

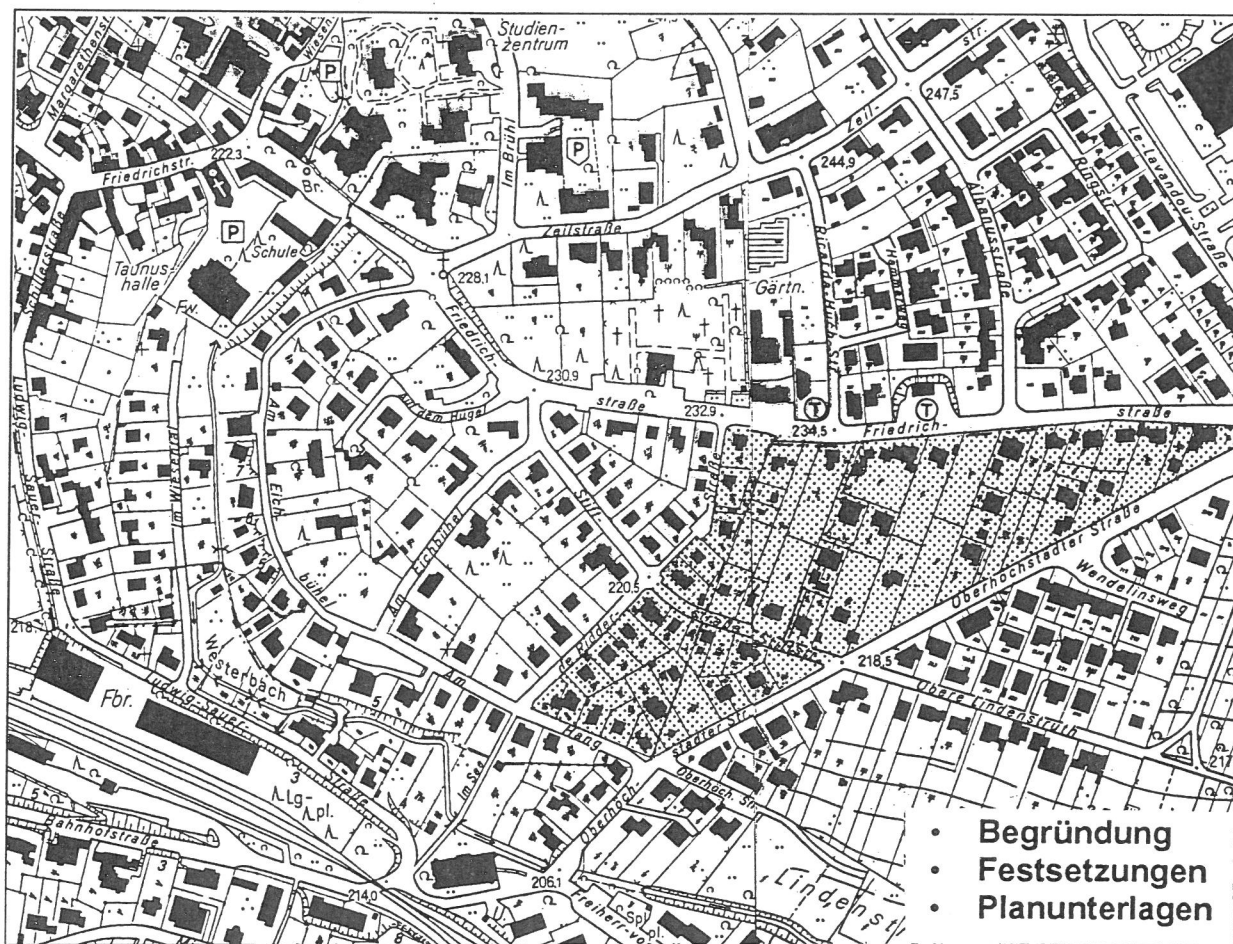
Stadt Kronberg im Taunus

**BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN**

**SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE
TEIL 3**

S 183/96

10/98



INHALT

- Begründung
- Festsetzungen
- Planunterlagen

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Lage im Stadtgebiet**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Übergeordnete Planungsvorhaben**
- 6. Ziele der Bebauungsplanung**
- 7. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse**
 - 7.1 Untersuchungsmethodik**
 - 7.1.1 Bestandsdatei
 - 7.2 Städtebau**
 - 7.2.1 Topographie und Bebauung
 - 7.3 Landschaft**
 - 7.3.1 Nutzung und Vegetation
- 8. Bauliches und grünordnerisches Konzept**
 - Bestandsplan o. M.
 - Detailpläne Gestaltung o. M.

9. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

9.1 Bebauung

- 9.1.1 Art der Nutzung
- 9.1.2 Umgrenzung der überbaubaren Flächen
- 9.1.3 Grundfläche
- 9.1.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 9.1.5 Geschoßfläche
- 9.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 9.1.7 Weitere Festsetzungen

9.2 Landschaft

9.3 Verkehr

9.4 Technische Ver- und Entsorgung

9.5 Umwelt

9.6 Textliche Festsetzungen

- 9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise
- 9.6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Planstatistik und Umsetzungsmodalitäten

Anhang

Planunterlagen Bestand und Recht M. 1 : 500

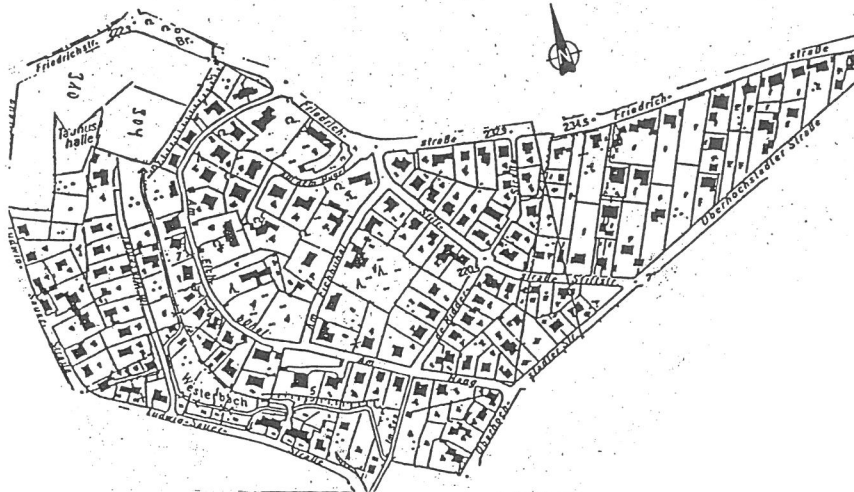
**Begründung zum Bebauungsplan
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Ausgang des Entscheides über das Bürgerbegehren am 05.03.1995 wurde bestimmt, daß für den betreffenden Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird mit dem Inhalt, die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der bisher im Gebiet vorhandenen Nutzung, deren Bauweise und der absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Auszug

