

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN

STADTTEIL FALKENSTEIN „KELBERNÄCKER“ M.1:1000

1.ÄNDERUNG AM 5.01.1979
ERGÄNZT AM 15.04.1980
ERGÄNZT AM 17.05.1982



- WR REINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO
I EINGESCHOSSIGE BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG
II NUR EIN EINZELHAUS ZULÄSSIG
0,2 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) 1 BBauG
0,3 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 (1) 1 BBauG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO
II ZWEGESCHOSSIGE BAUWEISE § 9 (1) 2 BBauG
ALS HÖCHSTGRENZE
NUR EIN EINZELHAUS ZULÄSSIG
0,2 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 (1) 1 BBauG
0,4 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 (1) 1 BBauG
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE § 9 (7) BBauG
..... GRENZEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 (5) BauNVO
- - - - - BAUGRENZEN § 23 (1) 3 BauNVO
- - - - - FLURSTÜCKSGRENZEN
[Symbol] BESTEHENDE GEBÄUDE
[Symbol] VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BBauG
[Symbol] FLÄCHEN DIE VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (WALDSCHUTZABSTAND) § 9 (1) 10 BBauG
[Symbol] ÜBERBAUBARE FLÄCHE § 9 (1) 2 BBauG in Verb. mit § 23 BauNVO
[Symbol] MIT GEH-FAHR-UND LETZUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BBauG
[Symbol] VERSORGUNGSFLÄCHE TRANSFORMATORENSTATION § 9 (1) 12 BBauG

Anmerkung
Die seit der Genehmigung der Urfassung dieses Bebauungsplanes (Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt unterm 23.02.1976) erstellten Gebäude wurden informativ in diesen Plan zur 1. Änderung übernommen.
Stand vom 15.04.1980

Begründung:
Die Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" wurde notwendig, weil durch Teilungen der ursprünglich großen Grundstücke mehr Bauten errichtet werden können als beabsichtigt war. Diese Tatsache widerspricht den Planungsabsichten der ehem. selbständigen Gemeinde Falkenstein.
In den textlichen Festsetzungen werden nunmehr Mindestgrößen, Mindesttiefen und Mindestbreiten der einzelnen Baugrundstücke festgesetzt.
Durch die Verbreiterung der privaten Grünflächen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wird einer Stellungnahme des Hess. Forstamtes Königstein zur Urfassung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden teilweise geringfügig geändert.

- Textliche Festsetzungen:**
I. Festsetzungen gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)
1. a) Die Mindestbreite eines Grundstückes darf 25,0m nicht unterschreiten.
§ 9 (1) 3 BBauG
b) Die Mindesttiefe eines Grundstückes darf 2,000m nicht unterschreiten.
§ 9 (1) 3 BBauG
c) Die Mindestbreite eines Grundstückes darf 30,0m nicht unterschreiten.
§ 9 (1) 3 BBauG
2. Die Flächen innerhalb des Waldschutzabstandes zum angrenzenden Staatsforst sind aus Sicherheitsgründen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
§ 9 (1) 10 BBauG
3. Das Flurstück 9/38 ist mit einer Grunddienstbarkeit zum Zwecke der Zufahrt zum Grundstück 9/7 und mit einem Recht zur Verlegung der zur Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen zu Gunsten der Stadt Königstein, der Main Kraftwerke, der Hessen- Nassauischen Gas AG u. der Deutschen Bundespost zu belasten.
§ 9 (1) 21 BBauG
4. Das Flurstück 9/39 ist mit einer Grunddienstbarkeit zum Zwecke der Zufahrt zum Grundstück 9/40 und mit dem Recht zur Verlegung der zur Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen zu Gunsten der Stadt Königstein, der Main Kraftwerke, der Hessen- Nassauischen Gas AG u. der Deutschen Bundespost zu belasten.
§ 9 (1) 21 BBauG
5. Ist das Bereitigen eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Fläche unerlässlich, ist die Stadt Königstein vorher zu verständigen und für jeden entfernten Baum an geeigneter Stelle eine Neuanpflanzung in ausreichender Größe vorzunehmen.
§ 9 (1) 25a BBauG
6. Der gesamte Baumbestand innerhalb des Waldschutzabstandes und innerhalb der nicht überbaubaren Fläche ist zu erhalten.
§ 9 (1) 25b BBauG
7. Im nördöstlichen Bereich innerhalb des Waldschutzabstandes des Flurstückes 22/21 steht eine Zederngruppe die auf jeden Fall zu schützen und zu erhalten ist.
§ 9 (1) 25b BBauG

