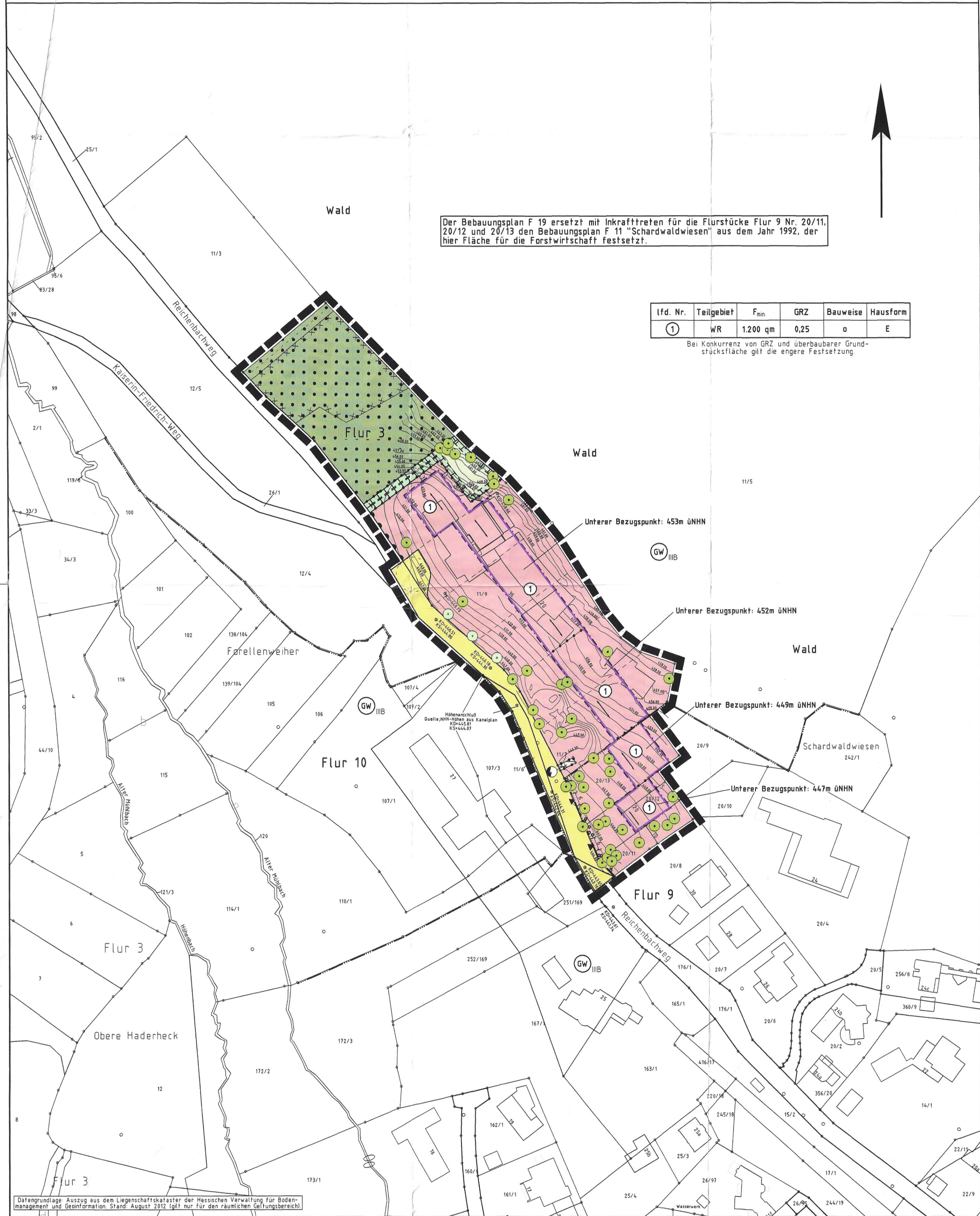


Stadt Königstein im Taunus, Stadtteil Falkenstein

Bebauungsplan F 19 "Ehemalige Ausbildungsstätte Falkenstein"



Der Bebauungsplan F 19 ersetzt mit Inkrafttreten für die Flurstücke Flur 9 Nr. 20/11, 20/12 und 20/13 den Bebauungsplan F 11 "Scharldwiesen" aus dem Jahr 1992, der hier Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt.

lfd. Nr.	Teilgebiet	F _{min}	GRZ	Bauweise	Hausform
1	WR	1200 qm	0,25	o	E

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474). Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1549). 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, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 822).

