

Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Falkenstein

Bebauungsplan F 18 "Ehemals Haus Raphael"

Plankarte 1

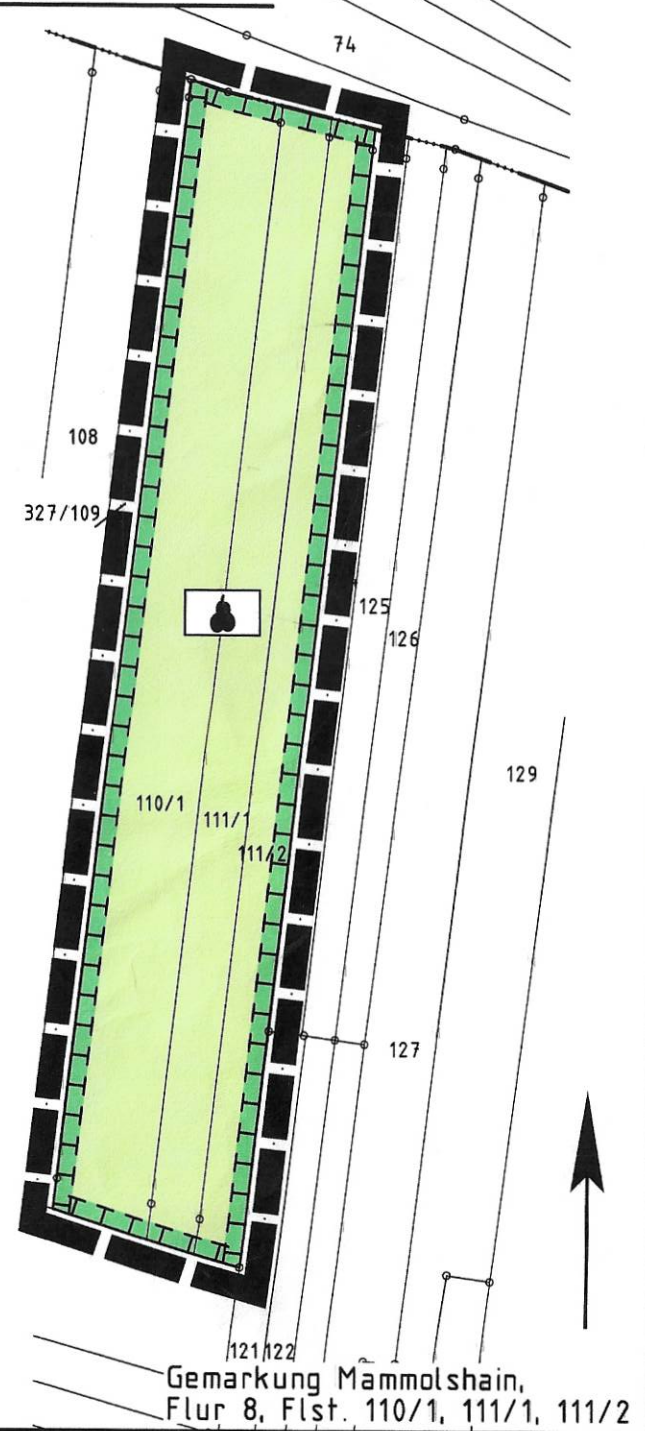
lfd. Nr.	Teilgebiet	F _{min.}	GRZ	Bauweise	Hausform	TH _{max.}	FH _{max.}
1	WR	1.250 qm	0,25	o	E	444,00 m	450,00 m

Erl Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Hinweis: Der Baugrund wird nach Rückbau der Gebäude auf die Bestandshöhe Südwest-Terrasse nivelliert. 9.37,00 u. d. M.



