

BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS „ÖLMÜHLWEG / BREULS- WEG I“

Az: 61-26-10-K18

Flur 1

FLUR 20

FLUR 21

FLUR 22

Zeichenerklärung:

03	(GRZ) Grundflächenzahl § 9 (1) 1 BBauG	g	geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
04/06	(GFZ) Geschossflächenzahl § 9 (1) 1 BBauG	---	Flurgrenzen § 23 (1) BauNVO
	überbaubare Flächen § 9 (1) 2 BBauG		Versorgungsfläche Transformatorstation § 9 (1) 12 BBauG
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BBauG		Flurgrenzen
	private Grünflächen § 9 (1) 15 BBauG		Flurstücksgrenze
	forstwirtschaftl. Fläche § 9 (1) 18 BBauG		Begrenzung Verkehrsflächen
	zu erhaltender Einzelbaum § 9 (1) 25 BBauG		Einzel- oder Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	zu erhaltende Baumgruppe § 9 (1) 25 BBauG		
WA	Allgemeines Wohngebiet § 12 (1) BauNVO		
I	eingeschossige Bauweise § 16 (2) 3 BauNVO		
III+G	drei Vollgeschosse + Garagen- geschoss § 16 (2) 3 BauNVO		
0	offene Bauweise § 22 (2) BauNVO		

Bearbeitet: Stadtplanungsamt Königstein 2.03.1979
Ergänzt: Stadtplanungsamt Königstein 10.11.1980

Vosslein
Vosslein
Stadtbaumeister

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

Der Landrat des Hochtaunuskreises
- Katasteramt -
Bad Homburg v.d.H., den 3.09.1981....

faul
Verm. Direktor

Die Aufstellung wurde gemäß §§ 2, 2a, 8 und 9 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.1979 beschlossen.

Königstein 1/Ts., den 17.03.1980

h.s.
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Bekanntmachung vom 14.04.1980 in der Zeit vom 28.04.1980 bis 28.05.1980 öffentlich auszuzeigen.

h.s.
Bürgermeister

Am 3.07.1980 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 2a (7) BBauG beschlossen.

Königstein 1/Ts., den 4.07.1980

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. §§ 5 und 51 HGO in der Auffassung vom 4. Juli 1980 in Verbindung mit §§ 2, 2a, 8 und 10 BBauG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.05.1981, als Sitzung beschlossen.
Erneut beschlossen am 18.3.1982

Königstein 1/Ts., den 2.03.1981...

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § BBau § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 6 der Hauptsatzung der Stadt Königstein mit Bekanntmachung vom 14.04.1980, öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 14.04.1980 rechtsverbindlich geworden.
Bekanntmachung in der Taunus-Zeitung am 13.08.83

Königstein 1/Ts., den 4.3.1983...

h.s.
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Allgemein

§ 1

Für die Bebauung im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes gelten:

- Das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I Seite 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinbarungsanleihe vom 3.12.1976 (BGBl. I Seite 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I Seite 949).
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I Seite 1757).
- Die Hess.-Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl. I Seite 2), geändert durch das Gesetz vom 6.6.1978 (GVBl. I Seite 317), mit allen Verordnungen, Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen.
- Die einschlägigen Satzungen der Stadt Königstein im Taunus.

II. Festsetzungen gemäß Bundesbaugesetz (BBauG)

§ 2

- Für die Grundstücke zwischen Erschließungsstraße und Ölmühlweg werden gemäß § 9 (1) 3 BBauG festgesetzt:
 - Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt 1.000 qm.
 - Die Mindestbreite eines Grundstückes beträgt 30 m.
 - Die Mindestdiefe eines Grundstückes beträgt 20 m.

§ 3

Für das Grundstück zwischen Erschließungsstraße und Waldrand wird gemäß § 9 (1) 3 BBauG festgesetzt:

- Die Mindestgröße eines Grundstückes beträgt 4.000 m.
- Die Mindestbreite eines Grundstückes beträgt 50 m.
- Die Mindestdiefe eines Grundstückes beträgt 20 m.

§ 4

Gemäß § 9 (2) Bundesbaugesetz wird zur Höhenlage der Bauten festgesetzt:

- Für das Grundstück nördlich der Erschließungsstraße
 - Das Garagenschloß darf mit der befahrbaren Fläche nicht mehr als 20 cm über dem Straßeniveau der Erschließungsstraße liegen. Maßgebend ist die Achse der Garagenschloßfahrt, senkrecht zur Straße gemessen.
 - Oberrante Fußboden im Vollgeschloß darf nicht mehr als 3 m über Fahrbahnhöhe liegen.
- Oberrante Fußboden im Erdgeschloß auf den Grundstücken zwischen Erschließungsstraße und Ölmühlweg darf nicht mehr als 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Maßgebender Maßpunkt ist jeweils die Achse des Hauseinganges senkrecht zur Erschließungsstraße.

