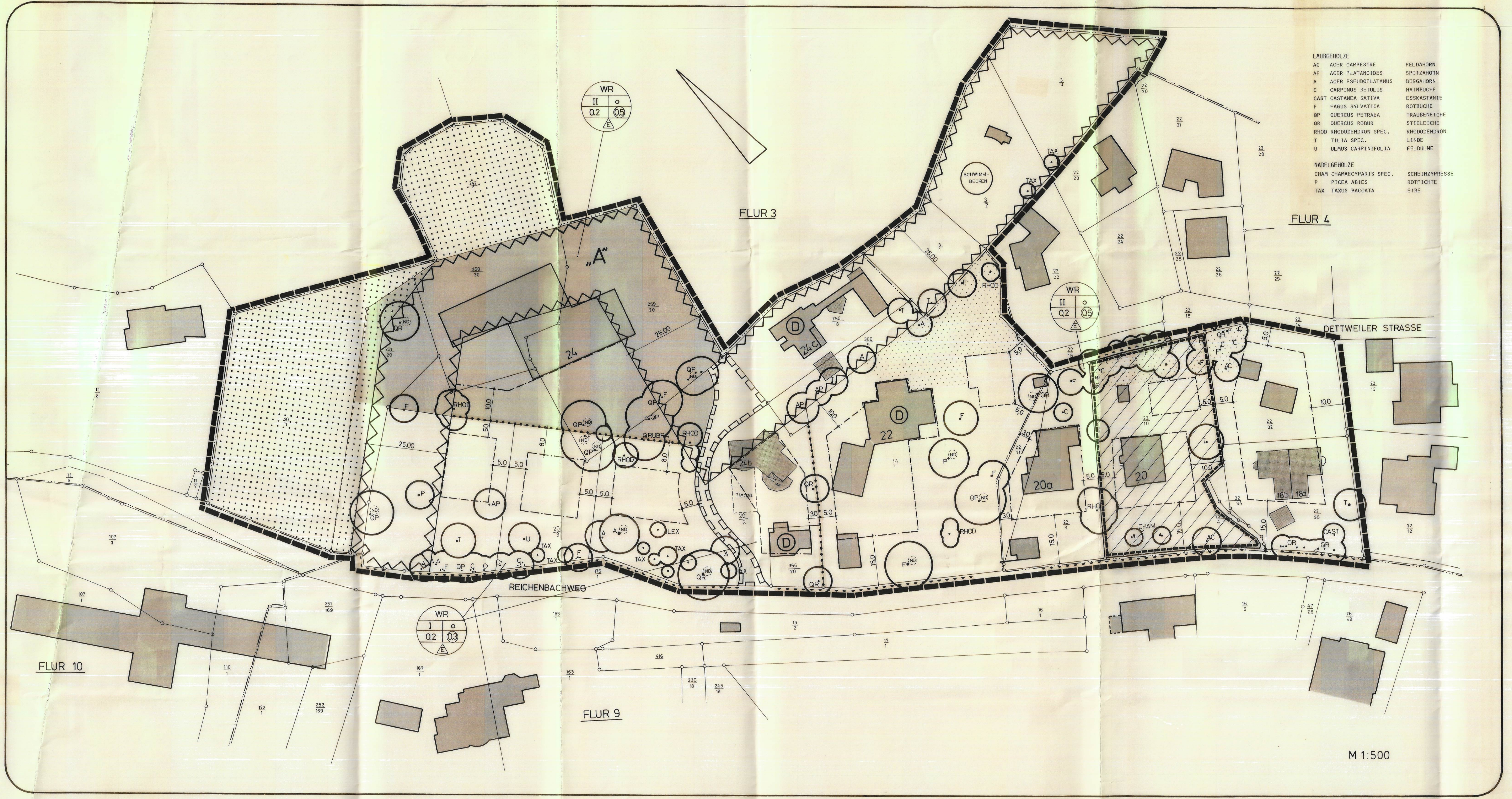


LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1, NR. 1 DES BUNDESBAUGESETZES BBAUG, §§ 1 - 11 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO)

WR — REINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1, NR. 1 BBAUG, § 16 BAUNVO)

(0.3) (0.5) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0.2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

o — OFFENE BAUWEISE

(E) — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

— BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG)

— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1, NR. 18 BBAUG)

— FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BBAUG)

(D) — KULTURDENKMAL

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1, NR. 20,25 UND ABS. 6 BBAUG)

— ERHALTUNG BÄUME

— ERHALTUNG STRÄUCHER

— SUKZESSIONSFLÄCHEN MIT WALDARTIGEM CHARAKTER

(ND) — NATURDENKMAL (VORSCHLAG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1, NR. 21 BBAUG)

— UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BBAUG) (WALDSCHUTZABSTAND)

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BBAUG)

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

— VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

— GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN

— DIESE FLÄCHE IST NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIEHE VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 20,09,1991

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschafts- Katasters, Stand ..10.6.91.. übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises - Katasteramt - Im Auftrag

Bad Homburg v.d.H., den .10.6.91.. ....Gail.... Verm. Direktor

---

Bearbeitet nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2257) berichtigt am 20.12.1976 (BGBl. I S. 3617) in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Königstein.

Königstein im Taunus, den 12.06.1991 .... 1. Stadtrat

Der Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG wurde am 25.08.1983 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.09.1983 öffentlich bekanntgemacht.

Der Magistrat

Königstein im Taunus, den 12.06.1991 .... Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 3 (2) BauGB aufgrund des Stadtverordnetenbeschlußes vom 24.09.1987 in der Zeit vom 09.11.1987 - 08.12.1987 öffentlich ausgelegen.

Der Magistrat

Königstein im Taunus, den 12.06.1991 .... Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Stadtverordnetenbeschlußes vom 21.07.1988 nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 3 (3) BauGB geändert.

Der Magistrat

Königstein im Taunus, den 12.06.1991 .... Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am .21.03.1991 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Magistrat

Königstein im Taunus, den 12.06.1991 .... Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde dem Regierungspräsidenten gem. § 11 (3) BauGB angezeigt.

Der Regierungspräsident Im Auftrag

Darmstadt, den ....

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 (3) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht gem. § 12 BauGB am .21.07.1994..... Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat

Königstein im Taunus, den 17.01.1995 .... Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

TEIL 1 BEBAUUNG

DAS IM PLAN DARGESTELLTE GEBIET LIEGT IM STADTTEIL FALKENSTEIN DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS IN EINEM BEREICH HOHER WOHNQUALITÄT. DIE UMLIEGENDEN BEBAUTEN FLÄCHEN WEISEN DAS FREISTEHENDE EINZELHAUS AUF GROSSER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ALS PRÄGENDE BAULICHE NUTZUNG AUS. DER GELTUNGSBEREICH WIRD IM NORDEN DURCH DEN ANSCHLIEßENDEN STAATSFORST, IM NORDWESTEN DURCH PRIVATEN WALDBESTAND UND IM SÜDWESTEN DURCH DIE ÖFFENTLICHE STRAßE - REICHENBACHWEG - BEGRENZT. IM SÜDOSTEN SCHLIEßT DER GELTUNGSBEREICH DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS, STADTTEIL FALKENSTEIN, "KELBERNÄCKER" AN.

UM DEN SIEDLUNGSCHARAKTER ERHALTEN UND AUCH DURCH DIE FESTLEGUNG BEBAUBARER FLÄCHEN ENTSCHEIDENDEN EINFLUSS AUF DEI ERHALTUNG SCHÜTZENSWERTEN BAUMBESTANDES NEHMEN ZU KÖNNEN, IST DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES MIT LANDSCHAFTSPLAN FÜR DIESEN BEREICH UNERLÄSSLICH.

FÜR DAS GEBIET DER EHEMALS SELBSTÄNDIGEN GEMEINDE FALKENSTEIN LIEGT EIN RECHTSVERBINDLICHER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NICHT VOR. DIE SICHERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND DIE ABSTIMMUNG MIT DEN PLANUNGSABSICHTEN DER STADT ERFORDERN ABER DIE BEPLANUNG DIESES BEREICHES. IM ENTWURF ZU EINEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES UMLANDVERBANDES FRANKFURT IST MIT ZUSTIMMUNG DER STADT KÖNIGSTEIN DIESES GELÄNDE ALS WOHNBAUFLÄCHE GEKENNZEICHNET. *

