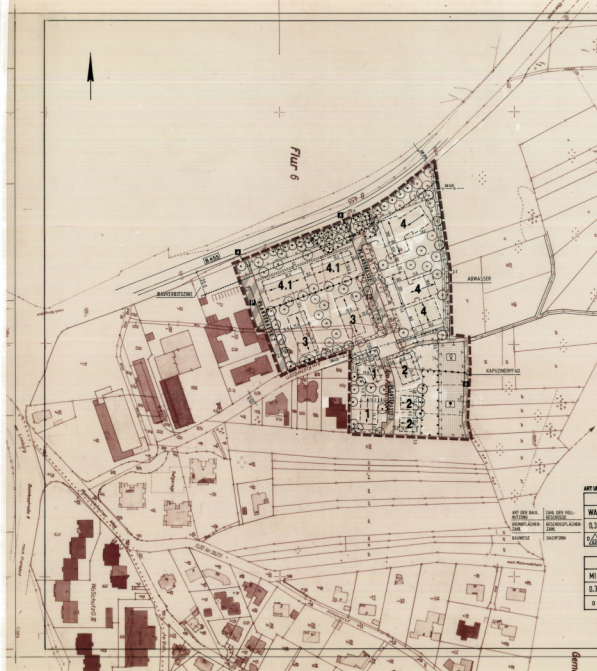

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
In den als „Allgemeine Wohngebiete (WA)" festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den "Allgemeinen Wohngebieten" sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Doppelhaushälfte und Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig.

1.3 In den als "Wochgebiete (MI)" mit der Kennziffer 3 festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (9) und (6) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 4, 5, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

1.4 In den als "Wochgebiete (MI)" mit den Kennziffern 4 und 4.1 festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO die inÖ § (2) Nr. 1, 6, 7 und 8 BauNVO und die in § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt:

- bei Wohngebäuden eingeschossig	4,5 m max. Traufhöhe,
- bei Wohngebäuden zweigeschossig	7,0 m max. Traufhöhe,
- bei Geschäfts- und Bürogebäuden zweigeschossig	8,0 m max. Traufhöhe.

Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis zum Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Traufhöhe in den Baugebieten mit den Kennziffern 1 und 2 darf maximal 9,0 m betragen (FH max. = 9,0 m), gemessen vom Anschnitt des Straßenkanten und Gehsteiges an der Gebäudewand, talseitig.

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, mindestens teilweise in ihren gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung des Geschoßflächen ganz mitzurechnen sind.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

3.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 23 (5) Baunutzungsverordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den „Wochgebieten (MI)" sind die notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

3.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)" können Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen einseitig an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

3.3 Garagen, Stellplätze und Carports im Bereich des Bauwiches sind max. bis zur verlängerten hinteren Baugrenze zulässig. Die Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten auf dem jeweiligen Grundstück darf in der Summe 40 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3.4 Tiefgaragen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen bzw. Teile von Tiefgaragen unter den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind unzulässig. Tiefgaragen oder Teile davon außerhalb der überbaubaren Fläche müssen eine Mindestüberdeckung von 0,80 m aufweisen. Auf Tiefgaragen, auf denen nach Festsetzungen des Bebauungsplanes Bäume zu pflanzen sind, ist eine Erdüberdeckung von 1,20 m erforderlich.

3.5 Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen zulässig.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	1		2	
	WA	I	WA	I
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	0,3	0,4	0,25	0,35
BAUWEISE	o/ED	SD	o/ED	SD
DACHFORM				

	3		4/4.1	
	MI	II	MI	II
	0,3	0,5	0,3	0,4
	o	SD	o	SD

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Entlang der Verkehrswege und zur Abgrenzung der Baugebiete werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen allochthonen Gehölzen zu begrünen:

BÄUME:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Castanea sativa
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Quercus petrea
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume	

STRÄUCHER:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Ungeeignete Außenwandflächen der Gebäude (Wandflächen ohne Fenster oder Türen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen - soweit erforderlich - zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Auf privaten oberirdischen Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum ebenerdig zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzenliste A 4).

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

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Erhaltung und Entwicklung von Streuobstwiesen) sind folgende Restriktionen zu beachten:
- Verbot der Anwendung von Dünger und Bioziden;
- Mahd der Wiesen nur 1 x jährlich ab Mitte Juni;
- Abfuhr des Mähgutes;
- Pflanzverband der hochstämmigen Obstbäume 15 x 15 m;
- Regelmäßiger Lichtungsschnitt der Obstbäume alle 5 - 8 Jahre;
- Abfuhr des Astschnittgutes.
- Auf der zur Entwicklung von Streuobstwiese festgesetzten Fläche erfolgt eine zusätzliche Pflanzung von hochstämmigen Apfel- und Birnbäumen im Pflanzverband 10x15 m.

5.4 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Dünger- und Biozideinsatz sowie das Pflanzen von nicht autochthonen Koniferen verboten.

5.5 Auf den Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Anwendung von Dünger und Bioziden untersagt.

5.6 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen:
Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf ausschließenden Ersatzmaßnahmen sind den im Bebauungsplan aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff (Baugebiete, Verkehrsflächen) als Sammelersatzmaßnahme gem. § 9 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.
Als pauschales Zuordnungskriterium auf die einzelnen Eingriffer gilt der prozentuale Anteil dieser Eingriffer an der geplanten Gesamt-Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

1. DACHGESTALTUNG
Für alle Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer sowie Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Die Dachneigungen werden wie folgt festgesetzt:

- in den „Allgemeinen Wohngebieten"	30° bis 50°,
- in den „Wochgebieten"	20° bis 50°,
- in den „Wochgebieten" mit der Kennziffer 4 und 4.1	max. 30°.

