

STADT KÖNIGSTEIN /TS.



BEBAUUNGSPLAN F 9 “PETERLINGSWIESEN NÖRDLICH DER KRONBERGER STRASSE” TEIL B



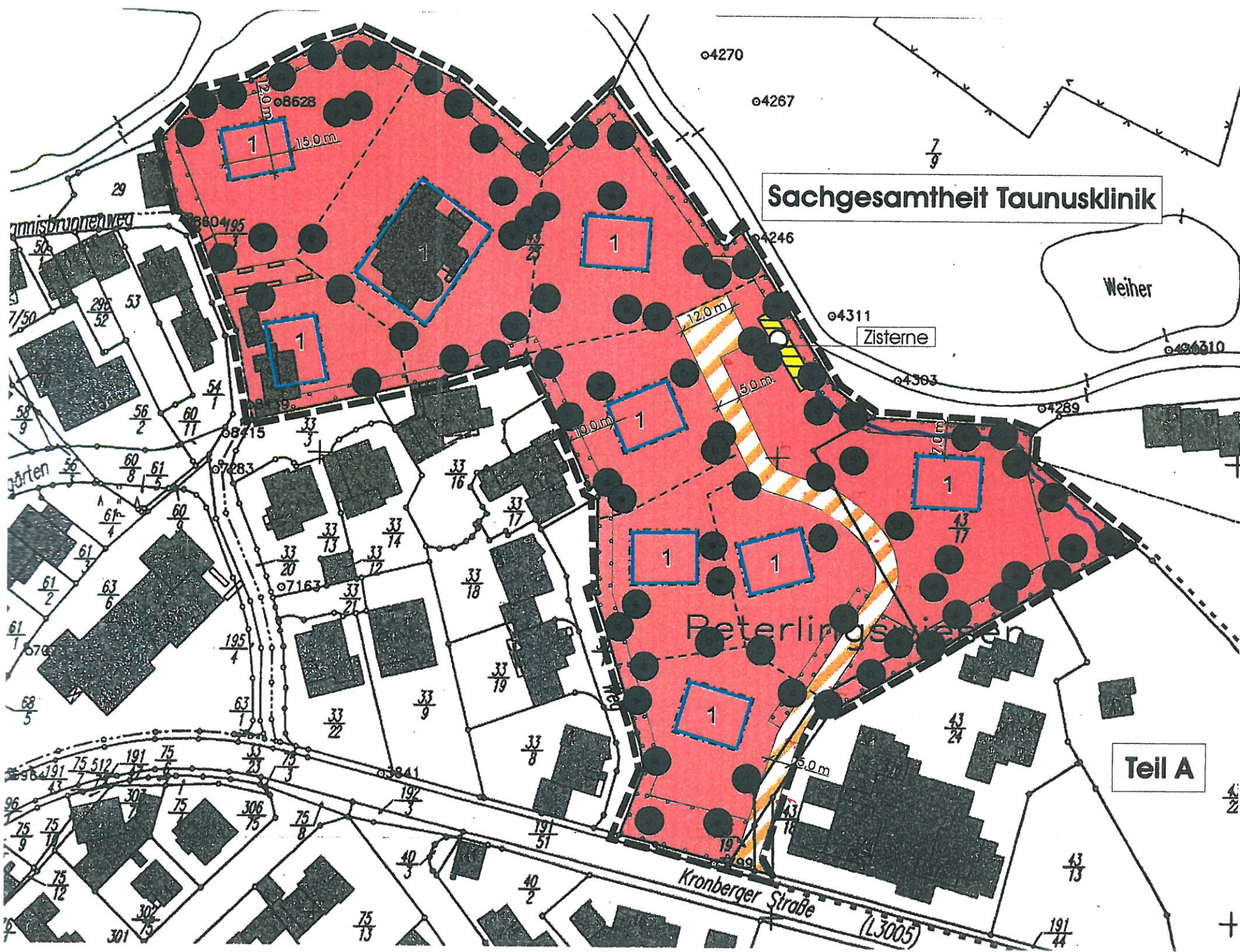
PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT

TEL. 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6318

E-Mail: planungsgruppe.f.s@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
RG	WEI / J. R.	1 : 1000	SATZUNG	DEZEMBER 2004



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

		1	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WA	I
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,2	0,3
BAUWEISE	DACHFORM	° 	SD

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Geschoßflächenzahl

0,2

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN



Baugrenze

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhäuser

SD

Sattel-, Walm- und Pultdächer

VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- befahrbarer Wohnweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



