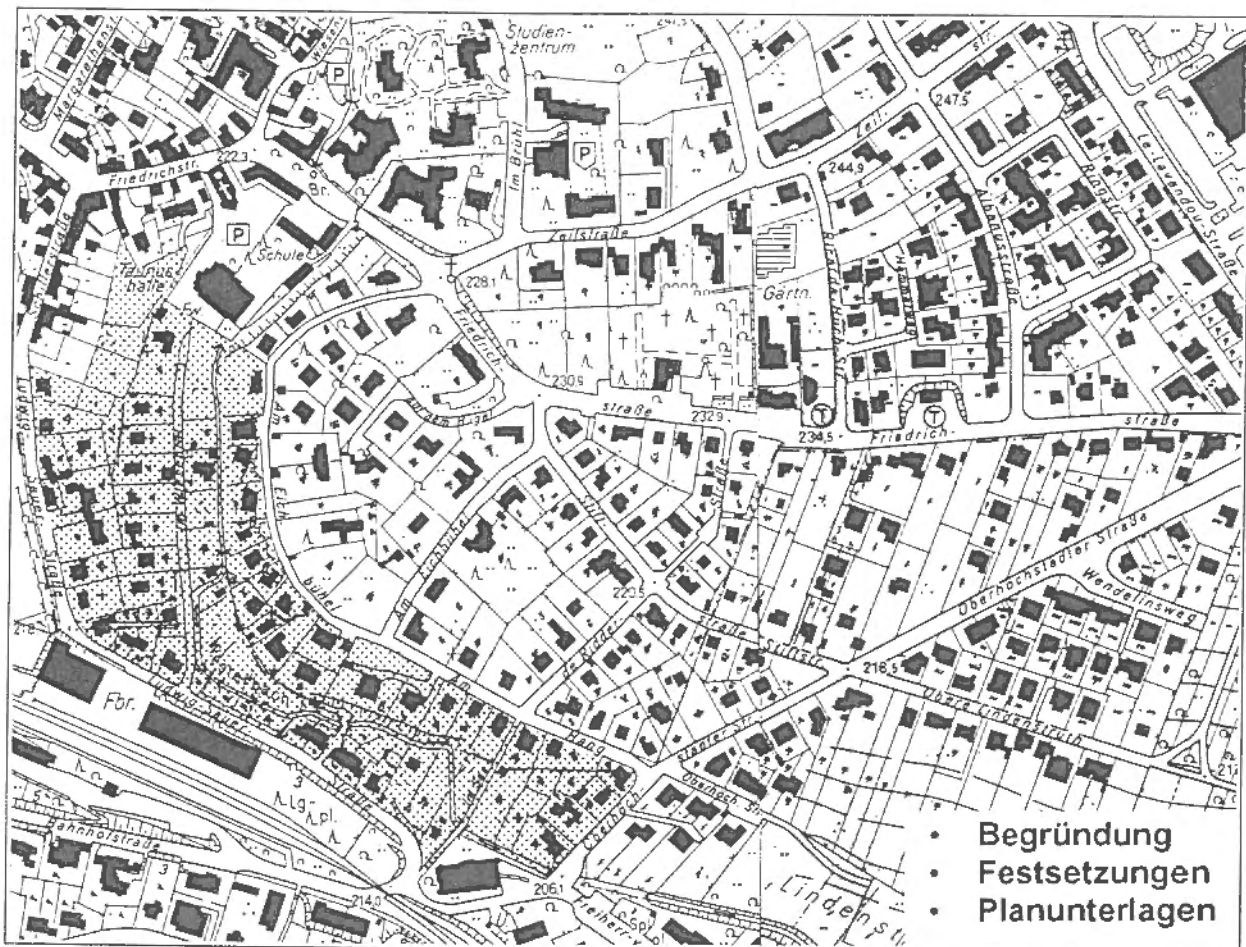


**BEBAUUNGSPLAN  
MIT  
INTEGRIERTEM  
LANDSCHAFTSPLAN**

**SÜDLICH DER FRIEDRICHSTRASSE  
TEIL 1**

**S 181/96**

**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. Städtbauliche 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
- Bestandsplan o. M.
8. Bauliches und grünordnerisches Konzept
- Detailpläne Gestaltung M 1 : 500

## **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 Geschößfläche

#### 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 in diesem Gebiet vorhandenen Nutzung, deren Bauweise und der absolut überbaubaren Grundstücksfläche festzuschreiben und den wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Kronberger Zeitung  
Nr. 36 Dat. 11.02.95

Auszug



### 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 Schonberg, zum Ausdruck zu bringen.

Sie bedient sich dabei des neugeschaffenen Instrumentes des „Bürgerbegehrens und Bürgerentscheides“, 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 Städtältesten 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 der 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. 3486) 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).

Es gilt das Hessische Wassergesetz (HWG) vom 22.01.1990 (GVBl. I, S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.1997 (GVBl. I, S. 232).

### 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, o. M.





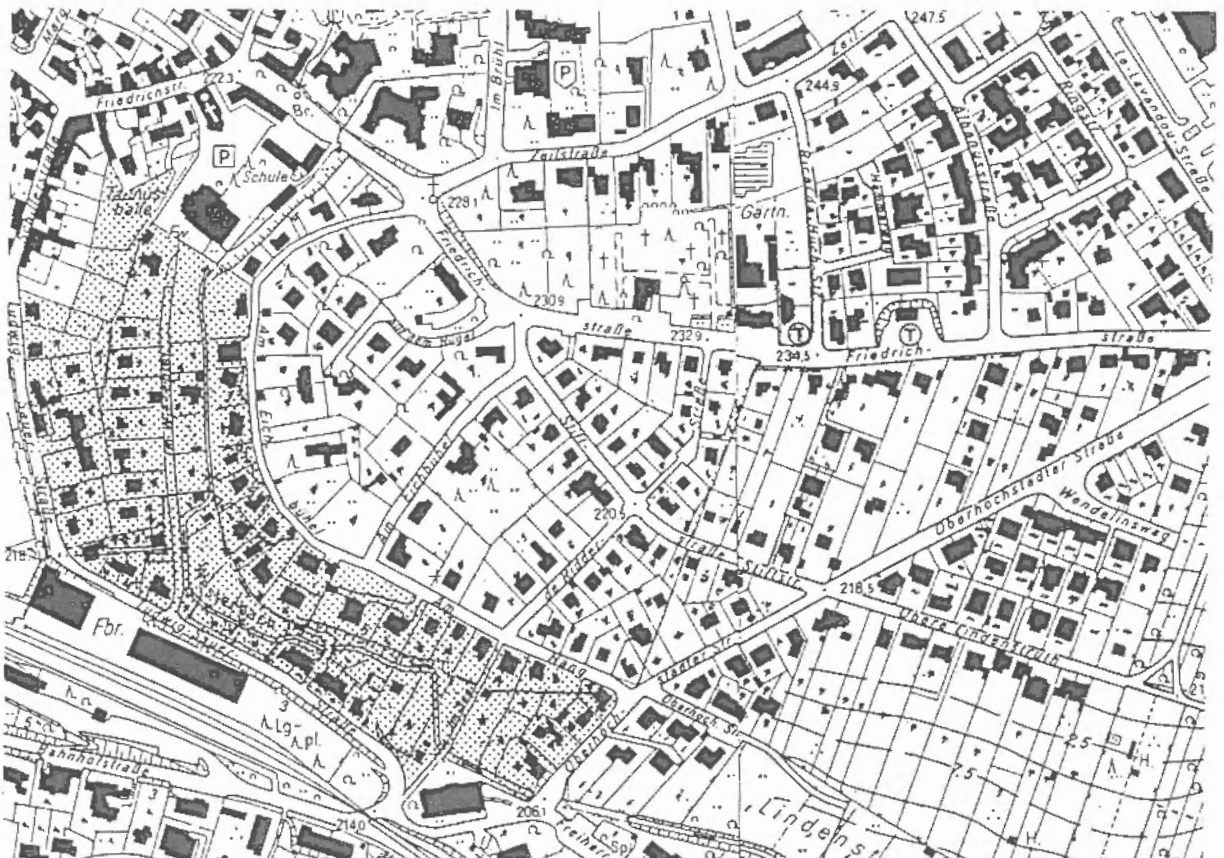
#### 4. Geltungsbereich

Der zu überplanende Bereich hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Er wird begrenzt durch:

- im Norden:  
die Parzellen 231/51, 49/1, 44/2, 111/43, 41/1, 38/3, 39/5, 39, 40/9,  
40/10, 130/6 und 423/122.
- im Osten:  
die Straße "Am Eichenbüchel" (einschließlich),  
die Straße "Am Hang" und "Oberhöchstädter Straße"
- im Süden:  
die Bachparzelle, den Fußweg und die Ludwig-Sauer-Straße
- im Westen:  
die "Ludwig-Sauer-Straße"