- II. Festsetzungen gemäß Bauordnungsverordnung (BauNVO)
8. Kraftfahrzeughaltestellen und Garagen bleiben bei der Fassung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl außer Ansatz.
§ 21a (3) BauNVO
9. Die in den §§ 2 - 14 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I Seite 1757) aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind innerhalb des Waldschutzabstandes zum angrenzenden Staatsforst unzulässig.
§ 14 (1) BauNVO

10. Die angegebenen Geschosszahlen gelten für die jeweilige Bergseite der Gebäude.
§ 16 (2) BauNVO
11. Die Soehelhöhe des Erdgeschosses (OKPE) darf max. 0,35m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes bergseitig liegen.
§ 16 (3) BauNVO
12. Auf jedem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist jeweils nur ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
§ 22 (2) BauNVO

- III. Festsetzungen nach dem Bauordnungsrecht Hessische Bauordnung (HBO)
13. Die Dachform ist beliebig, die Dachneigung darf von 0° bis 30° betragen.
§ 14 HBO
IV. Sonstige
14. Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzbereich Zone III B der Gewinnungsanlagen von Königstein.
Die Richtlinien für Trinkwasserschutzbereiche (Arbeitsblatt V 101, Ziff. 5.1.1 a bis d der DVGW) sind einzuhalten.

Genehmigungsregister:
Die Urfassung dieses Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom 23.02.1976 unter dem Az.: V/3-61 d 04/01 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Königstein im Taunus, den 10. JAN. 1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

Bearbeitet: Stadtplanungsamt der Stadt Königstein im Taunus im Januar 1979.
Präsident am 15.04.1980
Ergänzt am 17.05.1982

Königstein im Taunus, den 10. JAN. 1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

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

Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den 25.11.1982

Für die Richtigkeit:
Königstein im Taunus, den...
Dipl. Ing. Vossebein
Stadtbaumeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" wurde am 10. JAN. 1983 mit Bekanntmachung vom 11.04.1979 in der Zeit vom 8.05.1979 bis 8.06.1979 öffentlich auszuweisen.
Erneut mit Bekanntmachung vom 12.05.1980 in der Zeit vom 23.06.1980 bis 23.07.1980 öffentlich auszuweisen.
Erneut mit Bekanntmachung vom 18.06.1982 in der Zeit vom 1.07.1982 bis 2.08.1982 öffentlich auszuweisen.

Königstein im Taunus, den 10. JAN. 1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

Der Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" hat mit Bekanntmachung vom 11.04.1979 in der Zeit vom 8.05.1979 bis 8.06.1979 öffentlich auszuweisen.
Erneut mit Bekanntmachung vom 12.05.1980 in der Zeit vom 23.06.1980 bis 23.07.1980 öffentlich auszuweisen.
Erneut mit Bekanntmachung vom 18.06.1982 in der Zeit vom 1.07.1982 bis 2.08.1982 öffentlich auszuweisen.

Königstein im Taunus, den 10. JAN. 1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

Die Änderung führte zu Änderungen des Planes.
Das Verfahren nach § 2a (7) BBauG wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.09.1980 eingeleitet. Nach Abschluss dieses Verfahrens wurde der Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" in der Fassung der Fassung vom 15.04.1980, des Az. V/3-61 d 04/01 in der Neufassung vom 1.07.1980 in Verbindung mit den §§ 2, 2a, 8, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1981 als Satzung beschlossen.
Nach erneuter Ergänzung vom 17.05.1982 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.1982, erneut als Satzung gem. § 10 BBauG beschlossen.

Königstein im Taunus, den 10. JAN. 1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

Die Genehmigung des Planes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" wurde mit Bekanntmachung vom 11.04.1979, öffentlich bekanntgemacht und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass der Plan mit Begründung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Königstein - Stadtteil Falkenstein - "Kelbernäcker" seit am 8.4.1983 rechtsverbindlich geworden.

Königstein im Taunus, den 12.4.1983
Der Magistrat
gez. Unterschrift
Bürgermeister

Genehmigt
mit Vfg. vom 8. MRZ. 1983
Az. V/3-61 d 04/01
Darmstadt, den 8. MRZ. 1983
Der Regierungspräsident
im Auftrag