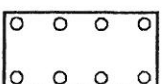
Wasser / Zisterne

FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Sporadisch wasserführender Graben

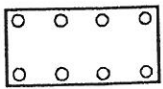
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern



Anpflanzen von Einzelbäumen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern



Anpflanzen von Einzelbäumen

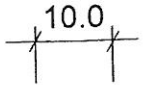


Erhaltung von Einzelbäumen

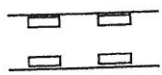
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Maßangabe in m



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger
zu belastende Fläche



Vorschlag für Grundstücksteilungen (unverbindlich)

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich - Teilgebiet B - 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) auf max. 4,25 m festgesetzt.

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. GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 900 m².

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen (z.B. Telefonkabel) sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“

9. GES
In
stüc
fläc
(1 B
wuc
seir
sch

10. ANL
Mül
ße
Abfi

11. EIN
Als
max
mit

13. MA
SCH
Das
sch
stüc
nut
was
nus

Es
anfa
sch
träg
Unt
zu
grei
der
graj
cke

Alte
Ent
(2.
min

Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
lich unterirdisch zu verlegen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

BÄUME:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	13.
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	14.
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. laevigata</i>	

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>

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

6.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Nieder-

Alt
Er
(2.
mi
ein
zö
zu

B
di
n
T
ir
E
G
n

13.
E
C
a
z
h

C. f

14. f

15.

16.

6.1 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.

6.2 Die zur Erhaltung festgesetzten und die zu pflanzenden Einzelbäume sind nach ihrem natürlichen Abgang durch ökologisch gleichwertige Baumarten zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind während der Bauausführung vor Beschädigungen zu sichern.

6.3 Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauausführung nach DIN 18 920 zu schützen.

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

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.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 HBO

9. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 50°. Drenpel 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 Dacheindeckung 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.

ichnerisch	9.	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN In den Baugebieten sind mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m ² ; 1 Strauch 2 m ²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischer Festsetzungen vorzulegen.
VO festge- uNVO und nnten Nut- sen.	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.
angebäude		
hgeschos-	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 (Vorschlagsliste).
wird für die e) auf max.	13.	MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUR SCHONUNG DER WASSERRESERVEN Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern die hydrogeologischen Bodenverhältnisse es zulassen, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder in eine Zisterne zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen. Auf die Anzeigepflicht beim Bau einer Zisterne sowie einer Brauchwasserinstallation gem. § 13 (3) Trinkwasserverordnung beim Hochtaunuskreis, Fachbereich Gesundheitsdienst, wird verwiesen.
lichen Ge- der Dach-		
ufenthalts- schließlich ihrer Um- zurechnen		Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei ist, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt. Wird dieser Abstand unterschritten, ist für die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlagen und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrologie und der Topographie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auszuschließen ist.
bs. 1 Nr. 3		
schen hließ-		
hern"		Alternativ ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (2. Wasserkreislauf) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mind. 50 l / m ² bedachte Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung

chern"
im An-
BauGB
abge-
:hlags-

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. 50 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.

13. 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

14. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist die Fundstelle dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

15. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN

Obwohl im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. sonstigen Altablagerungen bekannt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere bisher unbekannte Altablagerungen 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.

16. WASSERSCHUTZGEBIET

avigata

türlose
begrü-

(LUNG
3)

weise

lieder-

ten mit

KLUNG
B)
uweise
Nieder-
ster mit
ersicke-

lbäume
wertige
sind zu
ng vor

ie sind
g nach

NWIRKUN-
REFFENDE

ches keine
en, Warm-
den. Aus-
Kachelöfen

ABS. 4

Pultdächer
Dachnei-
n zulässig
uben sind

btönen zu
g. Anlagen
es Daches

gerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein oder dem Kreisausschuß des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

16. 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.

17. 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.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus 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 25.09.2003 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 03.11.2003.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.11.2003 bis einschl. 18.12.2003.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB und § 3 (3) BauGB in der Sitzung am 15.07.2004 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 und § 3 (3) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 04.08.2004.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB und § 3 (3) BauGB vom 16.08.2004 bis einschließlich 30.08.2004.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am ^{18.11.2004} gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein im Taunus

(Siegel)



21. Dez. 2004

(Datum)

(Unterschrift)

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunus-Zeitung vom 18.12.2004

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus

(Siegel)



21. Dez. 2004

(Datum)

(Unterschrift)

Bürgermeister