

BAULEITPLANUNG DER STADT KRONBERG

BEBAUUNGSPLAN "WALDSIEDLUNG"
1. TEILÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STAND:

8.2000

Inhaltsverzeichnis

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	1
2.0 GELTUNGSBEREICH	2
3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN	2
4.0 BESTAND	2
4.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG	2
4.2 VERKEHR	3
4.3 LANDSCHAFT	3
5.0 PLANUNGSKONZEPT	3
5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
5.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
5.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG	3
5.4 ERSCHLIESSUNG	3
5.5 GRÜNORDNUNG	4

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Bauordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - Bau-ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1992, (GVBl. I S. 534).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993, GVBl. I S. 655, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung des hessischen Naturschutzrechtes vom 19.12.1994, (GVBl. I S. 775).
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art 6. des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzes und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2081).

2.0 GELTUNGSBEREICH

Das zur Änderung vorgesehene Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ beinhaltet folgende Grundstücke:

In der Flur 24 der Gemarkung Kronberg die Flurstücke 1/211, 1/165, 1/217 und 1/216. Die Flurstücksbezeichnungen sind mit der Kartengrundlage vom 3. Juli 2000 identisch, gefertigt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wittig, Bad Homburg.

Das Teilgebiet hat eine Fläche von 7486 m².

3.0 ANLASS, ZWECK, VERFAHREN

Den Beschluß zur 1. Teiländerung des seit dem 05.07.1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ fasste die Stadtverordnetenversammlung am 06.04.2000. Der Beschluß hat folgenden Wortlaut:

Ziel der Änderung ist es, den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wendehammer auf den Flurstücken 1/166 und 1/132 in den südlichen Teil des Flurstückes 1/211 zu verlegen, daneben einen Kinderspielplatz einzurichten und die Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Die Begründung lautet:

Am 13.05.1998 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, durch eine Änderung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ Teile der Flur 24 Gemarkung Oberhöchstadt auf der Fläche des Flurstückes 1/211 das Grundstück für eine Wohnbebauung neu zu ordnen und insbesondere die Erschließung bis an das nördliche Grundstücksende durchzuführen, um dort mit einem Wendehammer abzuschließen. Die aus Anlaß dieser Änderung geplante Wohnbebauung ist inzwischen realisiert. Für die Anordnung des Wendehammers am nördlichen Grundstücksende reichen die Flächen zwischen den Häusern kaum noch aus. Es bietet sich daher an, den Wendehammer auf dem südlichen Grundstücksteil am Ende der öffentlichen Erschließungsstraße anzuordnen. Für die Erschließung der Bebauung und die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen und für die Feuerwehr ist dies ausreichend. Darüber hinaus war auf dem Grundstück mehrfach das Fehlen eines Spielplatzes beanstandet worden, der noch auf der verbleibenden Freifläche realisiert werden soll.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Änderung auf die Flurstücke 1/165, 1/166 und 1/132 erfolgte, weil der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer an dieser Stelle aufgrund der Änderungsplanung nicht mehr benötigt wird.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt: Umwidmung der Art der Nutzung und neue Straßenführung für das Teilgebiet. Das Verfahren ist gemäß § 3 BauGB, Beteiligung der Bürger und § 4 BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

4.0 BESTAND

4.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Fläche des ehemaligen Handwerksbetriebes (Fl.St. 1/211) ist bereits vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut, und zwar sechs Doppelhäusern und zwei Einzelhäusern. Auch die beiden anderen Parzellen im Teiländerungsgebiet dienen der Wohnnutzung.

4.2 VERKEHR

Die Erschließung erfolgt über den Egerländer Weg. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Wendehammer im nördlichen Drittel der Straße wurde nicht ausgeführt.

Die notwendigen Stellplätze sind jeweils den einzelnen Neubauten zugeordnet, Garage mit davorliegendem Parkplatz.

4.3 LANDSCHAFT

Aufgrund der vorhergehenden gewerblichen Nutzung existieren auf dem Gelände keine Grünstrukturen. An der Ostgrenze beginnt die offene Landschaft, und zwar Ackerland (Gemarkung Steinbach, Fl. 9).

5.0 PLANUNGSKONZEPT

5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ sollen für das bezeichnete Gebiet die Art und Maß der Nutzung, die überbaubaren Flächen, die Erschließung und die Versorgung mit Grünflächen neu reguliert werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kronberg vom 06.07.1987 gehört das 1. Teiländerungsgebiet zur Mischfläche, die sich bis zur L 3015 erstreckt. Zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

5.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan überzieht die überbaubare Fläche „Mischgebiet“ bis auf die Randstreifen das gesamte Flurstück 1/134 (heute 1/211). In der Neufassung sind als überbaubare Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ zwei Baufenster vorgesehen, die auf die bereits bestehende Bebauung eingepasst sind. Neben der Art der Nutzung ist auch das Maß geändert. Entsprechend des Bestandes ist GRZ/GFZ mit 0,3/0,5 festgelegt, anstatt bisher 0,2/0,3. Bauweise und Zahl der Vollgeschosse sind beibehalten: offen und ein Vollgeschoss.

5.4 ERSCHLIESSUNG

Gemäß Stadtverordnetenbeschluss entfällt der im Bebauungsplan eingetragene Wendehammer auf den Flurstücken 1/132 und 1/166 (heute 1/217) am Gablonzer Weg (heute Egerländer Weg). Er wird durch einen neuen Wendehammer auf dem Flurstück 1/211 ersetzt. An diesen schließen die privaten Verkehrsflächen für die Neubebauung an.

5.5 GRÜNORDNUNG

Die zwischen dem Wendehammer und der Geltungsbereichsgrenze liegende Fläche wird als Spielplatz privat ausgewiesen.

Grünordnerische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da diese im Rahmen des Bauantrags für die Neubebauung abgegolten sind.