

STADT KRONBERG IM TAUNUS

**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE TEIL 1

**1. ÄNDERUNG
TEILBEREICH A2 A5
„FRIEDRICHSTRASSE 57C“**

**BEGRÜNDUNG
UND ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN**

S 403/04 bä15
22.10.2004 / 11.01.2006

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt a. M.
Tel. 069/788828, E-Mail: info@planergruppeasl.de

INHALT

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1 Gesamtbebauungsplan	3
1.2 1. Änderung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Lage im Stadtgebiet	5
4. Flurstücke	5
5. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
6. Ziele der Bebauungsplanung	6
7. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse	7
7.1 Städtebau	7
7.2 Landschaft	7
8. Zeichnerische und textliche Festsetzungen	8
8.1 Bebauung	8
8.2 Erschließung und Nebenanlagen	9
8.3 Landschaft	10
9. Planstatistik	10
Anhang	
Zusätzliche Festsetzungen	11

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Gesamtbebauungsplan

Aufgrund des Entscheides über das Bürgerbegehren am 05.03.1995 wurde ein qualifizierter Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teil 1 aufgestellt mit dem Ziel, die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der in diesem Gebiet gegebener Nutzung, die Bauweise und die absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig.

1.2 1. Änderung

Der Geltungsbereich der ersten Änderung liegt im Nordwesten des Bebauungsplans Südlich der Friedrichstraße Teil 1.

Der neuen Bereich A2 soll in naher Zukunft auf der Basis von Änderungen der bisherigen Vorgaben bebaut werden: Zur besseren Nutzung der Grundstücke werden, statt einem größeren, zwei kleinere Gebäude zugelassen.

Für den Bereich A5 werden die Festsetzungen übernommen. Das Baufenster im Bereich A5 bleibt so groß wie bisher und wird nur leicht verschoben.

Die Erschließung wird angepasst.

Die Rahmenvorgaben des gültigen Bebauungsplans Südlich der Friedrichstraße Teil 1 werden eingehalten.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I, 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, BGBl. I, S. 1818, m. W. v. 01.07.2005), in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

Grünordnerische Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 16.04.1996 (GVBl. I, S. 145), geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 364) berücksichtigt.

Die Anforderungen an „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ (u. a. „Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe“) sind in § 1a BauGB dargelegt.

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

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans und die Darstellung des Planinhalts ist die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

3. Lage im Stadtgebiet

Charakteristisch für Schönberg, wenn auch im Ort nicht immer leicht ablesbar, ist die Lage in der Senke der Abfolge Schönberger Bach/Westerbach.

Die erste Änderung bezieht sich auf die nördlichen Grundstücke des Bebauungsplans Südlich der Friedrichstraße Teil I, das heißt auf einen Bereich westlich der Mehrzweckhalle und südlich des dicht bebauten alten Ortskerns.

Die Erschließung des Geltungsbereichs der ersten Änderung erfolgt von Norden über die Zufahrt zur Mehrzweckhalle und zu ihren Parkplätzen. Nach Süden führt ein Fußweg zur Straße Im Wiesental.

Westlich des Geltungsbereichs steigt das Gelände zur geschlossenen Bebauung an der Schillerstraße steil an. Ausgehend von dem öffentlichen Weg im Geltungsbereich der 1. Änderung ist für die Zukunft die Einrichtung einer öffentlichen Fußwegeverbindung nach Westen durch eine überbaute Einfahrt an der Schillerstraße vorgesehen.

4. Flurstücke

Der zu ändernde Geltungsbereich beinhaltet die in der ersten Hälfte 2004 neu benannten nördlichen Flurstücke des Bebauungsplans Südlich der Friedrichstraße Teil 1: 40/10, 40/11, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15 und 40/16.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsbereich Bestand dar.

Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Planungsverbands Frankfurt mit den bis Dezember 1996 bzw. Anfang 2001 genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen weist den Geltungsbereich als Wohnbaufläche Bestand aus. Schönberger Bach und Westerbach sind als einfache schwarze Linie dargestellt.

