



TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als "Reine Wohngebiete (WR)" (§ 3 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die in § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den als "Mischgebiete (MI)" (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereichen werden nach § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 4, 6, 7, 8 BauNVO sowie die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zugelassen.

1.3 In den als "Sondergebiet Kur" festgesetzten Bereichen sind zulässig:

- 1. Hotels mit Gesundheitsangebot;
- 2. Altengerechtes Wohnen mit Betreuungsangebot und untergeordnet Wohnen.

1.4 In dem als "Sondergebiet Hochschule und Forschung" festgesetzten Bereich ist eine Klinik mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

1.5 Gemäß § 1 (8) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte nur bis zu einer Größe von 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Diskotheken und Spielotheken sind gemäß § 1 (9) BauNVO in den Baugebieten ausgeschlossen.

2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen oder Tiefgaragen zulässig.

3. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (4) Nr. 25 a BauGB und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (4) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen oder gebiets-typischen Laubgehölzen zu begrünen:

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| BAÜME: | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Fraxinus excelsior |
| Esche | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Castanea sativa |
| Kastanie | Quercus robur |
| Stieleiche | Quercus petraea |
| Traubeneiche | Prunus avium |
| Vogelkirsche | Tilia cordata |
| Winterlinde | |
| hochstämmige Obstbäume | |
| STRÄUCHER: | Cornus sanguinea |
| Hartweide | Corylus avellana |
| Haselnuß | Lonicera xylosteum |
| Heckenkirsche | Rosa canina |
| Hundrose | Viburnum opulus |
| Schneeball | Prunus spinosa |
| Schwarzdorn | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | Crataegus monogyna |
| Weißdorn | C. laevigata |
| KLEIMERGEHÖLZE: | |
| Efeu | Hedera helix |
| Waldrebe | Clematis vitalba |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |

Vorhandene, parkbildprägende allochtone Gehölze sind zu erhalten. Ungedüngte Außenwandflächen der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Notwendige Abstände zu Maueröffnungen sind hierbei zu berücksichtigen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
4.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzliste A 3).

4.2 Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit Fugen, Schotterrasen).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO

5. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind ausschließlich Schrägdächer zugelassen. Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- „In den "Reinen Wohngebieten" 30° - 45°;
- „In den "Mischgebieten" 30° - 50°;
- „In den "Sondergebieten Kur" 30° - 50°;
- „In dem "Sondergebiet Hochschule und Forschung" 10°.

Für den Klinikneubau wird ausnahmsweise eine flachere Dachneigung zugelassen (jedoch nicht unter 10°). Von den Dachflächen der Klinik sind mind. 30 % zu begrünen.

Begrünte Dachterrassen sowie Nebendächer (z.B. Vordächer) werden mit angerechnet. Sollte eine 30 %ige Dachflächenbegrünung nicht möglich sein, ist eine Kompensation durch eine Fassadenbegrünung möglich.

Das zentral gelegene Hauptgebäude (Haus Nr. 4) ist nach den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege umzugestalten (insbesondere die Ausgestaltung der Dachform).

Der Dachausbau (Drempel max. 0,80 m) ist zulässig. Dachgauben sind ebenfalls zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.

Die Dachendeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN
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 den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

7. 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.

8. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste s. A 3). Zaunsockel sind bei neuen Zäunen nicht zulässig.

Die vorhandenen Zäune (Bruchsteinmauersockel, Lattenzaun) entlang des "Debusweges" und der Straße "Alt-Falkenstein" sind zu erhalten. Innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage (Sachgesamtheit) sind keine Einfriedungen zulässig.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		1		2		3		4	
ART DER BAIL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLL- GESCHOSS- ZAHLE	WR	II	MI	SO	SO	SO	SO	SO
GRUNDSTÜCKS- ZAHLE		0,25	0,5	0,6	1,2			0,4	1,2
BAUWEISE	DACHFORM	0	SD	0	SD				

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9. 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 Kreissausschuß des Hochtaunuskreises zu richten.

10. DENKMALSCHUTZ
Bei der sogenannten „Taunusklinik Falkenstein“ handelt es sich nach dem Hess. Denkmalschutzgesetz gemäß § 2 Abs. 1 um eine Sachgesamtheit, d.h., die historischen Klinikgebäude, das Wirtschaftsgebäude, das unterirdische Gangsystem sowie die gesamte von Siesmayer angelegte Parkanlage gehören aus denkmalpflegerischer Sicht ursächlich zusammen und werden deshalb als ein Kulturdenkmal bewertet.

11. PARKPFLEGEGEWERK
Zum Schutz der denkmalgeschützten Parkanlagen ist als Grundlage und Handlungsanweisung zum Erhalt und der Pflege des Parkes ein „Parkpflegewerk“ zu erstellen.