DAS GEBÄUDE IM MIT "A" GEKENNZEICHNETEN BEREICH IST BISHER ALS WOHNSITZ VON EINEM EIGENTÜMER GENUTZT WORDEN. DA VON DER GRÖSSE HER DIE EINFAMILIENNUTZUNG IN ZUKUNFT AUSZUSCHLIESSEN IST, WAREN FESTSETZUNGEN ZU TREFFEN, DIE EINFLUSS AUF DIE ZAHL DER WOHNEINHEITEN NEHMEN. DIE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN WAR UNTER ANLEHNUNG AN VERGLEICHBARE FREIFLÄCHENANTEILE PRO WOHNEINHEIT EINZUSCHRÄNKEN, UM EINE UNERWÜNSCHTE VERDICHTUNG UND DIE DAMIT VERBUNDENE BELÄSTIGUNG UND STÖRUNG DER EIGENART DES BAUGEBIETES UND SEINER ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER AUSZUSCHLIESSEN.

DURCH DEN ANSCHLUSS AN DEN ANGREZENDEN STAATSWALD UND DIE PRIVATEN WALDFLÄCHEN WAREN ZU WAHRUNG DER BESTIMMUNGEN DES HESS. FORSTGESETZES (HFG) WALDSCHUTZABSTÄNDE EINZUTRAGEN. IN ANLEHNUNG AN DIE IM ANSCHLIESSENDEN BEBAUUNGSPLAN "KELBERNÄCKER" ZUGESTANDENE TIEFE DIESES SCHUTZABSTANDES WURDEN 25.0 M ALS AUSREICHENDER ABSTAND ZUM STAATSWALD ANGESEHEN.

DIE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES IST DURCH DIE ÖFFENTLICHE STRASSE - REICHENBACHWEG - UND DURCH VORHANDENE PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN GESICHERT. DIE PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER GRUNDSTÜCKE ZU BELASTEN, DIE KEINEN UNMITTELBAREN ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN HABEN. DIE VERSORGUNG MIT WASSER IST DURCH DEN ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNGSLEITUNG GEWÄHRLEISTET.

DIE ENTSORGUNG IST DURCH ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE KANALISATION IM REICHENBACHWEG MÖGLICH. DER BEREITS VORLIEGENDE GENERELLE ENTWÄSSERUNGSENTWURF FÜR DEN STADTTEIL FALKENSTEIN SIEHT EINE DIMENSIONSANHEBUNG DER KANALISATION IM REICHENBACHWEG VOR. ES IST IM RAHMEN EINGEHENDER BAUGESUCHE IN JEDEM EINZELFALLE ZU PRÜFEN, OB REGENRÜCKHALTEEINRICHTUNGEN FÜR ANFALLENDE OBERFLÄCHENWÄSSER, DACHABFLÜSSE UND DRAINAGEN ANZUORDNEN SIND.
SÄMTLICHE ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN SIND DURCH DIE PRIVATEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER ZU TRAGEN, SO DASS KOSTEN AUF DIE STADT NICHT ZUKOMMEN.

* IN DEM SEIT NOVEMBER 1988 RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SIND FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WOHNBAUFLÄCHEN VORGESEHEN.

TEIL 2 LANDSCHAFT

1. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT WERDEN FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BEFESTIGUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN GETROFFEN. NUR DIE FAHRBAHNEN DER VERKEHRSFLÄCHEN DÜRFEN MIT BODENVERSIEGELNDEN DECKEN BEFESTIGT WERDEN.

ZUR SICHERUNG DES NATÜRLICHEN WASSERHAUSHALTES UND ZUR VERMEIDUNG VON HOCHWASSERSPITZEN IM VORFLUTER WIRD FESTGESETZT, DAß EIN MINDESTANTEIL DES AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDEN REGENWASSERS ÜBER EIN GESONDERTES LEITUNGSSYSTEM IN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN GELEGENEN ZISTERNEN ODER RÜCKHALTEANLAGEN GESAMMELT WERDEN MUSS. DAS ZURÜCKGEHALTENE WASSER DARF NUR GEDROSSELT AN DIE ÖFFENTLICHE REGENWASSERKANALISATION ABGEGEBEN WERDEN. EINE BENUTZUNG ALS BRAUCHWASSER, Z.B. ZUR GARTENBEWÄSSERUNG, WIRD ANGEREGT.

