvermeidbar sind, können sie durch ökologische Aufwertung einzelner Freiflächen und durch zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen werden.

Tabelle 1 Bestandsflächen nach Biotoptyp

Biotop Typ Nr.	Standard - Biotop / Nutzungstyp	Fläche qm (Stück)	
02.400	Gebüsche, Hecken - heimisch, standortgerecht	660	
03.110	Streuobstwiese - intensiv bewirtschaftet	17.070	
04.110	Einzelbaum - standortgerecht, einheimisch siehe Baumliste	(132 St.)	
04.120	Einzelbaum - nicht einheimisch, Exoten, Koniferen , siehe Baumliste	(97 St.)	
06.910	Wirtschaftswiese - intensiv genutzt	3.550	
09.250	Streuobstwiesenbrache - vor Verbuschung	910	
09.210	Gartenbrache	1.580	
11.211	Nutzgarten - Grabeland - Einzelgärten	1.500	
11.231	Parks, Villensiedlung mit Großbaumbestand - nicht versiegelte Flächen	5.830	
Summe	Grün- und Freiflächen, Landwirtschaft	31.100	
10.510	Befestigte Flächen - völlig versiegelte Fläche	3.250	
10.530	Befestigte Flächen - Schotter, Kies und Sandflächen	2.260	
10.710	Dachfläche - nicht begrünt	6.260	
11.221	Hausgärten - gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	17.720	
Summe	Bauland	29.490	
10.510	Befestigte Flächen - völlig versiegelte Flächen	1.930	
10.530	- Schotter, Kies und Sandfläche Rasengitterstein	---	
Summe	Verkehrsflächen	1.930	
Summe	insgesamt	62.520	= 6,25 ha

Tabelle 2 Planungsflächen nach Biototyp

Biotop Typ Nr.	Standard - Biotop / Nutzungstyp	Fläche Bestandsanteil	Fläche neu geplant	Summe
02.400	Gebüsche, Hecken - heimisch, standortgerecht	360	* ---	360
03.110	Streuobstwiese - intensiv bewirtschaftet	10.400	3.120	13.520
04.110	Einzelbaum - standortgerecht, einheimisch öffentlicher Bereich privater Bereich	--- 123	37 St. 51 St.	211 St.
06.910	Wirtschaftswiese - intensiv genutzt	---	---	---
09.250	Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung	---	---	---
09.210	Gartenbrache	1.580	---	1.580
11.211	Nutzgarten, Grabeland, Einzelgärten	---	---	---
11.231	Parks, Villensiedlung mit Großbaum- bestand / nicht versiegelte Flächen	4.650	---	4.650
Summe	Grün- und Freiflächen, Landwirtschaft	16.990	3.120	20.110

* In strukturreiche Hausgärten integriert.

Tabelle 2 Planungsflächen nach Biotoptyp

- 2 -

Biotop Typ Nr.	Standard - Biotop / Nutzungstyp	Fläche Bestands -anteil	Fläche neu geplant	Summe
Übertrag Summe	Grün- und Freiflächen, Landwirtschaft	16.990	3.120	20.110
10.510	Befestigte Flächen - völlig versiegelte Flächen	3.250	440	3.690
10.530	Befestigte Flächen - Schotter, Kies, Sandflächen Rasengitterstein	200	900	1.100
10.710	Dachfläche - nicht begrünt Erhalt des Wasserkreislaufs durch Zisterne	6.200	3.610	9.810
10.720	Dachfläche - begrünt	---	650	650
11.221	Hausgärten - gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	15.090	---	15.090
11.223	Hausgärten - Neuanlage - strukturreicher	---	7.580	7.580
Summe	Bauland	24.740	13.180	37.920
10.510	Befestigte Flächen - völlig versiegelte Flächen	1.930	1.110	3.040
10.530	Befestigte Flächen - Schotter, Kies und Sandflächen Rasengitterstein	---	1.450	1.450
Summe	Verkehrsflächen	1.930	2.560	4.490
Summe	insgesamt:	43.660	18.860	62.520