Kronberger Zeitung
Nr. 36 Dat. 11.02.95



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Kronberg im Taunus

Bekanntmachung über den Tag und den Gegenstand des Bürgerentscheides

I. Die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kronberg im Taunus hat gemäß § 55 Abs. 1 des Hessischen Kommunalwahlgesetzes (KWG) in der Fassung vom 19. 10. 1992 (GVBl. I S. 582) durch Beschluß vom 2. 2. 1995 bestimmt, daß der Bürgerentscheid zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Veränderungssperre in der Stadt Kronberg im Taunus am Sonntag, dem 5. 3. 1995 stattfindet.

II. Die im Bürgerentscheid zu entscheidenden Fragen (§ 55 Abs. 2 Nr. 2 KWG) lauten:

1. Sind Sie dafür, daß für das in der abgebildeten Karte näher bezeichnete Gebiet, das von der Friedrichstraße, der Oberhöchstädter Straße, der Ludwig-Sauer-Straße und den vorhandenen Bebauungsplänen Nr. 310 und 304 im Bereich der Schillerstraße begrenzt wird, ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird mit dem Inhalt, die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der bisher in diesem Gebiet vorhandenen Nutzung, deren Bauweise und der absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten?
2. Sind Sie weiterhin dafür, daß für das genannte Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen wird mit dem Inhalt, daß Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und vorhandene bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen?

III. Erläuterungen des Magistrats (§ 55 Abs. 2 Nr. 3 KWG):

Die „Bürgerinitiative für vernünftiges Bauen in Kronberg“ nimmt einige in jüngster Vergangenheit ergangene Baugenehmigungen zum Anlaß, ihre Sorge über die Erhaltung des Charakters der Wohngebiete, insbesondere in Schönberg, zum Ausdruck zu bringen.

Sie bedient sich dabei des neugeschaffenen Instrumentes des „Bürgerbegehrens und Bürgerentscheids“, um zu erreichen, daß die Stadt aufgerufen wird, anstelle von Einzelentscheidungen ihre städtebauliche Verantwortung dadurch wahrzunehmen, daß sie mit den Bürgern Bauleitplanung betreibt, mit dem Ziel, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der den Charakter der Wohngebiete erhält und für Eigentümer und Investoren verbindlich ist.

Aus diesen Gründen beantragt die Bürgerinitiative, in einem Bürgerentscheid gem. § 8b Hess. Gemeindeordnung die beiden vorbezeichneten Fragen zur Abstimmung zu bringen.

Zu diesem Bürgerentscheid vertreten Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung folgende Auffassung:
Der heute vorhandene Gebietscharakter im fraglichen Gebiet ist zu erhalten. Dennoch empfehlen Magistrat und Stadtverordneten-Versammlung den Wahlberechtigten zum Bürgerentscheid mit

NEIN

zu stimmen, weil die Gefahr gesehen wird, daß durch die gewählte Formulierung der

FESTSCHREIBUNG

jegliche bauliche Entwicklung ausgeschlossen wird. Des weiteren sind die städtischen Gremien der Auffassung, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet für die Zielerreichung

- ERHALTUNG DES GEBIETSCHARAKTERS -

ungeeignet und zu unflexibel ist. Aus Sicht der städtischen Gremien genügen für Teilgebiete auch einfache Bebauungspläne. Für das Wiesental besteht bereits ein Bebauungsplanentwurf, der nur zur Rechtskraft zu bringen ist. Die Veränderungssperre ist überflüssig, weil sie in diesem Wortlaut nicht anwendbar ist.

Kronberg im Taunus, 9. Februar 1995

Der Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
Gerhard Müller, Stadtkämmerer

Auszug

Bürgerentscheid geht am 5. März über die Bühne

Von Matthias Kliem

Kronberg. – Es ist vollbracht: In seiner zweiten Sondersitzung hat das Parlament den Weg zum Bürgerentscheid endgültig geebnet. Einstimmig beschlossen die Stadtverordneten die Zulässigkeit und den Termin. Am 5. März, zwei Wochen nach der Landtagswahl, entscheiden die Bürger nun über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Schönberger Gebiet zwischen Friedrich-, Oberhöchstädter, Ludwig-Sauer- und Schillerstraße.

Das Problem der Befangenheit erledigte sich, nachdem zahlreiche Stadtverordnete den Sitzungssaal verlassen hatten. „Wir wollen dem Bürgerentscheid nicht im Wege stehen und für einen juristischen Streit keinen Anlaß liefern“, erklärte SPD-Fraktionschef Peter Stuckenschmidt stellvertretend. Politiker von SPD, UBG und Grünen bekräftigten gleichwohl, daß sie nach wie vor keine Befangenheit bei der ersten Abstimmung über den Bürgerentscheid sehen.

Der Vorsitzende der CDU-Fraktion, Stephan Ruegg, präsentierte dem Parlament jedoch die Stellungnahmen von Städtetag sowie Städte- und Gemeindebund. Wie berichtet, hatten die beiden Gemeindevertretungen bei der ersten Sondersitzung Befangenheit bei Stadtverordneten ausgemacht, die in dem betroffenen Gebiet wohnen. Das Kreisrechtsamt war entgegengesetzter Auffassung. Vor diesem Hintergrund stellte

denn auch das Parlament mit den Stimmen von CDU, FDP und dem Stadtältesten Dr. Gerhard Beier eine Befangenheit fest.

