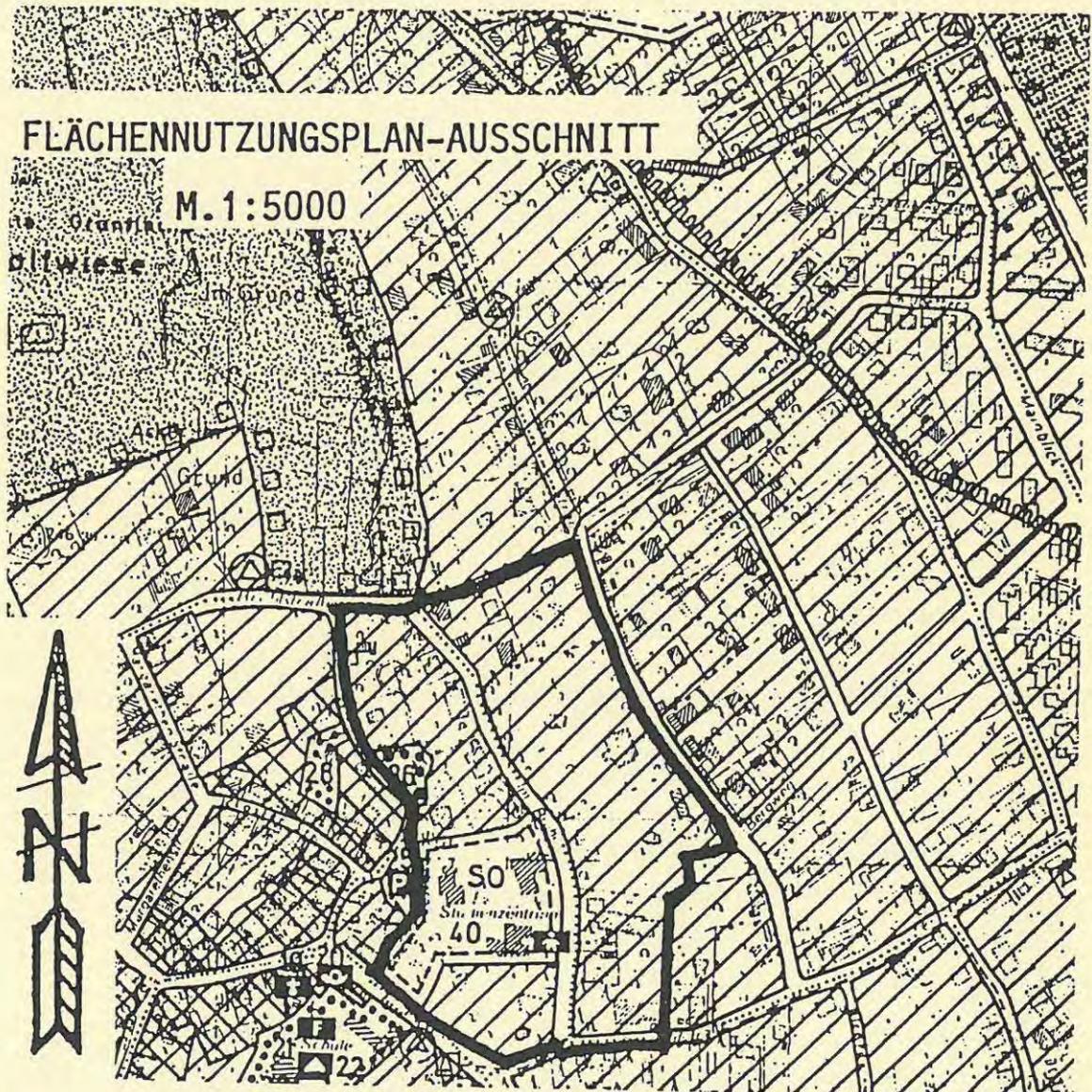


STADT KRONBERG IM TAUNUS BEBAUUNGSPLAN IM BRÜHL



DIPL.-ING. KLAUS HOFFARTH
ARCHITEKT UND STADTPLANER

HARDTBERGWEG 25
6242 KRONBERG 1

TEL. 06173-2595

FERTIGSTELLUNG:
ÄNDERUNGEN/ERGÄNZUNGEN:

II. OFFENLAGE DEZ. 1988

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

DER BEBAUUNGSPLAN
BESTEHT AUS:

DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8 ALS BEILAGE

DEM ZEICHNERISCHEN TEIL

1. BEBAUUNGSPLAN

DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
GEMÄSS BauGB § 9 Abs. 8 ALS BEILAGE
II. OFFENLAGE DEZ. 1988

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches
3. Übergeordnete Planungsvorgaben
4. Topographische Gegebenheiten
5. Bestandsanalyse
 - Städtebau
 - Erschließung
 - Landschaft
6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Bebauung
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudegestaltung
 - Erschließung
Straßen- und Wegeführung, Privatwegeföpfung Ver- und Entsorgung
 - Landschaft
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
8. Durchführung, städtebauliche Daten und Kosten der Maßnahmen