Tabelle 3 Flächen- und Biotopwertbilanz für das Baugebiet „Hardtbergweg“

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil qm je Biotop- /Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
02.400	27	660	360	17.820	9.720
03.110	32	17.070	13.520	546.240	432.640
06.910	20	3.550	--	71.000	--
09.250	42	910	--	38.220	--
09.210	39	1.580	1.580	61.620	61.620
11.211	14	1.500	--	21.000	--
11.231	38	5.830	4.650	221.540	176.700
10.510	3	3.250	3.690	9.750	11.070
10.530	6	2.260	1.100	13.560	6.600
10.710	3	6.260	9.810	18.780	29.430
*[10.710 (+)]	[3]	--	[3.610]	--	[10.830]
10.720	19	--	650	--	12.350
11.221	14	17.720	15.090	248.080	211.260
11.223	20	--	7.580	--	151.600
10.510	3	1.930	3.040	5.790	9.120
10.530	6	--	1.450	--	8.700
		62.520	62.520		
04.110	31	132 St.= 792	220 St. = 1.056	24.552	32.736
04.120	26	97 St.= 291	97 St. = 291	7.566	7.566
			Summe:	1.305.518	1.171.942 = ca. 90 %

* [(+) Aufwertung durch Erhalt des Wasserkreislaufs durch Zisternen]

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete in unmittelbarer Nähe der Königsteiner Straße mit den Buchstaben **A** und **B** werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Dadurch wird einerseits dem bestehenden Charakter Rechnung getragen, andererseits wird die Möglichkeit eingeräumt, in dieser Lage neben Wohnungsbau auch Wohnfolgeeinrichtungen zuzulassen.

Die südwestlich des Hardtbergweges gelegenen Wohnbaugebiete mit den Buchstaben **C** werden als Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen diese Gebiete ausschließlich dem Wohnen.

Im gesamten Plangebiet (WA + WR) liegt das zulässige Maß der baulichen Nutzung deutlich unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, die gemäß § 17 BauNVO mit GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 festgelegt sind. Im Plangebiet liegen die Ausnutzungsziffern bei der GRZ zwischen 0,2 und 0,3, bei der GFZ zwischen 0,2 und 0,5, wobei die Anzahl der Vollgeschosse bei I, I + D und II variiert.

Diese recht niedrige Ausnutzung wurde festgelegt, um dem vorherrschenden „Gartencharakter“ im gesamten Planungsgebiet Rechnung zu tragen und eine übermäßige Verdichtung und Flächenversiegelung zu verhindern. Gemäß § 20 Abs. 8 BauNVO ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude nur in den Vollgeschossen zu ermitteln.

Im Baugebiet **B 1** wird die Zahl der Vollgeschosse auf I + D beschränkt, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß zählt. Durch diese Höhenbeschränkung soll ein guter Übergang zur vorhandenen Nachbarbebauung gewährleistet werden.

Im Baugebiet **B 2**, im Bereich des heutigen Gewerbebetriebes, wird die Zahl der Vollgeschosse auf II festgelegt, wodurch eine etwas „kompaktere“ Bebauung ermöglicht wird. Diese liegt jedoch im Rahmen der am Hardtbergweg bereits vorhandenen Bebauung.

Für die Baugebiete **C 3** und **C 6**, in denen die Wohnhausgruppen entstehen sollen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf I + D beschränkt, um im unteren Hangbereich die Höhenentwicklung nicht zu überziehen und um eine Abtreppung gegenüber der vorhandenen Bebauung zu erreichen. Aufbauend auf den Schnittskizzen im Gestaltungsplan wird die Höhenlage der neuen Gebäude durch genau definierte Sockel-, Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt. Die diesbezüglichen Festlegungen für die bestehende Bebauung orientieren sich an den vorhandenen Höhenabwicklungen. Für die Baugebiete **B 2**, **B 3**, **C 2** und **C 4** wird für ein Dachgeschoß, das über 2 Vollgeschosse liegt, eine maximale Drempehöhe von 50 cm festgesetzt.

Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Für die geplante Bebauung ist, analog zur vorhandenen Bebauung, die offene Bauweise vorgesehen. In allen Baugebieten sind Einzelhäuser zulässig, in einigen

Gebieten darüber hinaus auch Doppelhäuser. Dies betrifft die Baugebiete **B 1**, **B 2** und **B 3**, wobei im Bestand der Zusammenschluß zweier Gebäude zu einem Doppelhaus möglich ist. Dies gilt auch für das Baugebiet **C 4**. Hier gibt es zwar keine Baulücken mehr, aber im Bestand sind zukünftig Änderungen zu erwarten, die es zu regeln gilt. Bei einigen schmalen Parzellen würde ein Zusammenschluß zweier Häuser im Hinblick auf eine großzügigere Grundstücksausnutzung und Energieeinsparung beiden Nachbarn Vorteile bringen. Aus diesem Grund wird diese Möglichkeit eingeräumt, auch wenn dies - realistisch betrachtet - nicht der Regelfall sein wird. Die Baugrenzen sind so gewählt, daß die Häuser Beziehung zueinander aufnehmen und interessante Freiräume bilden. Auch das Wechselspiel zwischen Engstellen und Aufweitungen wird betont. Dennoch lassen die Baugrenzen genügend Spielraum zur Entfaltung eigener Architekturvorstellungen. So wird der im Gestaltungsplan vorgeschlagene Winkelhaustyp nicht „zwingend“ festgeschrieben. Der Rahmen der Baugrenzen ist so gewählt, daß darin auch einfache Rechteckgrundrisse entwickelt werden können. In dem Baugebiet **C 6** wird der Grenzabstand breiter festgelegt als die Mindestabstände nach der HBO. Der Grenzabstand beträgt danach auf der Südwestseite der Gebäude mindestens 4 m und auf der Nordostseite mindestens 5 m, wobei die neuen Grundstücksgrenzen lediglich vorgeschlagen, aber erst in der Umlegungsphase festgesetzt werden. Für die Festsetzung der Mindestabstände sind städtebauliche Gründe ausschlaggebend. Im Obsthangebereich soll eine aufgelockerte Wohnhausgruppe entstehen mit guten Bepflanzungsmöglichkeiten rundum. Zu enge Gebäudeabstände würden dieses Ziel verhindern.

Für jedes Baugebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt, um eine zu kleinteilige Parzellierung zu verhindern. Ebenso geregelt wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten in den einzelnen Baugebieten (s. Festsetzungsschlüssel). Durch diese Obergrenze wird ein Übermaß an Stellplätzen sowie eine Beeinträchtigung der Wohnsituation vermieden.

Um weitere Störungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu vermeiden, wird auch die Standortwahl von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt. So sind diese nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Erschließung

Der Hardtbergweg soll nach den Zielsetzungen des Bebauungsplanes als verkehrsberuhigte Mischfläche mit flankierenden Baumpflanzungen ausgebaut werden. Die Ausbaubreite orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und beträgt überwiegend zwischen 6,5 - 7,0 m. Neben der Fahrbahn sind wechselseitig Längsparkplätze angeordnet. Der Straßenausbau erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes, wobei hier in einigen Fällen noch private Vorflächen erworben werden müssen.

Beim Ausbau des Hardtbergweges werden die straßenbaulichen Änderungen im Einmündungsbereich Königsteiner Straße (L 3005) mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt abgestimmt. Diesbezügliche Maßnahmen werden von der Stadt Kronberg auf eigene Kosten geplant und durchgeführt.

Im Hangbereich werden die beiden Baugebiete **C 3** und **C 6** von neuen Stichwegen erschlossen, die ebenfalls verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Am Ende entstehen von Bäumen umgebene Platzbereiche mit vielfältigem Nutzungsangebot. Von beiden Plätzen gehen Fußwege zum Philosophenweg ab, womit eine neue Wegeverbindung hergestellt wird. Innerhalb des Gehweges werden die für die Entwässerung der Baugebiete **C 3** und **C 6** erforderlichen Kanäle geführt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Philosophenweg angeschlossen.

Der B-Plan sieht am Ende der Stichwege 1 und 2 5m breite öffentliche Zugänge (als Verkehrsflächen ausgewiesen) zu dem Streuobstwiesenbereich vor. Diese wurden gemäß Zusage an die Anlieger aufgenommen, um eine spätere Bebauung gemäß Flächennutzungsplan nicht für alle Zeiten auszuschließen.

Lärmschutz

Die vorhandene Lärmbelastung durch die Königsteiner Straße ist in der Bestandsaufnahme bereits angesprochen. Mit dem geplanten Ausbau des Hardtbergweges zur verkehrsberuhigten Mischfläche und der Anlage der beiden Stichwege sind keine nennenswerten Mehrbelastungen verbunden.