Der Termin 5. März war indes unstrittig, nachdem Stadtrat Gerhard Müller erklärt hatte: „Beschließen Sie diesen Tag. Wir schaffen das, auch wenn es vielen im Rathaus wieder Wochenendarbeit beschert.“ Die Koalition hatte ihre Zustimmung zu diesem Termin von dieser Aussage abhängig gemacht. Mit dem 5. März ist nun auch die 30-Tage-Frist gewahrt. Nach Auskunft Müllers waren die Gemeindevertretungen ebenfalls der Auffassung, daß diese Zeitspanne, die sich am Kommunalen Wahlgesetz orientiert (wir berichteten), auch beim Bürgerentscheid einzuhalten ist.

Um die Rechtssicherheit in allen Punkten zu gewährleisten, wiederholte das Parlament auch die Abstimmung zur inhaltlichen Bewertung des Bürgerbegehrens. Erneut empfahl die Mehrheit von CDU und FDP den Bürgern, mit „Nein“ zu stimmen. Als Grund wird die Formulierung einer Festschreibung der Bebauung ins Feld geführt.

Der Umstand, daß Bürgermeister Wilhelm Kreß sich vom Widerspruch des Magistrats öffentlich distanzierte, soll unterdessen den Landrat beschäftigen. „Wir wollen eine Klärung“, so Müller. Nach Auffassung des Stadtrats habe Kreß als Sprecher des Magistrats auch dessen Meinung zu vertreten.

Die 1995 abgehaltenen Bürgerversammlungen ergaben allerdings, daß aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauflächen geeignete und umfeldverträgliche Um- und Neubaumaßnahmen möglich sein müßten und die Bebauungsplanung diesbezügliche Entwicklungsvorgaben aufzuzeigen und festzusetzen habe.

2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2.253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3.486) in Verbindung mit den §§ 5 und 5.1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I, S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.1996 (GVBl. I, S. 382) 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 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthaltene Landschaftsplanung wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 481) in Verbindung mit § 4 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19.09.1980 (HeNatG) (GVBl. I, S. 309 II 881 - 17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994, GVBl. I, S. 775), durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

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 in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655 - 706) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775), durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

3. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Gemarkungen Kronberg und Schönberg und befindet sich in einem überwiegend bebauten Zustand. Mit seiner nördlichen Seite tangiert das Teilgebiet den Schönberger Friedhof nördlich der Friedrichstraße.

Die übrigen Teilgebietsgrenzen sind von größtenteils locker bebauten Wohnbereichen umgeben.

Ausschnitt Stadtplan Kronberg im Taunus, M. 1 : 15.000



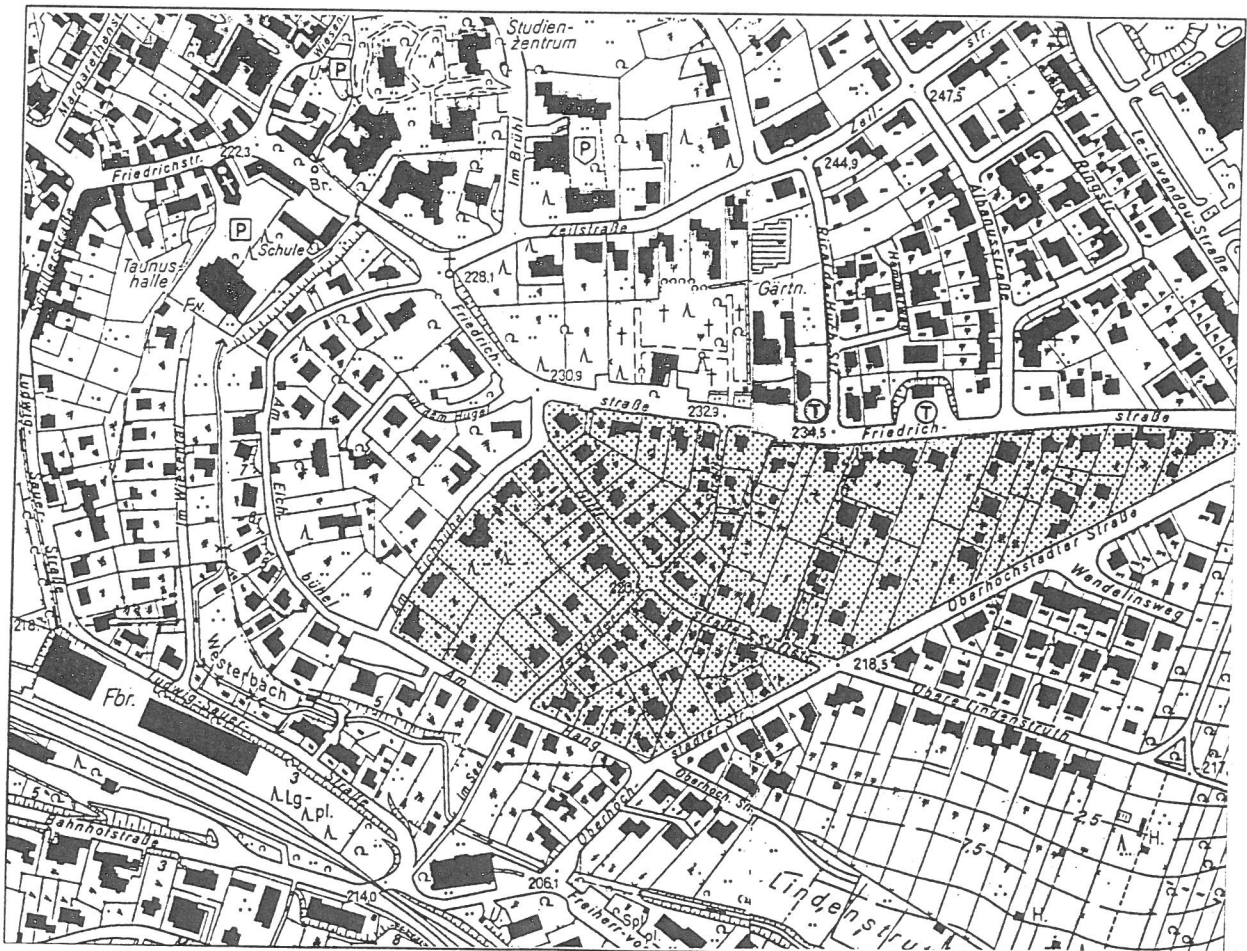
4. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Es wird begrenzt durch:

- im Norden:
die "Friedrichstraße"
- im Osten:
die "Oberhöchstädter Straße"
- im Süden:
die Straße "Am Hang"
- im Westen:
die "de-Ridder-Straße"

Ausschnitt Topographische Karte, M. 1 : 5.000

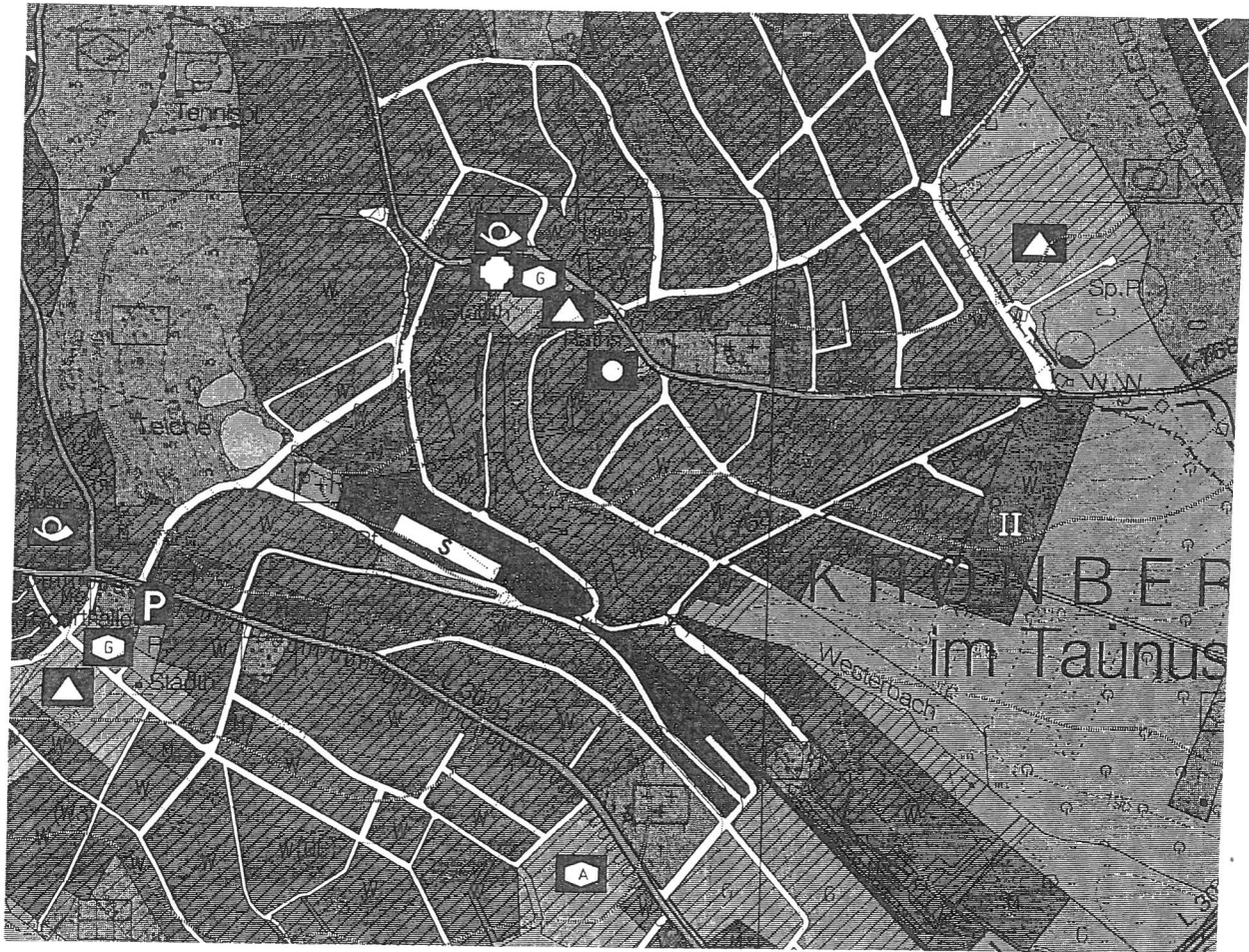


5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

Der für die Stadt Kronberg i. Ts. verbindliche Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt am Main mit den bis Dezember 1996 genehmigten und bekannt gemachten Veränderungen weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche Bestand aus.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M. 1 : 10.000

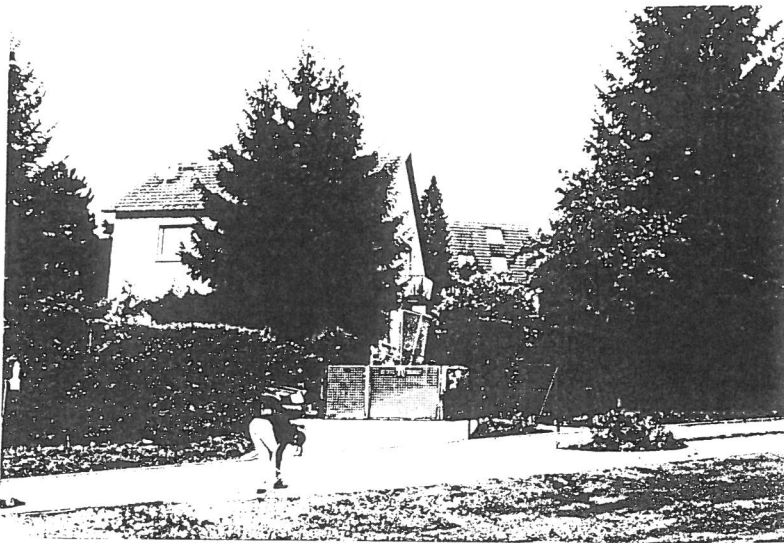


6. Ziele der Bebauungsplanung

Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes soll gewährleistet werden, daß der derzeitig aufgelockerte Charakter erhalten bleibt.

