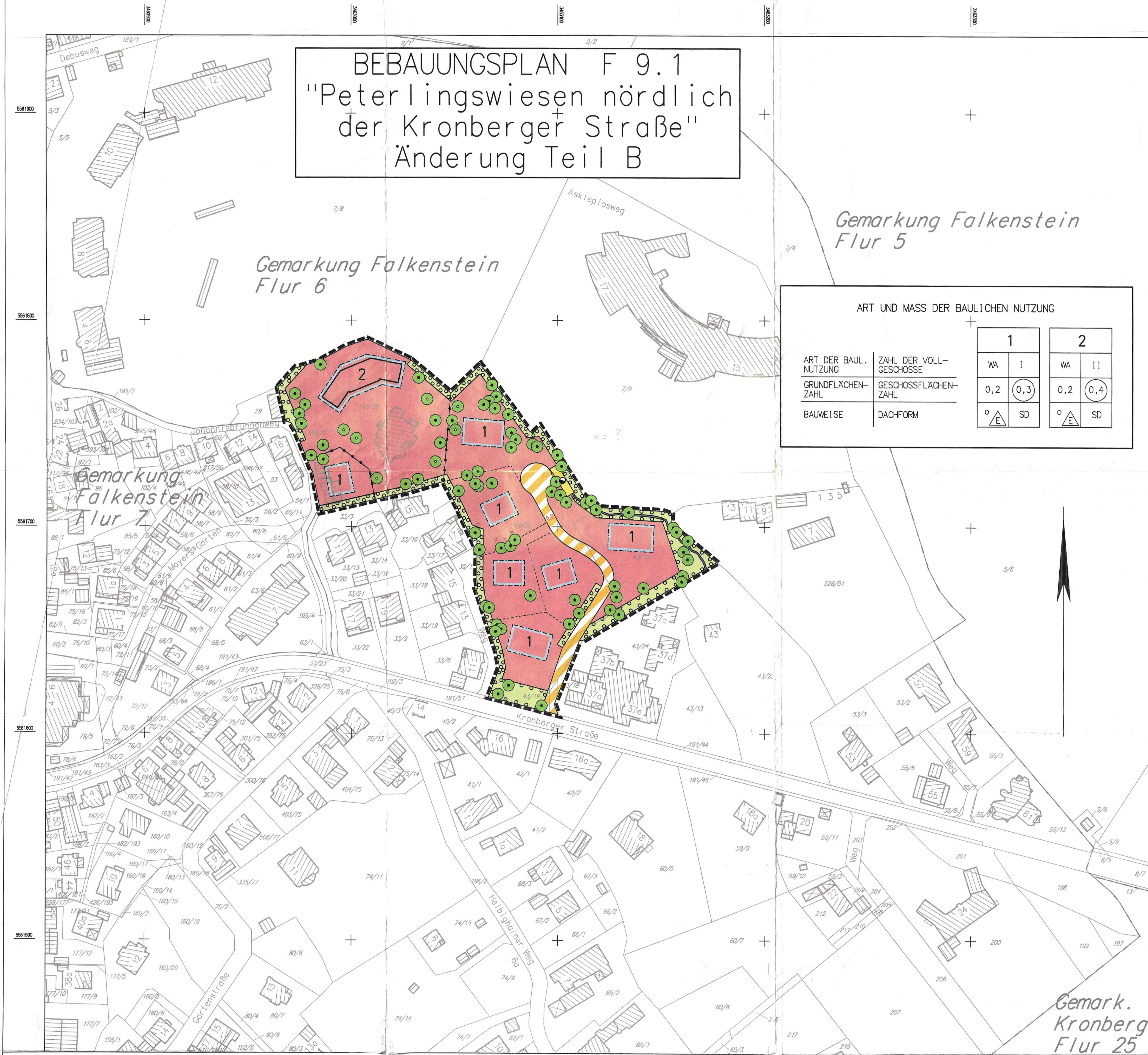




BEBAUUNGSPLAN F 9.1
"Peterlingswiesen nördlich
der Kronberger Straße"
Änderung Teil B