Aus räumlichen und städtebaulichen Gründen können zur Königsteiner Straße (L 3005) hin über die natürliche Böschung hinaus keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/Lärmschutzwall) getroffen werden. Es kommen deshalb nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Form geeigneter Grundrißlösungen und Schallschutzfenster in Betracht.

Da entlang der Königsteiner Straße (L 3005) die bestehende Lärmsituation bekannt ist, können keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen (Durchführung, Kostenersatz) geltend gemacht werden.

Schutzmaßnahmen für Natur und Landschaft, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücks- und Verkehrsflächen getroffen. Mit Ausnahme der Fahrbahnen von Straßenverkehrsflächen sind völlig bodenversiegelnde Oberflächen unzulässig. Die Fuß- und Radwege im Streuobsthang dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden. In den textlichen Festsetzungen sind weitere Maßnahmen enthalten.

Nach der Bestandsaufnahme und Analyse der Landschaftsplanung wurden erhaltenswerte Bäume und Gehölzgruppen in den Bebauungsplan integriert. Diese sind auf Dauer zu erhalten und bei Überalterung bzw. Absterben durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Dies gilt auch für die große Streuobstfläche in der Gebietsmitte, die im Bebauungsplan genau umgrenzt ist (grünes Band). Für die Anpflanzung neuer Bäume sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Im näheren Umfeld von Straßen und Plätzen sind die Standorte eingetragen. Darüber hinaus ist allgemein die Mindestbepflanzung der Grundstücke und Stellplätze in den textlichen Festsetzungen geregelt, sowie die Artenwahl der Bäume und Sträucher.

Die Pflanzliste berücksichtigt die Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises unter Beachtung der vorhandenen gebietstypischen Bepflanzung. Durch die Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege der privaten Grünflächen soll der besondere Charakter des Landschaftsbildes erhalten und zur Aufwertung der Biotopwertfunktion dieser Flächen beigetragen werden.

Gestaltungsvorschriften

Da das Baugebiet bereits überwiegend bebaut ist und von der Gestaltung her auch noch auf unterschiedliche Art und Weise, werden einheitliche und zugleich einfache gestalterische Festsetzungen getroffen, die Beziehungen zur historischen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz innerhalb des Geltungsbereichs aufnehmen.

Für die Außenwände werden Sichtmauerwerk, Putz und Holz bzw. Holzverschalung zugelassen, da die erhaltenswerten und historischen Gebäude überwiegend durch diese Materialien geprägt ist.

Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer, in besonderen Fällen Flachdächer vorgesehen. Bei Doppelhäusern müssen die Dachformen, Dachneigungen und Dachmaterialien aufeinander abgestimmt sein. Weitere Vorschriften betreffen die Freiflächen (s. textl. Festsetzungen). Um eine Überreglementierung in gestalterischer Hinsicht zu vermeiden, bleibt es bei den wenigen, bewußt straff gehaltenen Vorschriften. Weitergehende gestalterische Zielsetzungen sollten erfahrungsgemäß auf dem Beratungswege übermittelt werden.

Durchführung der Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Neubaugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind im Bereich der Baugebiete C 3 und C 6 bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Baulücken entlang des Hardtbergweges kann eine Bodenordnung voraussichtlich durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff BauGB erfolgen, da diese Gebiete bereits durch den Hardtbergweg erschlossen sind und beim Ausbau des Hardtbergweges nur kleinere Veränderungen an den Grenzen zur Verkehrsfläche vorgesehen sind. Die Maßnahmen, die im öffentlichen Bereich (Straßen, Wege und Grünflächen) geplant sind, werden von der Stadt Kronberg durchgeführt und sind über Erschließungsbeiträge abzurechnen.

Bei der Durchführung der geplanten Straßen- und Wegebaumaßnahmen ist trotz bauseitiger Schutzvorkehrungen damit zu rechnen, daß teilweise Einfriedungen und Hecken von Anliegern ersetzt werden müssen. In solchen Fällen werden Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt. Ein entsprechender Ansatz ist deshalb in der Kostenschätzung enthalten.