6. Ziele der Bebauungsplanung

Ziel der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des gesamten Bebauungsplans ist die Erhaltung des aufgelockerten Charakters des Gebiets. Nur an wenigen geeigneten Stellen, so auch im Geltungsbereich der ersten Änderung wurden einzelne Flächen für Neubebauung festgesetzt.

Im Bereich der ersten Änderung soll die bisherige städtebauliche Planung nun einem aktuellen Baukonzept angepasst werden.

Hierzu sind im Bereich A2 zwei kleine statt einem großen Gebäude vorzusehen und im Bereich A5 bei übernommenen Festsetzungen die Gestalt leicht anzupassen.

Der Bestandsplan und die zeichnerischen, textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Gesamtplans gelten unverändert weiter. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden darüber hinaus in geringem Maße zum ruhenden Verkehr und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergänzt.

7. Städtebauliche bzw. landschaftliche Bestandsanalyse

7.1 Städtebau

Wie bereits oben angedeutet, liegen im Westen mit Gartenabstand die geschlossene Bebauung der Schillerstraße, im Norden der eigentliche alte Ortskern Schönberg, im Westen die Mehrzweckhalle und nur im Süden die eigentliche Villenbebauung, zur deren Bewahrung die Bebauungspläne Südlich der Friedrichstraße aufgestellt wurden.

Großzügige, markante, freistehende Villenbauten sind von den Grundstücken des Geltungsbereichs aus nicht wahrnehmbar.

7.2 Landschaft

Im Bereich A2 ist der große, im Nordosten mit Abständen zur Grenze dargestellte Baum des Bestandsplans nicht mehr feststellbar. Die beiden an der Nordostecke stehenden Bäume, die Fichte und die Eiche, beide je 15 bis 20 m hoch, sind prägend für das Umfeld und daher erhaltenswert. Die Erhaltung mindestens von Teilen der Gehölzreihe am Ostrand des Grundstücks sollte im Interesse der Bauherren liegen, da diese zur Mehrzweckhalle mit ihren Parkplätzen abschirmt.

Im Norden stehen benachbart, außerhalb des Geltungsbereichs, hohe Koniferen auf Flurstück 38/3. Sie bilden einen Sichtschutz, sind jedoch ihrem besten Zierwert bereits entwachsen.

Die Erhaltung von Vegetationsresten auf dem neuen Flurstück 40/16 soll dem Bauherrn überlassen bleiben.

Die ansteigende Böschung auf der Westseite des Bereichs A5 wird 2 m innerhalb der Grenze durch eine zwei m hohe Mauer gehalten. Oben auf der Mauer ist ein Mehlbeerbaum (*Sorbus aria*) neu gepflanzt. Allgemein stehen die Grundstücke im Bereich A5 vor einer gärtnerischen Gestaltung.

8. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

8.1 Bebauung

Im Bereich A2 ist nach der bis jetzt gültigen Fassung des Bebauungsplans auf einem großen Flurstück nur ein Baufenster mit einer überbaubaren Grundfläche von 150 m² zulässig.

Nun sind in diesem Bereich zwei Baufenster ausgewiesen, die je auf eine maximal überbaubare Grundfläche von 75 m² begrenzt sind. Zwei Vollgeschosse sind zulässig. Die maximal zulässige GFZ mit Fußnote wird der bis jetzt gültigen Fassung des Bebauungsplans entnommen.

Die Bezeichnung Teilbereich A5 der Nutzungsschablone wird zur ersten Änderung neu eingeführt. Die Aussagen zum Teilbereich A5 entsprechen jedoch denen des bisher hier gültigen Bereichs A3. Die Bebauung ist in Anlehnung an die bis jetzt gültige Fassung des Bebauungsplans als Einzelhaus anzusehen und wird so festgesetzt.

Das bisherige Baufenster wird in der neuen Fassung von A5 nur in der Lage dem aktuellen Gebäude angepasst. Die maximal überbaubare Grundfläche wird auch mit Bezug auf das Gebäude weiterhin auf 150 m² beschränkt. Wie bisher sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige GFZ mit Fußnote wird der bis jetzt gültigen Fassung des Bebauungsplans entnommen.