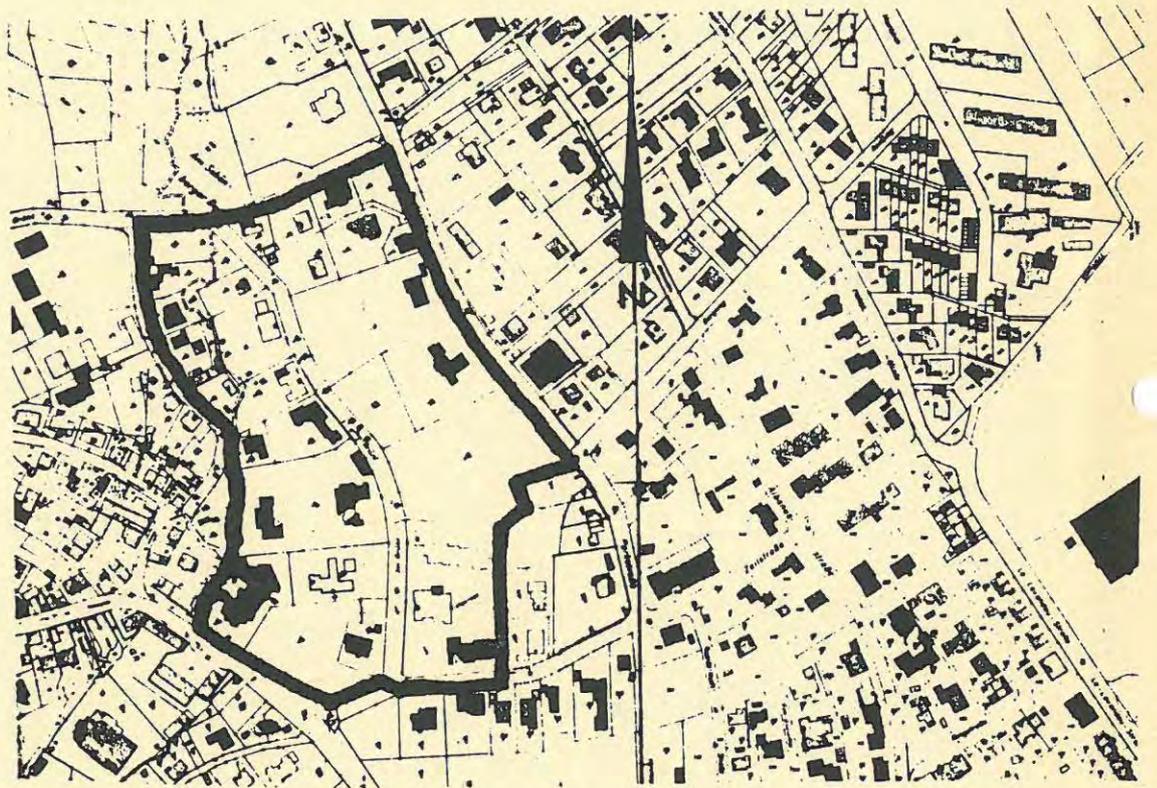
1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25. Februar 1952 in der Fassung vom 1. April 1981 (GVBl. I, S. 66) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 in der Planung berücksichtigt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches



Für das Plangebiet "Im Brühl" besteht derzeit noch ein verbindlicher Bauleitplan aus dem Jahre 1977. Die sich z.Teil widersprechenden Aussagen und Darstellungen des Bebauungsplanes veranlaßten die Stadt Kronberg i.Ts. 1984 den Plan überarbeiten und neu aufstellen zu lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in seiner Abgrenzung nicht verändert und beinhaltet ca. 6,2 ha an Fläche, die zu einem großen Teil bereits bebaut ist.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die "Parkstraße"
- im Südosten durch die Zeil- und Schulstraße

- im Südwesten
durch die Talsenke des "Schönberger Bachbettes"
und der Straße "Wiesenu"
- im Nordwesten
durch die fußläufige Wegeführung "Am Unterberg"

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden Grundstückspartzen voll bzw. anteilig einbezogen.