Kosten und Finanzierung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen Kosten an, die wie folgt veranschlagt werden:

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 1. | Straßen- und Wegebau incl.
Oberflächenentwässerung und Beleuchtung | |
| 1.1 | Ausbau Hardtbergweg | ca. 400.000 DM |
| 1.2 | Ausbau Stichweg 1 + Fußweg 1 | ca. 300.000 DM |
| 1.3 | Ausbau Stichweg 2 + Fußweg 2 | ca. 200.000 DM |
| 2. | Kosten für den Kanalbau u. die Wasserversorgung ca. 400.000 DM | |
| 3. | Öffentliche Grünflächen incl. Quartierstreff | |
| 3.1 | Hardtbergweg | ca. 40.000 DM |
| 3.2 | Stichweg 1 incl. Quartierstreff | ca. 80.000 DM |
| 3.3 | Stichweg 2 | ca. 30.000 DM |
| 4. | Bepflanzung der öffentlichen Flächen
mit Bäumen und Sträuchern | |
| 4.1 | Hardtbergweg | ca. 25.000 DM |
| 4.2 | Stichweg 1 | ca. 15.000 DM |
| 4.3 | Stichweg 2 | ca. <u>10.000 DM</u> |

Gesamtkosten:* ca. 1.500.000 DM

* Die Grunderwerbskosten müssen hier noch dazugerechnet werden.

Von den Gesamtkosten sind durch Erschließungs-
und Ausgleichsabgaben abgedeckt **ca. 1.350.000 DM**

Der Rest wird von der Stadt Kronberg finanziert **ca. 150.000 DM**

Stadt Kronberg im Taunus, den 10.03.1997
- Der Magistrat -

(Groote - 1. Stadtrat -)





Parz. 45/2 und 46/1: Steuobstwiesen mit vereinzelt Laubbäumen (Linde, Buche ..), die innerhalb der geplanten Wohnhausgruppe 1 erhalten bleiben.



Freies Wiesengrundstück - Parz. 27/18

Links: Die kräftige Esskastaniengruppe auf der Nachbarparzelle

Im Hintergrund: Streuobstbereich „Mittlere Eichen“, der bereits außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegt

Rechts: Das ehemalige Wohnhaus („Gärtnerhaus“), das zwischenzeitlich abgebrochen wurde

B-Plan: Hier soll die Wohnhausgruppe 2 entstehen



Parklandschaft - Parz. 27/7:

Auf dieser Lichtung stand früher die Villa Meister, ein typischer Villenbau um die Jahrhundertwende (Abbruch im Jahr 1969)



Kulturdenkmal: Haus Königsteiner Straße 7 - ehemalige Remise der Villa Meister



Kulturdenkmal: Haus Königsteiner Straße 19 a - Ehemalige Remise der Villa Schuster.
Das Gebäude markiert den Einmündungsbereich „Im Waldhof“



