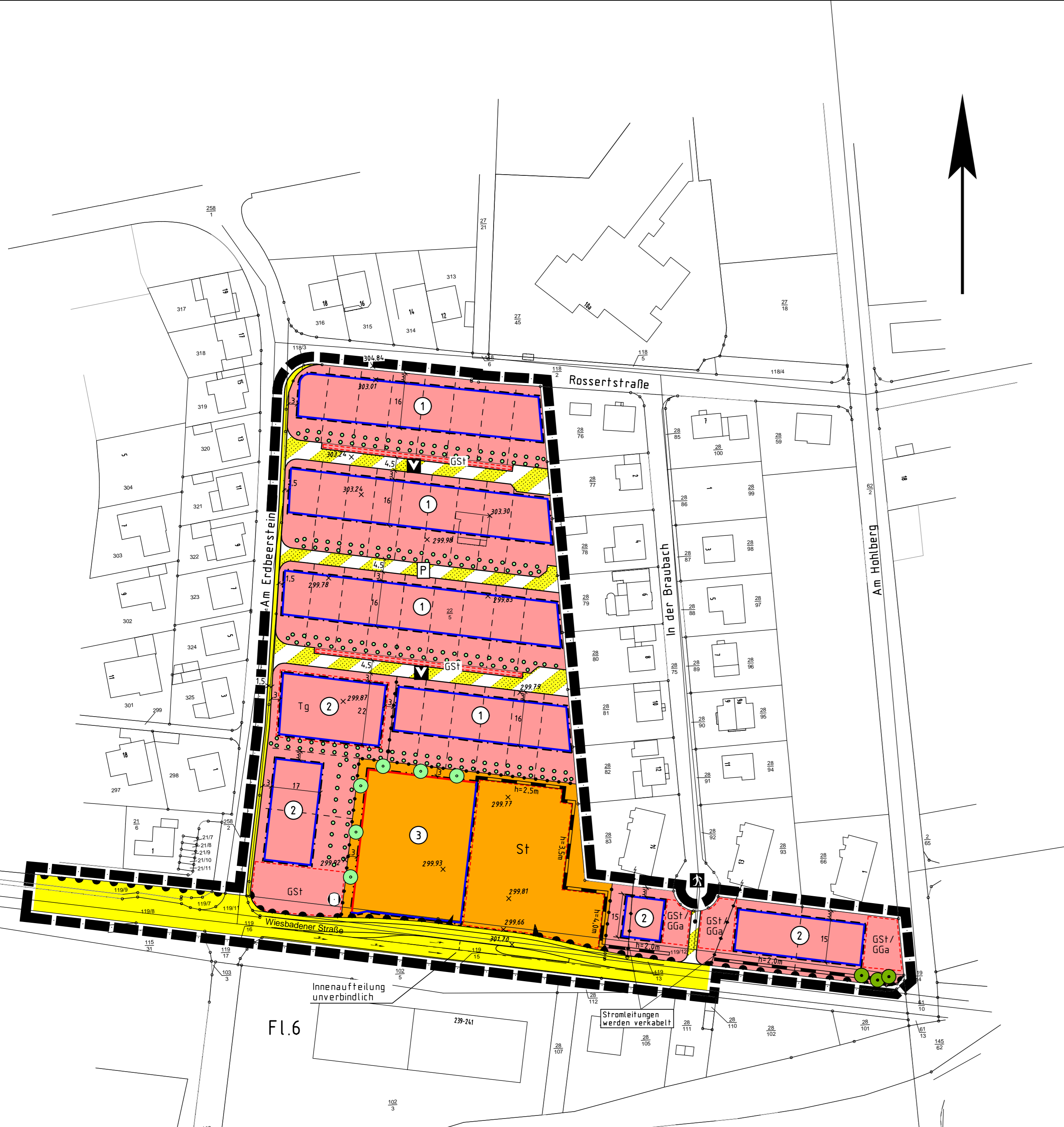


# Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain

## Bebauungsplan Nr. S 12

### "B 455 / Wiesbadener Straße"



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Hausform	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>
1	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	8,70 m	11,20 m
2	WA	0,6	1,2	II	o	-	8,70 m	11,20 m
3	SO <sub>LEH</sub>	0,6	0,6	I	-	-	-	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katastralmäßige Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Fl. 6 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 22 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.1.2 SO<sub>LEH</sub> Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.2
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:  
 1.2.2.4.1 TH<sub>max</sub> Traufhöhe (Schmittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)  
 1.2.2.4.2 FH<sub>max</sub> Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.2.3.2 Baulinie
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:  
 1.2.4.3.1 Verkehrsberührtiger Bereich (öffentlich)  
 1.2.4.3.2 Fuß- und Radweg (öffentlich)  
 1.2.4.3.3 Privatstraße
- 1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
 1.2.4.4.1 Ein- und Ausfahrtsbereich  
 1.2.4.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab-  
 leitung
- 1.2.5.1 Zweckbestimmung Fernwärme (Heizwerk)
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 1.2.6.1 Stromleitung
- 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.7.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 1.2.7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1.2.8 Sonstige Planzeichen
- 1.2.8.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:  
 1.2.8.1.1 GGa den angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 zugeordnete Gemeinschaftsgaragen  
 1.2.8.1.2 GSSt den angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1 u. 2 zugeordnete Gemeinschaftsstellplätze  
 1.2.8.1.3 St Stellplätze des SO<sub>LEH</sub>  
 1.2.8.1.4 Tg Tiefgarage
- 1.2.8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.8.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.8.5 Schallschutzwand h=2,5 m, h=3,5 m, h=4,0 m über Niveau Stellplatzanlage bzw. h=2,0 m über Niveau Wiesbadener Straße