§ 5

Unter Anwendung des § 9 (1) 25 Bundesbaugesetz (BBauG) wird festgesetzt:

Der im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume oder Baumgruppen dargestellte Bewuchs darf auf keinen Fall beseitigt werden.

Der gesamte vorhandene Baumbestand ist ebenfalls, soweit möglich, zu erhalten.
Pflanzungen irgendwelcher Art dürfen nur durchgeführt werden bei Aufwuchs, der einen geringeren Durchmesser als 0,10 m, gemessen 1,0 m über Grund, hat. Pflanzungen von Bäumen mit größerem Durchmesser sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die Stadt Königstein möglich. Für jeden nach Genehmigung zu pflanzenden Baum ist an geeigneter Stelle eine Neuanpflanzung vorzunehmen.

III. Festsetzungen gemäß der Hess.-Bauordnungsverordnung (BauNVO)

§ 6

Für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße wird die Einrichtung eines Beherbergungs- betriebes ausnahmsweise zugelassen (§ 4 (3) 1 BauNVO. Alle anderen Betriebe und Anlagen (§ 4 (3) 2 - 6 BauNVO) werden ausgeschlossen.

§ 7

Auf den zwischen der Erschließungsstraße und dem Ölmühlweg liegenden Grundstücken werden pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen (§ 4 (4) BauNVO).

§ 8

Im gesamten Geltungsbereich dürfen Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf eingerichtet werden (§ 12 (2) BauNVO).

§ 9

Für das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Grundstück wird zwingend vorgeschrieben, im Bereich der Bezeichnung III + G ein Garagenschloß anzulegen, das ausschließlich dem Abstellen von Fahrzeugen dienen darf (§ 12 (4) BauNVO).

§ 10

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Fläche angelegt werden (§ 12 (6) BauNVO).

§ 11

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich unzulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO).

§ 12

Das nach § 8 vorgeschriebene Garagenschloß wird nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet (§ 21 a BauNVO (1)).

IV. Festsetzungen gemäß der Hess.-Bauordnung (HBO)

§ 13

- Die verbleibenden Freiflächen aller Grundstücke sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch zu gestalten (§ 10 (1) HBO).
- Nutzgärten dürfen 10 % der verbleibenden Freiflächen nicht überschreiten (§ 10 (1) HBO).
- Die Zufahrten sollen in die Grünflächen nur insoweit eingreifen, als dies unbedingt erforderlich ist. Sie sind nur als Kies-, Platten- oder Verbundsteinpflasterflächen zulässig (§ 10 (1) HBO).

§ 14

- Einfriedigungen zur Straße hin dürfen nicht als undurchsichtige Einfriedigungen oder als Mauer errichtet werden. Andere Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten (§ 11 HBO in Verbindung mit § 14 HBO).
- Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen oder privaten Verkehrsraum schlagen (§ 11 HBO in Verbindung mit § 14 HBO).

§ 15

Unter Anwendung des § 14 HBO wird festgesetzt:

- Flächdächer werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Teile der überbaubaren Fläche des nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstückes, die mit I gekennzeichnet sind, ausgeschlossen.
- In den Bereichen mit den Festsetzungen "I" = eingeschossige Bauweise - dürfen nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 48° angeordnet werden. Im Bereich mit der Festsetzung "III + G" = dreigeschossige Bauweise zulässig Garagenschloß - dürfen Sattel-, Walmd- und Mansarddachflächen vorgesehen werden. Sattel- oder Walmdächer dürfen eine Neigung zwischen 30° und 48° haben. Mansarddachflächen haben eine Mindestneigung von 75° zu haben.

- Dachstuhl (Kniestock) sind unzulässig. Der Abstand zwischen Oberkante letzte Geschosdecke (GKF) und der Dachhaut, senkrecht gemessen in der Schnittlinie der abgehenden Außenwand und der Dachhaut darf 50 cm nicht überschreiten.
- Als Dachdeckung darf nur dunkelrotes, dunkelbraunes oder schwarzes Material verwendet werden. Schieferendeckung ist in dunkler Tönung zulässig.
- Die Dachaufbauten einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als 6/10 der dazu gehörigen Gebäudelänge einnehmen.
- Die Höhe des Dachaufbaues darf ein Viertel der Dachhöhe (senkrechte Höhe zwischen Dachhaube und Dachfirst) nicht überschreiten.
- Die Brüstung der Giebelfenster darf nicht mehr als 15 cm über dem Dachanschnitt liegen.
- Die Ansichtfläche der Gaube ist voll als Fensterfläche auszubilden. Zwischenstützen zwischen zwei oder mehreren Fenstern dürfen die Breite nicht mehr als 0,20 m aufweisen.
- Bei eingeschossigen Gebäuden darf die einzelne Gaube von 2,50 m nicht überschreiten.
- Austritte sowie hinter die Dachhaut zurückgesetzte Außenwände sind unzulässig.
- Die Traufe darf nicht unterbrochen werden.
- Natürliche Einschnitte im Gelände aus topographischen Gründen sind abzubilden, jedoch sind Stütz- oder Flügelmauern bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig.
- Stützmauern an Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind bündig mit Hinterkante des Abschlusssteines der Straße, Bürgersteiges oder sonstiger Befestigung zu errichten.