Erhaltenswertes Altgebäude:
Haus Hardtbergweg 3



Haus Hardtbergweg 5 mit gepflastertem Eingangshof und berankter Pergola

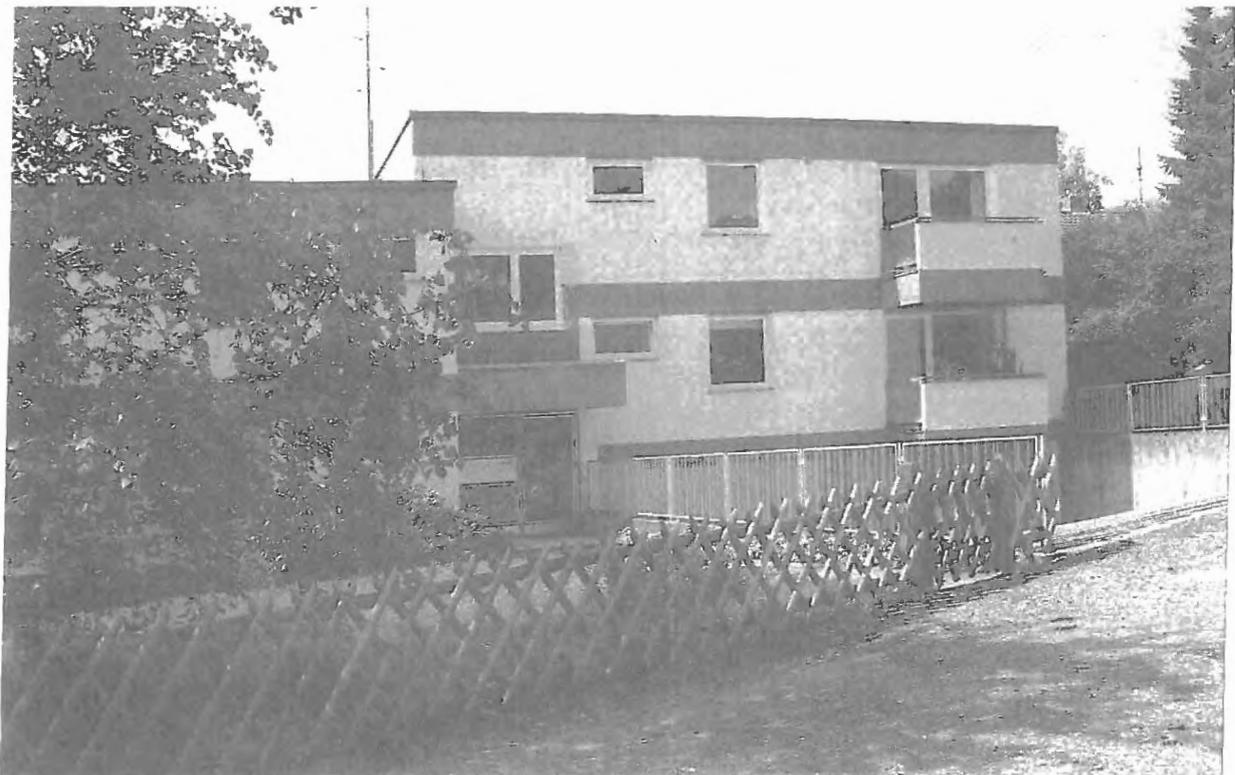


Hardtbergweg im mittleren Abschnitt.

Rechts: Haus Nr. 11



Haus Hardtbergweg 15 mit vorgelagerter Stellplatzfläche



Haus Hardtbergweg 25 (Mehrfamilienhaus)

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
1	Fraxinus excelsior Esche	31	4,0	---
2	Prunus hybr. Kirsche	24	4,0	---
3	Fagus silvatica „pendula“ Hängerotbuche	72	6,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen
4	Cedrus atlantica Atlaszeder	56	5,0	Gartenbereich
5	Pinus cembra Zirbelkiefer	5,0 m Höhe		"
6 - 30	Picea abies Fichte	4,0 m - 6,0 m Höhe		"
31	Robinia pseudoacacia Scheinakazie / Robinie	56	4,0	"
32	Acer platanoides Spitzahorn	85	8,0	"
33	Betula pendula Sandbirke	65	5,0	"
34	Robinia pseudoacacia Robinie / Scheinakazie	63	4,0	"
35	"	65	5,0	"
36	"	67	4,0	"
37	Aesculus hippocast. Roßkastanie	128	12,0	"
38	Robinia pseudoacacia Robinie / Scheinakazie	62	4,0	"
39	Quercus robur Stieleiche	157	12,0	"
40	"	126	13,0	"
41	Robinia pseudoacacia Robinie / Scheinakazie	95	6,0	"
42	Acer platanoides Spitzahorn	94	7,0	"
43	Robinia pseudoacacia Robinie / Scheinakazie	160	6,0	"

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
44	Betula pendula Sandbirke	88	7,0	Gartenbereich
45	Juglans regia Walnuß	85	7,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen
46 - 49	Picea abies Fichte	4,0 m - 6,0 m Höhe insgesamt 9 Stück		"
50	Acer Platanoides Spitzahorn	94	8,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen
51	Acer saccharinum Silberahorn	79	10,0	Einfahrtbereich
52	Acer platanoides Spitzahorn	40	5,0	Gartenbereich
53	Acer saccharinum Silberahorn	39	5,0	"
54	Acer saccharinum Silberahorn	31	4,0	"
55	Sorbus aria Mehlbeere	47	3,0	"
56 - 57	Picea abies Fichte	4,0 m - 5,0 m Höhe		"
58	Fagus silv. „atrop.“ Blutbuche	189	15,0	"
59	Betula pendula Sandbirke	95	10,0	"
60	Betula pendula Sandbirke	101	8,0	"
61	Hippophae rhamnoides Sanddorn	---	---	"
62	Picea abies Fichte	3,0 m Höhe		"
63	Acer platanoides Spitzahorn	220	18,0	"
64	"	88	7,0	"
65	Juglans regia Walnuß	157	14,0	"