Plankarte 2



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,160).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Fl. 10 Flurnummer
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Polygonpunkt
- 1.1.3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 WR Reines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NHN
- 1.2.2.2.1 TH_{max.} Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Überkante Dachhaut)
- 1.2.2.2.2 FH_{max.} Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 offene Bauweise
- 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.2.3.3 Baugrenze
- 1.2.4 - entfallen -
- 1.2.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- 1.2.5.1 Fläche zur Verteilung von unverschlusstem Niederschlagswasser
- 1.2.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.6.1 Abwasserleitung (nicht eingemessen, wird verlegt)
- 1.2.7 Grünflächen
- 1.2.7.1 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Landschaftsgarten mit extensiver Nutzung
- 1.2.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
- 1.2.8.1 Quelle geschützt (§ 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG vom 29.07.2009)
- 1.2.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- 1.2.9.1 Flächen für Wald
- 1.2.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.10.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (überlagert 1.2.9.1); hier: Erlensumpfwald
- 1.2.10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Entwicklungsziel: Streuobstnachpflanzung
- 1.2.10.3 Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 1.2.11 Sonstige Planzeichen
- 1.2.11.1 Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken (Die Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für die Teilfläche, die ggf. dem Anwesen Reichenbachweg 25 zugeordnet wird)
- 1.2.11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.11.4 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 1.2.11.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.11.5.1 Garagen und Stellplätze (zu Reichenbachweg 25 zugeordnet)
- 1.2.11.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Reinen Wohngebietes zu belastende Flächen

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Standplätzen für Verfalls- und Restmüllbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Sie darf zusätzlich durch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß Planzeichnung überschritten werden.
- 2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Streuobstnachpflanzung

Maßnahme: Anpflanzung von 38 hochstämmigen Obstbäumen im Pflanzverband von ca. 10 x 10 m (ca. 100 m² Standfläche pro Baum). Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v mit Ballen, Stammdurchmesser min. 3 cm, Höhe min. 2,5 m, gestützt durch Dreibeck, geschützt gegen Fäule- und Verblässchäden durch Plastikspiralen. Empfehlung: Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und Ausfälle innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Das Grünland ist zweischürig zu mähen. 1. Schnitt nicht vor dem 01.06. eines Jahres, 2. Schnitt ab 01.08. eines Jahres. Das Mähgut ist abzufahren. Eine mineralische Düngung des Grünlandes ist unzulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.1.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drahtgeflecht, Streckmetall und Stabgitter bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- 3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig: die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern und Giebelerwände.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum 25 qm und 1 Strauch 1 qm.
- 3.3 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Auculus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildäpfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corus sanguinea	- Roter Hantriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa carina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
sowie an blühenden Ziersträucher / Arten aller Baumgattungen			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Muscus germanica	- Mispel
Forxylia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Illex aquifolium	- Stechpalm	Syringa	- Flieder
Artenliste 3 Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum auberti	- Kletternickel
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Edelter Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitisifera shensia	- Brauner, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		

4 Nachrichtliche Übernahme

- 4.1 Nach der „Satzung zum Schutz der Grünbestände“ der Stadt Königstein im Taunus vom 15.02.2010 sind Laubbäume und Ginkgobäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 140 cm sowie mehrstämmige Bäume, bei denen mindestens ein Einzelstamm (Teilstamm) den Stammumfang von 60 cm überschritten hat, geschützt. Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m über Erdboden gemessen. Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich dieser Bäume derart eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird und ihre Beseitigung notwendig wird.
- 4.2 Nach der „Stellplatz- und Ablösesatzung“ der Stadt Königstein im Taunus vom 23.06.2008 sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit Pflaster, Rasengittersteinen oder anderen luft- und wasserdurchlässigen Belägen (einschließlich Unterbau) zu befestigen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Gefahr der Verschmutzung von Grundwasser besteht.
- 4.3 Gesamtanlage und Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Kulturdenkmal Villa Rehe und die zugehörige denkmalgeschützte Parkanlage.

Gem. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 14.08.2012



5 Hinweise

- 5.1 Gem. § 20 HDStSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEVWärmG 22.12.2011, BGBl. I S. 3044) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes (EEG 2009, BGBl. I 2008 S. 2074) erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009, BGBl. I S. 954) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Die EnEV 2009 wird 2012 novelliert. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- 5.3 § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, so weit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs findet unter Ausschluss der übrigen Vorschriften des Baugesetzbuchs auf diese Festsetzungen Anwendung.
- 5.4 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisationsanlage ohne Gewässer in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 5.5 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 StAnz. 18/1980 S. 311 sind zu beachten.
- 5.6 Die Quellen (Ziffer 1.2.8.1) sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Absperren mit Flatterbändern vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 5.7 Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind; hier: gegen Windwurf an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen.
- 5.8 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Schutzgebietsbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Verfahrensvermerk:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.01.2005
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 26.02.2005
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (3. Entwurfsoffenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 02.08.2012
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (3. Entwurfsoffenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.11.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Taunuszeitung.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die Rechtsverwirklichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten sind.

