ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG / GRUNDFLÄCHENZAHL / BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / GESCHOSSFLÄCHENZAHL / DACHFORM	1		2		3		4		5	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WR 2 Wo	I	WR 2 Wo	I	WR 2 Wo	I	WR 2 Wo	II	WR	II-III
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,25	(0,3)	0,3	(0,4)	0,35	(0,4)	0,25	(0,5)	0,3	(0,8)
BAUWEISE	DACHFORM	0 / E	SD/WD	0 / E	SD/WD	0 / E	SD/WD	0 / E	SD/WD	0	SD/WD

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Homburg v.d.H. 21.09.1998 (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) (Brune) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 24.06.1993 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Taunuszeitung vom 12.07.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 27.09.1995 durchgeführt.
Art und Weise der Beteiligung ist in der Taunuszeitung vom 20.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die Träger öffentlicher Belange sind mit dem Anschreiben vom 13.07.1996 gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.02.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunuszeitung vom 11.03.1997.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.03.1997 bis einschl. 24.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Satzungsbeschluß und das weitere Verfahren des Bebauungsplanes wird gemäß den "Allgemeinen Überleitungsvorschriften der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997" nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 01.01.1998 durchgeführt (eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde ist damit nicht erforderlich).

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 26.03.1998 gem. § 10 (1) BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein 19.11.1998 (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte in der Taunuszeitung vom 27.05.1998.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein 19.11.1998 (Datum)

(Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Reine Wohngebiete (WR)" gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 In den Baugebieten 1, 2, 3 und 4 sind für die ein- und zweigeschossigen Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig. Im Baugebiet 5 sind Mehrfamilienwohnhäuser zulässig.

2.2 In Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhen) wie folgt festgesetzt:

Bei I-geschossiger Bebauung	max.	9,50 m;
Bei II-geschossiger Bebauung	max.	11,00 m;
Bei III-geschossiger Bebauung	max.	13,00 m

im Mittel über gewachsenem Erdreich.

2.3 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbauberen Grundstücksflächen, in Tiefgaragen oder auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE
In den Baugebieten wird straßenseitig eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m und rückseitig eine Mindestbreite von 10 m festgesetzt.

5. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Im Plangebiet dürfen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB feste Brennstoffe zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung nicht verbrannt werden.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
6.1 Zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind bevorzugt mit folgenden ortstypischen Laubgehölzen Gehölzen zu begrünen:

BÄUME:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Edelkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	
STRÄUCHER:	
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna und Cr. laevigata
KLETTERGEHÖLZE:	
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

6.2 Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern dieser Maßnahme keine gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen oder zu erhalten.
Die vorhandenen Gehölze innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 BAUGB
7.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 6.1).

7.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

7.3 Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Bioziden verboten. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist zusätzlich die Verwendung von Düngemitteln untersagt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 87 HBO

8. DACHGESTALTUNG / FENSTER
Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Der Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.
Im Baugebiet 5 wird eine max. Giebelbreite von 10,50 m festgesetzt.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich (100 %-ig) mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.
Baurechtlich genehmigte Gebäude, die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen haben Bestandsschutz. Erhaltungsmaßnahmen an diesen Gebäuden sind zulässig, Erweiterungen jedoch nur auf den überbaubaren Flächen.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste A 6.1).

12. BRAUCHWASSER
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden oder an Ort und Stelle zu versickern, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Die Überläufe der Zisternen sollten nicht an die Kanalisation angeschlossen, sondern Möglichkeiten der Versickerung (z.B. Teichanlagen) ausgenutzt werden. Das Hess. Wassergesetz ist zu beachten (§ 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 5 Nr. 3 HWG). Bei der Nutzung von Brauchwasser ist auf die Einhaltung der DIN 1986 („Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke") und der DIN 1988 („Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen") zu achten.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE
Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, den Magistrat der Stadt Königstein oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Hochtaunuskreises zu richten.

14. VERSICKERUNG
Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in Bereichen erfolgen, in denen nachweislich keine Untergrund- und/oder Grundwasserkontamination vorhanden ist.
Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf Wohngrundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt aus qualitativer Sicht Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Ein Anschluß darüber hinausgehender Flächen, z.B. potentiell stark verschmutzter Abflüsse von Straßen- Parkplätzen etc., ist unzulässig. Jede andere Versickerung von Niederschlagswasser bedarf auch weiterhin der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Technische Vorschriften, wie z.B. die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen Versickerung und (Nachbar-) Gebäude (Nachbarrecht) sind zu beachten.

15. SONSTIGE HINWEISE
Bei Baumaßnahmen anfallende Erdmassen sind nach Möglichkeit wieder im Baugebiet zu verwenden.

Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Friedhof sind für die Anlage von Gräbern wegen Stauwasserbeeinflussung und unzureichender Bodendurchlüftung ungeeignet. Die Nutzung der Fläche durch Urnengräber ist uneingeschränkt möglich.

16. TEILGENEHMIGUNGSSATZUNG
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 14 "Scharderhohlweg / Hohemarkstraße" wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

17. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (0,4) — Geschoßflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- SD/WD — Satteldach / Walmdach
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Ws — privater Wasserspeicher
- Friedhof

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

STADT KÖNIGSTEIN

BEBAUUNGSPLAN F 14

„SCHARDERHOHLWEG / HOHEMARKSTRASSE"

STADTTEIL FALKENSTEIN

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3050 ; FAX 06034 / 6310

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	DATUM
U.S.	N.G.	1 : 1.000	SEPT. 1998