DER IM WESTLICHEN RANDBEREICH VORHANDENE WALD MIT PARKARTIGEM CHARAKTER IST DURCH DIE FESTSETZUNG ZU ERHALTEN. DIE ERHALTUNG IST LANGFRISTIG DURCH EINEN PFLEGEPLAN ZU SICHERN, DA EINE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG ENTFALLEN SOLLTE.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN/BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

DURCH DIE FESTSETZUNG ZUR MINDESTBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN WIRD DIE INTENSIVE DURCHGRÜNUNG DES BAUGEBIETES ERHALTEN.

DIE ZU VERWENDENDEN UND ANRECHENBAREN GEHÖLZARTEN ERGEBEN SICH AUS DEN NATÜRLICHEN PFLANZENGESELLSCHAFTEN DES PERLGRAS-BUCHENWALDES.

ZUR VERMEIDUNG VON STÖRENDEN EINFLÜSSEN ODER SONSTIGEN NUTZUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD SIND ENTSPRECHENDE MINDESTBEPFLANZUNGEN FESTGESETZT.

DIE BEPFLANZUNG SOLL PARKARTIG MIT EINZELNEN GEHÖLZGRUPPEN UND RASENFLÄCHEN DIE HIER VORHANDENE TYPISCHE NUTZUNGSART SICHERSTELLEN.

VORHANDENE WERTVOLLE EINZELBÄUME UND STRAUCHGRUPPEN WERDEN ZUR ERHALTUNG FESTGESETZT UND SIND BEI ÜBERALTERUNG BZW. ABSTERBEN LANGFRISTIG ZU ERSETZEN.

DURCH DIE FESTSETZUNG ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE ZUR ERHALTUNG DER WERTVOLLEN BESTÄNDE UND DIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT IST SICHERGESTELLT, DAß WESENTLICHE TEILE DES VORHANDENEN GRÜNPOTENTIALS DEM NATURHAUSHALT ERHALTEN BLEIBEN SOWIE DER ERHALT DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES GEWÄHRLEISTET IST.

3. NUTZUNG UND GESTALTUNG DER GRUNDSTUCKSFREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN WERDEN ENG GEFASST UM DEN VORHANDENEN SCHÜTZENSWERTEN BAUMBESTAND WEITGEHEND ZU ERHALTEN, DEN PARKCHARAKTER ZU WAHREN UND DIE GÄRTEN NICHT MIT NEBENANLAGEN ZU BELASTEN.
DIE BEGRENZUNG DER HOHE VON GARTENMAUERN SOLL BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES ORTSBILDES BEI DER GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN VERMEIDEN.

ZUM ERHALT UND ZUR GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES SIND DIE ART UND DIE HÖHE DER EINFRIEDIGUNGEN FESTGESETZT.

4. DURCHFÜHRUNG

DIE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GELEGENEN GRUNDSTÜCKE BEFINDEN SICH NAHEZU AUSSCHLIESSLICH IM PRIVATEIGENTUM.

BODENORDNENDE MAßNAHMEN SIND NICHT ERFORDERLICH.

WEGEN DER LAGE DES BAUGEBIETES IM RANDBEREICH ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GETROFFEN WORDEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BUNDESBAUGESETZ (BBAUG)

1. DIE MINDESTGRÖSSE EINES GRUNDSTÜCKES DARF 1 200 M² NICHT UNTERSCHREITEN.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 3 BUNDESBAUGESETZ

2. DIE FLÄCHEN INNERHALB DES WALDSCHUTZABSTANDES ZUM ANGRENZENDEN STAATSFORST UND DER PRIVATEN WALDFLÄCHE SIND AUS SICHERHEITSGRÜNDEN VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 10 BBAUG

3. EINFAHRTEN ZU DEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR AN DEN DAFÜR VORGESEHENEN BEREICHEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUGELASSEN.
§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBAUG

4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND -ZUWEGE DÜRFEN NUR IN DER ERFORDERLICHEN BREITE AUSGEFÜHRT WERDEN. BODENVERSIEGELNDE DECKEN SIND GENERELL UNZULÄSSIG.
§ 9 ABS. 1 NR. 20 BBAUG

5. DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE REGENWASSER IST ÜBER EIN GETRENNTES LEITUNGSNETZ IN AUF DEM GRUNDSTÜCK GELEGENE ZISTERNEN ZU LEITEN. VON DEN ZISTERNEN DARF DAS REGENWASSER NUR GEDROSSELT (MAX. 1 M³/STUNDE) AN DEN ÖFFENTLICHEN REGENWASSER- BZW. MISCHWASSERKANAL ABGEGEBEN WERDEN.
§ 9 ABS. 1 NR. 20 BBAUG

6. DAS FASSUNGSVERMÖGEN MUSS MINDESTENS 50 L/M² HORIZONTAL PROJIZIERTER DACHFLÄCHE BETRAGEN.
DIE ENTNAHME VON BRAUCHWASSER (Z.B. GARTENBEWÄSSERUNG) IST ZULÄSSIG.
§ 9 ABS. 1 NR. 20 BBAUG

7. DER GESAMTE BAUMBESTAND INNERHALB DES WALDSCHUTZABSTANDES IST ZU ERHALTEN.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 B BBAUG
Die DIN 18920 ist zu beachten.

8. IST DAS BESEITIGEN EINES ZUM ERHALT FESTGESETZTEN BAUMES UNERLÄSSLICH, IST FÜR JEDEN ENTFERNTEN BAUM AN GEEIGNETER STELLE EINE NEUANPFLANZUNG IN DER GRÖSSE 400-500 CM HÖHE BZW. 20-25 CM STAMMUMFANG VORZUNEHMEN.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 B BBAUG

9. DER MINDESTANTEIL, DER BEI DEN BAUGRUNDSTÜCKEN GÄRTNERISCH ANZULEGENDEN UND ZU UNTERHALTENDEN FLÄCHEN, DIE NICHT BEFESTIGT WERDEN DÜRFEN, WIRD AUF 60 % FESTGESETZT.

10. DIE FLÄCHEN ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE SIND, IN EINER BREITE VON MINDESTENS 2.50 M ALS LOCKERE BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN HERZUSTELLEN, ZU ERHALTEN BZW. NACH ÜBERALTERUNG ZU ERSETZEN.
BEI NEUPFLANZUNG SIND 50 % GEHÖLZE DES PERLGRAS-BUCHENWALDES (SIEHE ANHÄNGENDE LISTE) ZU VERWENDEN.
JE 200 M² PFLANZFLÄCHE SIND MINDESTENS 2 BÄUME MIT EINER HÖHE VON 300-500 CM BZW. EINEM STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18-25 CM ANZUPFLANZEN.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 A BBAUG

11. SUKZESSIONSFLÄCHEN MIT WALDARTIGEM CHARAKTER
DIE WALDFLÄCHEN SIND DER EIGENENTWICKLUNG ZU ÜBERLASSEN. VORHANDENE STANDORTGERECHTE GEHÖLZE UND DER JUNGAUFWUCHS SIND ZU ERHALTEN UND ZU SCHÜTZEN. STANDORTFREMDE UND AUSLÄNDISCHE GEHÖLZE SIND NACH ÜBERALTERUNG ZU BESEITIGEN. DÜNGUNG UND CHEMISCHE SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNG SIND UNZULÄSSIG.
§ 9 ABS. 1 ZIFF. 25 B BBAUG

12. DIE SOCKELHÖHE DES ERDGESCHOSSES - OKFE - DARF MAX. 0.35 M ÜBER DEM ANSCHNITT DES NATÜRLICHEN GELÄNDES BERGSEITIG LIEGEN.
§ 9 ABS. 2 BBAUG

13. IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH SIND MINDESTENS 10 % DER GEBÄUDEFASSADEN DAUERHAFT MIT KLETTERPFLANZEN ZU BERANKEN.

II. FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. FÜR DIE BESTEHENDE BAULICHE ANLAGE AUF DER MIT "A" BEZEICHNETEN FLÄCHE WIRD BEI UMWANDLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNG DIE HÖCHSTZAHL DER WOHNEINHEITEN AUF 8 FESTGESETZT (FREIFLÄCHENANTEIL CA. 650 M²).
§ 1 ABS. 5 IN VERBINDUNG MIT § 15 ABS. 1 BAUNVO

Gesetzliche Grundlage für diese Festsetzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 § 9 (1) 6

2. DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUNVO WERDEN NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.
§ 1 ABS. 6 ZIFF. 1 BAUNVO

3. INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES IST AUF 1200 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE JEWEILS NUR EIN EINZELHAUS MIT MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG. (AUSGENOMMEN FLÄCHE "A")
§ 3 ABS. 4 IN VERBINDUNG MIT § 22 ABS. 2 BAUNVO

4. IM GELTUNGSBEREICH SIND AUF GRUNDSTÜCKEN NUR DIE FÜR DIE ZULÄSSIGE NUTZUNG ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE ZULÄSSIG.
§ 12 ABS. 6 BAUNVO

5. DIE TRAUFHÖHE BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE DARF 3.0 M ÜBER OKF-ERDGESCHOSS FUSSBODEN NICHT ÜBERSCHREITEN. BEI ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE 6.0 M.
§ 16 ABS. 3 BAUNVO

6. GEMÄSS § 14 (1) BAUNVO SIND NEBENANLAGEN, DIE GEBÄUDE IM SINNE DES § 2 ABS. 2 HBO SIND, NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

III. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUORDNUNGSRECHT (§ 9 ABS. 4 BBAUG I.V.M. §118 HBO)

1. DIE DACHNEIGUNG HAT MINDESTENS 22° ZU BETRAGEN. BEI EINGESCHOSSIGER BAUWEISE WIRD DIE HÖCHSTNEIGUNG AUF 48 °, BEI ZWEIGESCHOSSIGER BAUWEISE AUF 30° FESTGESETZT.

2. DIE EINZELGAUBE DARF EINE GESAMTLÄNGE VON 2.50 M NICHT ÜBERSCHREITEN, DIE GLEICHE LÄNGE GILT FÜR DACHAUSTRITTE.

3. DIE SEITLICHEN ABSTÄNDE ZUM ORTGANG BEI SATTELDÄCHERN ODER ZUR GRADLINIE BEI WALMDÄCHERN MÜSSEN MIND. 1.25 M BETRAGEN.

4. DIE TRAUFEN DÜRFEN NICHT UNTERBROCHEN WERDEN. HÖHENVERSETZTE TRAUFEN DAGEGEN SIND ZULÄSSIG.

5. IM ABSTAND VON 15 M VON DER STRAßENBEGRENZUNGSLINIE DÜREN GARAGEN UND STELLPLÄTZE EINEBREITE VON 6 M NICHT ÜBERSCHREITEN . IM ÜBRIGEN SIND MEHR ALS DREI NEBENEINANDERLIEGENDE STELLPLÄTZE ODER GARAGEN NICHT ZULÄSSIG.

6. EINFRIEDUNGEN SIND NUR BIS MAX. 1.50 M HÖHE IN OFFENER AUSFÜHRUNG ZULÄSSIG. ALS SICHTSCHUTZ ZU NACHBARGRUNDSTÜCKEN SIND DARÜBER HINAUS HECKEN ODER STRAUCHGRUPPEN ZULÄSSIG. GARTENMAUERN SIND MAX. BIS 0,3 M HÖHE ALS SOCKEL ZULÄSSIG.

7. EINZELANTENNEN ÜBER DACH SIND UNZULÄSSIG. DIE VERSORGUNG IST DURCH BREITBANDKABELNETZ SICHERGESTELLT.(RUNDFUNK UND FERNSEHEN)

IV. HINWEISE

1. DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE IST NACH DER SATZUNG DER STADT KÖNIGSTEIN ÜBER DIE SCHAFFUNG VON STELLPLÄTZEN UND GARAGEN I. D. JEW. FASSUNG ZU ERMITTELN.

2. DIE BESTIMMUNGEN DER BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS I. D. JEW. FASSUNG SIND ZU BEACHTEN.

3. AUF DEN ERLASS DES HESS. MINISTERS DES INNERN VOM 06.06.1979 UND 08.03.1982 (STANZ. 79 S. 1342, 82 S. 652) BEZÜGLICH DER ANLAGEN ZUR NUTZUNG DER SONNENENERGIE (SOLARANLAGEN) WIRD HINGEWIESEN. ANTRÄGE AUF DIE ERRICHTUNG VON SOLARANLAGEN WERDEN BEI VERTRÄGLICHKEIT MIT DER UMGEBENDEN BEBAUUNG UND DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES ZUSTIMMEND BEHANDELT.