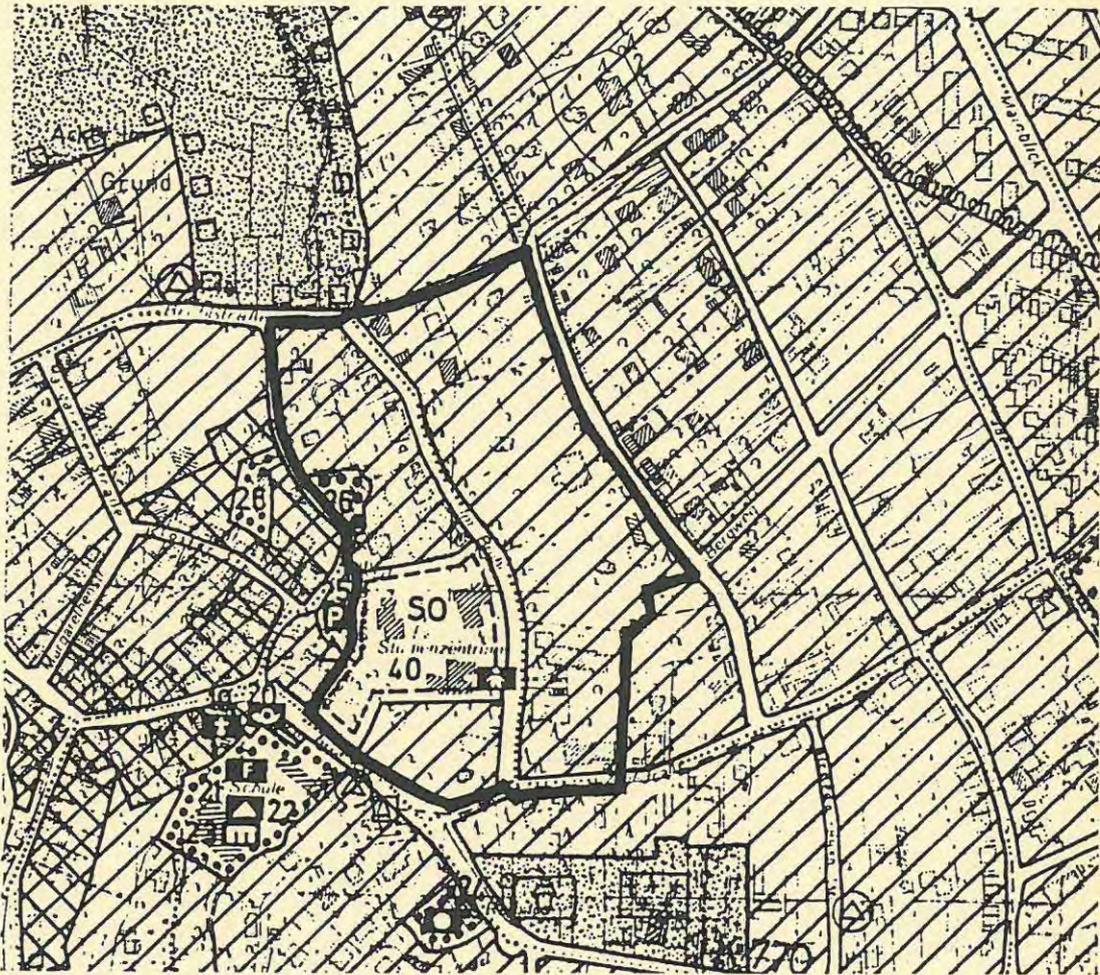
Gemarkung Schönberg
Flur 3
Flurstücke Nr.

3/4
4/5
547/8 tlw.

Gemarkung Schönberg
Flur 5
Flurstücke Nr.

| | | | |
|-------------|--------|---------|------|
| 214/17 tlw. | 116/4 | 461/137 | 77/2 |
| 109/2 | 116/3 | 136/3 | 77/3 |
| 129/4 | 118/8 | 136/2 | 77/5 |
| 128/2 | 128/1 | 135/9 | 77/6 |
| 120/1 | 123/2 | 135/5 | 79/2 |
| 217/16 tlw. | 123/3 | 135/3 | 80/3 |
| 217/19 | 129/3 | 135/4 | 80/5 |
| 217/20 tlw. | 131/14 | 134/5 | 80/6 |
| 118/5 | 131/15 | 134/6 | |
| 118/4 | 131/13 | 64/4 | |
| 118/3 | 131/10 | 314/67 | |
| 118/6 | 131/9 | 276/109 | |
| 118/9 | 131/4 | 74/1 | |