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
66	<i>Acer saccharinum</i> Silberahorn	56	4,0	Gartenbereich
67	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	95	7,0	"
68	<i>Pinus strobus</i> Weymouth-Kiefer	90	7,0	"
69	"	89	7,0	"
70	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	100	8,0	"
71	"	57	4,0	"
72	<i>Picea omorika</i> Serbische Fichte	5,0 m Höhe, 3 Stück		"
73	<i>Fagus silv. „atrop“</i> Blutbuche	70	6,0	"
74	<i>Cedrus atlantica</i> Atlaszeder	65	6,0	"
75	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	69/80	9,0	Streuobstwiesenber
76	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	65	6,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen
77	<i>Quercus robur</i> Stieleiche	63/78	8,0	entfällt
78	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	63/65/70	6,0	"
79	<i>Picea abies</i> Fichte	7,0 m Höhe		"
80	<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	96	10,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen
81	<i>Fagus silvatica</i> Blutbuche	100	9,0	"
82	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	86	8,0	"
83	<i>Robinia pseudoacacia</i> Robinie / Scheinakazie	101	9,0	"
84	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	56	6,0	"

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
85	<i>Cedrus atlantica</i> Atlaszeder	95	10,0	entfällt
86	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	25	3,0	Gartenbereich
87	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	30	3,0	"
88	<i>Aesculus hippocast.</i> Roßkastanie	86	---	Kopfschnitt
89	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	47	4,0	Gartenbereich
90	"	48	4,0	"
91-93	"	25	3,0	"
94	"	72	5,0	"
95	<i>Picea abies</i> Fichte	5,0 m Höhe		"
96	<i>Cedrus atlantica</i> Atlaszeder	70	6,0	"
97-103	<i>Picea abies</i> Fichte	5,0 m - 6,0 m Höhe		"
104	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	68	6,0	"
105	<i>Picea abies</i> Fichte	6,0 m Höhe		"
106	<i>Juglans regia</i> Walnuß	95	8,0	Vorfahrtbereich Schotter
107	"	95	8,0	"
108	<i>Acer platanooides</i> Spitzahorn	57	5,0	"
109	<i>Picea abies</i> Fichte	5,0 m Höhe		Streuobstwiesenber .
110	<i>Quercus robur</i> Stieleiche	95	12,0	"
111	<i>Juglans regia</i> Walnuß	47/50/63	8,0	"

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen	
112	Betula pendula Sandbirke	63	6,0	Streuobstwiesenber .	
113	Castanea sativa Edelkastanie	90	10,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen	
114	Betula pendula Sandbirke	32	3,0	Streuobstwiesenber .	
115	"	28	3,0	"	
116	Acer platanoides Spitzahorn	69	5,0	entfällt	
117	Quercus robur Stieleiche	100	8,0	"	
118	"	98	7,0	"	
119	Pinus cembra Zirbelkiefer	56	5,0	Gartenbereich	
120	"	56	5,0	"	
121	Betula pendula Sandbirke	95	7,0	"	
122	"	78	6,0	"	
123	Taxus baccata Eibe	4,0 m Höhe		"	
124	Acer platanoides Spitzahorn	88	7,0	"	
125	"	90	7,0	"	
126	Juglans regia Walnuß	95	9,0	erhaltenswert - Schutzmaßnahmen	
127	Laburnum anagyroides Goldregen	Freiwachsende Hecken- bepflanzung - bei Ausbau der Straße schützen		"	
128	Syringa vulgaris Flieder			5,0 m Höhe	"
129	Castanea sativa Edelkastanie			"	"
130	Chamaecyparis laws. Gelbe Scheinzypresse	5,0 m Höhe		Gartenbereich	