4. DAS PLANUNGSGEBIET LIEGT IM WASSERSCHUTZGEBIET, ZONE III B DER GEWINNUNGSANLAGEN DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS.
DIE RICHTLINIEN FÜR TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE (ARBEITSBLATT W 101, ZIFF. 5.1.1 ABS. A-D DER DVGW) SIND EINZUHALTEN.

PFLANZENLISTE

BÄUME

ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
FAGUS SYLVATICA	BUCHE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR	STIELEICHE

STRÄUCHER

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
CRATAEGUS - ARTEN	WEISSDORN-ARTEN
EUONYMUS EUROPAEUS	PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHE
ROSA CANINA	HUNDSROSE

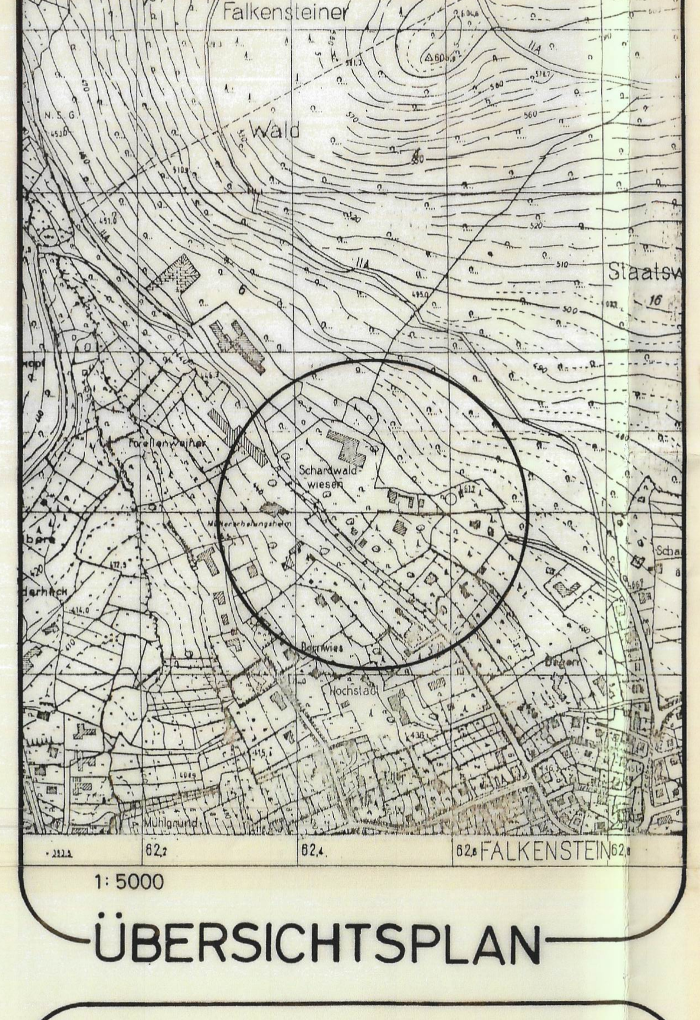
HECKENPFLANZEN

LAUBABWERFENDE

ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE
CORNUS MAS	KORNELKIRSCHE
CRATAEGUS -ARTEN	WEIßDORN -ARTEN
FAGUS SYLVATICA	ROTBUCHE
LIGUSTRUM VULGARE	LIGUSTER

IMMERGRÜNE

ILEX AQUIFOLIUM	ILEX
LIGUSTRUM VULGARE ATROVIRENS	IMMERGRÜNER LIGUSTER
PYRACANTHA IN ARTEN	FEUERDORN IN ARTEN
TAXUS BACCATA	EIBE



1: 5000

ÜBERSICHTSPLAN

ENTWORFEN UND ERARBEITET NACH DEN BESTIMMUNGEN DES BBAUG I. D. F. VOM 6. 7. 1979 UND DES HENATG DURCH DIE PLANUNGSGRUPPE EMMERICH UND PARTNER, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA, BAD SODEN AM TAUNUS.

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
DER STADT KÖNIGSTEIN I/TS
STADTTEIL FALKENSTEIN
SCHARDWALDWIESEN

STAND 3/92

Das Anzeigeverfahren nach 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften / mit Ausnahme des rot umrandeten Teils / bei Erfüllung von Maßgaben / und / Auflagen wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 20,09,1991
Az.: IV / 34-61 d 04 / 01 - Falkenstein 9

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag (Siegel)
gez. Unterschrift

F 11