Ausschnitt Topographische Karte, M 1: 5.000

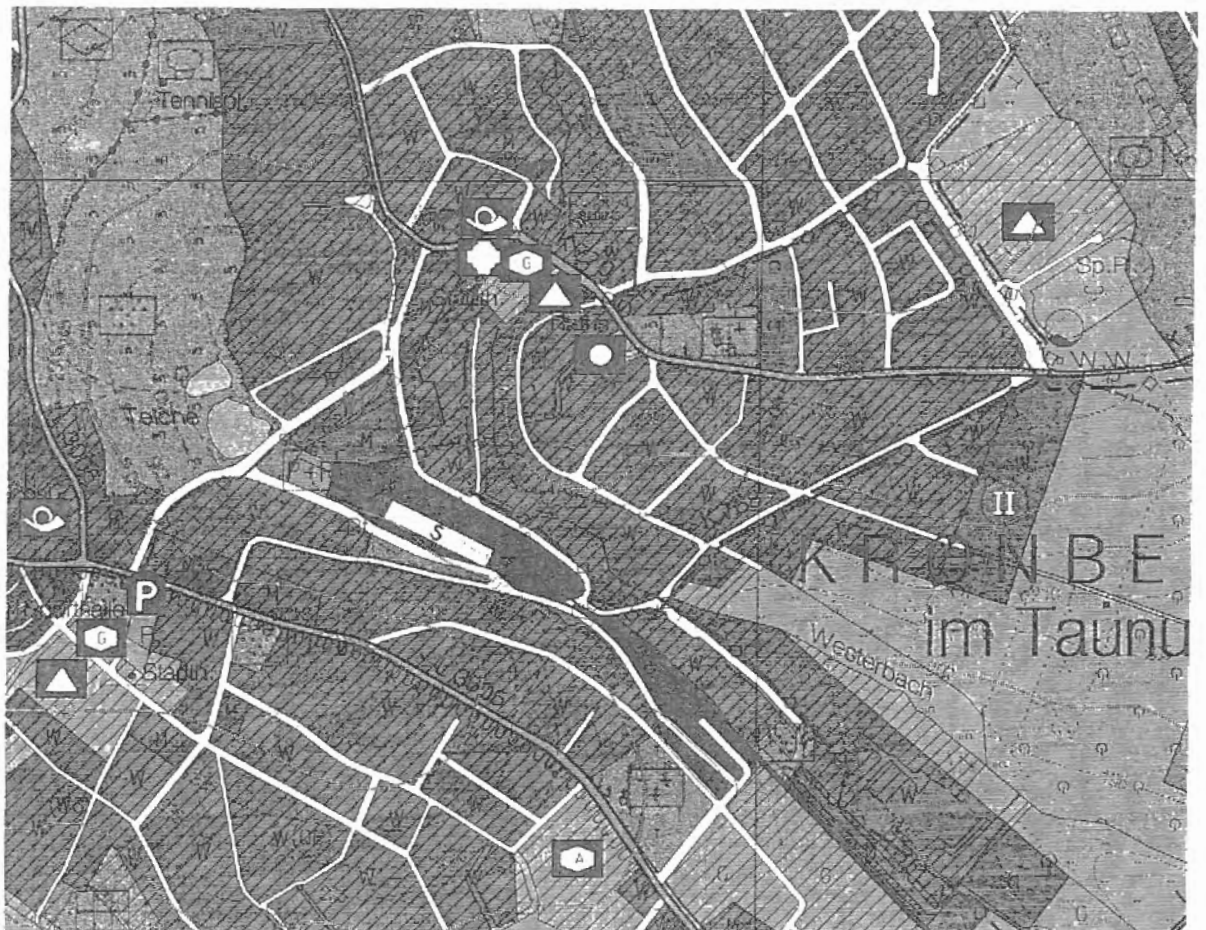


## 5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Bestand 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,

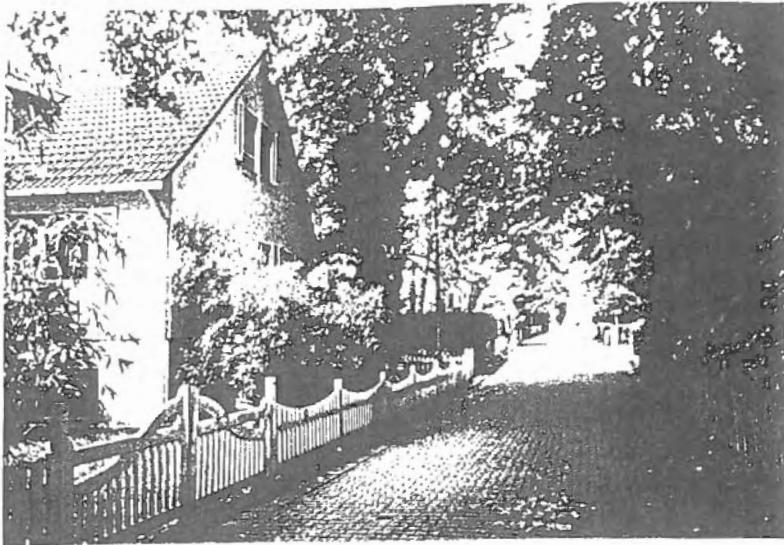


## 6. Ziele der Bebauungsplanung

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

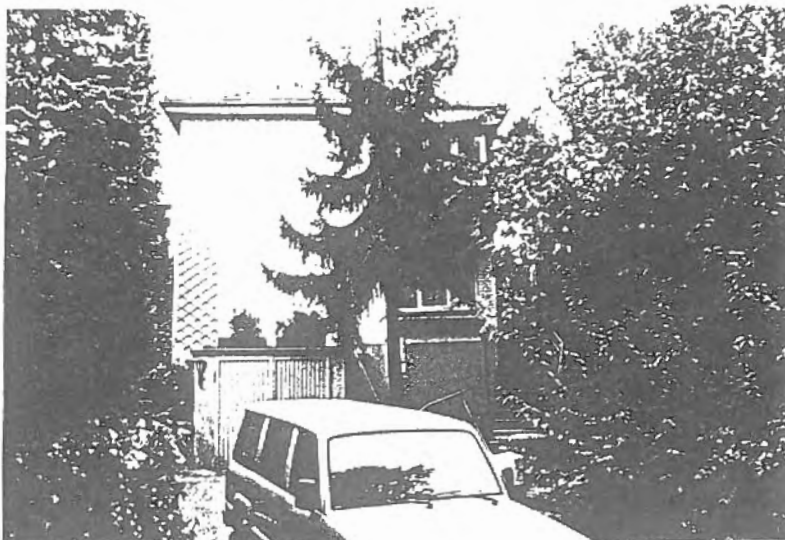
Aus der vorgenannten Prämisse liegen dem Bebauungsplan folgende Leitbilder zugrunde

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

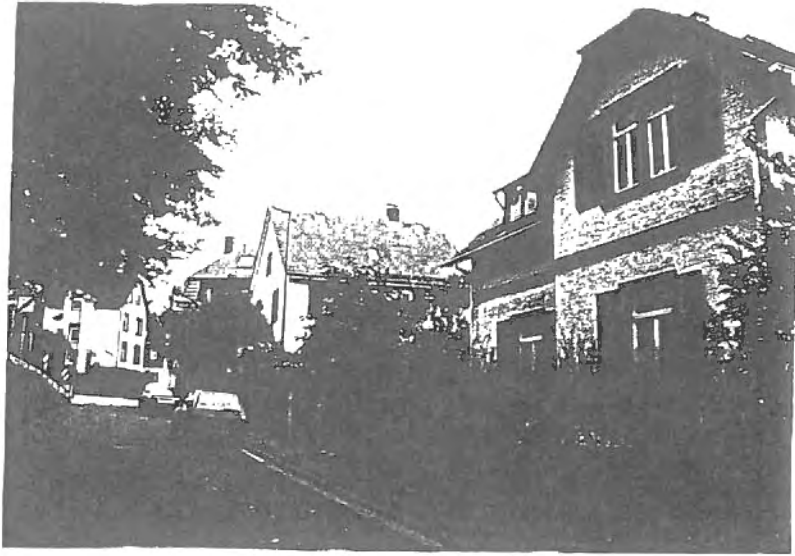


Gebietsspezifische  
Bautenbeispiele  
ohne Wertung!

1



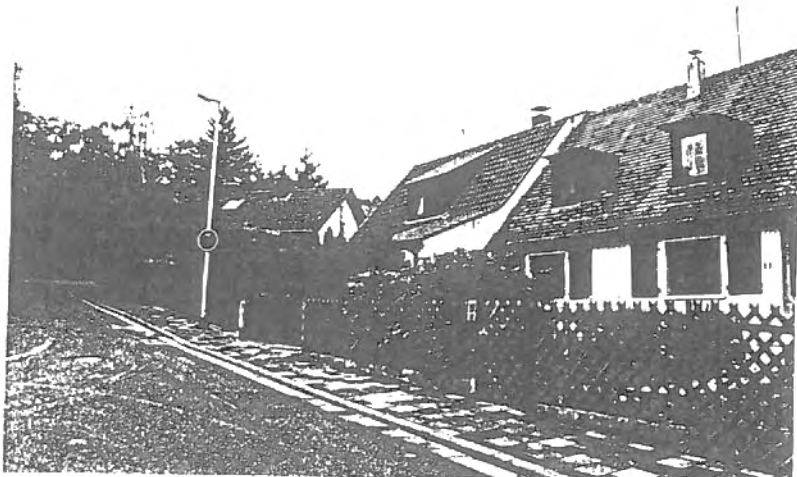
2



3



4



5



6

- Als Bebauungsstruktur 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.
- Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über die zulässigen Gebäudehöhen an Hangkanten und steil abfallenden Böschungsflächen
- 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.

- Anlage eines Wendeschuhes am Ende der Straße "Im Wiesental".  
Der Wendeschuh soll so gestaltet werden, daß er von größeren Fahrzeugen nicht benutzt werden kann (u. a. Reglement für die Müllabfuhr).
- Herstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Mehrzweckhalle und der Schillerstraße (der Fuß- und Radweg dient zugleich als Erschließung für die auf Parzelle Nr. 40/7 "Teil Süd" vorgesehene Bebauung).

## 7. Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

### 7.1 Untersuchungsmethodik

Da sich der Bebauungsplan zu einem wesentlichen Teil an dem 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 keine 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 1 Stadt Kronberg im Taunus  
Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flur- stück	Fläche in m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
<b>Teilgebiet 1</b>											
1	233/51	352									
1	144/2	367									
1	234/51	593	90	0,07	II	180	0,14	E	S	> 45 °	
2	144/5	741	95	0,13	I + D	190	0,26	E	KW	> 45 °	
3	145/5	543	78	0,14	II	144	0,26	E	S	30 - 45 °	
4	142/13	647	79	0,12	K + I	157	0,24	E	S	> 45 °	
5	142/10	233	98	0,42	II	173	0,74	E	S	30 - 45 °	
6	142/15	1.086	189	0,17	K + II / II	377	0,35	E	S	> 30 °	
7	142/16	1.157	182	0,16	K + I	363	0,31	E	S	> 45 °	
8	457/142	600	152	0,25	II	284	0,47	E	S	< 30 °	
9	142/14	807	64	0,08	K + I	128	0,16	E	S	30 - 45 °	
10	22/53	65									
10	22/26	259	90	0,28	I	90	0,28	E	S	30 - 45 °	
11	22/54	96									
11	22/27	262	81	0,23	I	81	0,23	E	S	> 45 °	
12	22/56	132									
12	22/28	403	84	0,16	I	84	0,16	E	S	> 45 °	
13	22/60	612	172	0,28	K + II	450	0,73	E	S	< 30 °	?
14	22/58	366	104	0,28	K + I	208	0,57	E	S	> 45 °	
15	138/48	882	104	0,12	I	104	0,12	E	S	30 - 45 °	
16	138/36	744	106	0,14	II	212	0,28	E	S	30 - 45 °	
17	138/33	817	111	0,14	II	207	0,25	E	S	30 - 45 °	
18	138/28	77									
18	138/11	728	110	0,14	I + D	208	0,26	E	S	> 45 °	
19	144/1	17									
19	138/10	809	103	0,12	I + D	206	0,25	E	S	30 - 45 °	
20	138/9	709	94	0,13	II	187	0,26	E	S	30 - 45 °	
21	138/8	659	94	0,14	I + D	187	0,28	E	S	> 45 °	
23	138/44	80									
23	138/42	239									
23	40/8	569									
23	232/51	772									
23	138/41	1.481	285	0,09	I + D	506	0,16	E	S	> 45 °	
24	40/7	1.713									unbebaut
25	138/52	1.174									unbebaut
26	138/22	522									unbebaut
27	138/29	26									
27	138/30	583	148	0,24	I	148	0,24	E	W	30 - 45 °	
28	138/18	41									
28	138/31	538									Nebengeb.
29	138/32	611									unbebaut
30	22/65	109									
30	17/8	200									
30	22/29	256	117	0,21	I	117	0,21	E	S	< 30 °	



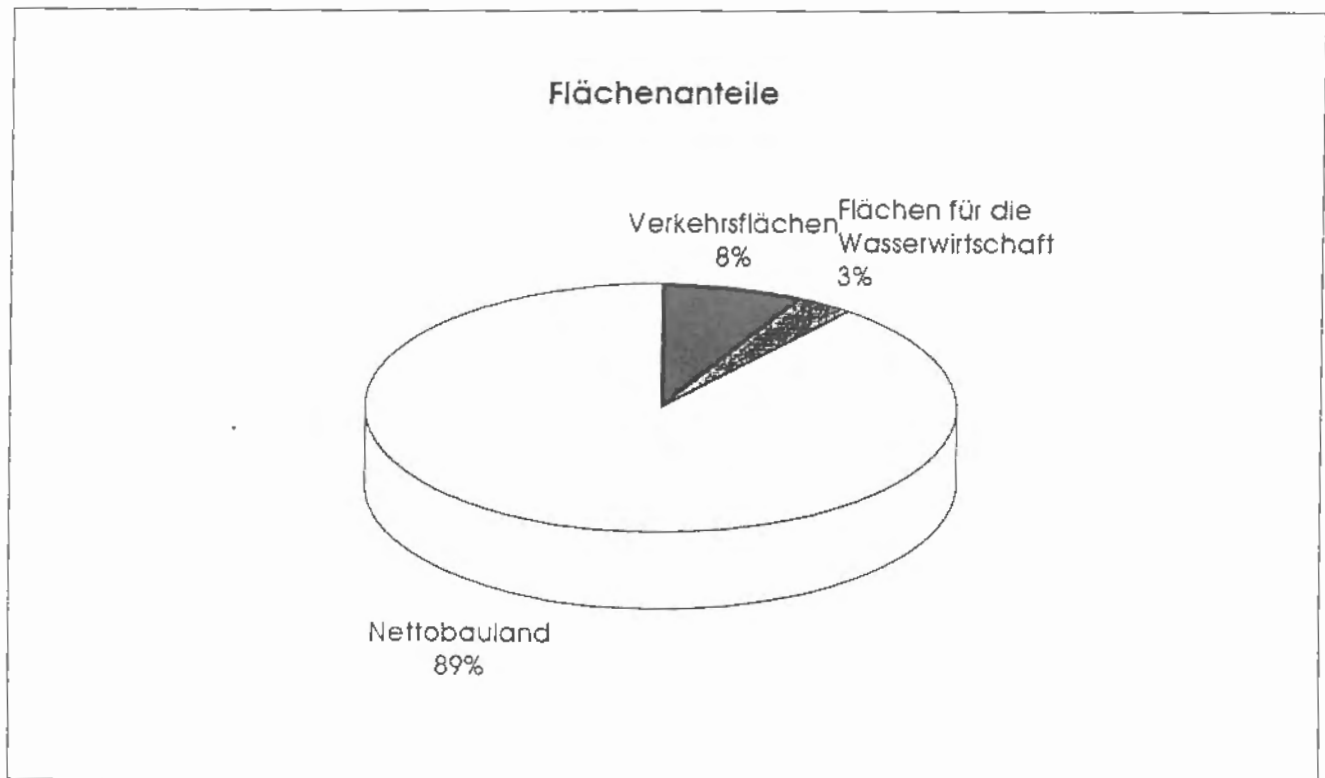
Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teilbereich 1 Stadt Kronberg im Taunus  
Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
31	22/47	138									
31	22/30	917									
31	91/48	512	116	0,07	K + I	231	0,15	E	S	30 - 45 °	
32	22/67	566									
32	22/66	488	230	0,22	II + D	604	0,57	E	S	> 45 °	
33	22/49	348									
33	22/24	413									
33	22/18	16	98	0,13	I	98	0,13	E	S	> 45 °	
34	91/44	50									
34	22/52	300	115	0,33	II	229	0,65	D	S	30 - 45 °	
35	22/37	276									
35	22/36	16	115	0,39	II	229	0,78	D	S	30 - 45 °	
36	22/39	300									
36	22/42	161	99	0,21	II	198	0,43	D	S	30 - 45 °	
37	22/40	302									
37	22/43	280	99	0,17	II	198	0,34	D	S	30 - 45 °	
38	22/31	535	103	0,19	K + I + D	309	0,58	E	S	> 45 °	
39	1144/22	838	70	0,08	I + D	140	0,17	E	S	> 45 °	
40	1145/22	872	140	0,16	II	280	0,32	E	S	> 45 °	
41	22/44	485	74	0,15	K + I + D	193	0,40	E	S	> 45 °	
42	446/91	616									
42	1134/24	621	135	0,11	K + II	365	0,30	E	Z	> 45 °	
43	445/91	656									
43	1135/24	92	92	0,12	K + II	260	0,35	E	W	> 45 °	
44	472/91	782	100	0,13	K + I + D	267	0,34	E	S	> 45 °	
45	91/43	867	156	0,18	K + I	312	0,36	E	S	30 - 45 °	
46	91/42	2.335	207	0,09	K + I + D	501	0,21	E	S	> 45 °	
47	91/45	780	163	0,21	K + I	326	0,42	E	S	30 - 45 °	
48	91/40	813	173	0,21	K + I	345	0,42	E	S	30 - 45 °	
49	91/13	782	178	0,23	K + I	356	0,46	E	S	30 - 45 °	?
50	91/12	290									
50	22/63	243	107	0,20	K + I + D	303	0,57	E	S	> 45 °	?
51	91/10	427	110	0,26	K + I	220	0,52	E	S	30 - 45 °	?
52	91/58	368	96	0,26	K + I	192	0,52	E	S	30 - 45 °	
53	91/59	504	129	0,26	K + I	258	0,51	E	S	30 - 45 °	
54	138/19	0									
54	91/7	542	65	0,12	K + I	130	0,24	E	S	30 - 45 °	
55	91/6	651	192	0,30	2 K + I + D	769	1,18	E	W	> 45 °	?
56	138/17	53									
56	91/5	604	120	0,18	K + I	205	0,31	E	S	30 - 45 °	
57	121/2	505	195	0,39	2 K + I	585	1,16	E	S	30 - 45 °	?
58	121/1	1272	102	0,08	K + I	204	0,16	E	S	> 45 °	
109	24/1	580									
109	1132/24	1.077	167	0,10	K + I	303	0,18	E	W	30 - 45 °	
110	24/7	585	101	0,17	K + II	246	0,42	E	Z	30 - 45 °	?
111	24/8	717									unbebaut
112	1106/24	908	167	0,18	K + II	500	0,31	E	S	< 30 °	?
113	1118/24	722	132	0,18	I	132	0,18	E	S	> 45 °	
114	26/1	487	131	0,27	I + D	261	0,54	E	S	> 45 °	

