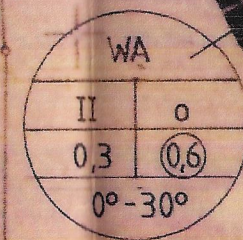


ENTWURF ZU EINEM BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN I.TS. „AM KALTENBORN I“ (östlich des Kreisels)

ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGES. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAUGRENZEN
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE
- GRÜNFLÄCHE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- II ZWEIFGESCHOSSIGE BAUWEISE
- o OFFENE BAUWEISE
- 0,3 GRZ-GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0,6 GFZ-GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0°-30° ZUL. DACHNEIGUNG

Am Kaltenborn



Begründung:

Der Bebauungsplan ist nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Königstein im Taunus, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 25. 11. 1963 und einer von der Stadtverordnetenversammlung am 28. 8. 1975 beschlossenen und mit Verfügung vom 11. 2. 1976 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königstein, entwickelt worden.

Dieser Bebauungsplan wird entwickelt, damit vertragliche Bindungen der Stadt Königstein zur baulichen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke eingehalten werden können.

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches fällt das Gelände nach Nordosten und Norden in gleicher Neigung ab. Im Geltungsbereich stehen alle Grundstücke in Privatbesitz mit Ausnahme der Wege-Flurstücke. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestanden bisher aus wenig genutzten Obstbaum- und Ackerflächen. Die nach Norden anschließenden Flächen bis zur B 455 sind als Gemeinbedarf-Fläche, die nach Süden und Osten anschließenden Flächen als Wohnbaufläche vorgesehen. Sie werden zur Zeit als Grünland genutzt.

Die Verkehrserschließung sieht eine Anbindung an die Landstraße 1, Ordnung Nr. 332 vor. Die Straße wird durch einen ausgebauten Anbindungsknoten an die übergeordnete Straße angebunden. Die Straße hat 2 Fahrbahnen von 3,25 m Breite, 2 Bürgersteige von je 1,50 m Breite.

Die Einrichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur auf den Baugrundstücken möglich.

Die Entwässerung des gesamten Gebietes ist einwandfrei gelöst, da ein vorhandener ausreichend dimensionierter Hauptsammler an den Hauptsammler im Rentbachtal anschließt.

Die Bewässerung ist durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsleitung des Hilfleistungszentrums möglich.

Die Gasversorgung wird angestrebt nach Genehmigung des Planes werden entsprechende Gespräche mit der Hess. Nassauischen Gas AG geführt werden.

Elektrifizierung kann durch Erweiterung des leistungsfähigen Stromnetzes ohne Schwierigkeiten garantiert werden. In Zusammenarbeit mit dem Energie-Unternehmen Main-Kraftwerke AG, Höchst, wird Verkabelung angestrebt.

Die bauliche Nutzung in GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) wurde bewußt unter den Höchstwerten des § 17 BauNutzungsverordnung belassen. Die ausgewiesenen Grundstücke sollen ausschließlich mit zweigeschossigen Gebäuden als Einzelhäuser bebaut werden. Nach den Festsetzungen wird es möglich sein, auch eingeschossige Häuser mit größerer Dachneigung auf den Grundstücken zu errichten.

Die Grundstücksgrößen sind variabel gehalten. Mindestwerte wurden in § 5 der textlichen Festsetzungen angegeben.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht durchzuführen.

Die Kosten der Erschließung einschließlich der Anschlüsse an vorhandene Ent- und Bewässerungsanlagen sowie für den Straßenbau wurden nach den heutigen Erfahrungswerten mit 150.000,- DM ermittelt.

Textliche Festsetzungen:

§ 1
Für die Bebauung gelten die Vorschriften der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) vom 6. 7. 1975 (GVBl. I S. 101), geändert durch die Gesetze vom 4. 7. 1966 (GVBl. I S. 171), 5. 10. 1970 (GVBl. I S. 598), 13. 7. 1971 (GVBl. I S. 191) und 4. 9. 1974 (GVBl. I S. 339) und dem Gesetz zur Änderung des Zeitpunktes des Inkrafttretens des Gesetzes für eine Hess. Bauordnung und zur Änderung des Hess. Architektengesetzes vom 21. 6. 1977 (GVBl. I S. 282).

§ 2
Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 3
Bei Einfamilienhäusern sind zwei Einstell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Bei zwei Wohneinheiten pro Grundstück sind vier Einstellplätze bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung der Stadt Königstein über die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen und Garagen. Einstellplätze haben eine Mindestlänge von 5,0 m und eine Mindestbreite von 2,5 m aufzuweisen. Die Vorschriften des Erlasses des Hess. Minister des Innern (HMI) vom 23. 3. 1977 (Staatsanzeiger S. 836) sind zu beachten. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

§ 4
Für die Anlage von Kinderspielflächen gelten die Bestimmungen der Kinderspielflächenverordnung (KSPVO) vom 29. 7. 1977 (GVBl. I S. 349). Diese Bestimmungen werden ergänzt durch die Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Einrichtung, Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder vom 8. 11. 1973.

§ 5
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) sind unzulässig.

§ 6
1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird auf 500 qm festgesetzt.
2. Die Mindestbreite des Baugrundstückes darf 25 m nicht unterschreiten. Bei ungleichen Seitenlängen gilt das mittlere Maß.
3. Die Mindesttiefe eines Baugrundstückes darf 20,0 m nicht unterschreiten. Bei ungleichen Seitenlängen gilt das mittlere Maß.