Drempel sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut). Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.
Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

2. BAUGESTALTUNG
Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Pastellfarbtönen zu erfolgen.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind 2 darf maximal 9,0 m betragen (FH max. = 9,0 m), gemessen vom Anschnitt des Straßenkanten und Gehsteiges an der Gebäudewand, talseitig.
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, mindestens teilweise in ihren gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung des Geschoßflächen ganz mitzurechnen sind.

4. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE
Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Absetzplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu bepflanzen.

5. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen (Pflanzliste A 4).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE
Bodenfunde sind gem. § 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 Kreisausschuß des Hochtaunuskreises zu richten.

2. ALTLASTEN
2.1 Im Planbereich sind keine altlastverdächtigen Flächen bzw. sonstige Altablagerungen bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten weiters, bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden. Um eine evtl. Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gemäß Abfallgesetz zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein oder dem Kreisausschuß des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

2.2 Es wird auf die angrenzenden Altablagerungsflächen nördlich der B 455 verwiesen. Einzelheiten sind der Begründung in Kapitel 10 zu entnehmen.

3. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES BRAUCHWASSERABFLUSSES UND BRAUCHWASSERNUTZUNG
Um den Verbrauch wertvollen Trinkwassers zu reduzieren und eine Entlastung des Kanalnetzes zu erreichen, soll das auf den Dachflächen und befestigten Nebenflächen anfallende Oberflächenwasser nicht direkt dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt, sondern auf dem Grundstück in Rückhaltebehältern (z.B. Zisternen) zurückgehalten werden.

Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mind. 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Das gesammelte Oberflächenwasser ist zur Bewässerung der Freiflächen zu verwenden.
Bei der Errichtung einer Brauchwassernutzung sind die Vorgaben der DIN 1988 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" und der DIN 1988 "Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen" zu beachten.
Bei Einrichtungen zum Verwenden von Niederschlagswasser wird auf die Vorgaben des Erlasses zu § 51 Abs. 3 Hessischen Wassergesetz (HWG) "Verwendung von Niederschlagswasser" hingewiesen (Erlaß vom 02.05.1994 Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Bundesangelegenheiten).

4. LÄRMSCHUTZ AN DER BUNDESSTRASSE B 455
Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt/Main weist darauf hin, daß gegen den Straßenbaulastträger der B 455 keine Lärmschutzansprüche aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen.

6. WASSERFÜHRENDE BODENSCHICHTEN
Im Plangebiet werden hangwasserführende Bodenschichten vermutet. Um Störungen des Wasserhaushaltes zu vermeiden, ist vor Baubeginn die Fachbehörde hinzuzuziehen.

6. ERDAUSHUB
Die bei Baumaßnahmen anfallenden Erdmassen sind weitestgehend im Plangebiet wieder einzubauen.

7. WASSERSCHUTZGEBIET
Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Zone III B (weitere Schutzzone) der Trinkwassergewinnungsgebieten "Thomae I - III am Schafhof" der Stadt Kronberg/Taunus (festgesetzt durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 12.06.1995). Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o.g. Schutzgewinnung sind zu beachten.
Insbesondere sind in der Schutzzone III B verboten:
- das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers,
- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden oder ablagern,
- das Lagern von wassergefährdenden Stoffen oder Bauteilen durch Einbringen in den Untergrund (z.B. Gifte, Öl, Teer, chemische Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel, etc.),
- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

8. Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW - Arbeitsblattes W 405 (600 l / min. über 2 Stunden) ist zu gewährleisten.

D. TEILUNGSGENEHMIGUNGSSATZUNG

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
- Hess. Bauordnung (HBO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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 — 01.09.1994 (Datum)

(Siegel) — gez. Paterny (Unterschrift) — Der Landrat des Hochtaunuskreises — Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 03.02.1994 beschlossen.

Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB in der Taunuszeitung vom 14.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB am 27.02.1996 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Taunuszeitung vom 09.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB am 13.02.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die hiotgemchte 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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunuszeitung vom 10.03.1997.
Insbesondere sind in der Schutzzone III B verboten:
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 17.03.1997 bis einschl. 25.04.1997.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan am 18.12.1997 gem. § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 87 HBO als Satzung und die Teilungsgenehmigungssatzung gemäß § 19 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Königstein — 27.10.1998 (Datum)

(Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunuszeitung vom 02.01.1998 nach BauGB in der Fassung vom 27.09.1997.

Der Bebauungsplan tritt am 03.01.1998 in Kraft.

Königstein — 27.10.1998 (Datum)

(Siegel) — (Unterschrift) Bürgermeister

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete
MI — Mischgebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,4 — Geschoßflächenzahl
z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise
ED — Nur Einzelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
SD — Satteldach
Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
F — Fußweg
P — Öffentliche Parkfläche

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlage
Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Unterirdisch

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

Fläche für die Landwirtschaft (ökologisch bedeutsames Grünland)

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Erhaltung und Pflege von Streuobstwiese
Entwicklung von Streuobstwiese
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

SR — Flächen für Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Vorschlag für Grundstücksgrenzen

BEBAUUNGSPLAN K 27

" AM KALTENBORN II "

STADT KÖNIGSTEIN

MASSTAB 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE
FREIRAUM UND SIEDLUNG
ROSBACHER WEG 8 , 61206 WÖLLSTADT
☎ 06034 / 4687 + 3089 ; FAX 06034 / 6318

BEARBEITER IN	ZEICHNER	DATUM
	NG	Januar 1998