Bebauungsplan Südlich der Friedrichstraße Teilbereich I Stadt Kronberg im Taunus  
Bestandsanalyse Stand: 24.10.96

Nr.	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Geschoß- zahl	Geschoß- fläche	GFZ	Bauweise E/D/H	Dach- form	Dach- neigung	sonst. Feststellg.
115	24/6	157									
115	1117/24	310	88	0,19	K + I + D	264	0,57	E	S	> 45°	
116	24/5	304									
116	1116/24	299			K + II			E			im Bau
Bach	17/3	183									
Bach	22/10	121									
Bach	138/20	142									
Bach	154/11	159									
Bach	154/7	22									
Bach	22/19	19									
Bach	22/22	95									
Bach	22/50	48									
Bach	22/51	34									
Bach	263/1	1									
Bach	264/5	926									
Bach privat	154/4	40									
Bach privat	154/5	37									
Bach privat	154/6	20									
Straße	20/3	19									
Straße	121/4	2									
Straße	121/5	30									
Straße	125/1	39									
Straße	138/15	74									
Straße	138/43	613									
Straße	154/2	3									
Straße	22/48	474									
Straße	22/61	15									
Straße	91/52	1552									
Straße teilw.	121/3	1142									
Weg	1133/24	137									
Weg	138/49	86									
Weg	138/51	107									
Weg	447/91	99									
Weg privat	22/38	110									

Flächenbilanz			
	m <sup>2</sup>		
Grundfläche	7.185	Durchschnittliche GRZ	0,14
Geschoßfläche	14.997	Durchschnittliche GFZ	0,29
	m <sup>2</sup>	%	
Nettobauland	51.439	89,01	
Private Verkehrsfläche	110	0,19	
Öffentliche Verkehrsflächen	4.392	7,60	
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.847	3,20	
Bruttobauland	57.788	100,00	
















STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER  
FRIEDRICHSTRASSE BEREICH 1

BESTANDSANALYSE  
ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

-  UNBEBAUT
-  I
-  I + D
-  II
-  K + I + D
-  II + D
-  K + II
-  2K + I
-  III
-  2K + I + D
-  III + D

AZ.: S 181/95    DATUM: 20.11.96    UH

PLANERGRUPPE ASL

KIRSCHBAUMWEG 6  
60489 FRANKFURT

TEL.: 069 / 78 88 28  
FAX.: 069 / 789 62 46



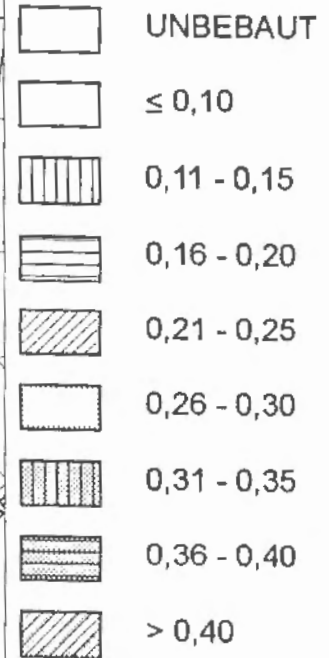
STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER  
FRIEDRICHSTRASSE BEREICH 1



BESTANDSANALYSE  
GRZ





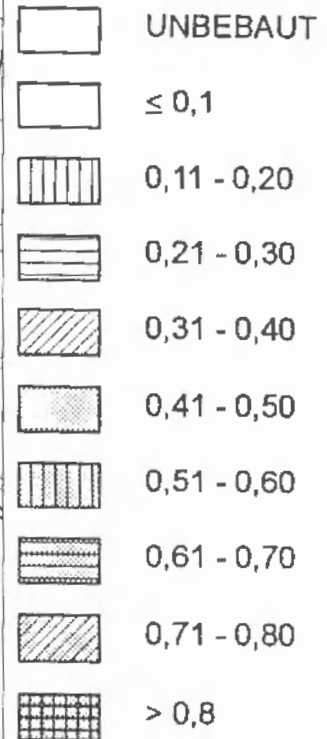
STADT KRONBERG IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

SÜDLICH DER  
FRIEDRICHSTRASSE BEREICH 1



BESTANDSANALYSE  
GFZ



## 7.2 Städtebau

### 7.2.1 Topographie und Bebauung

Das Gelände fällt in Nord-Süd-Richtung von ca. 224,5 m über NN auf ca. 206,0 m über NN im Bereich der Oberhöchstädter Straße.

Gleichzeitig fällt das Gelände von Osten, von einer Höhe von ca. 235,5 m über NN am Kreuzungspunkt Friedrichstraße/Oberhöchstädter Straße, in Richtung Westen. Der Tiefpunkt liegt im Bereich der Westerbachau. Diese fällt innerhalb des Geltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung von ca. 222,0 m über NN auf ca. 207,0 m über NN. Von der Bachau steigt das Gelände in Richtung Westen wieder auf eine Höhe von ca. 224,0 m über NN an.

Die Grundstücke im Bereich der Straßen "Am Eichenbühel" und "Am Hang" weisen ein besonders starkes Gefälle in Richtung Bachau auf. Diese haben z. T. eine Neigung von bis zu 22,5°. Die stark hangige Geländeform prägt das Ortsbild in diesem Bereich entscheidend.

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

Geprägt wird das Gebiet außerdem durch die zum Teil sehr steile Hangbebauung entlang der Straßen "Am Eichenbühel" und "Am Hang".

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Auf einzelnen noch freien Grundstücken ist jedoch unter Wahrung des Baumbestandes bzw. der Einhaltung des notwendigen Bachabstandes eine behutsame Neubebauung möglich.

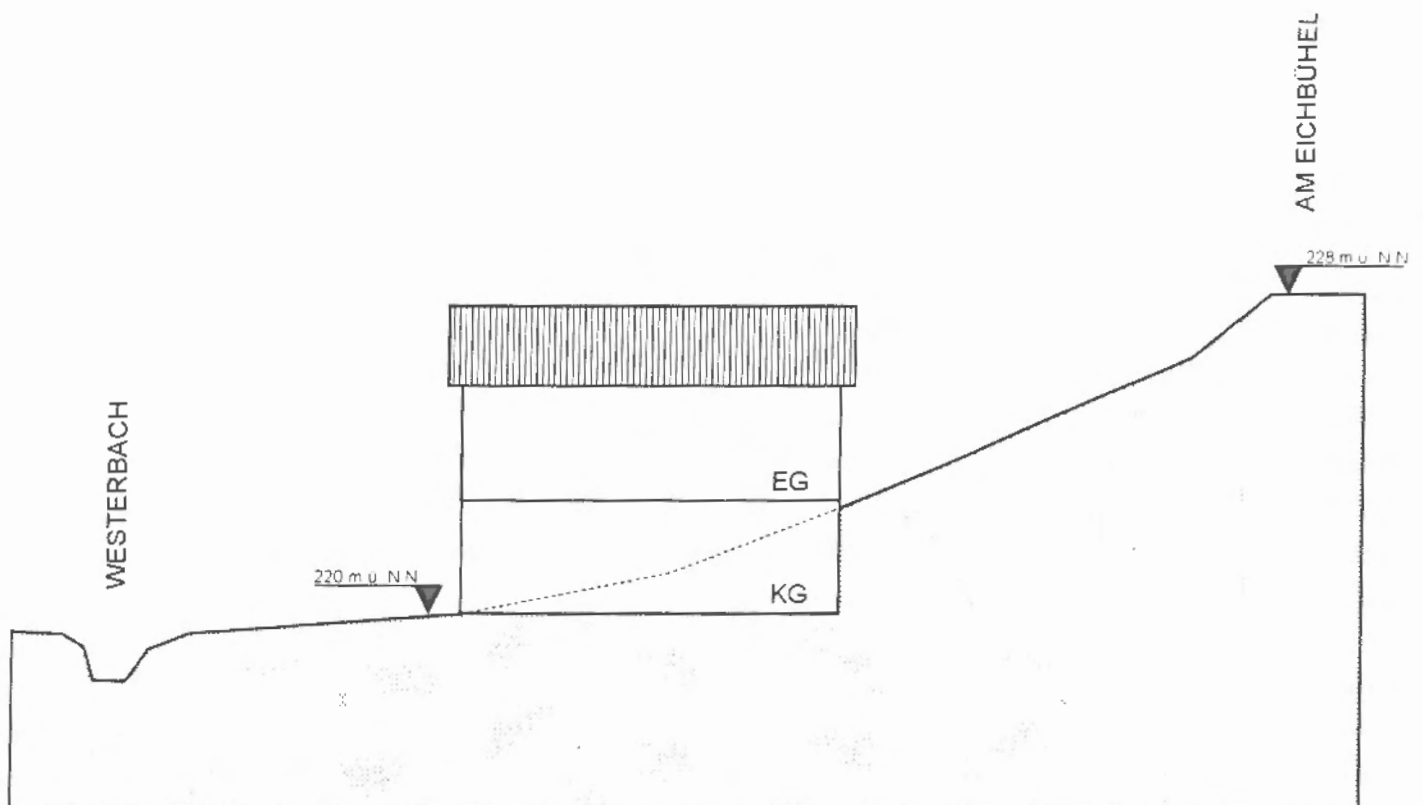
Die typische Bebauungsstruktur ist das auf der Grundstücksmittle stehende Haus mit umgebendem Garten.

Bedingt durch die Bebauungsstruktur mit einer ersten und auch zweiten Baureihe, ist die Erschließung oftmals sehr aufwendig. Sie erfolgt teilweise über Privatwege bzw. mit Geh- und Fahrrechten auf privaten Grundstücken.

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.