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

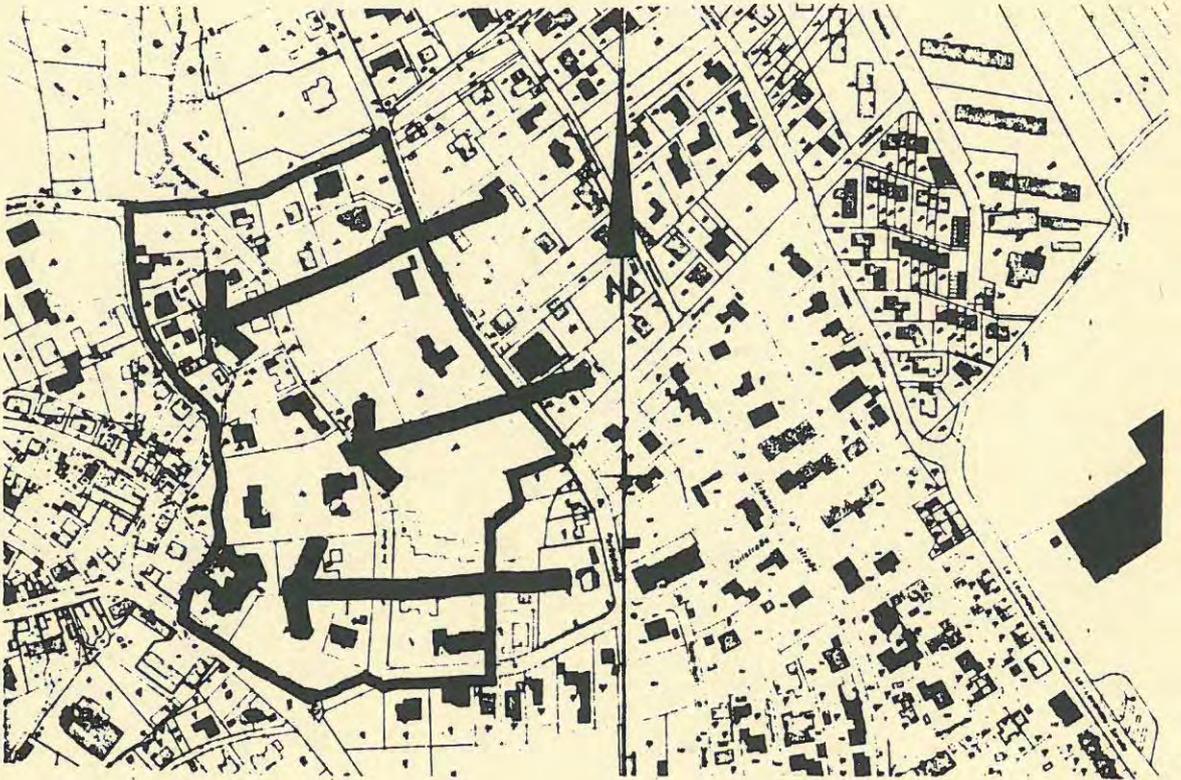


Der Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg sowie der 1987 genehmigte Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellen das Plangebiet als Wohnbaufläche und Sondergebiet/Bestand dar.

Der südwestliche Teilbereich tangiert den unmittelbaren Ortskern von Schönberg mit seinen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Plangebiet selbst beinhaltet das Schönberger Stadtteilzentrum.

Im regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1986 (RROP) ist der Geltungsbereich als "Siedlungsfläche Bestand" ausgewiesen.

4. Topographische Gegebenheiten



Das Plangebiet liegt auf einem nach Südwesten stark abfallenden Hangrücken und weist zur Talsenke ein z.T. sehr starkes Gefälle auf.

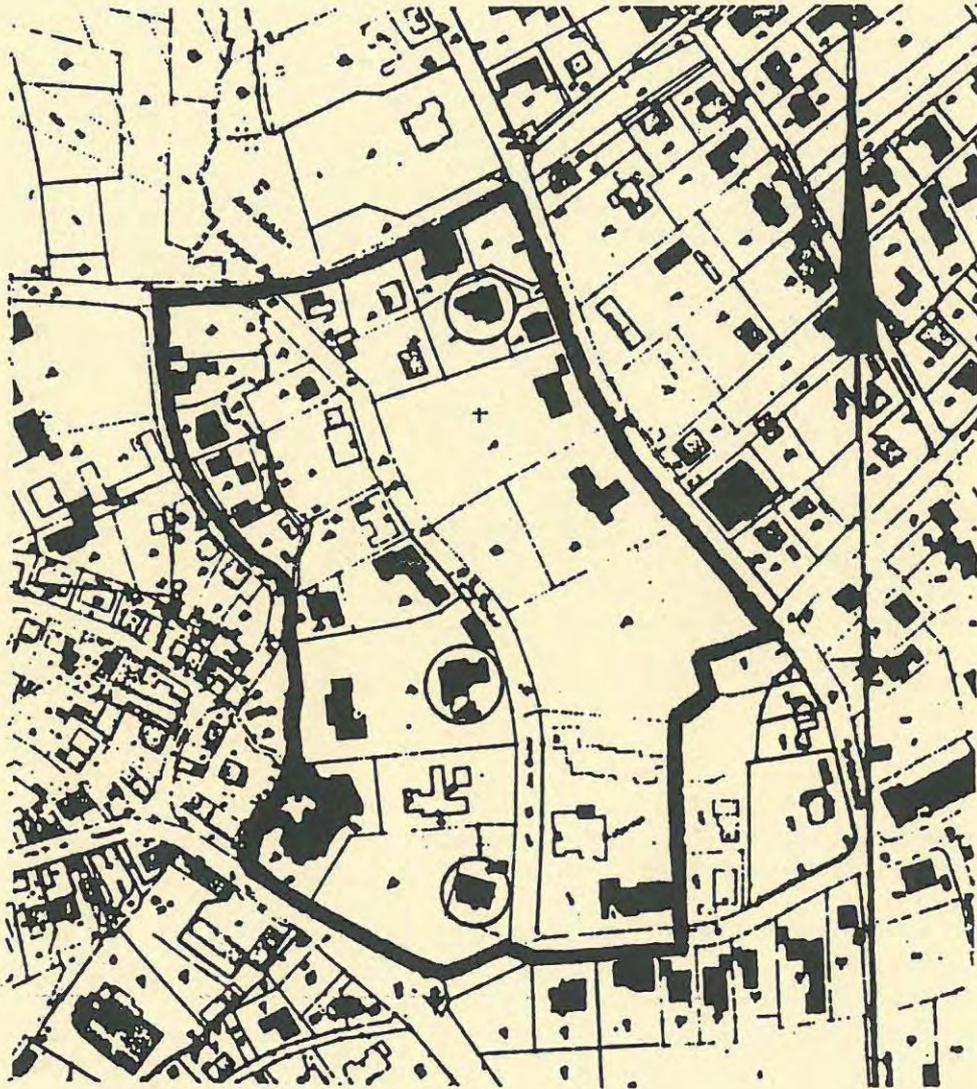
Die Höhendifferenz beträgt innerhalb des Geltungsbereiches bis zu ca. 30 m bei einer ausgemittelten Gebäudetiefe von ca. 200 m.

