

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG



TEXTFESTSETZUNGEN

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB:**  
In den als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzten Bereichen sind nach §1 Abs. 6 BauNVO die in §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

- 1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO:**  
a. Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt.  
b. Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete als Obergrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

- 2. Bauweise § 22 BauNVO:**  
Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablone für die Teilgebiete festgesetzt:  
a. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
b. In offener Bauweise sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, siehe Nutzungsschablonen.

- 3. Größe von Baugrundstücken**  
In den Teilgebieten werden die folgenden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

|      |        |
|------|--------|
| WA 1 | 650 m² |
| WA 2 | 600 m² |
| WA 3 | 280 m² |
| WA 4 | 260 m² |
| WA 5 | 400 m² |
| WA 6 | 500 m² |
| WA 7 | 400 m² |
| WA 8 | 500 m² |

Bestandsgrundstücke genießen Bestandsschutz.

In den Teilgebieten ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Bei einem Doppelhaus gilt die Doppelhaushälfte als Gebäude. Als Ausnahme kann eine zusätzliche Wohneinheit in den Gebäuden zugelassen werden. Bestehende Wohneinheiten in genehmigten Gebäuden genießen Bestandsschutz.

- 4. Führung von Versorgungsleitungen §9(1) Nr. 13 BauGB:**  
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

- 5. Höhe der baulichen Anlagen §9(1) Nr. 16 BauGB:**  
Die Höhe der baulichen Anlage beträgt in den Bereichen maximal

|      |        |
|------|--------|
| WA 1 | 12 m   |
| WA 2 | 12 m   |
| WA 3 | 10,6 m |
| WA 4 | 8 m    |
| WA 5 | 3,5 m  |
| WA 6 | 7 m    |
| WA 8 | 10,6 m |

Sie wird gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels auf der jeweiligen Erschließungsstraße.

Die Straßenansichtsbreite des Garagentores darf maximal 6,0 m betragen.

Staffelgeschosse sind in allen Teilgebieten unzulässig.

Schwarzer Weg (Privatweg)  
Für das Teilgebiet WA 7 ist für Gebäude mit einem geneigten Dach eine max. Gebäudehöhe von 9,00 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels auf dem Privatweg des Schwarzen Weges, festgesetzt.

Gebäude mit einem Flachdach dürfen im Teilgebiet WA 7 eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m (Attikahöhe) nicht überschreiten.

Als Referenz sind die Höhenkoten des nächstgelegenen Kanaldeckels, wie angegeben, heranzuziehen.

- 6. Nebenanlagen:**  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich auf den von Straßen abgewandten Grundstücksbereichen zulässig. Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baufenster zulässig.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB:**  
Wege, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (20 l/m² oder Öko-Pflaster mit 30 % Fugenanteil). Bauweisen ohne Versickerungsanteile für Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

- 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 23 BauGB:**  
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Status des Kurortes Königstein im Taunus festgesetzt, dass die Nutzung von Kohle als Energieträger nicht zulässig ist. Heizöl, Gas und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn die Heizungsanlage den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

- B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**  
Für die Wohngebiete WA 1 bis 8 gelten folgende Festsetzungen:

PLANZEICHEN

**01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

WA

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

**02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. WA 6

max. 7,0 m Gebäudehöhe

z.B. 280 m²

mind. Grundstücksgröße

Für das Teilgebiet WA 7 wird eine max. Gebäudehöhe von 9,00 m (bei geneigtem Dach) und von 8,00 m (bei Flachdach) festgesetzt. Sie wird in allen Teilbereichen gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels der jeweiligen Erschließungsstraße.

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

o

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E

nur Einzelhäuser zulässig

FD

nur Flachdächer zulässig

SD

Schrägdachformen

Baugrenze

Für das Teilgebiet WA 7 sind zudem Zeltedächer, Pultdächer und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 15 ° zulässig.

**06 VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

private Verkehrsfläche

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Höhenkoten Kanaldeckel in m ü.NN

1. Dachgestaltung:

**Dachform:** Für die Teilgebiete WA 3, 4, 5 und 6 sind nur Flachdächer zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

Für die Teilgebiete WA 1, 2 und 8 sind nur Zeltedächer, Pultdächer oder Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig. Für Garagen und Carports gilt die gleiche Regelung.