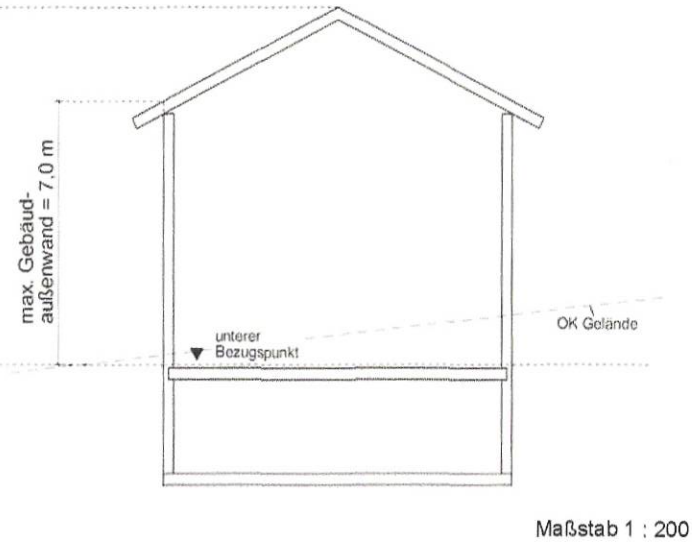
Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Polygonpunkt
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Reines Wohngebiet
 - Haft der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken
 - Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Erhalt von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzung von Laubbäumen (Stieleiche und Rotbuche)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 3.4. Artenliste 2
 - Sonstige Planzeichen
 - Mindestgröße von Wohngrundstücken
 - Alt-Abfalllagerung, ALTIS-Schlüssel-Nr. 434.005.040.000.015
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Haftes der baulichen Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
 - Finstrichung
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

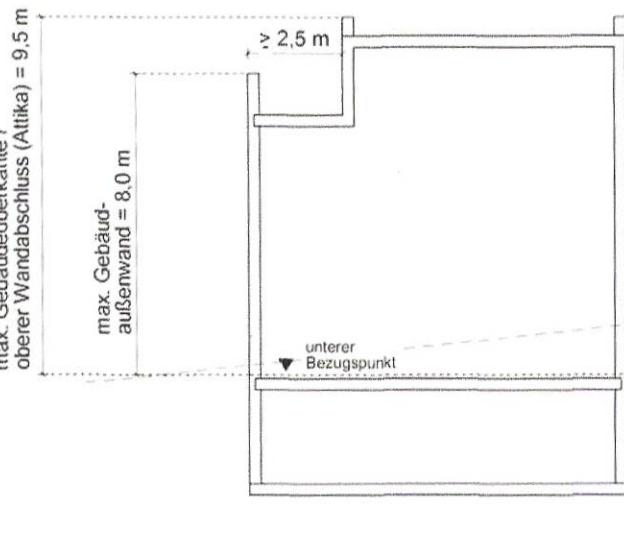
Textliche Festsetzungen

- 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. Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes, und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO:
 - Die max. zulässige Gebäudeoberkante beträgt taleitig 9,5 m über dem in der Plankarte angegebenen unteren Bezugspunkt für das jeweilige Baugrundstück.
 - Die max. zulässige Höhe der Gebäudeaußenwand beträgt taleitig 7,0 m bzw. 8,0 m (vgl. Systemskizze) über dem in der Plankarte angegebenen unteren Bezugspunkt für das jeweilige Baugrundstück.
 - Bei Gebäuden mit geneigten Dächern entspricht die max. zulässige Höhe der Gebäudeaußenwand der Schnittkante aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.
 - Bei Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung bis max. 5°), muss das oberste Geschoss gegenüber der taleitigen Außenwand zurückgesetzt angeordnet werden. Die Mindesttiefe des Rücksetzungs beträgt 2,5 m. Der obere Bezugspunkt ist hier die Oberkante des Rohfußbodens des Staffagesgeschosses. Die Brüstungshöhe der Umwehrung darf die Oberkante des Rohfußbodens des Staffagesgeschosses bzw. der Dachterrasse um max. 1,1 m überschreiten.

Systemsätze Gebäude mit geneigten Dächern



Systemsätze Gebäude mit Flachdächern



- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO:
 - Garagen haben zur Straße einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
 - Klimageräte und Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO: Untergeordneten Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Standplätzen für Wertstoff- und Restmüllbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 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 einer Grundflächenzahl von GRZ=0,4 überschritten werden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Fläche 1.2.7.1 ist in einer Breite von 5 m als gestufter Waldrand bestehend aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Dafür ist je 50 m² eine Gruppe aus 5 Sträuchern zu pflanzen.
Empfehlung: Die darunter befindliche Fläche ist zweischichtig zu mähen. 1. Schnitt erst ab dem 15.06. eines jeden Jahres. Das Mähdgut ist abzuführen. Eine mineralische Düngung ist unzulässig.