§ 7
Die Dachneigungen werden auf mindestens 0 - 30° festgesetzt. Walmdächer werden zugelassen. Wird auf einem Grundstück eingeschossig gebaut, darf die Dachneigung bis höchstens 40° erhöht werden.

Als Dacheindeckung darf nur dunkles Material verwendet werden. Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen gleich oder größer als 38° zulässig. Für Dachaufbauten gelten die einschlägigen Vorschriften der Hess. Bauordnung (HBO).

Darüber hinaus wird vorgeschrieben:

1. Die Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 6/10 der dazugehörigen Gebäudehöhe einnehmen.
2. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe (senkrechte Höhe zwischen Dachtraufe und Dachfirst) nicht überschreiten.
3. Die Brüstungen der Giebel Fenster darf nicht höher als 0,15 m über dem Dachanschnitt liegen.
4. Die Ansichtfläche der Gaube ist voll als Fensterfläche auszubilden. Zwischenstützen zwischen zwei oder mehr Fenstern dürfen nicht breiter als 0,20 m sein.
5. Bei allen Gebäuden darf die einzelne Gaube nicht länger als 2,50 m sein.
6. Austritte sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
7. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.

§ 8
Drempel (Kniestücke) bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m sind zulässig gemessen an der Außenkante des Gebäudes zwischen Oberkante Geschosdecke und Dachanschnitt.

§ 9
Oberkante Erdgeschoß Fußboden darf bergseitig höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Festlegung bezieht sich auf die Schnittlinie zwischen der bergseitigen Außenwand und dem natürlichen Gelände.

§ 10
Vorgärten und Einfriedigungen:
1. Soweit Vorgärten nach § 24 Abs. 1 HBO in der Fassung vom 6. 7. 1957 einschließlich der im § 1 aufgeführten Änderungsgesetzes und nach § 10 der HBO in der Fassung vom 31. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom 21. 6. 1977, als Grünflächen anzulegen sind, müssen sie gärtnerisch gestaltet werden.
2. Nutzgärten vor der Gebäudeflucht sind unzulässig.

3. Zufahrten sollen in die Grünflächen nur so weit eingreifen, als unbedingt erforderlich ist. Sie sind nur als Kies-, Platten- oder Verbundpflasterflächen zulässig.
4. Soweit Einschnitte aus topographischen Gründen notwendig werden, sind diese abzuboschen. Stütz- oder Flügelmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m sind zulässig.
5. Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind bündig mit Hinterkante des Abschlussteines der Bürgersteigbefestigung zu errichten.
6. Alle Grundstücke sind in der Regel zur Straße oder zum Gehweg hin einzufriedigen. Einfriedigungen zur Straße dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von Oberkante Bürgersteig nicht überschreiten. Maschenart oder Mauern sind unzulässig. Die Einfriedigung zu angrenzenden Grundstücken darf die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
7. Stacheldraht oder sonstige gefährdende Mittel dürfen unterhalb einer Höhe von 2,0 m nicht verwendet werden. Darüber hinaus nur, wenn sie mindestens 0,20 m hinter der Einfriedigung zurückbleiben und diese nur unwesentlich (maximal 0,25 m) überragen.
8. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum schlagen.

§ 11
Im gesamten Gebiet sind mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. An öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb der Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum zu pflanzen.

§ 12
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter Anwendung des § 31 BBauG vom 18. 8. 1976 möglich.

Genehmigungsregister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt Königstein bearbeitet.
Königstein i. Ts., den 30.1.1978 1977
Stadtbaumeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Der Landrat des Hochtaunuskreises 23.6.1978
Katasteramt Bad Homburg v.d.H., den
Techn. Amtsrat

Die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß §§ 2, 2 a, 8 und 9 BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Königstein am 9.2.1978 beschlossen.
Der Magistrat

Königstein i. Ts., den 10.2.1978 DIENSTSIEGEL GEZ. UNTERSCHR.
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 9.2.1978 mit Herabsetzung vom 10.2.1978 in der Zeit vom 27.2.1978 bis 28.3.1978 öffentlich ausgelegen.
Der Magistrat

Königstein i. Ts., den 20.6.1978 DIENSTSIEGEL GEZ. UNTERSCHR.
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß §§ 5 und 51 HGO in der Fassung vom 1. 7. 1960 (GVBl. I S. 103) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.8.1975 (GVBl. I S. 325) in Verbindung mit § 10 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (GVBl. I S. 2257) in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Königstein am 9.5.78 als Satzung beschlossen.
Der Magistrat

Königstein i. Ts., den 20.6.1978 DIENSTSIEGEL GEZ. UNTERSCHR.
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257) und § 5 Abs. 4 HGO in der Fassung vom 1. 7. 1960 (GVBl. I S. 103) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. 8. 1976 (GVBl. I S. 325) in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Königstein vom 15. 5. 1973 in der Fassung der Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 14. 6. 1976 mit Bekanntmachung vom 12.9.78 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit am 18.9.78 rechtsverbindlich geworden.
Der Magistrat

Königstein i. Ts., den 22.9.78 DIENSTSIEGEL GEZ. UNTERSCHRIFT
Bürgermeister

GENEHMIGT

mit Vfg. vom 23.Aug.1978
Az. V/3-61d 04/01
DARMSTADT, den 23.AUG.1978

Der Regierungspräsident

IM AUFTRAG

DIENSTSIEGEL

GEZ. UNTERSCHRIFT

ohne Maßstab!