**Schwarzer Weg (Privatweg)**  
Im Teilgebiet WA 7 sind Flachdächer, Zeltedächer, Pultdächer oder Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

- 2. Dacheindeckung:**  
Flachdächer müssen begrünt ausgeführt werden.

**Schwarzer Weg (Privatweg)**  
Für Satteldächer, Pult- und Zeltedächer hat die Dacheindeckung mit matten Ziegeln oder Naturschiefer in schwarz oder anthrazit zu erfolgen. Dachgauben können auch mit nicht glänzenden dunklen Blechen abgedeckt werden. Glasierte oder glanz-engobierte Tonziegel sowie glänzende und chrom- oder silbrig wirkende Dachflächenelemente sind unzulässig.

- 3. Dachterrassen:**  
Dachterrassen auf den Hauptgebäuden sind in allen Teilgebieten unzulässig.

- 4. Grundstückseinfriedungen:**  
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Alle Zäune müssen einen mind. Abstand von 0,15 m zum natürlichen Gelände aufweisen. Die Hecken sind aus heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen (siehe Auswahlliste). Fremdländische Sträucher, wie z.B. Kirschlorbeer, dürfen nicht verwendet werden.Einfriedungen von nicht baulich genutzten Grundstücken sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen und Hecken genießen Bestandsschutz.

Artenliste heimische Sträucher (Auswahl)

- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Strauch-Felsenbirne(Amelanchier)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Kornellkirsche (Cornus mas)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Roter Hartriegel(Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Ejonymus europaeus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Artenliste autochthone Bäume (Auswahl)

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esskastanie (Castanea sativa)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnuss (Juglans regia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Wildapfel (Malus sylvestris)
- Wildbirne (Pyrus pyrastrer)

hochstämmige Obstbäume

- 5. Abgrabungen, Stützmauern, Aufschüttungen:**  
Abgrabungen, Aufschüttungen, Terrassierungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,50 m für befestigte Flächen (etwa Terrassen, Wege und Stellplätze) zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen unzulässig. Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien und Natursteinverblendungen in einer max. Höhe von 1,00 m herzustellen. Ausnahmsweise können Abgrabungen für Garagen, Carports oder Stellplätze in den Grenzabstandsflächen, mit den dazugehörigen Stützmauern über 1,00 m, zugelassen werden.

- 6. Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksflächen**  
In den Teilgebieten sind mindestens 50 % der nicht überbauten und nichtbefestigten Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen (siehe Auswahlliste) und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Je Baugrundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum und je 10 m² Grünfläche 1 Strauch zu pflanzen und zu erhalten. Hecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Vorgartenflächen soweit sie nicht als Zu- und Ausfahrt und als Stellplatzflächen genutzt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Der Fugenanteil befestigter Flächen soll gemäß Entwässerungssatzung als wassergebundene Decke (Kies, Splitt), oder wasserdurchlässiges Pflaster, ausgeführt werden. Mit dem Bauantrag sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist ein Freiflächenplan einschließlich gründerischen Festsetzungen und eingemessenen Bestandsbäumen vorzulegen.

**A NUTZUNGSSCHABLONEN und LEGENDE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHl DER VOLL-GESCHOSSE

GRUND-FLÄCHENZAHl

MIND. GRUNDSTÜCKSGRÖßE

BAUWEISE

DACHFORM

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

**D: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:**  
**1. Archäologische Bodenfunde / Sicherung von Bodendenkmälern:**  
Es wird daraufhin gewiesen, dass Bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessenArchäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.  
  
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.  
  
**2. Altlasten / Altablagerungen:**  
Im Hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte geführt:

| ALTIS Nr.           | Straße           | Firma                             |
|---------------------|------------------|-----------------------------------|
| 434.005.020-000.111 | Hainerbergweg 15 | Adam Kroth Möbeltransport         |
| 434.005.020-000.115 | Hainerbergweg 23 | Dr. Müller, Zahntechnisches Labor |

  
Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei beiden Flächen bisher nicht bekannt. Im Rahmen von Baumaßnahmen festgestellte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich beim Kreisausschuss des Hochtaunuskreises anzuzeigen.  
  