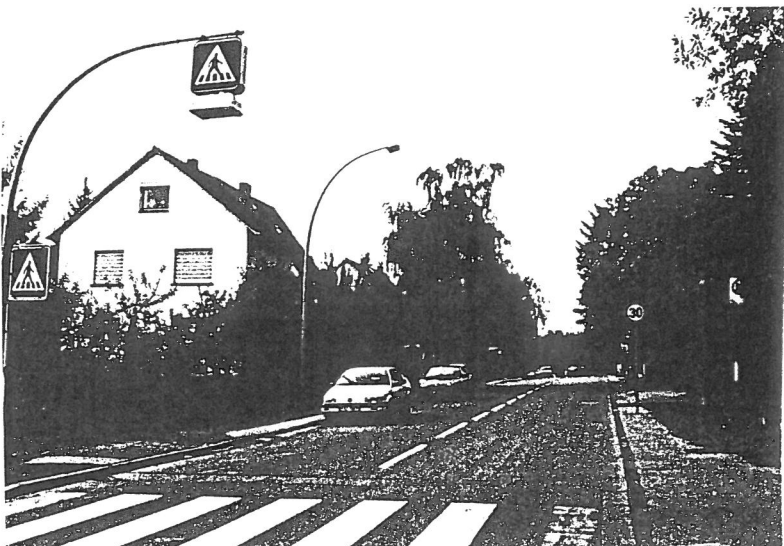
Aus der vorgenannten Prämisse liegen dem Bebauungsplan folgende Leitbilder zugrunde

- Die zukünftige Bebauung soll sich an der bestehenden kleinteiligen und landschaftskonformen Bebauung orientieren. Ziel ist die Herstellung von Einzel- oder Doppelhäusern.

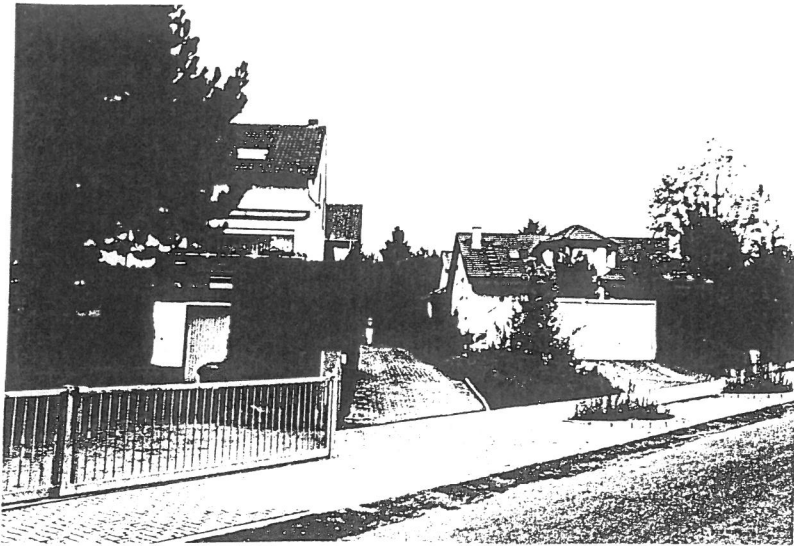


Gebietsspezifische
Bautenbeispiele
ohne Wertung!

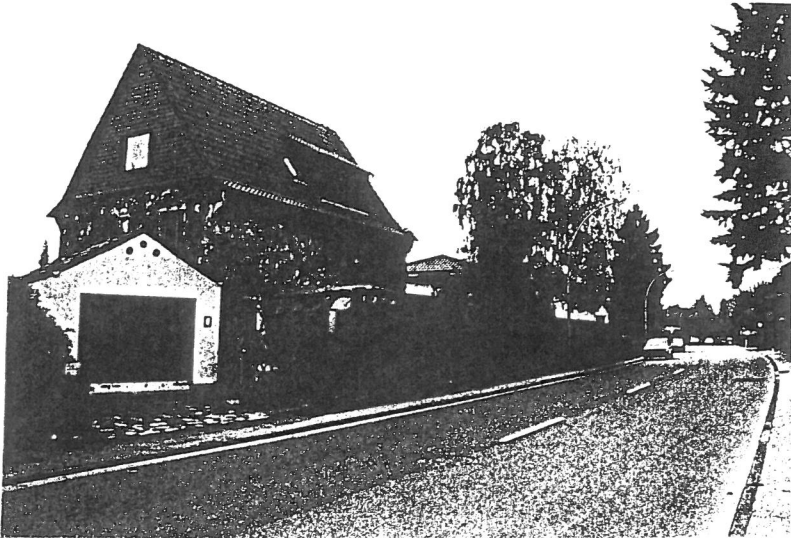
1



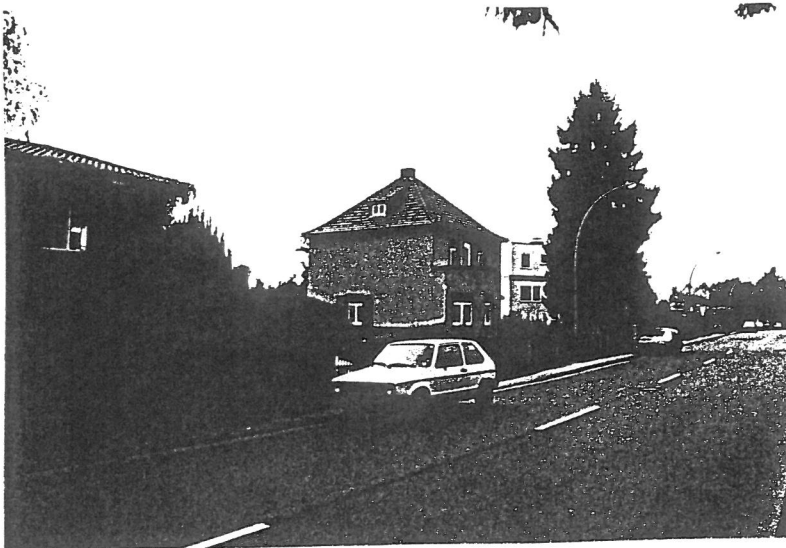
2



3



4



5



6

- Als Bauweise soll die aufgelockerte offene Bauweise mit hohem Grünanteil beibehalten werden, insbesondere beeinflusst durch Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Gebäude und Grenzabstände.
- Sicherung maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten bei bebauten Grundstücken durch An- und Neubauten, soweit der Baumbestand dies zuläßt und ein vergleichbares Nutzungsmaß der Nachbarschaft dies erlaubt.
- Parzellenteilung für Neubaumöglichkeiten nur bei großen Grundstücken, soweit die Erschließung gesichert ist.
- Freihaltung der Kronendurchmesser (Wurzelbereich) der Bäume von Bebauung, soweit diese nicht bereits bebaut sind bzw. zwingende Gründe eine Abweichung erfordern. Dabei soll jedoch ein Mindestabstand von 5 m zum Stamm nicht unterschritten werden.
- Erhaltung des wertvollen, gebietsprägenden Gehölzbestandes sowie notwendige Ergänzungen durch passende Arten.
- Beibehaltung und Erneuerung der Verkehrsflächengestaltung
- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung der zweiten Baureihen.

7. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

7.1 Untersuchungsmethodik

Da sich der Bebauungsplan zu einem wesentlichen Teil an den Bestand orientieren soll, war es erforderlich detaillierte Erhebungen in dem Gebiet durchzuführen.

Auf diesen Grundlagen wurden Datenblätter angefertigt, die für jedes einzelne Grundstück die wesentlichen, für die Bauleitplanung relevanten Informationen, enthalten:

- Grundstücksfläche
- überbaute Fläche
- Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche
- Geschößzahl
- Geschößfläche
- Verhältnis der Geschößfläche zur Grundstücksfläche
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung

Damit konnte die bauliche Gestalt, wie sie sich im Bestand darstellt, herausgearbeitet werden. Typische Merkmale und störende Elemente wurden erkannt und katalogisiert.

7.1.1 Bestandsdatei

Anmerkung:

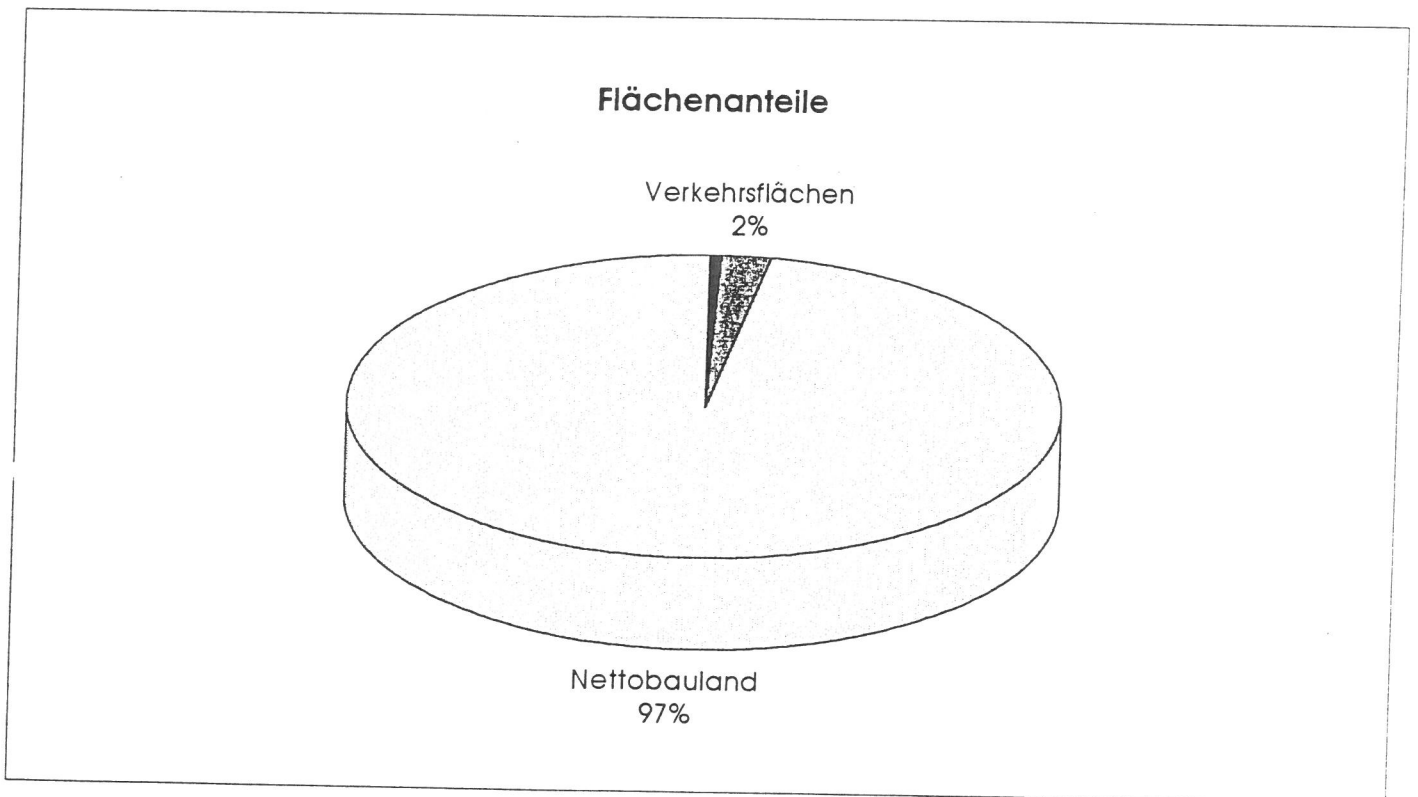
Die Ausnutzungsdaten orientieren sich an der optischen Erfassung und beinhalten noch kein Vollgeschoß- sowie Haupt- und Nebengebäudeklassifizierung.

Die Geschößzahl als auch die Grundflächen- (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) sind deshalb des öfteren zu hoch angesetzt. Die vorliegende Entwurfsplanung setzt sich mit den genannten Belangen detailliert auseinander und behandelt die angesprochenen Werte restriktiv (vergl. Schemaschnitte und Ausnutzungsdaten).

Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teilbereich 3 Stadt Kronberg im Taunus
Bestandsanalyse Stand: 20.11.96

Nr.	Flur- stück	Fläche in m ²	überbaute Fläche in m ²	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
Teilbereich 3											
117	366/91	463	141	0,30	K + II	339	0,73	E	Z	30 - 45 °	
118	360/91	698	84	0,12	K + II	234	0,34	E	S	< 30 °	
119	403/91	597	105	0,18	K + I	210	0,35	E	S	30 - 45 °	
120	404/91	483	89	0,18	K + I	168	0,35	E	S	> 45 °	
121	91/49	323	66	0,20	I	66	0,20	D	W	> 45 °	
122	91/50	374	116	0,31	K + I	233	0,62	D	S	> 45 °	
123	417/91	715	110	0,15	I	220	0,31	E	S	> 45 °	
124	418/91	511	77	0,15	II	153	0,30	E	S	30 - 45 °	
125	322/92	360									
125	92/2	30								> 45 °	
125	197/125	46	68	0,16	I	68	0,16	E	S	> 45 °	
126	196/125	296								> 45 °	
126	321/92	712	153	0,15	I + D	248	0,25	E	S	> 45 °	
127	189/125	775								> 45 °	
127	306/92	475	72	0,06	I + D	144	0,12	E	S	> 45 °	
128	195/125	342	62	0,18	II	124	0,36	D	W	< 30 °	
129	194/125	258	62	0,24	II	124	0,48	D	W	< 30 °	
130	208/125	487	99	0,20	I	99	0,20	E	W	30 - 45 °	
131	125/2	514	72	0,14	K + I	144	0,28	E	S	> 45 °	
132	207/125	474	155	0,33	K + II	363	0,77	E	Z	< 30 °	
133	364/91	218									
133	202/125	293									
133	203/125	426	72	0,08	K + II	216	0,23	E	W	> 45 °	
134	365/91	411	129	0,31	K + II	382	0,93	E	W	30 - 45 °	
135	330/91	656	102	0,16	K + I + D	263	0,40	E	KW	> 45 °	
136	91/28	469	108	0,23	I + D	216	0,46	E	KW	> 45 °	
137	91/26	498	109	0,22	II + D	304	0,61	E	KW	> 45 °	
138	371/91	491	64	0,13	II	128	0,26	E	Z	30 - 45 °	
139	373/91	597	122	0,20	II	228	0,38	E	W	30 - 45 °	
140	372/91	111									
140	199/1	615	70	0,10	I + D	134	0,18	E	S	30 - 45 °	
141	2/2	344	69	0,20	II	138	0,14	E	W	< 30 °	
142	3/3	1.411	88	0,06	K + I	176	0,12	E	S	> 45 °	
143	5/5	246									
143	5/4	347	95	0,16	II	167	0,28	E	W	< 30 °	
144	5/6	35									
144	5/2	344	94	0,25	I + D	188	0,50	D	S	> 45 °	
145	5/7	35									
145	5/3	344	94	0,25	I + D	188	0,50	D	S	> 45 °	
146	211/6	1.551	89	0,06	I + D	179	0,12	E	S	> 45 °	
147	9/1	1.513	112	0,07	K + I	205	0,14	E	S	> 45 °	
148	10/1	1.459									
149	12/4	720	144	0,20	K + I + D	404	0,56	E	S	30 - 45 °	
150	127/4	7									
150	12/6	318									
150	12/8	516	150	0,18	II	300	0,36	E	S	30 - 45 °	
151	14/3	662	142	0,21	I	142	0,21	E	S	30 - 45 °	

Flächenbilanz			
	m ²		
Grundfläche	5.476	Durchschnittliche GRZ	0,13
Geschoßfläche	10.927	Durchschnittliche GFZ	0,26
	m ²	%	
Nettobauland	42.593	96,98	
Private Verkehrsfläche	283	0,64	
Öffentliche Verkehrsflächen	1.043	2,37	
Bruttobauland	43.919	100,00	



BESTANDSANALYSE
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

UNBEBAUT

I

I + D

II

K + I + D

II + D

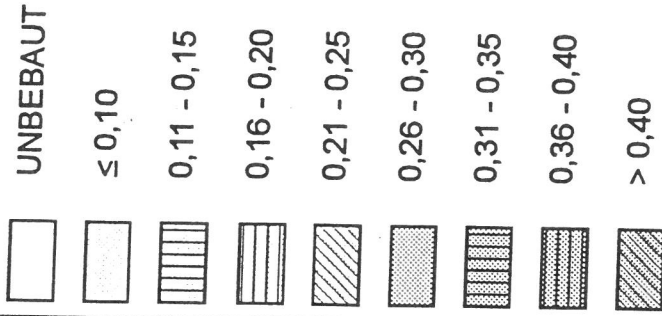
K + II

III

III + D



BESTANDSANALYSE
GRZ

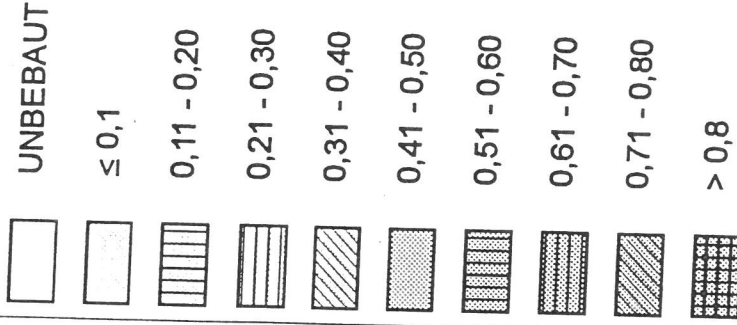


STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER
FRIEDRICHSTRASSE BEREICH 3

BESTANDSANALYSE
GFZ



AZ.: S 183/95 DATUM: 20.11.96 UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6
60489 FRANKFURT
TEL.: 069 / 78 88 28
FAX.: 069 / 789 62 46



7.2 Städtebau

7.2.1 Topographie und Bebauung

Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung von einer Höhe von ca. 233,0 m über NN in der Friedrichstraße auf ca. 209,5 m über NN an der südlichsten Spitze des Geltungsbereiches. Das Gefälle beträgt durchschnittlich rund 10 %.

Das Gebiet ist zu einem Großteil mit freistehenden Einzelhäusern bebaut, die in ihrer überbauten Fläche und Höhe sehr stark variieren. Insgesamt dominiert der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung mit hoher Durchgrünung und einem sehr hohen Wohnwert.