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		1		2	
ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	WA	I	WA	II
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHLOSSFLÄCHEN-ZAHLE	0,2	0,3	0,2	0,4
BAUWEISE	DACHFORM	0	SD	0	SD

PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,3 Geschossflächenzahl
- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUGRENZEN
- o offene Bauweise
- SD Sattel-, Waln- und Pultdach
- △ nur Einzelhäuser zulässig, keine Doppelhäuser
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: - befahrbarer Wohnweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
- 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 Strüchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßangaben in Metern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlage zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Vorschlag für Grundstücksteilungen (unverbindlich)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 22.06.2006 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 12.07.2006.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 16.11.2006 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 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 20.11.2006. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.11.2006 bis einschl. 09.01.2007.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 31.05.2007 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HGO als Satzung beschlossen.

Königstein im Taunus

09. Jan. 2008
(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB erfolgte in der Taunus-Zeitung vom 12.07.2006.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus

09. Jan. 2008
(Datum)

(Siegel)

(Unterschrift)
Bürgermeister

TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.
- A. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 In den als "Allgemeine Wohngebiete (WA)" gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) BauNVO die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und nach § 1 (8) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen.
- 1.2 In den Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Baugrundstück ein Einzelhaus mit max. nur einer Wohn- oder Nutzungseinheit zulässig. Als Ausnahme kann eine zusätzliche flächenmäßig jedoch untergeordnete Wohnfläche bis max. 60 qm (Gesamtfäche (eig. Einliegewohnung)) in den Gebäuden zugelassen werden.
- 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 "Allgemeinen Wohngebiete (WA)" die Traufhöhe wie folgt festgesetzt:
- bei eingeschossigen Wohngebäuden 4,25 m max. Traufhöhe,
 - bei zweigeschossigen Wohngebäuden 8,25 m max. Traufhöhe.
- Die Traufhöhe wird senkrecht gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Oberkante mit der Dachkonstruktion.
- 2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsbäumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendüne und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen ganz mitzurechnen sind.
3. GROSSE DER GRUNDSTÜCKE
- Die Mindestgrundstückgröße für Einzelhäuser beträgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 800 qm.
4. BAUWEISE
- Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Es sind keine Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.
5. GARAGEN UND STELLPLATZE
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.
6. VERSORUNGSLEITUNGEN
- Versorgungsleitungen (z.B. Telefonkabel) sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

7. GRUNDRISSFESTSETZUNGEN

- Neben den "Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden ergänzend "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern" gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden Anforderungen an Laubgehölzen und landschaftstypischen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):
- BÄUME (Pflanzqualität, 3 x verpflanzt, 18/20)
- Eberesche
 - Sorbus aucuparia
 - Edelkastanie
 - Cornus sanguinea
 - Feldahorn
 - Acer campestre
 - Hainbuche
 - Cornus betulus
 - Rothbuche
 - Fagus sylvatica
 - Stieleiche
 - Quercus robur
 - Vogelkirsche
 - Prunus avium
 - Walnuss
 - Juglans regia
 - Winterlinde
 - Tilia cordata
 - hochstämmige Obstbäume
- STRÄUCHER
- Hortensie
 - Hosenuß
 - Heckenkirsche
 - Indurrose
 - Schneeball
 - Schwarzdorn
 - Schwarzer Holunder
 - Weißdorn
- Ungepflegte Außenwände der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 qm) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- KLETTGERÄT
- Efeu
 - Waldrebe
 - Wilder Wein
 - Hedera helix
 - Clematis vitalba
 - Parthenocissus quinquefolia
8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
- 8.1 Fußwege, Grundstückszufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine möglichst hohe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrosen). Bauweisen ohne Versickerungsanteile von Niederschlagswasser sind nicht zulässig.
- 8.2 Die zur Erhaltung festgesetzten und die zu pflanzenden Einzelbäume sind nach ihrem natürlichen Abgang durch autochthone und landschaftstypische Laubgehölze nach der Vorschlagsliste in der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen (Hochstämme, 3 x verpflanzt, 18-20). Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind während der Bauausführung vor Beschädigungen zu sichern.
- 8.3 Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauausführung nach DIN 18920 zu schützen.
9. 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. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) und Wärmepumpen sind zulässig und werden dringend empfohlen.