**3. Baumpflanzungen, Versorgungsleitungen:**  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Wurzelzone des Baumes einen ausreichenden Abstand (mind. 2,5 m) zu Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen aufweisen muss. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern.  
  
**4. Erdaushub:**  
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind in den jeweiligen Teilbereichen des Bebauungsplans, in dem die Erdmassen anfallen, soweit möglich wieder einzubauen. Bei Rückverfüllung anstehender Böden und bei angelieferten Boden sind die „Richtlinien für die Verwertung von Bodenmaterial vom 17.04.2014 (St.Anz. 10/2014 S. 211 ff.) zu Grunde zu legen. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises als Untere Bodenschutzbehörde entscheidet im weiteren Baugenehmigungsverfahren - nach Vorlage der Analysen im Einzelfall über die Einbaufähigkeit des Materials.  
  
**5. Bodenschutz:**  
Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“, Kap. 7 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.  
  
**6. Wasserschutzgebiete:**  
Das Plangebiet liegt in der Zone II des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-025) für die Gewinnungsanlage „TB im Liederbachtal“ der Stadt Königstein im Taunus. Die Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1989 (StAnz.3.7.1989, S. 1607 ff) für die Gewinnungsanlage TB im Liederbachtal der Stadt Königstein im Taunus ist zu beachten.  
  
**7. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:**  
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (Vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere  
  
a. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,  
b. Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,  
c. Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit (1.03.-30.09.) durchzuführen,  
d. außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwintende Arten zu prüfen.  
  
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
  
**E: Rechtsgrundlagen:**  
Als Rechtsgrundlagen sind in der im Zeitraum der Auslegung jeweils geltenden Fassung zu beachten:  

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (BauNutzungsverordnung)
- PlanzVO (Planzeichenverordnung)

  
Weiter sind zu beachten:  

- HBO (Hessische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- HAGBNatSchG (Hessisches Naturschutzgesetz)

  
Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden subsidiär durch die Stellplatz- und Ablösesatzung, die Werbeanlagengestaltungssatzung, die Satzung zum Schutz der Grünbestände, etc. der Stadt Königstein im Taunus in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung ergänzt.

Verfahrensvermerke

|                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB                          | 04.09.2013              |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                         | 07.09.2013              |
| Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB                        | 16.07.2015              |
| Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB                   | 02.09.2015              |
| Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB                | 25.08.2015              |
| Offenlage gemäß § 3 (1) BauGB                                      | 14.09.2015 - 19.10.2015 |
| Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB                        | 14.07.2016              |
| Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB                   | 12.08.2016              |
| Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB                | 16.08.2016              |
| Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB                                      | 22.08.2016 - 23.09.2016 |
| Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB        | 15.12.2016              |
| Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB   | 29.12.2016              |
| Beteiligung Träger öff. Belange gemäß § 4(2) i.V.m. § 4a (3) BauGB | 03.01.2017              |
| Offenlage gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB                      | 09.01.2017 - 10.02.2017 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB                                 | 23.05.2017              |
| Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 BauGB                        | 17. JUNI 2017           |

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunus Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2017 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königstein im Taunus

13. JUNI 2017

Der Magistrat

Siegel

Erster Stadtrat  
Walter Krimmel

Rechtskraftvermerk:

Die öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 17. JUNI 2017

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan zum 17. JUNI 2017 in Kraft.

Königstein im Taunus

19. JUNI 2017

Der Magistrat

Siegel

Erster Stadtrat  
Walter Krimmel

|                      |                                                              |                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| Planverfasser:       | Stadt Königstein im Taunus<br>Fachbereich IV- Planen/ Umwelt |                    |
| gezeichnet<br>Ki/ Pk | bearbeitet<br>März 2017                                      | Datum<br>Juni 2017 |

Stadt Königstein  
im Taunus  
Bebauungsplan  
K 73

"Friedrich-Bender-Straße/ Schwarzer Weg"