12. NIEDERSCHLAGSWASSER, BRAUCHWASSER
Das auf Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen einzuleiten und als Brauchwasser - ausgenommen Klinkneubau - zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 50 l/m² produzierte Dach- und befestigte Grundstücksfläche betragen (das Hess. Wassergesetz ist zu beachten - § 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr. 3 HWG).

Ansonsten sind alle Niederschlagswasser in eine begrünte Sickermulde einzuleiten und zur Versickerung zu bringen bzw. über die vorhandene Teichanlage dem bestehenden Vorfluter zuzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung von Drainagewasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Bei der Nutzung von Brauchwasser innerhalb von Wohngebäuden ist aus Gründen der Betriebssicherheit die Einhaltung der DIN 1986 und der DIN 1988 erforderlich.

13. WASSERSCHUTZGEBIET
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Brunnen I bis III - Am Schafhof“ der Stadtwerke Kronberg.

14. ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN
Anzeigepflichtige Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt. Im Bereich des geplanten Klinikneubaus können jedoch noch Reste einer stillgelegten Kläranlage vorhanden sein.

15. BERGWERKSFELD
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Für dieses Feld wurden 1889 bergbauliche Untersuchungsarbeiten angemeldet. Über Durchführung und Lage dieser Arbeiten liegen keine Angaben vor. Es ist daher bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auf Spuren alten Bergbaues zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

16. FORSTWEG
Der Ausbau des vorhandenen Forstweges wird mit dem zuständigen Forstamt Königstein abgestimmt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN
Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90);
- Hess. Bauordnung (HBO);

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Bad Homburg v.d.H. 30.7.1996
(Ort) (Datum)

Im Auftrag: Herr Brüne
(Unterschrift)
Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 13.05.1993 beschlossen.

Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Taunuszeitung vom 12.07.1993 ersichtlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 19.10.1993 durchgeführt. Art und Weise der Beteiligung ist in der Taunuszeitung vom 07.10.1993 bekanntgemacht worden.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 11.11.1993 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. 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 gemäß § 3 (2) BauGB ersichtlich in der Taunuszeitung vom 16.11.1993.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 25.11.1993 bis einschl. 30.12.1993.

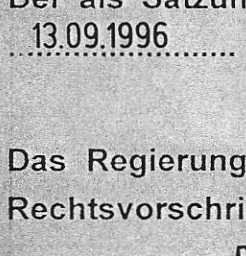
EINGESCHRÄNKTE ÄNDERUNG GEM. § 3 (3) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 3 (3) BauGB i.V. mit § 13 und § 2 BauGB-Maßnahmen am 17.11.1994 eine eingeschränkte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Behörden-Termin fand am 13.12.1994 statt. Die Änderung wurde mit Schreiben vom 09.12.1994 mit einer Abgabefrist zum 30.12.1994 informiert.

Der Beschluß über die Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) und § 3 (3) BauGB wurden am 02.02.1995 gefaßt.

SÄTZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 02.02.1995 gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 87 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein 15. Juli 1995
(Datum)
(Siegel) 
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Regierungspräsidium am 13.09.1995 gemäß § 11 BauGB angezeigt worden.
Das Regierungspräsidium hat am erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt.
Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 18.12.1996
Az.: IV 34-61 d. D. 104 - Falkenstein - 10
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT
Im Auftrag
(Unterschrift)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am 17.01.1997 in der Taunuszeitung.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Königstein 27.01.1997
(Datum)
(Siegel) 
Im Auftrag: Herr Brüne
(Unterschrift)
Bürgermeister

P L A N Z E I C H E N

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- SO KUR Sondergebiet Kur
- SO FORSCHUNG Sondergebiet Hochschule und Forschung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 1,2 Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 0 Offene Bauweise
- SD Satteldach
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Post

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Befahrbarer Wohnweg
 - Fußweg
 - Parkplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Blockheizkraftwerk

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche
- Parkanlage
- Schutzpflanzung

WASSERFLÄCHEN

- Wasserfläche
- Flächen für Wald
- Wald

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklung einer Extensivwiese
- Entwicklung einer Staudenflur
- Entwicklung von Kleinhäusern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (zu erhaltendes Gebäude)
- Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Stellplätze
- Stellplätze mit Angabe der jeweiligen Anzahl Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Maßangabe in Meter

BEBAUUNGSPLAN F 13

„DEBUSWEG / TAUNUSKLINIK“

STADT KÖNIGSTEIN, STADTEIL FALKENSTEIN

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG

ROSBACHER WEG 9, 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4657 + 3059 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER / IN	ZEICHNER	MAßSTAB	DATUM
	NG	1 : 1.000	Mai 1996