Den Gebäuden vorgelagerte Aufschüttungen mit Böschungen und Stützmauern unterbrechen die steile Hangigkeit des natürlichen Geländeprofiles.

Die Steilheit des Geländes erfordert bei Neubauvorhaben eine behutsame Einbindung des Gebäudes in den Hang sowie eine verkehrsgerechte Anbindung an das öffentliche Wegenetz.

5. Bestandsanalyse

- Städtebau



Das Plangebiet wird durch eine Anzahl um die Jahrhundertwende erbaute Gründerzeitvillen geprägt, deren parkartige Gartenanlagen zu einem Großteil noch erhalten sind.

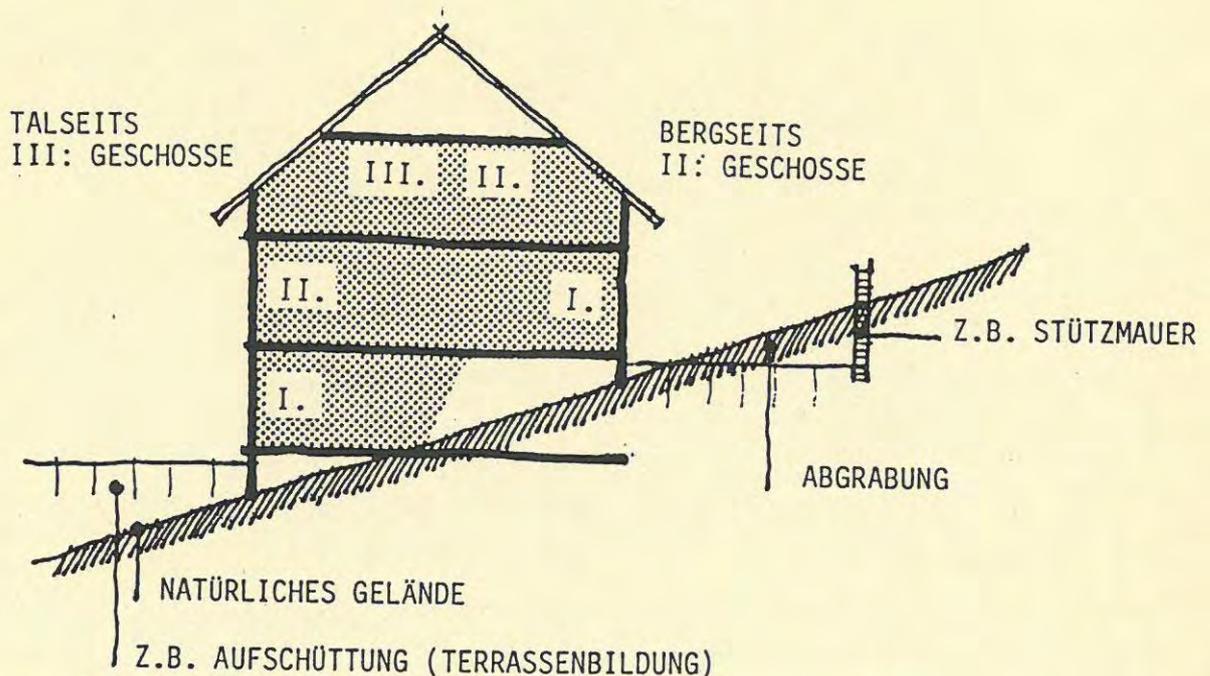
Die bereichsbildprägenden Altbauten sind denkmalgeschützt bzw. ihre Unterschutzstellung ist oder wird beantragt als denkmal- und erhaltenswerte Bauten sind folgende Gebäude zu benennen:

- Parkstraße, Haus Nr. 11
- Im Brühl, Haus Nr. 30
- Zeilstraße, Haus Nr. 1

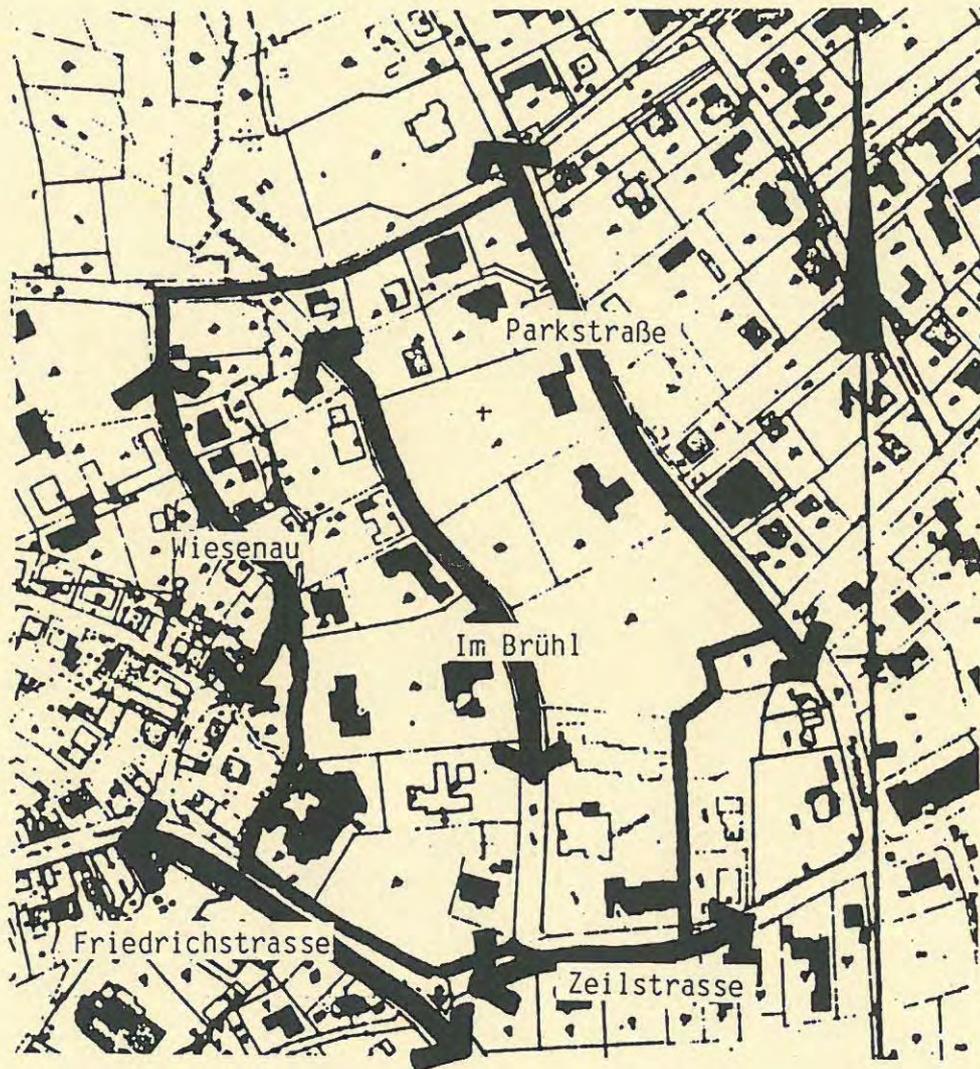
In den Jahren nach 1960 und insbesondere nach 1970 wurden die Teilbereiche gebietsbezogen baulich stark verdichtet.

Die erhaltenswerten Altbauten mit ihrem Umgebungsschutz als auch die wertvollen Baumbestände lassen auf den sehr großen Freiflächen nur noch vereinzelt Neubauvorhaben zu.

Die bestehenden Gebäudeformationen sind in ihrer Bauweise und Gestaltung sehr differenziert; neben den genannten erhaltenswerten Altbauten finden sich Neubauten in Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausformation. Die Geschößzahlen variieren zwischen 2 und 5 Geschossen mit z.T. überproportionaler Ausnutzung. Die Steilhanglage führt dazu, daß die Geschößanzahl der Gebäude berg- und talseits meist unterschiedlich ausfällt.



- Erschließung



Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Verkehrswege.

- Im Brühl, Friedrichstrasse, Zeilstrasse
- Wiesenau und
- Parkstraße

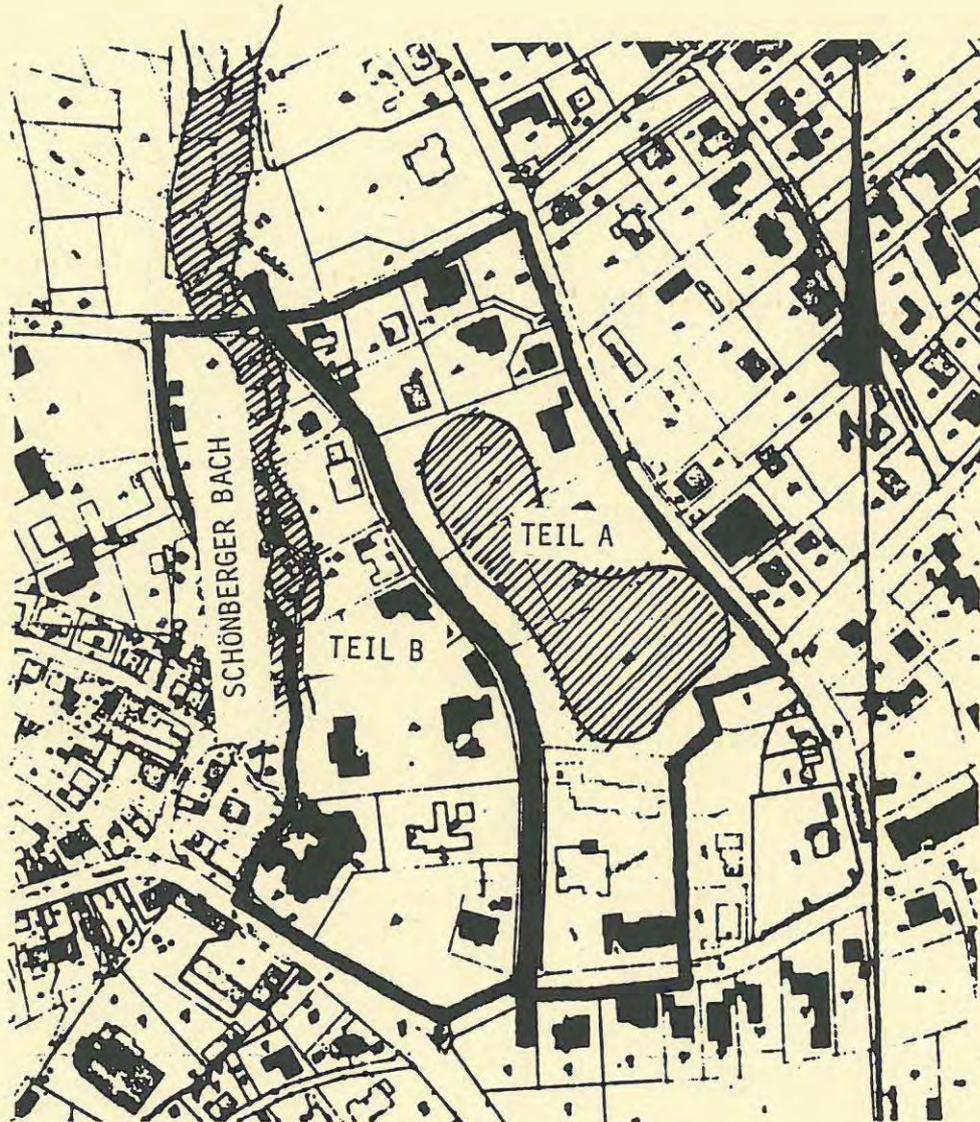
Die Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser sowie die Anlagen für den Gemeinbedarf werden entweder von den o.g. Anliegerstraßen direkt erschlossen bzw. die Anbindung einer zweiten Baureihe über private Stichwege.

