



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich - Planabschnitt Teil A - festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauGB die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.

1.2 In den Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 2 Nutzungseinheiten zulässig.

1.3 Gemäß § 17 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Ober- und Dachgeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe/Firsthöhen) festgesetzt:

- bei eingeschossigen Wohngebäuden 4,25 m max. Traufhöhe,
- bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,75 m max. Traufhöhe,

Die Traufhöhe wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachkonstruktion.

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

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BAÜME:	
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:

Haselnuß	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Corylus avellana
Hundsrose	Lonicera xylosteum
Schneeball	Rosa canina
Schwarzdorn	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Prunus spinosa
Weißdorn	Sambucus nigra
	Crataegus monogyna und C. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE ODER SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN

5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB dürfen innerhalb des Geltungsbereiches keine festen und flüssigen Brennstoffe als Energieträger für Heizungen, Warmwassererzeugung und Prozeßwärmeerzeugung verwendet werden. Ausnahmen können im Einzelfall für offene Kamine, Einzel- oder Kachelöfen zugelassen werden.

5.2 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen begrenzt werden (z.B. max. 70 kWh/m² und Jahr). Die Wärmeschutzverordnung ist zu beachten.

6. TEILUNGSGENEHMIGUNGSSATZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 9 „Peterlingswiesen / Nördlich der Kronberger Straße“ wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

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

7. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 50°. Drempel sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut), Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt. Die Dachendeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Kunststoff- und Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

8. 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 zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

9. 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.

10. 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 (Vorschlagsliste).

11. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUR SCHONUNG DER WASSERRESERVEN (§ 87 (2) 3 HBO)

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage sind gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen.

Alternativ ist bei nicht begrüntem Dachflächen der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (2. Wasserkreislauf) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mind. 25 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflußverzögerung dienen und 50 % des Zisternenvolumens als Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Bei der Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, daß keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung sollte, da diese Lösung den besten Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verkeimung gewährleistet, über einen freien Auslauf in die Zisterne erfolgen. Es wird auf die DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen.

12. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub auf dem Baugrundstück ist weitestgehend auf dem Baugrundstück zu verwenden, soweit Gründe aus § 3 Abs.1 HBO dem nicht entgegenstehen.

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. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN

Obwohl im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. sonstigen Alttablagerungen bekannt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten weitere bisher unbekannte Alttablagerungen angeschnitten werden. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein oder dem Kreisausschuß des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

15. WASSERSCHUTZGEBIET

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Zone III b (weitere Schutzzone) der Trinkwassergewinnungsanlagen „Brunnen I - III Am Schafhof“ der Stadt Kronberg/Taunus (festgesetzt durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 12.06.1986). Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o.g. Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere sind in der Schutzzone III B verboten:

- das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers;
- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden oder abstoßen;
- das Lagern von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund (z.B. Giften, Öl, Teer, chemische Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, etc.);
- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

16. BERGWERKSFELD

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Es ist daher bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten.

17. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Bei baulichen Änderungen auf den Flurstücken 33/1, 55/3 und 55/10 sind wegen der Unterschreitung des Waldabstandes besondere bauliche Vorkehrungen mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

18. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Bad Homburg v. d. Höhe (Datum) (Siegel) (Unterschrift) Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein/Ts. am 13.05.1993 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 12.07.1993.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 25.10.1995 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 11.10.1995.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung 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 Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 10.03.1997. 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. 25.04.1997.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 15.06.2000 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 23.08.2000. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 04.09.2000 bis einschl. 06.10.2000.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bereich Teil A des Bebauungsplanes in der Sitzung am 27.09.2001 gem. § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein/Ts. 10. 10. 2001 (Datum) (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Teil A in Kraft.

Königstein/Ts. 10. 10. 2001 (Datum) (Siegel) (Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,5 Geschoßflächenzahl

z.B. 0,25 Grundflächenzahl

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser

— Baugrenze

→ Firsttrichtung

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- befahrbare Wohnwege, öffentlich
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlage: Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

◇◇◇◇◇ unterirdisch

Wasserflächen

sporadisch wasserführender Graben

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

TG/Ga Flächen für Tiefgaragen / garagen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind: Anfahrtschwellen

Vorschlag für Grundstücksteilung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

BEBAUUNGSPLAN F 9

„PETERLINGSWIESEN NÖRDLICH DER KRONBERGER STRASSE“

STADT KÖNIGSTEIN
ST FALKENSTEIN

TEIL A

MASS 1 : 1 000

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8 · 61206 WÖLLSTADT 2
TEL. 06034/4657 · FAX 06034/6318 · E-MAIL planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZ.	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG	SATZUNG TEIL A	AUGUST 2002