Königstein im Taunus, den 07.12.2012

Bürgermeister

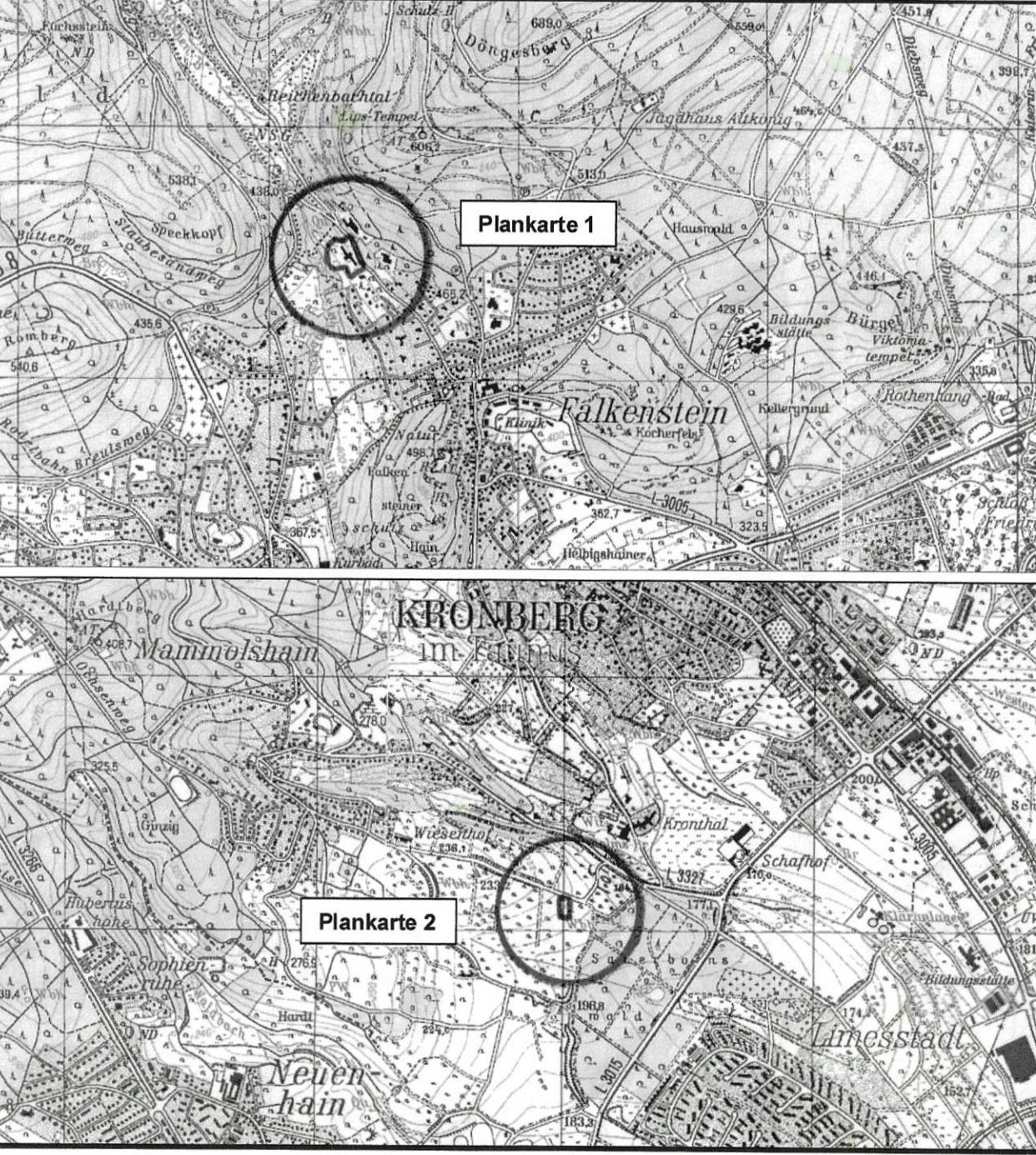
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 08.12.2012

Königstein im Taunus, den 08.12.2012

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30
Stand: 27.02.12 / 16.03.12
Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Falkenstein
Bebauungsplan F 18 "Ehemals Haus Raphael"
Bearbeitet: Fischer
CAD: Roßling/Bed
Mafstab: 1 : 1.000