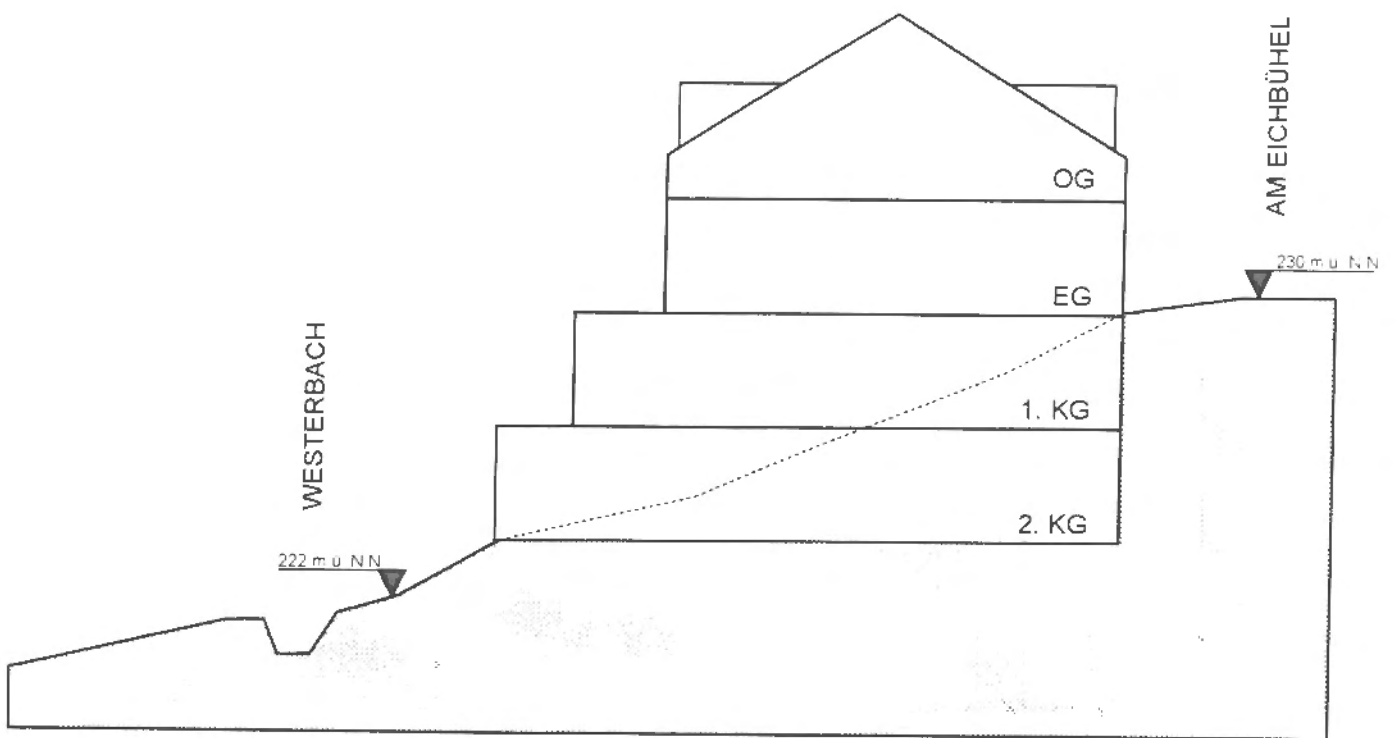
Die Steilheit des Geländes unterhalb der Straßen "Am Eichenbühel" und "Am Hang" führt dazu, daß die Gebäude vom Hang aus, eine 1-geschossige Bauweise darstellen und vom Tal aus, eine 3- bis 4-geschossige Baukörperhöhe vorgeben.

Schemaschnitte Bebauung, M. 1 : 200



SYSTEMSCHNITT AM EICHBÜHEL 16





SYSTEMSCHNITT AM EICHBÜHEL 10 / 14

## 7.3 Landschaft

### 7.3.1 Nutzung und Vegetation

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

Die Gärten sind größtenteils durch Rasenflächen mit einem wertvollen Baumbestand besetzt. Neben vielen Laubbäumen, z. B. Birken, Erlen und Eichen, gibt es einige Nadelbäume, wie Fichten oder Kiefern, aber auch Exoten, wie z. B. Mammutbäume. Der Anteil der Bodendecker und Staudenflächen ist gering. Nutzgärten gibt es fast keine. Allerdings gibt es noch Relikte von Obstwiesen.

Besonders eindrucksvoll ist die landschaftsgerechte Einbindung der Bachaue mit intensiver Bepflanzung in Teilbereichen. Diese bestärkt den Westerbachrand nachhaltig und kennzeichnet das Landschaftselement. An kleinen Abschnitten ist das Bachprofil völlig in Mauern eingefaßt, vor allem dort, wo vorhandene Gebäude nur 2 - 3 m vom Bachprofil entfernt sind.

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:

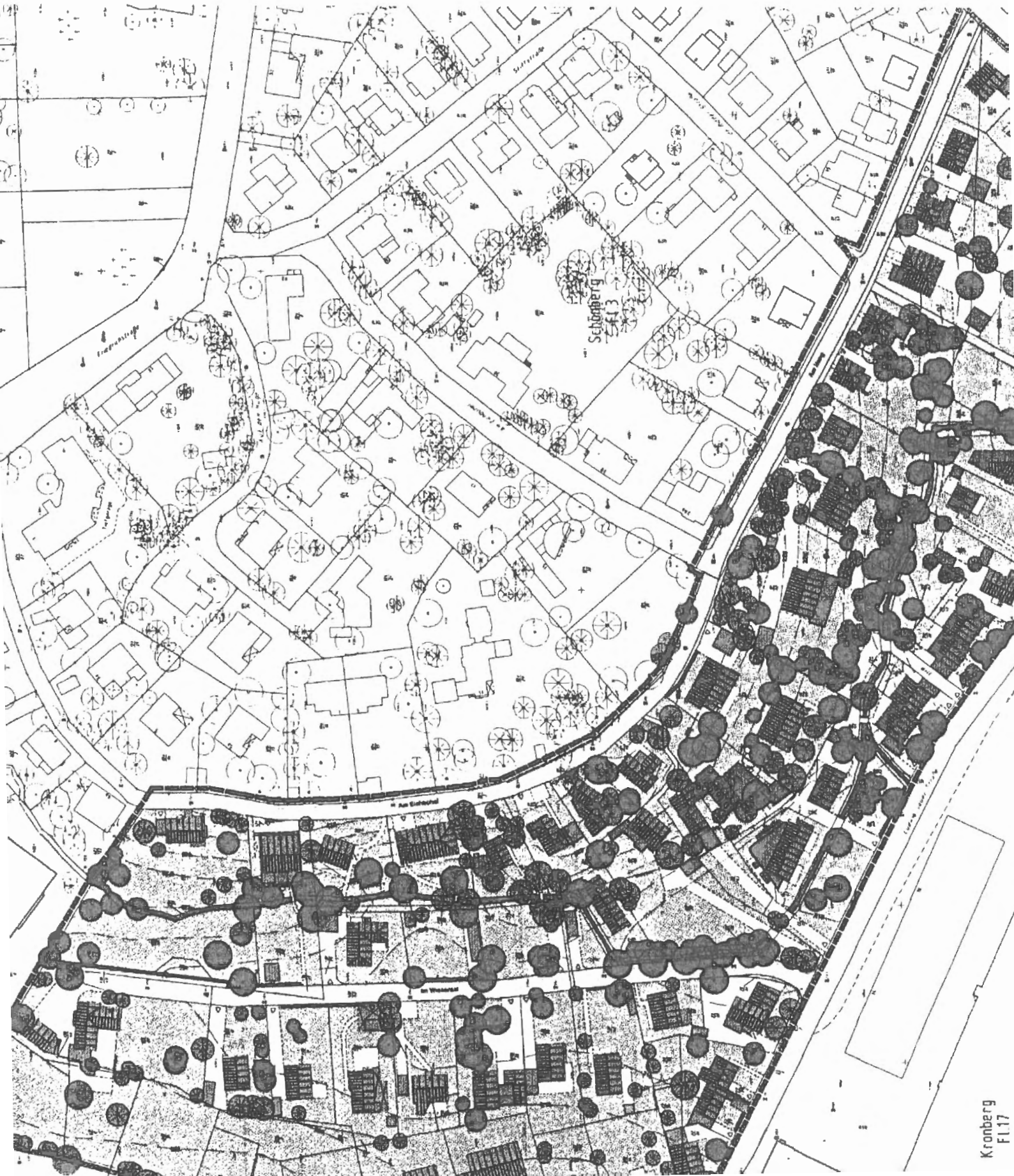
- wertvolle Gruppen
- besondere Größe, hohes Alter
- Seltenheit
- im Umfeld markante Wirkung

Die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg geschützten Bäume sind im Plan nicht gesondert dargestellt. Lediglich die Bäume und Baumgruppen, die das Ortsbild prägen und/oder zur Kennzeichnung des linearen Landschaftselementes Bach dienen, sind gesondert gekennzeichnet.

# SÜDLICH DE FRIEDRICHS

## BESTAND

GELTUNGSBEREICH	HÖHENLINIE	FLURSTÜCKSGRE	GEBÄUDE MIT GE	GEBÄUDE MIT FL	ÖFFENTLICHE VE	FUSSWEG	EINFAHR	VERSIEGELTE FLÄ	ZIER- UND NUTZG	LAUBBAUM	NADELBAUM	RAUMPRAGENDE	RAUMPRAGENDE	FLIESSGEWÄSSE



## ches und grünordnerisches Konzept

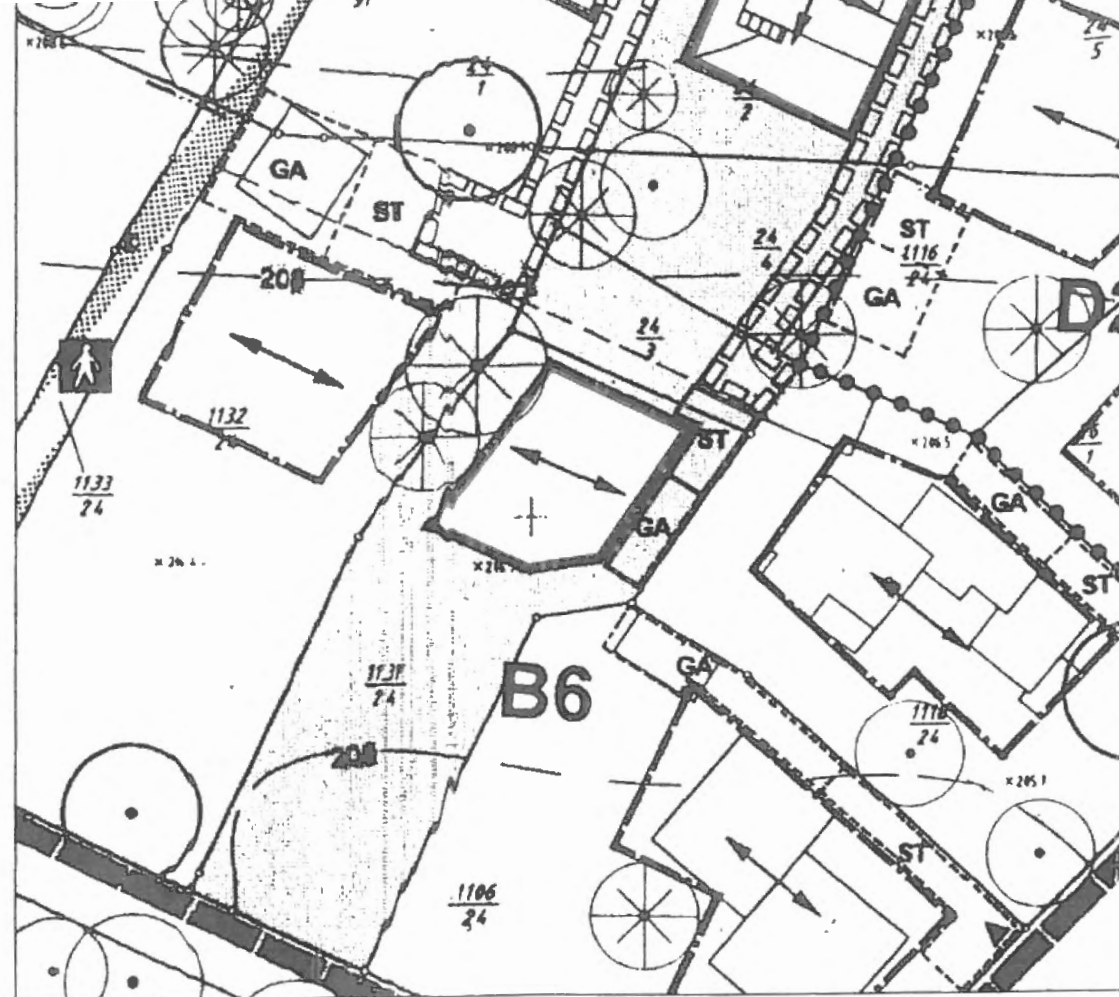
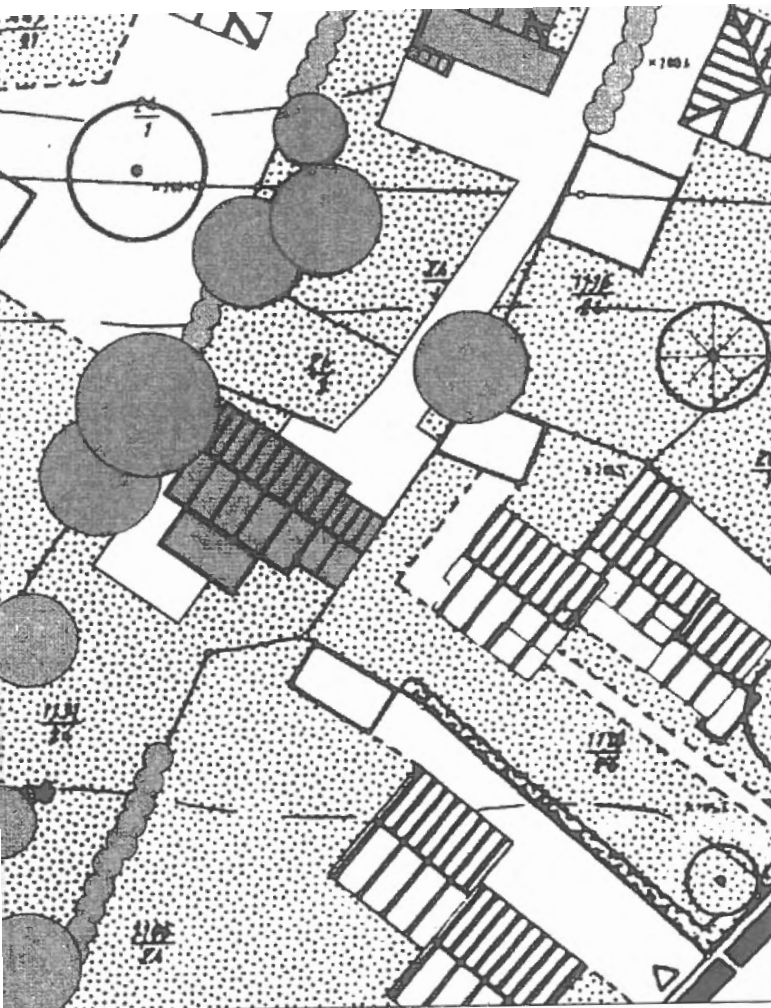
### tailpläne Gestaltung