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 2 (Sträucher):			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina egg	- Hundrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus laevigata	- Heckenrose		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
blühende Ziersträucher / Arten aller Baumgärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Ilex aquifolium	- Stechpalm		

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB:
 - Der Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume 1.2.7.2 ist während der Bauphase durch einen Zaun zu schützen, der Schutzabstand ergibt sich aus dem durch die Baumkrone übertrauten Bereich.
 - Bei Rodung der zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind diese durch Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen zu verwenden sind Stieleiche (Quercus robur) und Rotbuche (Fagus sylvatica) mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Ersatzpflanzungen sind durch ausreichende Pflegemaßnahmen zu sichern. Andernfalls sind die Ersatzpflanzungen zu wiederholen. Die Ersatzpflanzung gilt als vollzogen, wenn der gepflanzte Baum mindestens fünf Jahre nach dem Pflanztag noch lebt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO (gilt für Gebäude außer Garagen):
 - Bei der Fassadengestaltung sind weiße (auch abgetönt) und gedeckte Farbtöne zu verwenden.
 - Dachaufbauten und -einschnitte wie Gauben, Zwerchhäuser und Loggien sind zulässig, wenn deren Gesamtbreite je Dachseite max. 50 % der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt. Die Breite von Zwerchhäusern darf je Dachseite maximal 1/3 der Breite der darunter liegenden Außenwand betragen. Die Höhe von Gauben und Zwerchhäusern (gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante Gauben-/Zwerchhausdach) sowie Dachschneitten darf maximal 75 % der Gesamthöhe des Daches (gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis First) betragen. Dachschneitten müssen mindestens 50 cm hinter die Außenkante der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Dachaufbauten und -einschnitte haben mindestens 1,00 m Abstand von Giebeln, Graten und Kehlen, gemessen an der engsten Stelle, einzuhalten. Die Anschnittflächen von Gauben und Zwerchhäusern sind als Fenster auszubilden. Flachdächer mit einer Neigung unter 10° sind für Gauben und Zwerchhäuser unzulässig.
 - Zur Dachendeckung zulässig sind nicht glasierte Materialien in Anthrazit und Rottönen sowie Solaranlagen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 - Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig; geschlossene Einfriedungen liegen bei einem Lichtheit von weniger als 75 % vor. Offene Einfriedungen und lebende Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zulässig; daselbst gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Mit Ausnahme der Straßenseite sind die Einfriedungen mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm vom Gelände zu errichten.
 - Mind. 50 % der an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Länge eines Baugrundstücks ist zur Straße hin durch eine Einfriedung abzugrenzen. Zu- und Ausfahrten sind hier nicht zulässig.
 - Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Sie sind zulässig als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände.
- 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 3.4 zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum 25 qm und 1 Strauch 1 qm.

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume)			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aecidius hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuss
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus domestica	- Pflaume
Quercus ilex	- Eiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Artenliste 2 (Sträucher)			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus sanguinea	- Roter Hirtengiebel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus laevigata	- Heckenrose		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Auch im blühenden Zierstrauch-/ Arten oder Baumgarten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus germanica	- Mispel
Ulmus ficulifolius	- Stieleiche		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen)			
Clematis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis	Polygonum aviculare	- Kletterkirsche
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Bauernrebe, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus vitacea	- Wilder Wein		

Nachrichtliche Übernahmen

- 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 mehrstammige 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. Der Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ist während der Bauphase durch einen geeigneten Schutzzaun zu schützen. Die Beseitigung von geschützten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Königstein im Taunus. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzeln, Stamm- oder Kronenbereich dieser Bäume derart eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird und ihre Beseitigung notwendig wird.
- 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.
- 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. 811 sind zu beachten.

Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDStG).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege (24.07.2014): an der Genehmigungsplanung für die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 20/12 und 20/13 ist aufgrund der Nähe zu der denkmalgeschützten Villa Rehe (Reichenbach Weg 25) mit der ebenfalls denkmalgeschützten Parkanlage das Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.
- Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig und wünschenswert ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Für die unmittelbar an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Stelle vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lauffall Baum“). Durch Abbruch oder Baumwurf entstehende Schäden jedweder Art können nicht dem Waldigentümer angelastet werden, soweit dieser seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.
- Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

- Abwasser/Verband Main-Taunus (02.08.2013): Empfohlen wird die Entwässerung und Rückhaltung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Brauchwassernutzung. 50 % des Zisternenvolumens sollte der Abflussverzögerung und somit der Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens sollte für die Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltvolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.
- Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (01.08.2013): Die Grundstücksbeleuchtung sollte aufgrund der engen Lage zu Waldfächen und der Eignung dieser Grundstücke als Jagdhabitat für Fledermäuse mit uv-armem Licht vorgenommen werden. Anliegende Wald(teil)flächen sollten von der Beleuchtung nicht mit erfasst werden.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege (16.07.2015): Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:
 - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- und Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03.-30.09) durchzuführen.
 - außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.06.2005
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 18.06.2005
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.06.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.06.2015 bis einschließlich 27.07.2015

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 2.6. NOV. 2015

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunus Zeitung.

Ausfertigungsvermerk:

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

Königstein im Taunus, den 1.5. JAN. 2016

Leonhard Helm
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 1.6. JAN. 2016

Königstein im Taunus, den 1.8. JAN. 2016

Leonhard Helm
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