§ 16

Anlagen zur Außenwerbung werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, es sei denn unmittelbar an der Stelle der Leistung (§ 15 HBO).

§ 17

Der für eine notwendige Treppe (§ 42 (2) HBO) erforderliche Treppenraum (§ 43 HBO) ist im Garagenschloß zulässig.

§ 18

Die für einzurichtende Wohnheiten in den drei zulässigen Vollgeschossen notwendig werdenden Abstellräume (§ 63 (6) HBO) sind nachzuweisen. Sie sind jedoch im Garagenschloß nicht zulässig.

§ 19

Bei Nutzungsbarmachung des Dachgeschosses ist ein Abstellraum gemäß § 63 (7) HBO nachzuweisen. Dieser ist im Garagenschloß zulässig.

§ 20

In den Bereichen der überbaubaren Flächen, die mit I gekennzeichnet sind, sind insbesondere bei beabsichtigter Nutzung des möglichen Untergeschosses die Bestimmungen des § 64 HBO zu beachten.

V. Festsetzungen nach dem Ortsrecht

§ 21

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Stadt Königstein im Taunus über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 6.9.1979.

§ 22

Der oder die zukünftigen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder -einrichtungen, soweit diese nicht in öffentlichen oder privaten Verkehrsraum zu schaffen sind, Leitungsrechte zugunsten der Stadt Königstein im Taunus eintragen zu lassen (§ 6 (4) der Allgemeinen Wasserversorgungssatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 13.12.1979; § 7 (1) der Allgemeinen Kanalsatzung der Stadt Königstein im Taunus vom 13.12.1979).

VI. Hinweise

§ 23

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) werden bei Beachtung der Vorschriften des § 14 HBO ausdrücklich zugelassen.

§ 24

Der Pflanzbereich liegt im Schutzgebiet III B der Gewinnungsanlagen der Stadt Königstein im Taunus. Auf die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101 - Ziff. 5.11 a - d) wird hingewiesen.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf der Stadt Königstein im Taunus „Ölmühlweg/Breulsweg I“
Der Entwurf des Hdt. vom 6. 6. 79 = V/4 - 4 - 64 a 34/07 - 1/79 = (StAnz. 26/1979 S.1342) bezieht sich auf den Entwurf zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) wurde berücksichtigt. Entsprechende Anmerkungen sind unter § 23 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Königstein im Taunus, genehmigt mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Wiesbaden vom 26. 11. 1983 entwickelt worden.

Der Geltungsbereich umfasst ein Areal, welches in früherer Zeit mit einer herrschaftlichen Villa und einem größeren Nebengebäude bebaut war. Die vorhandenen Freiflächen waren parkähnlich angelegt.

Die Erstellung dieses Bebauungsplanes wird notwendig, um städtebauliche Vorstellungen der Stadt in diesem Bereich durchsetzen zu können.

So soll durch die Festsetzung von Ausnutzungswerten sowohl in der GRZ als auch in der GFZ deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte gem. § 17 Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I Seite 1757) eine zu dichte Bebauung ausgeschlossen werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Höchstzahl von Wohnheiten pro Grundstück und die Festlegung von Mindestgrößen im Bereich der vorgesehenen eingeschossigen Bebauung.

Die Teilung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird ausgeschlossen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch eine ausreichend breite Straße mit einseitigem Bürgersteig talwärts (südliche Straßenbegrenzung) und einem Schrägband bergwärts (nördliche Straßenbegrenzung). Für den reibungslosen Verkehr im Ölmühlweg wird im Rahmen mit dem Straßenbaubeamten Frankfurt am Main eine Abbiegespur angeordnet.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist durch Anschluß an die öffentliche Einrichtung gewährleistet. Die Entwässerung wird einer Kläranlage mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden bedürfen.

Die gesamte innere Erschließung und alle Baumaßnahmen zur Anbindung des Geltungsbereiches an das öffentliche Straßennetz und an die öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtung sind nach Maßgabe der Stadt und der am Verfahren zu beteiligten Behörden durchzuführen und werden auf den Grundstücks-eigentümern übertragen. Mit diesem wird ein Erschließungsvertrag abzuschließen sein (§ 123 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I Seite 2256, berichtigt Seite 3617), geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinbarungsanleihe vom 3. 12. 1976 (BGBl. I Seite 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I Seite 949).

Der Stadt Königstein entstehen durch diese Maßnahme keine unmittelbaren Kosten.



Genehmigt
mit Vfg. vom
Az. V/3 - 61 04/01
Darmstadt, den 1.12.1982
Der Regierungspräsident
im Auftrag

h.s.