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
131	<i>Chamaecyparis laws.</i> Gelbe Scheinzypresse	5,0 m Höhe		Gartenbereich
132	<i>Picea abies</i> Fichte	157	---	"
133-134	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	25	3,0	entfällt
135-137	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	25	3,0	Gartenbereich
138-139	<i>Prunus jap.</i> Japanische Blütenkirsche	Ziergehölz		"
140	<i>Pseudotsuga menz.</i> Douglasie	2,5 m Höhe		"
141	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	47	5,0	Wiesenbereich
142	"	37	4,0	"
143	"	63	7,0	"
144	"	79	5,0	"
145	"	56	5,0	"
146	"	47	5,0	"
147	"	25/31	4,0	Gartenbrachenber.
148	<i>Acer pseudoplatanus</i> Spitzahorn	95	10,0	"
149	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	95	6,0	"
150	<i>Salix caprea</i> Salweide	30/25	5,0	"
151	<i>Castanea sativa</i> Edelkastanie	220	12,0	"
152	"	251	15,0	"
153	"	283	15,0	"
154	"	220	12,0	"
155-157	<i>Picea abies</i> Fichte	8,0 m - 10,0 m Höhe		

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
158	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	110	8,0	Gartenbrachenber.
159	<i>Castanea sativa</i> Edelkastanie	189	15,0	"
160	<i>Quercus rubra</i> Stieleiche	225	22,0	Gartenbereich
161-162	<i>Pinus cembra</i> Zirbelkiefer	10,0 m - 12,0 m Höhe		"
163	<i>Picea abies</i> Fichte	10,0 m Höhe		"
164	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	47	4,0	"
165	"	63	5,0	"
166	<i>Castanea sativa</i> Edelkastanie	75	6,0	"
167	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	95	7,0	"
168	<i>Quercus rubra</i> Stieleiche	220	20,0	"
169	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	78	6,0	"
170	<i>Larix decidua</i> Lärche	220	16,0	"
171	<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	56/94	10,0	Einfahrtbereich
172	"	56	5,0	"
173	"	157	10,0	"
174	<i>Picea abies</i> Fichte	7,0 m Höhe		Gartenbereich
175	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	68	5,0	"
176	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	58	4,0	"
177-182	<i>Picea abies</i> Fichte	6,0 m - 8,0 m Höhe		"

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
183	<i>Larix decidua</i> Lärche	125	dichte	Parkbereich
184	"	157	Baumpflanzung	"
185	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	95		"
186	<i>Larix decidua</i> Lärche	95		"
187	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	110		"
188	<i>Quercus robur</i> Stieleiche	205		"
189	<i>Fagus silvatica</i> Blutbuche	260		"
190	<i>Castanea sativa</i> Edelkastanie	110		"
191	<i>Quercus robur</i> Stieleiche	110		"
192	<i>Taxus baccata</i> Eibe	6,0 m Höhe		"
193	<i>Larix decidua</i> Lärche	63/94		"
194	<i>Taxus baccata</i> Eibe	6,0 m Höhe		"
195	<i>Larix decidua</i> Lärche	94		"
196	<i>Taxus baccata</i> Eibe	77	"	
197	<i>Pseudotsuga menz.</i> Douglasie	79	"	
198	<i>Abies nordmanniana</i> Nordmann-Tanne	188	"	
199	<i>Taxus baccata</i> Eibe	77	"	
200	<i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	37/63	"	

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen
201	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	57	dichte	Parkbereich
202	<i>Fagus silvatica pend.</i> Hängeblutbuche	79	Baumpflanzung	"
203	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	69		"
204	"	69		"
205	"	56		"
206	<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	56/69		"
207	<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	110		"
208	<i>Prunus avium</i> Vogelkirsche	94/110		"
209	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	63		"
210-214	<i>Picea abies</i> Fichte	4,0 m - 6,0 m Höhe		"
215	<i>Abies nordmanniana</i> Nordmann-Tanne	250		"
216	<i>Taxus baccata</i> Eibe	189		"
217	"	220		"
218	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	63		"
219	<i>Larix decidua</i> Lärche	95		"
220	<i>Prunus sargentii</i> Scharlachkirsche	31/35	"	
221	<i>Larix decidua</i> Lärche	32	"	
222	"	42	"	
223	"	37	"	
224	<i>Betula pendula</i> Sandbirke	57	"	

Bestandsliste Baumkataster

Vorhandener Baumbestand

Nr.	Botanischer Name	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)	Landschaftspflegerische Maßnahmen	
225	Betula pendula Sandbirke"	95/110	dichte	"	
226	Tilia cordata Winterlinde	252	Baumpflanzung	Parkbereich	
227	"	283		"	
228	Taxus baccata Eibe	4,0 m Höhe		"	
229	"	5,0 m Höhe		"	
230	Betula pendula Sandbirke	47/63			"
231	Magnolie	47/63			"