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA mit der lfd. Nr. 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zulässig ist zudem ein Backshop mit Bestuhlung auf einer Fläche von max. 100 qm.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO: Die max. Höhe der auf der Baulinie zu errichtenden Gebäudeaußenwand beträgt 9,5 m von Oberkante Erdgeschossrohbo-  
 den bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt für das Sondergebiet SO<sub>LEH</sub>: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Die Führung von Telekommunikationsanlagen hat unterirdisch zu erfolgen.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkannteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen. Die Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet SO<sub>LEH</sub>.
- 2.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:  
 2.7.1 Die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudeaußenwand darf mit Ausnahme eines Notausganges keine Fenster und Türen aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Fenster und Fensterläden, die der Belichtung und Belüftung von Sozialräumen dienen.  
 2.7.2 Die Fahrgewege von Kundenparkplätzen sind mit einer Asphaltoberfläche oder scharfkantigem, faserfreiem Pflaster zu versehen. Die Kundenstellplätze können analog befestigt werden.
- 2.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:  
 2.8.1 Anpflanzung von Laubbäumen gemäß Plankarte: Es sind Hochstämme der folgenden Arten mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3xv., m.B.) zu pflanzen:  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Acer platanoides – Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Quercus robur – Stieleiche  
 Quercus petraea – Traubeneiche  
 Fraxinus excelsior – Esche  
 Sorbus aucuparia – Eberesche  
 2.8.2 Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern und Heistern als ein- bis dreireihige Pflanzung im Verband unter Verwendung der angegebenen Arten zu bepflanzen.  
 Bäume 2. Ordnung  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus avium – Vogelkirsche  
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere  
 Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
 sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumarten  
 Sträucher  
 Cornus sanguinea – Roter Hirtengriegl  
 Corylus avellana – Hasel  
 Crataegus monogyna und laevigata – Weißdorn  
 Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
 Ribes sanguineum – Blut-Johannisbeere  
 Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere  
 Ribes aureum – Gold-Johannisbeere  
 Rubus fruticosus agg. – Brombeere  
 Sambucus nigra – Schw. Holunder  
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus – Gew. Schneeball  
 Kletterpflanzen  
 Clematis vitalba – Gem. Waldrebe  
 Hedera helix – Efeu  
 Humulus lupulus – Hopfen  
 Lonicera caprifolium – Gelbblatt  
 Parthenocissus  
 tricuspidata "Veitchii" – Wilder Wein  
 Polygonum aueritii – Schlingkriecher  
 Rosa div. spec. – Kletterrosen  
 Wisteria sinensis – Blauregen  
 Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.
- 2.8.3 Pro 7 Stellplätze ist ein Laubbäum gem. 2.8.1 anzupflanzen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Königstein im Taunus gilt subsidiär.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
- 3.1.1 Die Dachflächen des innerhalb des Sondergebietes SO<sub>LEH</sub> zulässigen Lebensmittelmarktes sind mit Ausnahme der der Belichtung dienenden Dachflächenfenster bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit einheimischen Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 3.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet gilt: Die zulässige Sockelhöhe darf max. 0,4 m über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße betragen.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabtifter bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem gewachsenen Boden. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.  
 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Gabelmauern.
- 3.3 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.).

#### Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		

Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengriegl	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Gelbblatt
Clematis montana	- Pfaffenhütchen	Polygonum aueritii	- Kletterkriecher
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelbblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

#### 4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Königstein im Taunus vom 15.02.2010 sind Laubbäume und Ginkobäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 140 cm sowie mehrstämmige Bäume, bei denen mindestens ein Einzelstamm (Teilstamm) den Stammumfang von 60 cm überschritten hat, geschützt. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m über Erdboden gemessen. Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich dieser Bäume direkt eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird und ihre Beseitigung notwendig wird.
- 5 **Hinweise**  
 5.1 Gem. § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.  
 5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG 2009, BGBl. I 2009 S. 4655) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2009 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.  
 5.3 § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
 5.4 § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
 5.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Braubach i.V.“ der Stadt Kelkheim, Main-Taunus-Kreis. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 20.01.2003 (StAnz. 11/2003 S. 1167) sind zu beachten.  
 5.6 Es werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 gemäß den Einstufungen der Fassadenabschnitte in die Lärmpegelbereiche erforderlich. Siehe hierzu auch die Gutachtliche Stellungnahme P11034 der GSA Limburg GmbH vom 5.9.2011.  
 Karte wird ergänt.

#### Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

#### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Stadt Königstein im Taunus, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Stadt Königstein im Taunus, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35448 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30  
 22.07.11/01.08.11  
 Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Schneidhain  
 Bebauungsplan Nr. S 12  
 "B 455 / Wiesbadener Straße"  
 Vorentwurf  
 Stand: 05.09.2011  
 09.09.2011  
 31.10.2011  
 Bearbeiter: Fischer  
 C.A.D.: Roefling  
 Maßstab: 1 : 1.000