baute Gebiet ein städtebauliches Leitbild zu formulieren ist außerordentlich schwierig. Das Problem kann damit begründet werden, dass eine zu starke Bindung der Festsetzungen dazu führt, daß viele Grundstücke aufgrund unterschiedlicher Größen aus dem Rahmen fallen, da ihre Ausnutzungsdaten zu hoch oder zu niedrig sind. Auf der anderen Seite kann eine zu detaillierte Festsetzung der Einzelbereiche eine städtebauliche Konzeptentwicklung verhindern. Ein Leitbild oftmals nicht mehr erkennbar ist und sich einzelne Betroffene nicht behandelt fühlen. Eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes ist erforderlich, aber sicher ist eine über den Bestand hinausgehende, kleinteilige bauliche Erweiterung sinnvoll.

Neubauflächen werden ausgewiesen, wenn der Charakter der Umgebung, wie die Struktur der unbebauten Flächen dies zuläßt. Die neuen Baufenster sollen im Übrigen dem übrigen Gebiet straßenbegleitend, bzw. als zweite Reihe angeordnet sein.

Das Westerbaches als besonderes Landschaftselement wird von der Planung beibehalten.

Zur Verdeutlichung der Neubau- und Umbauziele dienen die Einzelbereichsplanungstailpläne. Sie zeigen bauliche Änderungsmöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken.



SÜDLICH DEF  
FRIEDRICHST

BAUMASSNA

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung  
Flur  
Flurstück  
Flurstück

BESTAND

Grundstücksfläche  
Bebaute Grundfläche  
GRZ  
GFZ  
Nutzung  
Vollgeschosse  
Bauweise

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart  
Nutzungs einschränkungen  
max. überbaubare Grundfläche  
GFZ  
Vollgeschosse max.  
Bauweise  
Dachneigung max.  
Sockelhöhe max.  
Traufhöhe max.  
Firsthöhe max.  
Dachhöhe max.  
Dachneigung  
Lage der Stellplätze  
Sonstige Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

3

CH

VERSIEGELTE FLÄCHE

ZIER- UND NUTZGARTEN

ENZEN

BAUM VORHANDEN

NEIGTEM DACH

BAUM GEPLANT

ACHDACH

RAUMPRÄGENDE MAUER

NEIGTEM DACH

RAUMPRÄGENDE HECKE

RECHT

GELTUNGSBEREICH

HÖHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET

BEZEICHNUNG DER  
GEBIETSBEREICHE

ABGRENZUNG VERSCH  
ARTEN U. MASSE DER

ÖFFENTLICHE VER-  
KEHRSFLÄCHE  
VERKEHRSBERUHIGT

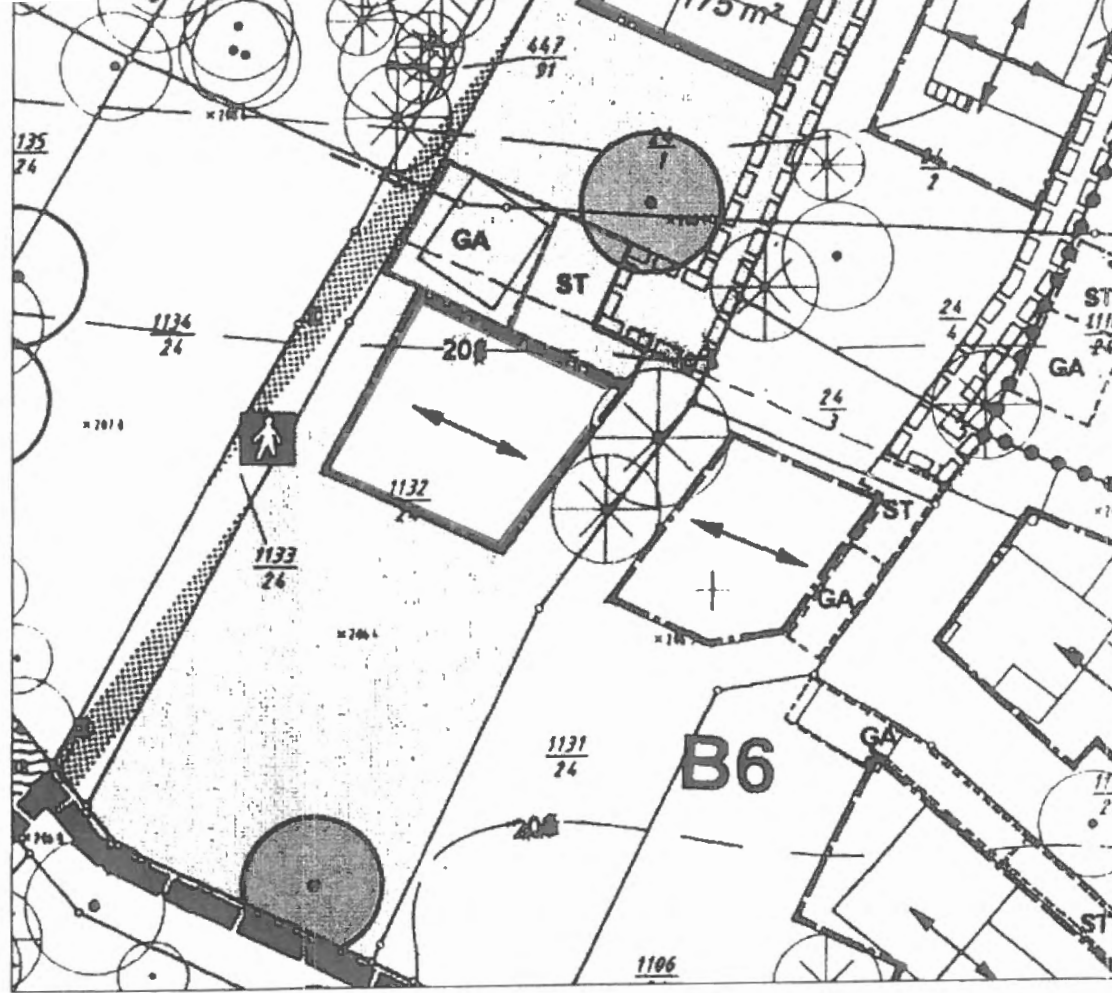
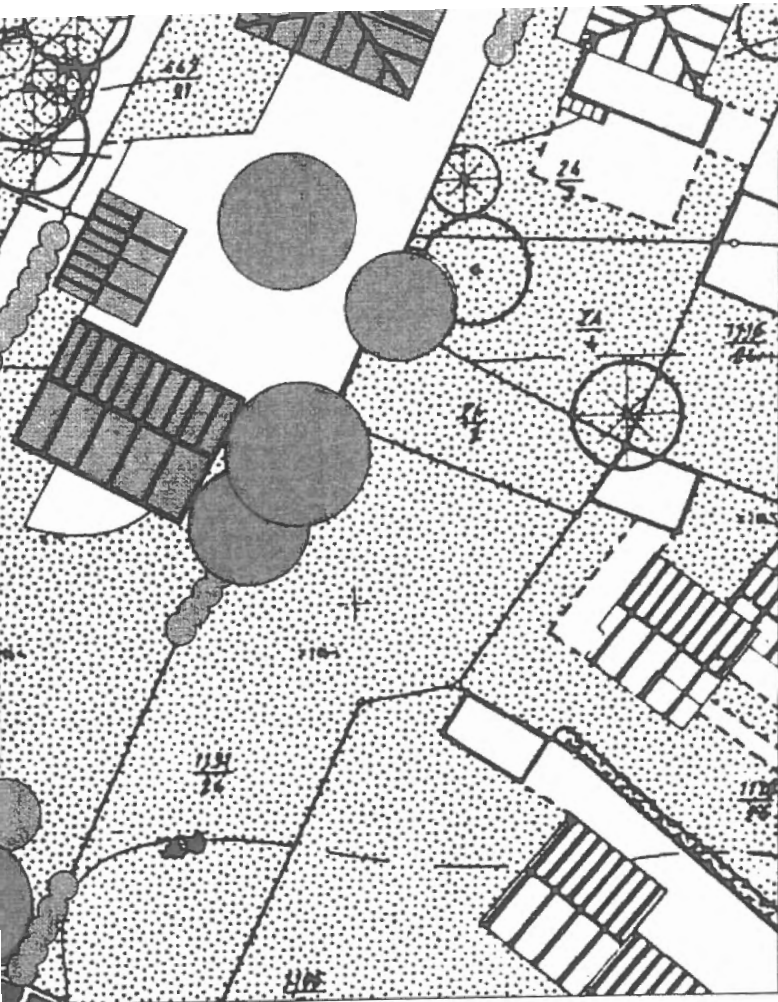
ÖFFENTLICHER  
FUSSWEG

PRIVATE  
VERKEHRSFLÄCHE

GEH-, FAHR- UND  
LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,  
GARAGEN O. TIEFGARAGEN

GRÜNFLÄCHE



SÜDLICH DER  
FRIEDRICHS

BAUMASSNA

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung  
Flur  
Flurstück  
Flurstück

BESTAND

Grundstücksfläche  
Bebaute Grundfläche  
GRZ  
GFZ  
Nutzung  
Vollgeschosse  
Bauweise

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart  
Nutzungsbeschränkungen  
max. überbaubare Grundfläche  
GFZ  
Vollgeschosse max.  
Bauweise  
Drempelhöhe max.  
Sockelhöhe max.  
Traufhöhe max.  
Firsthöhe max.  
Dachhöhe max.  
Dachneigung  
Lage der Stellplätze  
Sonstige Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

G

NICH



VERSIEGELTE FLÄCHE



ZIER- UND NUTZGARTEN

ENZEN



BAUM VORHANDEN

ENEIGTEM DACH



BAUM GEPLANT

ACHDACH



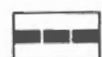
RAUMPRÄGENDE MAUER

ENEIGTEM DACH



RAUMPRÄGENDE HECKE

RECHT



GELTUNGSBEREICH



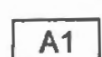
HÖHENLINIE



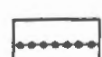
FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER  
GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH.  
ARTEN U. MASZE DER  
RAUMLICHEN NUTZUNGEN