Der Plan „Zeichnerische und textliche Festsetzungen“ behält weiterhin seine Gültigkeit.

8.2 Erschließung und Nebenanlagen

Die Osthälfte von A2 wird direkt an die Erschließung der Mehrzweckhalle angebunden.

Das westliche Gebäude von A2 und die Gebäudeeinheiten von A5 sollen über die Flurstücke 40/1, 40/11 sowie Randstücke der Flurstücke von 40/14 und 40/16 an die Erschließung der Mehrzweckhalle angebunden werden.

Zwischen A2 und A5 wird ein 2 m breiter, am Westrand leicht verbreiteter, öffentlicher Weg ausgewiesen, der dem Flurstück 40/12 entspricht. Dieser Weg soll in Zukunft an die Schillerstraße angebunden werden. Die aktuelle Wegepflasterung vor der Bebauung A5 kann aus Abstandsgründen nicht als öffentliche Erschließung angesehen werden.

Für jede der insgesamt vier Wohneinheiten im Bereich der Bebauungsplanänderung ist je eine Stellplatzeinheit aus zwei Stellmöglichkeiten vorgesehen. Die Stellplätze sind möglichst den zugehörigen Grundstücken zugeordnet. Garagen sind aus gestalterischen Gründen bzw. wegen des fehlenden Platzes für eine Einfahrt nicht zugelassen.

Im Nordosten ist eine Garage und ein Stellplatz, im Nordwesten, angrenzend an das Nachbargrundstück ein Carport und weiter vorne ein Stellplatz. Im Südosten unmittelbar im Erschließungsbereich zu drei Häusern sind aus gestalterischen Gründen nur Stellplätze zulässig. Da zu einer ansprechenden Anordnung des ruhenden Verkehrs der südwestlichen Gebäudeeinheit im Geltungsbereich nicht genügend Platz vorhanden ist, werden dieser Wohneinheit vertraglich zwei anliegende Plätze außerhalb des Geltungsbereichs an der Mehrzweckhalle zugeordnet.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

8.3 Landschaft

Um nach Naturschutzrecht ein Äquivalent für die neue Bebauung zu erreichen, wird in eine zusätzliche Festsetzung im Anhang an diese Begründung getroffen.

Abgesehen von den Erhaltungsvoraussetzungen für die Bäume in der Nordostecke des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind im Bereich jeder neuen Wohneinheit zwei Bäume neu zu pflanzen. Die Bäume dienen der Förderung einer für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans typischen Durchgrünung.

Aus den Arten der Pflanzliste der gültigen Festsetzungen kann ausgewählt und mit ausreichend Platz gepflanzt werden. Empfohlen werden hier die nicht ganz so groß werdenden Arten Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, und Eberesche. Angesichts des begrenzten Platzangebots sind aber auch weniger wüchsige Baumarten in Form von Hochstämmen zulässig.

9. Planstatistik

Größe des Gesamtgeltungsbereiches		1.650 m ²
Wohngebiet A5	620 m ²	
Wohngebiet A2	950 m ²	
Öffentlicher Weg	80 m ²	

Anhang

Zusätzliche Festsetzungen

Zu 7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Ergänzung zu den Gebieten A2 und A5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

ST	wdh. 7.2	Nur Stellplätze zulässig
GA	neu 7.3.1	Im Bereich A2 nur Garage, Carport oder Stellplatz zulässig
CP	neu 7.4	Nur Carports oder Stellplätze zulässig

je mit Um-
grenzung

Zu 12. (neu 12.3) Bepflanzung bzw. Ausgleich in den Gebieten A2 und A5

Verpflichtung zur Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für jede einzelne Wohneinheit der Gebiete A2 und A5 wird die Pflanzung von je zwei Hochstämmen festgesetzt. Auch Obstbaumhochstämmen sind zulässig.

Die Positionen der Bäume sind mit der entsprechenden Signatur der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.