Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden
Läden, sowie nicht störende
Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen; weiterhin ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig; Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind: Wohngebäude
Geschäfts- und Bürogebäude
Einzelhandelsbetriebe,
sonstige Gewerbebetriebe
ausgeschlossen jedoch Mobilfunkanlagen
Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) sowie Einrichtungen nach §6(3) BauNVO

Ladenflächen
Läden mit mehr als 300 m^2 Bruttogeschossfläche und mehr als 200m^2 Verkaufsfläche sind im Allgemeinen Wohngebiei und im Mischgebiet unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse
siehe Planeintrag. Garagengeschosse oder Teile von Geschossen oder Garagen in sonstigen Gebäuden werden, soweit sie vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen und nur eine Zu- und Ausfahrt aufweisen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO angerechnet.

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahlen sind die Flächen von Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit anzurechnen.

Nebenanlagen (§14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen (§§ 12, 21a BauNVO)
Bei Neubauten, die einem Stellplatzbedarf von mehr als 3 Stellplätzen haben sind mind. 60% der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Bei Neubauten oder Ersatzbauten entlang der Limburger Straße sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei Neubauten oder Nutzungsänderungen sind durch geeignete Maßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau im Allg. Wohngebiet mit 55 tags / 45 nachts dBA und im Mischgebiet mit 60 tags / 45 nachts dBA einzuhalten.

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
Alle Versorgungsleitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Entwicklung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Höhenlage (§ 18 BauNVO)
Bei den Gebäuden bei denen keine anderen Höhen im Plan festgesetzt sind, darf der First (incl. Konstruktion) max 4,0 m über der Decke des letzten Vollgeschosses liegen. Der Sockel darf max. 0,5m über dem bergseitigen natürlichem Geländeanschnitt liegen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
In allen Teilgebieten wird zur Erhaltung und Sicherung des heilklimatischen Kurortes Königstein festgesetzt das folgende Brennstoffe zur Erzeugung von Heizenergie nicht zulässig sind:

- Kohle zur Verwendung in Feuerungsanlagen
- Heizöl und andere Brennstoffe wie z.B. Holzhachschnitzel oder Holzpellets können zugelassen werden, wenn die Heizanlage den aerkannten Regeln der Technik entspricht.
- Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kamin/ Kaminöfen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Heizanlage den annerkannten Regeln der Technik entspricht.

Mit dem Bauantrag zum Neubau eines Hauses sowie bei genehmigungsfreien Vorhaben ist zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ein Nachweis über die geplante Heizung mit dem gewählten Energieträger vorzulegen.

B. Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 HBO)

Dachform – Dachneigung – Staffelgeschosse
Allgemein zulässig sind geneigte gleichschenkelige Dächer als Satteldächer, satteldachähnlichen Dächern und Mansarddächer mit 30 bis 42 Grad. Bei Pultdächern bis 15 Grad. Bei Mansarddächern müssen die gegenüberliegenden Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Bei Mansarddächern muss die Schnittlinie zwischen Mansarddachfläche und oberer Dachfläche mindesten 0,50m hinter der Außenkante der Außenwand zurückliegen. Die Neigung der Mansarde darf bis zu 75 Grad betragen.

Staffelgeschosse sind unzulässig

Die Dacheindeckung hat in Dachziegeln mit schieferfarbenen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen jeweils nicht breiter als 4,00 m sein. Dachgauben müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Die Gesamtbreite aller Gauben und Zwerchhäuser einschl. Treppenhausaufbauten je Dachseite darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Gauben und Zwerchhäuser müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden haben. Der Abstand zwischen den Gauben oder Zwerchhäusern mussmindesten jeweils 1,5 m betragen. Die Festsetzungen zu Dachformen gilt auch für Gauben und Zwerchhäuser.

Drempel
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es ist nachzuweisen, daß durch einen evtl. Drempel im Dachgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der HBO entsteht.
Der Drempel wird gemessen an Außenwand zwischen der Oberkante Rohfußboden des zugehörigen Geschosses und der Schnittliniekante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut.

Dacheinschnitte – Balkone im Dachbereich
Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig und dürfen eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zu den Giebelseiten darf 1,50m nicht unterschreiten. Die Gesamtbreite der Dacheinschnitte, Gaupen und Zwerchhäuser darf 50% der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Balkone im Dachbereich sind unzulässig.

Fassaden
Unzulässig sind keramische und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen und Beschichtungen. Die Baukörper sind so zu gestalten, dass eine Gliederung in Einzelbaukörper – max. Breite 12 m – optisch sichtbar wird.
Markisen und Jalousien sollen die Gliederung der Fassade aufnehmen und sich in Größe und Farbe harmonisch einfügen.

Werbeanlagen und Warenautomaten
Tore, Türen und Fenster sind von Warenautomaten freizuhalten. An Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind genehmigungspflichtige Werbeanlagen und Warenautomaten unzulässig.

Fenster und Türöffnungen
Alle Fassadenöffnungen sind als aufrechte Rechteckformate auszubilden oder entsprechend zu gliedern.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen als stehende Rechteckformate ausgeführt oder entsprechend gegliedert werden. Der Einbau von sichtbaren Rolladenkästen ist unzulässig. Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate nicht breiter als der Sparrenabstand zulässig. Der Mindestabstand zur Giebelwand beträgt 1,50 m.