ÖFFENTLICHE VER-  
KEHRSFLÄCHE  
VERKEHRSBERUHIGT



ÖFFENTLICHER  
FUSSWEG



PRIVATE  
VERKEHRSFLÄCHE



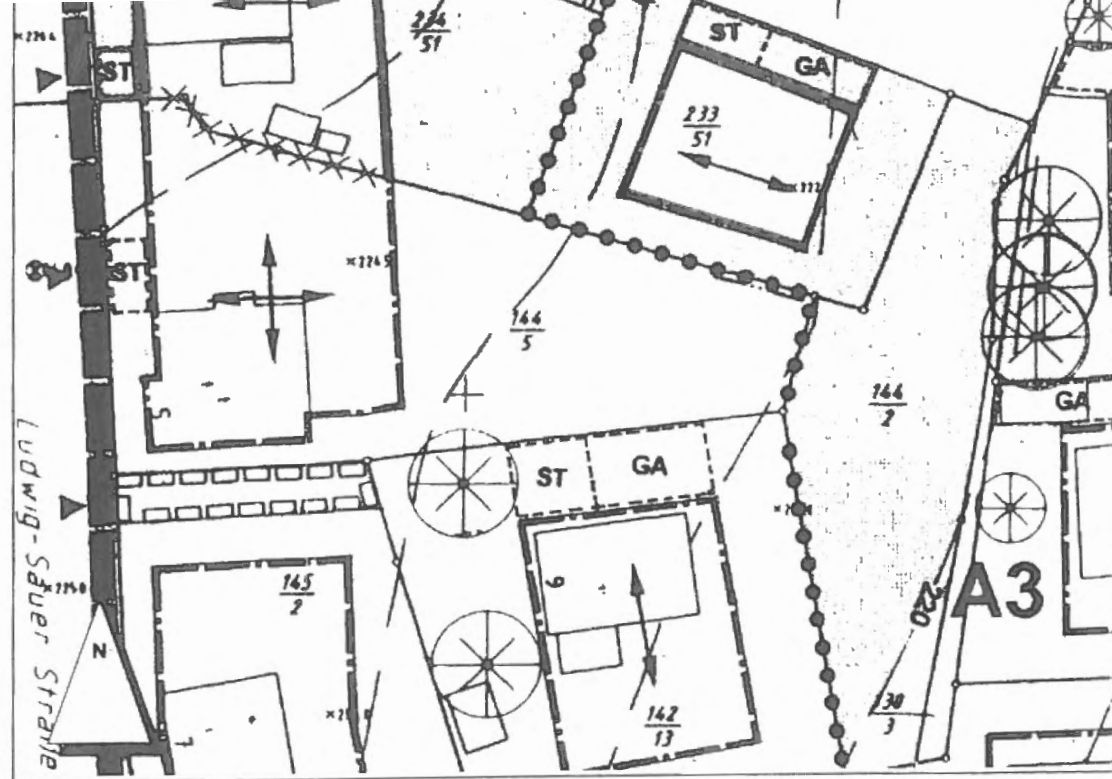
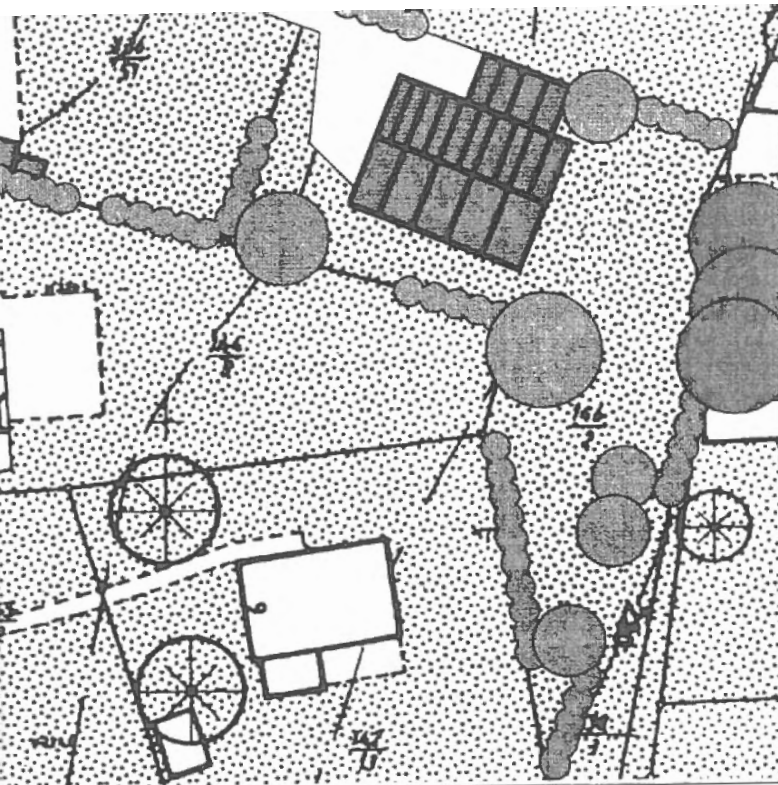
GEH-, FAHR- UND  
LEITUNGSRECHT



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,  
GARAGEN O. TIEFGARAGEN



GRÜNFLÄCHE



SÜDLICH DER  
FRIEDRICHS'

BAUMASSNA

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Gemarkung  
Flur  
Flurstück  
Flurstück  
Flurstück

BESTAND

Grundstücksfläche  
Bebaute Grundfläche  
GRZ  
GFZ  
Nutzung  
Vollgeschosse  
Bauweise

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

Nutzungsart  
Nutzungseinschränkungen  
max. überbaubare Grundfläche  
GFZ  
Vollgeschosse max.  
Bauweise  
Drempelhöhe max.  
Sockelhöhe max.  
Traufhöhe max.  
Firsthöhe max.  
Dachhöhe max.  
Dachneigung  
Lage der Stellplätze  
Sonstige Bauordnungsrechtliche  
Festsetzungen

G

ICH

ENZEN

ENEIGTEM DACH

ACHDACH

ENEIGTEM DACH

ENEIGTEM DACH



VERSIEGELTE FLÄCHE



ZIER- UND NUTZGARTEN



BAUM VORHANDEN



BAUM GEPLANT



RAUMPRÄGENDE MAUER



RAUMPRÄGENDE HECKE



FLIESSGEWÄSSER

## RECHT



GELTUNGSBEREICH



HÖHENLINIE



FLURSTÜCKSGRENZEN



ALLGEMEINES  
WOHNGEBIET



BEZEICHNUNG DER  
GEBIETSBEREICHE



ABGRENZUNG VERSCH.  
ARTEN U. MASZE DER  
BAULICHEN NUTZUNGEN



BAUGRENZE



ÖFFENTLICHE VER-  
KEHRSFLÄCHE  
VERKEHRSBERUHIGT



ÖFFENTLICHER  
FUSSWEG



PRIVATE  
VERKEHRSFLÄCHE



GEH-, FAHR- UND  
LEITUNGSRECHT



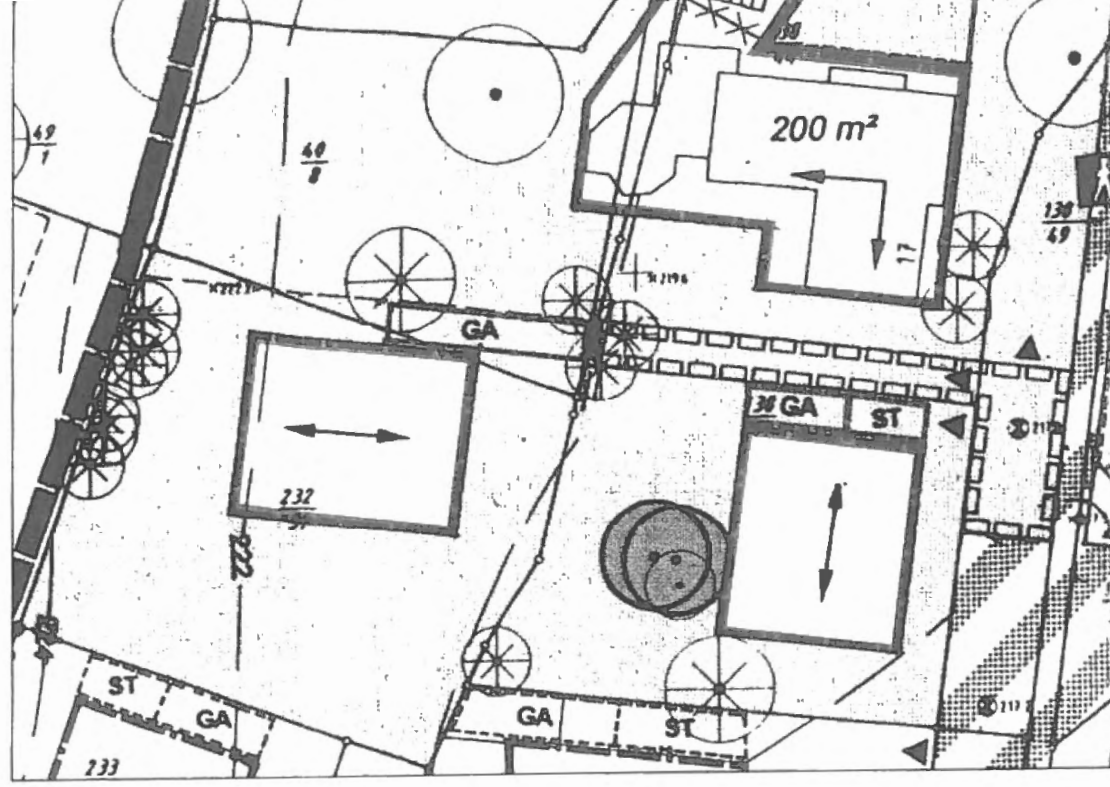
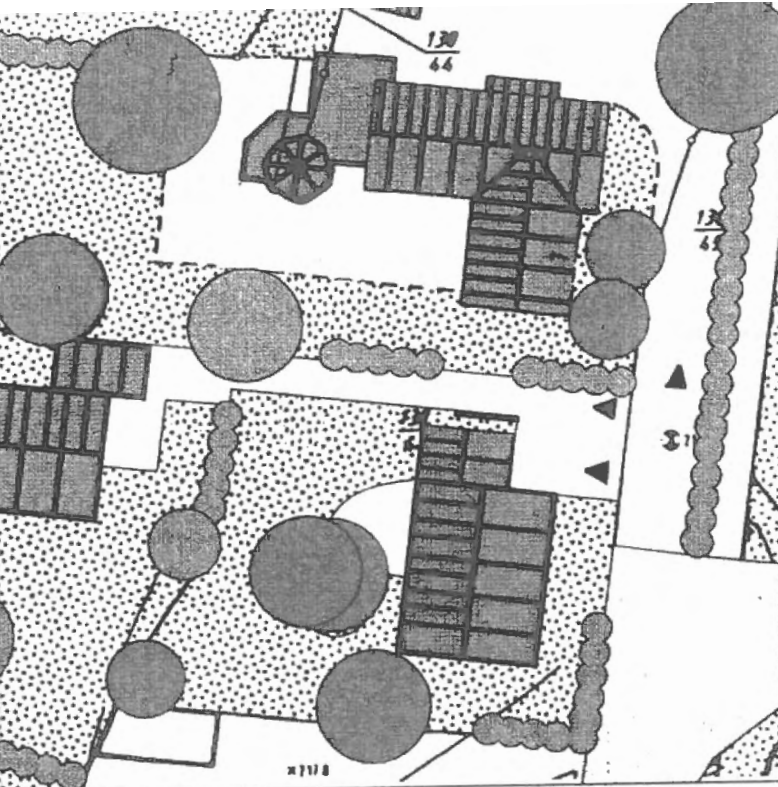
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE,  
GARAGEN O. TIEFGARAGEN



GRÜNFLÄCHE



ERHALTUNG ORTSBILD-



SÜDLICH DEI  
FRIEDRICH'S

BAUMASSNA

ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

- Gemarkung
- Flur
- Flurstück
- Flurstück
- Flurstück
- Flurstück
- Flurstück

BESTAND

- Grundstücksfläche
- Bebaute Grundfläche
- GRZ
- GFZ
- Nutzung
- Vollgeschoss
- Bauweise

VORGABEN BEBAUUNGSPLAN

- Nutzungsart
- Nutzungseinschränkungen
- max. überbaubare Grundfläche
- GFZ
- Vollgeschoss max.
- Bauweise
- Drempelhöhe max.
- Sockelhöhe max.
- Traufhöhe max.
- Firsthöhe max.
- Dachhöhe max.
- Dachneigung
- Lage der Stellplätze
- Sonstige Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

G

EICH

VERSIEGELTE FLÄCHE

ZIER- UND NUTZGARTEN

RENZEN

BAUM VORHANDEN

ENEIGTEM DACH

BAUM GEPLANT

LACHDACH

RAUMPRÄGENDE MAUER

ENEIGTEM DACH

RAUMPRÄGENDE HECKE

FLIESSGEWÄSSER

RECHT

GELTUNGSBEREICH

HÖHENLINIE

FLURSTÜCKSGRENZEN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BEZEICHNUNG DER GEBIETSBEREICHE

ABGRENZUNG VERSCH. ARTEN U. MASZE DER BAULICHEN NUTZUNGEN

BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGT

ÖFFENTLICHER FUSSWEG

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN O. TIEFGARAGEN

GRÜNFLÄCHE

ERHALTUNG ORTSBILD-



## 9. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

### 9.1 Bebauung

#### 9.1.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Entsprechend dem Charakter des Gebietes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Außer Wohngebäuden ist als einzige Ausnahme das bestehende Hotel mit Speisewirtschaft im Planbereich D3 zulässig, eine Einrichtung, die der Versorgung des Gebietes dient.

