

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

z.B. 0,2 Grundflächenzahl

z.B. 0,2 Geschossflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Firstrichtung

offene Bauweise

nur Einzelhäuser

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (privat)

10. Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

sporadisch wasserführender Graben

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Vorschlag für Grundstücksteilung

TEXTFESTSETZUNGEN

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) BauNVO 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) 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 Dachhaut.

2.2 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 19 (3) BauNVO).

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

BÄUME
Eberesche
Edelkastanie
Feldahorn
Hainbuche
Rotbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Walnuss
Winterlinde
hochstämmige Obstbäume

Sorbus aucuparia
Castanea sativa
Acer campestre
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Juglans regia
Tilia cordata

STRÄUCHER

Hartrieigel
Haselnuss
Heckenkirsche
Hundsrose
Schneeball
Schwarzdorn
Schwarzer Holunder
Weißdorn

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Viburnum opulus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Crataegus monogyna und C. laevigata

KLETTERGEHÖLZE

Efeu
Waldrebe
Wilder Wein

Hedera helix
Clematis vitalba
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)

Wegen 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, Schotterterrassen).

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE ZUR VERMEIDUNG DER MINDESTERFOLGENDER 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. TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 19 BauGB)

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

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 von Oberkante Dachgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut). Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu maximal 2/3 der Dachtraufe beträgt. Dachgauben und Zwerchhäuser sind in einer maximalen Breite von 5,50 m zulässig. Die Dachendeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtonen 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) NR. 3 HBO)

Das auf Dachflächen abfließende 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 Dach 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 überdachte Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen und 50 % des Zisternenvolumens der 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 1988 (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. BODENFUND

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 altlastverdächtige Flächen bzw. sonstigen Altablagerungen bekannt sind, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere, bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine eventuelle 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

Obwohl im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten keine altlastverdächtige Flächen bzw. sonstigen Altablagerungen bekannt sind, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten weitere, bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine eventuelle 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.

- 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. Gifte, Öl, Teer, chemische Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, etc.);
- Fermentierungen 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. SPORADISCH WASSERFÜHRENDER GRABEN

Im Falle einer Umgestaltung im Bereich des sporadisch wasserführenden Grabens ist der Hochtaunuskreis - Fachbereich Umwelt - zu beteiligen. Insbesondere § 12 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist zu beachten.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

18. ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenvorschriften (PlanZV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans F 9.2 „Peterlingswiesen/ Nördlich der Kronberger Straße“ Teil A gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 15.11.2007 beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Taunus Zeitung am 21.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Weil durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind, kam das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde demzufolge von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat den Entwurf des Bebauungsplans F 9.2 gem. § 3 (2) BauGB am 15.11.2007 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 06.02.2008 bis einschl. 07.03.2008.

Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus Zeitung am 21.01.2008. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.01.2008 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat am 24.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans F 9.2 „Peterlingswiesen/ Nördlich der Kronberger Straße“ Teil A gem. § 10 BauGB und die baunutzungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen. Die Begründung ist der Satzung beigegeben.

Stadt Königstein, den 25. Juni 2010 Siegel



Leonhard Helm
(Bürgermeister)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte ortsüblich in der Taunus Zeitung am 27.06.2010.

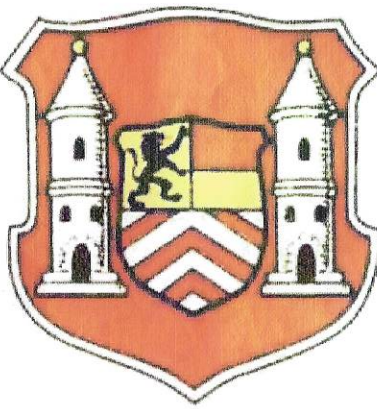
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans F 9.2 der Stadt Königstein in Kraft.

Stadt Königstein, den 30. Juni 2010 Siegel



Leonhard Helm
(Bürgermeister)

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS



Bebauungsplan F 9.2

"Peterlingswiesen/Nördlich der Kronberger Straße"
Teil A

1. Änderung

Magistrat der Stadt Königstein
Stadtplanungsamt
Burgweg 5, 61462 Königstein

Bearbeiter / in	Zeichner / in	Maßstab	Planungsstand	Datum
Dipl. Ing. R. Grebe Dr. K. Schneider	Dr. K. Schneider	1:500	Satzung	Mai 2010