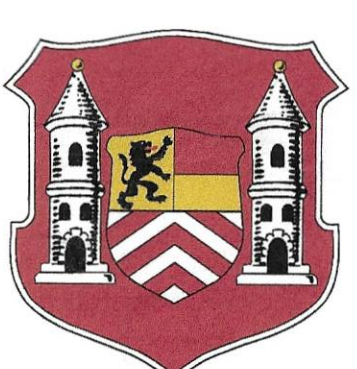
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 HGO

1. DACHGESTALTUNG
- 1.1 Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen. Das gilt auch für Garagen und Nebengebäude sowie für Dachgeboden. Stiebelgeschosse sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 50°. Drempele sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut). Dachgeboden sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
- 1.2 Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Kunststoff- und Metalldeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- In den Baugebieten sind mind. 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Strüchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 qm, 1 Strauch 5 qm). Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einschließlich gründerischer Festsetzungen vorzulegen.
3. ANLAGEN FÜR ABFALLE
- Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Strüchern zu umplanzen.
4. EINFRIEDRUNGEN
- Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. In Vorgartenbereichen sind die Zäune mit einheimischen Laubbäumen zu umplanzen (Vgl. Vorschlagsliste).
5. 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 gemäß § 13 (3) Trinkwasserverordnung beim Hochbaukreis, Fachbereich Gesundheitsdienst, wird verwiesen.
- Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mind. 50 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschörfung 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. Die Versickerung von auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mind. 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 der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrologie und der Topographie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auszuschließen ist.
- Es wird auf die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen - verwiesen.
6. ERDAUSCHUB
- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub ist weitestgehend auf dem Baugrundstück zu verwenden, soweit Gründe aus § 3 Abs. 1 HGO dem nicht entgegenstehen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUND
- Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Wenn bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist die Fundstelle dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisarchäologischen Institut anzuzeigen.
2. ALTLAGEN, ALTLAGERUNGEN
- Obwohl im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten keine altlastenverdächtigen Flächen bzw. sonstige Altlastlagerungen bekannt sind, besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere bisher unbekannte Altlastlagerungen 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 Abfallablagern) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden mitzuteilen.
3. WASSERSCHUTZGEBIET
- Das gesamte Planungsbereich 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 12.06.1988). 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 Straßenverkehrsflächen abfließenden Wassers;
 - Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden und abstoßen;
 - das Ablagern von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund (z.B. Giften, Öl, Teer, chemische Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, etc.);
 - Fernleitungen für Wasser gefährdende Stoffe.
4. BERGWERKSFELD
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Es ist daher bei Erdbearbeiten im Rahmen der Bautätigkeit auf Spuren alten Bergbaues zu achten.
5. BRANDSCHUTZ, RETTUNGSDIENST UND KATASTROPHENSCHUTZ
- Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (800 l/min. über 2 Std.) muss sichergestellt sein.
- Ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) und DIN 14030 müssen eingerichtet werden.
6. RECHTSGRUNDLAGEN
- Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauordnungsverordnung (BauNO),
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) und
 - Hess. Bauordnung (HBO)
- jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Stadt Königstein im Taunus



BEBAUUNGSPLAN F9.1
"Peterlingswiesen
nördlich der
Kronberger Straße"
Änderung - Teil B

Bebauungsplan nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

rebo consult
ingenieurgesellschaft

hauptverwaltung:
im wolfsgraben 10
36414 unterbreizbach
fon (036962) 273-0
fax (036962) 273-73
e-mail: info@rebo-consult.de

niederlassungen:
weimarerstraße 21
36039 fulda
fon (0661) 25030860
fon (0661) 25030866
internet: www.rebo-consult.de

am kersbach 16 a
36251 bad hersfeld
fon (06621) 919600
fon (06621) 919602

humboldtstraße 18
04105 leititz
fon (0341) 2461980
fax (0341) 2461985

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSSTAB	BLATT	PLANUNGSSTAND	DATUM
Gr	Hw	1 : 1000	1	SATZUNG	Mai 2007