#### 9.1.2 Umgrenzung der überbaubaren Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sind entsprechend der vorgegebenen Grundflächenzahl ohne Einschränkung überbaubar. Um eine größere Klarheit und Rechtssicherheit zu erlangen, wird in der Regel, jeweils die überbaubare Fläche eines Grundstücks als Einzelbaufenster festgesetzt. Diese werden nur dann über mehrere Grundstücke zusammengefaßt, wenn eine größere Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude, oder eine besondere städtebauliche Gestaltung erreicht werden soll. Alle Baufenster werden mit Baugrenzen umfaßt, um Freiheit bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu gewährleisten. Gleichzeitig ist die Tiefe der überbaubaren Flächen so gewählt, daß bei Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl, die Gebäude jeweils an der Erschließungsstraße stehen.

### 9.1.3 Grundfläche

Die Benachteiligung oder Bevorzugung einzelner Grundstücke soll vermieden werden. Deswegen wurde aufgrund der Bestandsanalyse das Plangebiet in mehrere Bereiche aufgeteilt, für die die Größe der Grundfläche festgesetzt wird (siehe Bebauungsplan).

Dies dient dazu, im Rahmen der Gleichbehandlung die Grundfläche soweit möglich zu vereinheitlichen. Zielgröße ist eine überbaubare Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup>.

Dabei orientiert sich die zukünftige Grundfläche im wesentlichen an dem Bestand, wobei jedoch bestehende Gebäude, die aufgrund ihres Volumens störend auf das Umfeld wirken, nicht gesichert werden. Eine Reduzierung der überbauten Fläche im Falle einer Neubebauung ist dann erforderlich. Ansonsten besteht für die Gebäude natürlich Bestandsschutz.

### 9.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Um überzogene, insbesondere talseitige Gebäudehöhen zu vermeiden, werden zusätzlich Festsetzungen über die maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen.

### 9.1.5 Geschoßfläche

Die Geschoßflächenzahl gibt das Verhältnis zwischen Bruttowohnfläche und Grundstücksgröße an. Entsprechend der vorgefundenen Situation und der städtebaulichen Zielsetzung wird das Gebiet in verschiedene Bereiche untergliedert, für die jeweils unterschiedliche Werte vorgegeben sind.

#### 9.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der überbaubaren Fläche wurden Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten nicht berücksichtigt. Bei der Angabe der GRZ sind diese nicht inbegriffen. Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche, durch die genannten Anlagen aber um bis zu 50 % überschritten werden.

Pro Grundstück sind Flächen für mindestens einen Stellplatz und einen Garagenstellplatz vorgesehen. Soll pro Grundstück mehr als eine Wohneinheit realisiert werden, so sind die hierfür erforderlichen zusätzlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Nebenanlagen, die im Sinne der Landesbauordnung Gebäude darstellen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### 9.1.7 Weitere Festsetzungen

Entsprechend der baulichen Gegebenheiten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 45° zulässig. Die maximale Dachhöhe wird auf 6,0 m begrenzt.

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, die entsprechend der örtlichen Situation nach der Zulässigkeit von Einzelhäusern, bzw. Einzel- und Doppelhäusern klassifiziert wird.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Park- und Gartenflächen für das Plangebiet wird festgesetzt, daß die Grundstücksfreiflächen nur bis zu einem bestimmten Umfang versiegelt werden dürfen. Der Umfang wird gestaffelt festgesetzt.

Die Darstellung über die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in den Bereichen zugeordneter Nutzungsschablonen. Die in der Nutzungsschablone und im Bebauungsplan dargestellten Zeichen der Anlage zu Planzeichen V'90, werden in der Legende zum Bebauungsplan bezeichnet und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erläutert.

Eine Erweiterung der Parkplätze (Bereich A2) für die benachbarten zentralen Einrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches ist vorgesehen.

Die Fußwegverbindung von der Schillerstraße durch den Bereich A2 ist wegen des starken Gefälles mit Fahrradsperrern zu versehen.

## 9.2 Landschaft

Das Gebiet wird durch die topographischen Verhältnisse, die Westerbachaue sowie die bachbegleitende und -kennzeichnende Bepflanzung geprägt.

Die Bachaue zwischen der Straße "Im Wiesental" und dem Westerbach wird in den Bereichen A1 und B1 zur Bewahrung gewässernaher Gartenwiesen mit Gehölzen, und allgemein zur Erhaltung der Grün- und Gartenstrukturen im Gebiet, als private Grünfläche festgesetzt. Bestehende Gebäude innerhalb der Grünfläche besitzen Bestandsschutz.

In Teilbereichen, in denen die Bebauung sehr nahe an die Bachparzelle reicht, werden, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde, die bestehenden Gebäude außerhalb der Grünfläche aus Bestandsschutzgründen mit Baufenstern dargestellt. Bei Neubauten ist der gesetzliche Abstand von 5 m zum Gewässerprofil zu halten. Die gesamte Bachaue prägt wesentlich den Charakter des Gebietes und erfüllt zudem wichtige ökologische Funktionen, unter anderem als innerörtliches lineares Vernetzungselement. Ein "naturnaher Ausbau" des Westerbaches sollte stückweise, z. B. im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen verwirklicht werden.

Bäume die über die Schutzwürdigkeit gemäß Baumschutzsatzung hinaus auch das Ortsbild mitprägen, sind im Plan gesondert gekennzeichnet. Ersatzpflanzungen sind demzufolge an der gleichen oder an ähnlich markanten Punkten vorzunehmen.

Der Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume soll zur Erhaltung der Lebensgrundlage mindestens in einem Radius von 5 m von Bebauung und Befestigungen freigehalten werden.

Gleichzeitig soll der Anteil der Grünelemente, die den Charakter des Gebietes maßgeblich mitbestimmen, erhalten und gefördert werden. Die gilt insbesondere für die bachbegleitende Vegetation, wo eine standortgerechte Pflanzauswahl die optische Kennzeichnung des Fließgewässers unterstützt.

Zur Belebung des Ortsbildes und zur Verbesserung des ökologischen Wertes soll langfristig der Anteil der Laubgehölze auf 70 % erhöht werden. Zudem soll die Bepflanzung den Charakter des Gebietes unterstreichen, d. h. Zier- und Blütengehölze in den privaten Gärten tragen zur Erhöhung der Erlebnisvielfalt bei und kennzeichnen das urbane, grünbestimmte Erscheinungsbild. Dabei wird eine großzügige Durch- und Eingrünung angestrebt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum begrenzt. Dies trägt auch dazu bei, den ortsbildbestimmenden hohen Grünanteil im Gebiet zu sichern.

### 9.3 Verkehr

Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straßen- und Wegeführungen) bleiben im Wesentlichen unverändert. Die Straße "Im Wiesental" erhält einen Wendeschuh, der für größere Fahrzeuge keine Wendemöglichkeit sicherstellt.

Für Fußgänger und Radfahrer wird zwischen dem Grundstück der Mehrzweckhalle und der Schillerstraße ein kombinierter Weg, mit einer Gesamtbreite von 2,5 m als Verkehrsfläche festgesetzt, der zugleich aber auch die Erschließung einer Neubaulfläche gewährleistet.

Durch die Stadt Kronberg sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Vereinzelt ist die Erreichbarkeit von Baugrundstücken der zweiten Reihe durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Betroffenen ausgesprochen.

#### **9.4 Technische Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, der Anschluß der geplanten Neubauten kann problemlos erfolgen. Eine Erweiterung der bestehenden Leitungen ist aufgrund des geringen zu erwartenden Bevölkerungszuwachses nicht notwendig.

Vereinzelte ist die Erschließung von Grundstücken durch Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde als Versorgungsträger zu sichern.

#### **9.5 Umwelt**

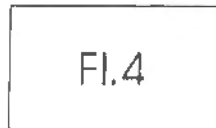
Schädliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissions- bzw. Emissionsschutz sind nicht erforderlich.

**Festsetzungen zum Bebauungsplan  
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**



## 9.6 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

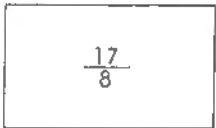
### 9.6.1 Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise



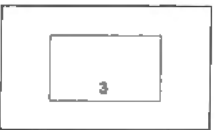
0.1 Flurnummer  
z. B. Flur 4



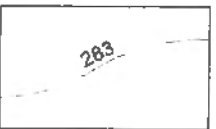
0.2 Flurstücksgrenze vorhanden



0.3 Flurstücksnummer  
z. B. 17 / 8



0.4 Vorhandenes Gebäude



0.5 Höhenlinie  
mit Angabe der Höhe über N.N.

0.6 Hinweis:  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

0.7 Hinweis:  
Nach § 68, Hessisches Wassergesetz, sind Neubauten innerhalb eines Abstandes von 5 m zum Gewässerprofil unzulässig. Zusätzlich sollten bei Baumaßnahmen in Bachnähe die Ufer in naturnaher Form ausgebaut bzw. gestaltet werden.

## 9.6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

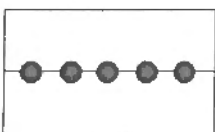


1. **Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 und 17 BauNVO)

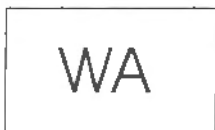


2.1 Bezeichnung der Planbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen, über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.



2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung oder Bauweise

Anmerkung:  
Die Bachflurstücke grenzen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche voneinander ab.



2.3 Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

2.3.1 Außer Wohngebäuden ist nur im Planbereich D3 ein Hotel mit Speisewirtschaft zulässig.



2.3.2 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

3.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte als Höchstgrenze festgesetzt, soweit die überbaubaren Flächen oder die Festlegungen der Landesbauordnung nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.

3.2 Zahl der Vollgeschosse



3.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO)  
z. B. II

GR 150 m<sup>2</sup>

0,60

O.

E

ED

3.3 Grundfläche  
(§ 19 BauNVO)  
z. B. Grundfläche 150 m<sup>2</sup>

3.4 Geschößflächenzahl  
(§ 20 BauNVO)  
z.B. GFZ 0,60

#### 4. Bauweise der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 - 2)

4.1 Bauweise

4.1.1 Offene Bauweise

4.1.2 nur Einzelhäuser zulässig

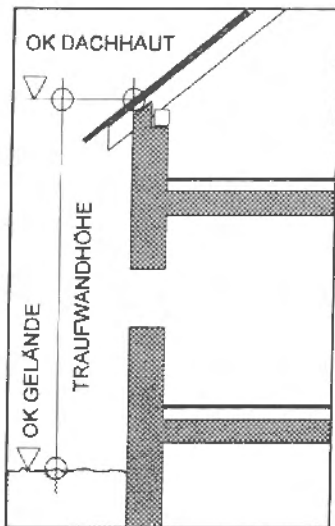
4.1.3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

5.1 Maximal zulässige Traufwandhöhe

5.1.1 Die maximal zulässige Traufwandhöhe beträgt:

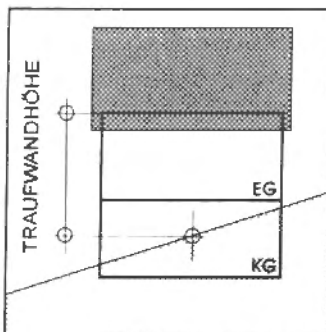
Planbereich	Höhe max. in m
A1/B1	4,10
A2/A3/B2/B5/C1/D2/ D3/E2/E3/E4	6,60
A4/B3/B4/B6/B7/C2/ D1	7,35
E1	4,85



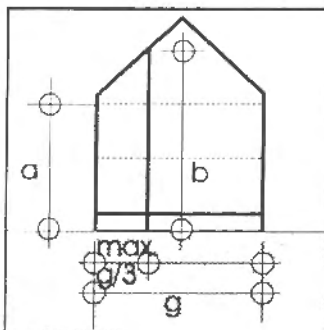
5.1.2 Die Traufwandhöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern:  
Oberkante vorhandenes Gelände bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.

Bei Flachdächern:  
Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Attika.

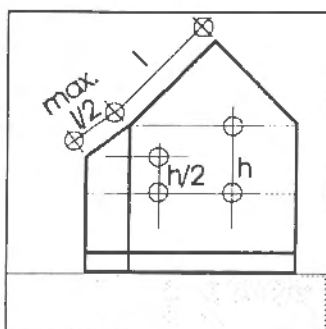


5.1.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Traufwandhöhe auf die mittlere Traufwandhöhe der Fassaden.