Die Privatstraßen werden zur Sicherstellung der Erschließung und Ver- und Entsorgung für die Anwohner und Versorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L) belastet.



PRIVATE ZUWEGUNG MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(AUSGEHEND VON DER
PARKSTRASSE)

- Landschaft



Das Plangebiet beinhaltet noch große parkartige Gartenanlagen sowie eine durch den Schönberger Bach geprägte Talsenke und Feuchtniederung.

Spezifiziert werden zwei Teilgebiete, die in der folgenden Auflistung problem- und zieldefiniert sind.

Teilgebiet A,
als Fläche zwischen der "Parkstraße und der Straße Im
Brühl"

Die z.T. noch nicht bebauten großen Grundstücksareale be-
inhalten einen sehr alten und wertvollen Baumbestand.
Die Gartenbereiche sind überwiegend intensiv gestaltet
und zeichnen sich durch eine hohe Pflegeintensität aus.

Teilgebiet B,
als Fläche zwischen der "Straße Im Brühl und der Straße
Wiesenu"

Die grundwassernahen Böden der Schönberger Bachniederung
weisen insbesondere heimische Gehölzbestände auf, wie
z.B. Buche, Stieleiche, Roteiche, Birke, Esche, Erle und
verschiedene Nadelbäume.

Der parkartige Landschaftscharakter des gesamten Plange-
biets ist in die Bebauungsplanung entsprechend der
erfolgten Einmessung der Gehölzbestände aufgenommen und
planungsrechtlich festgesetzt.

Der Zustand der Baum- und Strauchgruppen ist mit Ausnahme
vereinzelter, altersbedingter Schädigungen und Abgänge
als befriedigend bis gut zu bezeichnen.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der planerischen Gebietsanalyse folgende Leitbilder zugrunde:

Bebauung

- Sicherstellung der bereichsbildprägenden Altbauten
- Grundstücksteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei überdurchschnittlich großen Parzellen, soweit der Baumbestand dies zuläßt und die Erschließung gesichert ist.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bereits bebauten Grundstücken, z.B. durch Um- und Anbauten, soweit der Baumbestand dies zuläßt und ein mit der Nachbarschaft vergleichbares Nutzungsmaß nicht überschritten wird. Wahrung des in Teilbereichen noch vorhandenen Parksiedlungscharakters durch differenzierte und begrenzte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Aufnahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Dach- und Gebäudegestaltung, um eine ortsbildgerechte Eingliederung möglicher Neu-, An- und Umbauten zu gewährleisten.

Erschließung

- Aufwertung der Verkehrswegeflächen, z.B. durch Verschwenkungen mit grünordnerischen Vorgaben.
- Behutsame und hanggerechte Einfügung privater Anbindungsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anwohner und die Versorgungsträger zu belasten sind.

Landschaft

- Erhaltung und Pflege der wertvollen Baum- und Strauchbestände im gesamten Plangebiet.
- Freihaltung der Kronendurchmesser der Bäume von Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen), soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern.
- Verstärkung von Neuanpflanzungen bei Gehölzabgang bzw. im Umfeld von Neu-, An- und Umbaumaßnahmen, um den gebietsbildenden Landschaftscharakter auf Dauer zu erhalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Anmerkung:

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der 1. öffentlichen Auslegung vom 13. Juli bis 15. August 1988 führten zu einer geringfügigen Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs in Zeichnung und Text.

Die Änderungen betreffen für bestimmte in der Begründung nicht näher aufgezeigte Planbereiche die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohnungen pro Gebäude, die Festsetzung der Geschößflächenzahl, die Festsetzung der überbaubaren Fläche.

Die in Zeichnung und Text ausgeführten Änderungen erfordern eine 2. öffentliche Auslegung, in welcher Anregungen und Bedenken zu den geänderten Festsetzungen vorgebracht werden können.

Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudegestaltung.

- Die Planbereiche werden entsprechend der Flächennutzungsplanung als Wohngebiet (WR - Reines Wohngebiet und WA = Allgemeines Wohngebiet) bzw. Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

- Die Planbereiche werde entsprechend der Flächennutzungsplanung als Wohngebiet bzw. Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Wohngebietsteil wird aufgrund seiner ausschließlichen Wohnnutzung als "Reines Wohngebiet - WR" in die Planung aufgenommen.

- Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der das Plangebiet bestimmenden Villenstruktur und der dem Bebauungsplan obliegenden Ziel- und Zweckvorgabe.

- Entsprechend der v.g. Planungsbelange wird ausschließlich offene Bauweise festgesetzt, die je nach örtlicher Gegebenheit noch zusätzlich nach der Zulässigkeit von Einzel- und/oder Doppelhäuser differenziert wird.

- Wohngebäude, die als Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt sind, dürfen max. zwei bzw. drei Wohneinheiten aufnehmen.

- Die Zahl der Vollgeschosse variiert aufgrund der Steilhanglage und wird entsprechend der baulichen Situation und Nachbarschaft zwischen II und III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, wobei die Festsetzung +D bedeutet, daß das oberste Vollgeschob ausschließlich im Dachraum unterzubringen ist.
- Mit den Vorschriften über die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlagen sollen i.V.m. Vorschriften über die zulässige Drempeelhöhe Verunstaltungen und nachbarschaftliche Störungen durch überhöhte Baumassen vermieden werden.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen gebildet und bieten i.d. Regel hinsichtlich der Ausnutzung der zulässigen Grundfläche noch Spielraum.
- Die Einzelgebäude und Hausanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen bzw. die denkmal- und erhaltenswerten Gebäude werden gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung festgesetzt.
- Es sind mit Ausnahme weniger Flachdachmöglichkeiten nur geneigte Dachformationen zulässig.
- Die weiteren Festsetzungen zur Dach, Fassaden- und Freiflächengestaltung sollen dazu beitragen, daß Verunstaltungen vermieden werden und darüber hinaus eine landschaftsparkähnliche Gestaltung der privaten Gärten gesichert ist.
- Nebenanlagen die Gebäude darstellen sowie Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können in begründeten Fällen weitere Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies aufgrund der ausgeübten oder geplanten Nutzung erforderlich ist und landespflegerisch keine Belange entgegenstehen.

Erschließung

Straßen- und Wegeführung, Privatwegeinfügung, Ver- und Entsorgung.

- Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist vorhanden und bleibt im wesentlichen unverändert; die Anliegerstraßen stellen nach ihrem derzeitigen Charakter mischgenutzte Straßenzüge bzw. reine Fußwege dar und werden als solche festgesetzt.

- Privatwege, die der Anbindung mehrerer Hausanlagen dienen, werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet und zeichnerisch festgesetzt.
- Sämtliche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.
- Die Anschlüsse erfolgen an Einrichtungen in den Privat- bzw. öffentlichen Wegeführungen. Bei Bedarf werden Grundstücke mit Leitungsrechten belastet, um die Ver- und Entsorgung sicherstellen zu können.

Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

- Zum Schutz des Naturhaushaltes werden Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Verkehrsflächen getroffen.
- Mit Ausnahme der Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen sind bodenversiegelnde Oberflächen unzulässig.
- Durch die Festsetzungen zur Pflege der privaten Freilandflächen soll einerseits der besondere Charakter, z.B. der Schönberger Bachaue als auch die Biotopfunktion dieser Flächen erhalten und gefördert werden.
- Die parkartigen Grundstücksflächen sind aus landschaftsplanerischen Überlegungen (Erhaltung und Aufwertung der bereits gebietsprägenden Grünstruktur) mit allgemeinen und besonderen Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern versehen.
- Für die Neubauf Flächen sind zur landschaftsge- rechten Einbindung in das Umfeld, verstärkte Vorkehrungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgesprochen.
- Bei altersbedingten Abgängen von Gehölzen dürfen diese nur durch Arten ersetzt werden, die sich aus dem prägenden Bestand ergeben.
- Zur langfristigen Gestaltung und Einbindung der Vorgartenbereiche wird festgesetzt, daß bei heckenartiger Einfassung nur Laubgehölze zulässig sind.

8. Durchführung, städtebauliche Daten und Kosten der Massnahmen

Für die Durchführung des Bebauungsplanes und seinen Festsetzungen, d.h. z.B. zum Erwerb der erforderlichen Verkehrsflächen und ordnungsgemäßen Bebauung der Grundstücke sind bodenordnende Massnahmen erforderlich, die durch einfache Grenzregelung nach § 80 ff BauGB erfolgen können.

Die städtebaulichen Werte und die Kosten der Massnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes führen, werden im folgenden überschlägig ermittelt.

a. Nutzung des Plangebietes

| | |
|-------------------------|------------|
| Fläche Geltungsbereich | ca. 6,2 ha |
| öffentl. Verkehrsfläche | ca. 0,4 ha |
| Bauland | ca. 5,8 ha |

| | | |
|---|------|-------|
| b. Wohneinheiten gem. Vorschlag bei max. 2 WE je Einheit | 5 EH | 10 WE |
|---|------|-------|