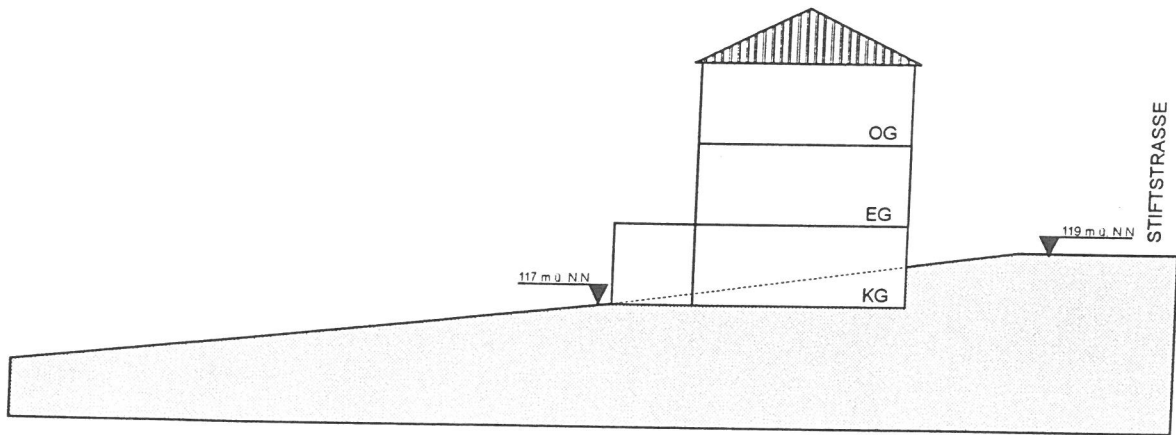
Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Auf einzelnen Grundstücken ist jedoch unter Wahrung des Baumbestandes eine behutsame Neubebauung möglich.

Bei der Bebauungsstruktur kann zwischen den Gebäuden in der ersten und der zweiten Reihe unterschieden werden. Die Gebäude in der ersten Reihe sind überwiegend straßenbegleitend angeordnet und gliedern das Grundstück damit in eine Straßen- und eine Gartenzone. Hierdurch wird auch der Straßenraum gut gefaßt. Bestehende Lücken können durch Neubauten aufgefüllt werden. Die Gebäude der zweiten Reihe sind so angeordnet, daß der größte Teil des Grundstücks im Süden liegt.

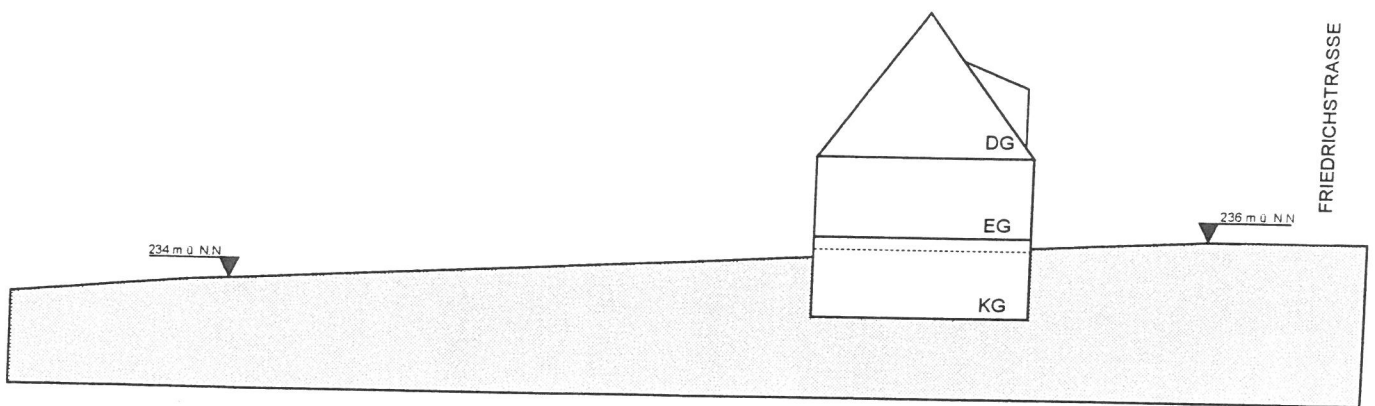
Durch die vielen privaten Zuwegungen ist die Erschließung sehr aufwendig. Neuordnungen, z. B. durch öffentliche Erschließungsstraßen, sind aber aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich.

Im Bestand fehlen häufig die notwendigen Kinderspielplätze oder sie sind zu klein bemessen. Auf die Verpflichtung zur Anlage von Kleinkinderspielplätzen bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen nach § 9 Abs. 3 HBO, wird hingewiesen.

Schemaschnitte Bebauung, o. M.



SYSTEMSCHNITT STIFTSRASSE 20



SYSTEMSCHNITT FIEDRICHSTRASSE 5

7.3 Landschaft

7.3.1 Nutzung und Vegetation

7.3.2 Nutzung und Vegetation

Im Geltungsbereich wird die Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser mit z. T. kleinen parkartigen Gärten geprägt.

Die Gärten sind größtenteils durch Rasenflächen mit einem mehr oder weniger wertvollen Baumbestand besetzt. Neben einigen Laubbäumen, z. B. Birken, gibt es viele Nadelbäume, wie Fichten oder Kiefern.

Der Anteil der Bodendecker und Staudenflächen ist gering. Etwa in der Mitte des Geltungsbereiches gibt es einige, z. Z. größere Nutzgartenteile. Z. T. sind noch Relikte der ursprünglichen Flächennutzung als Wiese oder Streuobstwiese erkennbar. Zwei benachbarte Grundstücke sind brachgefallen und z. T. mit einem großen Anteil von Sträuchern und Bäumen versehen. Diese bilden eine durchgehende grüne Achse zwischen der Friedrichstraße und Oberhöchstädter Straße.

Der Anteil der versiegelten Flächen in den Gärten ist gering. Die Gartenflächen sind im Verhältnis zu den überbauten Flächen ausgewogen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die erhaltenswerten und ortsbildprägenden Einzelgehölze erfaßt und kartiert, wobei folgende Bewertungskriterien angewendet wurden:

- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit
- im Umfeld markante Wirkung

Die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg geschützten Bäume sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Lediglich die Bäume und Baumgruppen, die das Ortsbild entscheidend prägen, sind gesondert gekennzeichnet.