5.1.4 Ausnahmen bilden Traufwandhöhen über Dacheinschnitten und Dachloggien. Die Tiefe des Dacheinschnittes bzw. des zurückspringenden Gebäudeteiles darf maximal  $1/3$  der Gebäudebreite betragen.

a = max. zulässige Traufwandhöhe  
b = Traufwandhöhe am Dacheinschnitt oder zurückspringenden Gebäudeteil



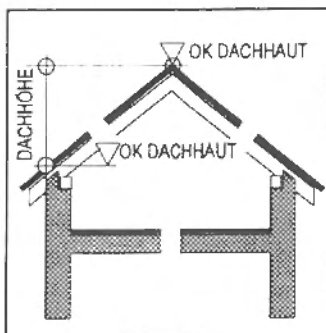
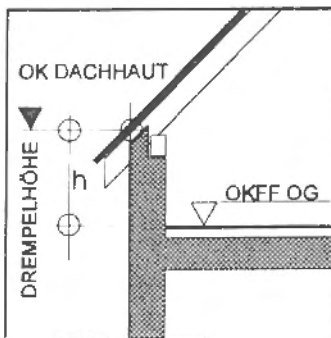
5.1.5 Abgeschleppte Dächer dürfen nur bis auf die Hälfte der Höhe des Vollgeschosses unter dem Dachgeschoß geführt werden. Die Länge des herabgezogenen Dachteiles darf max. die Hälfte der oberen Dachlänge betragen.

## 5.2 Maximale Drempelhöhe

5.2.1 Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/B1/E1	0,80
A2/A3/A4/B2/B3/B4/B5/B6/B7/C1/C2/D1/D2/D3/E2/E3/E4	0,50

5.2.2 Die Drempelhöhe wird wie folgt gemessen: Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoß bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante Fassade.



## 5.3 Dachhöhe

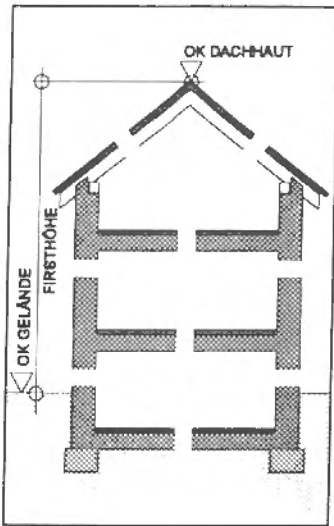
5.3.1 Die maximale Dachhöhe beträgt bei zweigeschoßigen Gebäuden 6,00 m.

5.3.2 Die Dachhöhe wird wie folgt gemessen: Schnittpunkt der Außenkante Fassade mit der Oberkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut am First.

## 5.4 Maximale Firsthöhe

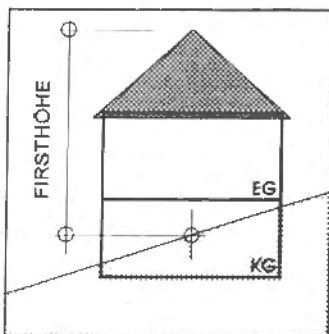
5.4.1 Die maximale Firsthöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/B1/E1	8,00
A2/A3/B2/B5/C1/D3/E2/E3/E4	10,00
A4/B3/B4/B6/B7/C2/D1/D2	9,00



5.4.2 Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes Gelände bis Oberkante Dachkante am First.

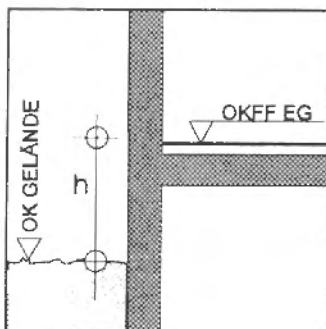


5.4.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Firsthöhe auf die mittlere Geländehöhe entlang der Fassaden.

5.5 Maximale Sockelhöhe  
(Höhenlage des Erdgeschoßes)

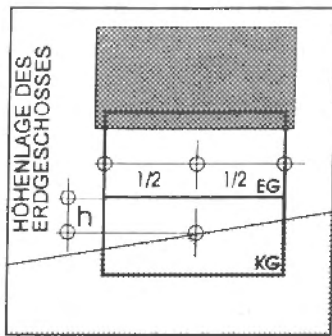
5.5.1 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt:

Planbereich	Höhe max. in m
A1/A2/A3/B1/B2/B5/ C1/D2/D3/E2/E3/E4	0,50
A4/B3/B4/B6/B7/C2/ D1/E1	1,25



5.5.2 Die Sockelhöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante vorhandenes bis Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes.



5.5.3 Bei schräg verlaufendem Geländeanschnitt bezieht sich das zulässige Maß der Sockelhöhe auf die mittlere Geländehöhe der Fassaden.

5.6 Dem Bauantrag ist ein Höhenschnitt des vorhandenen und geplanten Geländes beizufügen.

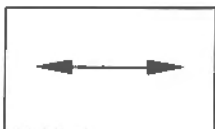
6. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

6.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

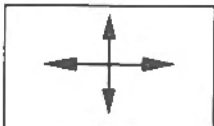


6.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

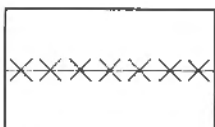
6.2.1 Hauptfirstrichtung entsprechend der Vorgabe der Pfeilrichtung



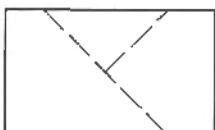
6.2.2 Hauptfirstrichtung wahlweise



6.3 Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen baulicher Anlagen



6.4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (ohne rechtliche Bindung)





**7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Nur Stellplätze zulässig

7.3 Nur Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig

**8. Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

8.1 Ein- und Ausfahrt



9. Öffentliche und private Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



9.1 Straßenbegrenzungslinie



9.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

9.2.1 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 - Fußgänger und Fahrverkehr sind gleichberechtigt.

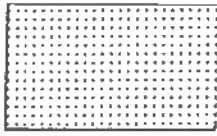
Mischflächen, ohne Trennung der Verkehrsarten



9.2.2 Zweckbestimmung: Fußweg

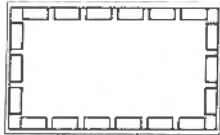


9.2.3 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche



## 10. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 10.1 Private Grünflächen



## 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG)

### 11.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der anliegenden Baugrundstücke zu sichern.

## 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 12.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In den privaten Gärten werden Neuanpflanzungen mit Blütensträuchern und standortgerechten Gehölzen gemäß nachstehender Auswahlliste empfohlen. Langfristig soll der Koniferenanteil im Baubebiet auf 30% der Gehölze reduziert werden.

Bäume sind gemäß der jeweils gültigen Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg zu erhalten. Bei unabweisbar notwendigen Gehölzabgängen, z. B. innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtbereichen, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sollen ebenfalls entsprechend der Auswahlliste vorgenommen werden.

#### Anmerkung:

Die Standorte der vorhandenen Bäume sind nicht eingemessen, sondern nach den Vorgaben einer Flugbildauswertung in die Planzeichnung übernommen.

## 12.1.1 Empfohlene Pflanzliste

### **Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **Sträucher :**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	gem. Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose

### **Blütensträucher:**

Amelanchier lamarackii	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Deutzia - Arten und Sorten	Maiblumenstrauch
Wild-, Strauch- und Parkrosen	
Weigelia-Sorten	Weigelia
Syringa - Arten und Sorten	Flieder

Spiraea - Arten und Sorten	Spiersträucher
Philadelphus lemoinei	Jasmin
Philadelphus virginalis	Sommerjasmin
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum - Arten und Sorten	Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Hecken :**

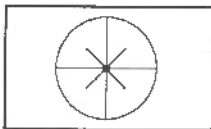
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

**Kletterpflanzen :**

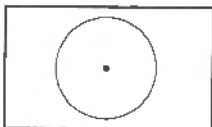
Clematis Hybriden	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera Arten	Geißblatt (sommer- und immergrüne klet- ternde Arten)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

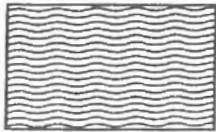
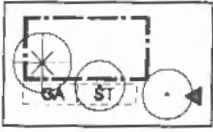
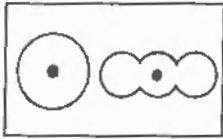
12.2 Besondere Pflanzfestsetzungen

12.2.1 Nadelbaum Bestand



12.2.2 Laubbaum Bestand





12.2.3 Erhaltung von Einzelbäumen und Baum-, bzw. Gehölzgruppen, die das Ortsbild prägen und/oder landschaftsprägende Elemente kennzeichnen.

12.2.4 Bäume innerhalb der überbauten Flächen oder in geplanten Zufahrtsbereichen für die Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

### 13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

13.1 Zweckbestimmung:

Bach als nachrichtliche Übernahme

### 9.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 3 HBO)

##### 1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 50° zulässig.

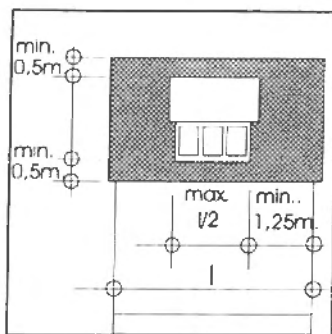
##### 1.2 Dachgestaltung

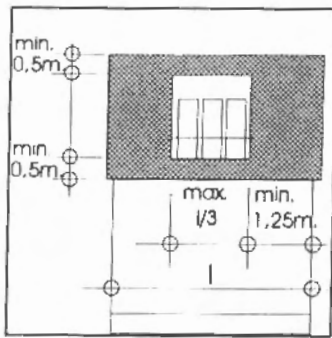
##### 1.2.1 Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

Der First von Gauben und Nebengiebeln muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches einhalten.

Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten des Gebäudes muß mind. 1,25 m betragen.





### 1.2.2 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen (einzeln oder in ihrer Summe) eine Länge von  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten.

Sie müssen, gemessen in der Vertikalen, einen Abstand von mind. 0,5 m zur Vorderkante der zugehörigen Gebäudeaußenwand haben.

Die Oberkante des Dacheinschnittes muß, in der Vertikalen gemessen, einen Abstand von mind. 0,50 m zum Hauptfirst des Daches haben.

Der seitliche Abstand der Dacheinschnitte von den Giebelseiten muß mind. 1,25 m betragen.

### 1.2.3 Dacheindeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind vollflächig mit einer Dachbegrünung auszuführen.

## 2. Besondere Vorschriften über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Umpflanzungen (Hecken) (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

### 2.1 Einfriedungen

In den Planbereichen sind entlang der Grundstücksgrenzen folgende Einfriedungen einzeln und in Kombination zulässig:

- a) lebende Hecken
- b) Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- c) Mauern aus Naturstein, Sichtmauerwerk bzw. verputztem Beton oder verputztem Mauerwerk bis 1,50 m Höhe
- d) Mauerpfeiler von nicht mehr als 0,60 m Breite in Kombination mit Holz-, Metallzäunen und Hecken bis zu 1,50 m Höhe.

Sichtschutzwände in Verbindung mit einer Gebäudeaußenwand dürfen eine Länge von 2,50 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

3. **Besondere Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**

3.1 **Befestigte Flächen**

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen dürfen für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Terrassen und dgl. nur zu folgenden Anteilen in Anspruch genommen werden:

bei GRZ bis 0,20	25%
bei GRZ bis 0,25	30%
bei GRZ bis 0,30	35%
bei GRZ über 0,30	45%

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 **Mülltonnenstandplätze**

Mülltonnen sind mit einem festen Sichtschutz oder Bepflanzung zu umgeben.

3.3 **Bodenversiegelung**

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

3.4 **Gartenmauern**

Stützmauern, Terrasseneinfassungen u. ä. sind nur bis höchstens 1,30 m Höhe zulässig; bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

3.5 **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen für Terrassen und Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, daß eine natürlich wirkende Geländemodellierung entsteht.



**10. Planstatistik  
und Umsetzungsmodalitäten**

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
- Größe des Plangebietes	5,8 ha	5,8 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha	ca. 0,5 ha
- Bachfläche	ca. 0,2 ha	ca. 0,2 ha
- private Grundstücksflächen	ca. 5,1 ha	ca. 5,1 ha
überbaute Fläche	ca. 0,7 ha	ca. 0,80 ha
- Anzahl der Baugrundstücke	66	ca. 74
mögliche mit der Planung zu verwirklichende Neubaufflächen		- 8

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes, d. h. zum Erwerb der festgesetzten Verkehrszusatzflächen, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Vorgaben führen sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

- Straße "Im Wiesental" mit Aufnahme eines Wendeschuhes, inkl. Grunderwerb, Ausbau, Entwässerung und Gestaltung

ca. DM 40.000,00

- Fuß- und Radwege  
inkl. Grunderwerb, Ausbau, Entwässerung und Gestaltung

ca. DM 35.000,00

insgesamt DM 75.000,00

Die Kosten für eine Parkplatzergänzung an der Ortsmitte sind nicht veranschlagt.

Planunterlagen  
Bestand und Recht M. 1 : 500