Einfriedigungen
Einfriedungen sind nur als lebende Laubhecken zulässig. Zur Gefahrenabwehr dürfen bei den seitlichen Grenzen und bei den von der Limburger Straße abgewandten Grenze bis zu 1,50 m hohe Zäune in die Hecken integriert werden.
Die Vorgärten entlang der Limburger Straße dürfen mit lebenden Laubhecken oder Zäunen aus Metallstäben, die mit Laubhecken begleitet sind, eingefriedet werden. Maschendrahtzäune in den Vorgärten der Limburger Strasse sind unzulässig

Vorgärten
Mindestens 50% der Grundstücksflächen vor den Häusern müssen als Vorgärten mit einer dauerhaften Vegetation in Form von Stauden, Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Zugänge und Zufahrten dürfen die 50%-tige Vegetationsfläche nicht einschränken.

Grundstückszu- und -ausfahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Zu- und ausfahrt in einer max. Breite von 5,0m zulässig

Garagenaußenwände
Außenwände von Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen haben Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m einzuhalten. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für Carporteinrichtungen. Die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Königstein bleiben unberührt.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Der Anteil, der von der Grundstücksfläche für Gebäude, Zufahrten, Wege, bef. Hofflächen Terrassen, etc. befestigt wird, darf eine Fläche von 50% der Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet und 60% im Mischgebiet nicht überschreiten. Bei ebenerdigen Stellplätzen müssen die Stellplätze durch hochstämmige Laubbäume überstellt werden (Mind. 1 Baum je 3 Stellplätze). Die Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfreundlichen Materialien befestigt werden.

Stützmauern und Terrasseneinfassungen sind nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sichtbare Betonoberflächen sind unzulässig.

Mülltonnen sind zu Straßen und Wegen hin mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Abgrabungen zur Belichtung von ganz oder teilweise unter Gelände liegenden Fenstern sind unzulässig. In den Grenzabständen sind Abgrabungen, Aufschüttungen unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländeterrassierungen sind so zu gestalten, dass eine natürlich wirkende Geländemodulation entsteht. Dabei dürfen Neigungen höchstens im Verhältnis 1:3 entstehen.

Zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes, zur Vermeidung von Hochwasserspitzen in Vorflutern und zur Reduzierung der Kläranlagenbelastung ist Regenwasser auf den Grundstücken zu verwerten. Bei Neubauten oder Erweiterungen ist das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln, in einem zweiten Wasserkreislauf oder zur Gartenbewässerung zu verwerten oder soweit geologisch möglich zu versickern. Ein Anschluss des Überlaufs an den Regenwasserkanal ist zulässig. Durch den Einbau einer Drossel muß gewährleistet werden, dass max. 50% des Zisternenvolumens zeitverzögert abläuft.

Das Volumen der Zisternen muss mind. 50 Liter je Quadratmeter projezierte Dachfläche betragen.

Anpflanzungen
Bei den Pflanzgeboten für Einzelbäume dürfen nur Bäume der Pflanzliste genommen werden. Von den Standorten darf bis zu 5 m parallel zur Gründstücksgrenze abgewichen werden.

Bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche sind mind. 50% der Pflanzen aus der Pflanzliste zu nehmen.

1.1 Artenverwendungsliste für Pflanzgebote

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Gemeine Birke
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataeagus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataeagus monogyna	eingriffliger Weißdorn
Fragula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie, Clematis Arten u. Sort.
Parthenocissus spec.	Wilder Wein als Selbstklimmer oder Rankgehölz
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinesis	Blauregen

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen oder ortstypischen Laubgehölzen ist zulässig.

D. Hinweise

Sicherung von Bodendenkmälern
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Art und Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§20, Abs.3 HDSchG).

Grundwasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Königstein (Festsetzung vom 11.4.1980, StAnz. 18/1980, Seite 811)
Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

Brandschutz
Für die Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 zu beachten.

Regenwassernutzung
Bei der Anlage von Zisternen und der Installation eines zweiten Wasserkreislaufes ist zum Schutz des öff. Trinkwassernetzes vor Verkeimung eine Trinkwassernachspeisung in die Sammelbehälter mit einem freien Auslauf zu installieren.

Die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist.. Auf den Erlass zu § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz des hessischen Ministers für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 2.5.1994 wird verwiesen.

Altlastenstandorte
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenstandorte:

Schlüsselnummer	Lage	Betrieb	Betriebszeitraum
434 005 020 000 100	Limburger Straße 12a	Spedition (1*)	1992 – ?
434 005 020 000 129	Limburger Straße 22	Schreinerei	1952 – 1960
434 005 020 000 066	Limburger Straße 26	Ehem. städt. Bauhof Buchdruckerei	1948 – 1992 1948 – 1965

1* (ob die Wartung vor Ort stattfand ist nicht bekannt)

Verfahrensvermerke	K 47 Limburger Str.–B8	K 48 Limburger Str.
Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB	16.11.1989	31.01.1991
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.01.1990	17.07.1993
Beschluß Vorentwurf und Bürgerbeteiligung §3 (1) BauGB	29.03.1990	
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB	10.05.1990	
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	13.06.1990	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	11.06.1990	
Satzungsbeschluss Veränderungssperre gem. § 14 und 16 BauGB	30.05.1996 *	24.02.2000
Offentliche Bekanntmachung der Veränderungssperre als Satzung	11.06.1996	28.02.2000
Gemeinsamer Bebauungsplan K 47/48 = K48		
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung gemäß §3 (1) BauGB	13.04.2000	
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	09.05.2000	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	14.04.2000	
Beschluss Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	09.06.2005	
Bekanntmachung der Offenlegung gemäß §3 (2) BauGB	21.06.2005	
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.07.2005 – 01.08.2005	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	20.06.2005	
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	13.10.2005	
Bekanntmachung der Satzung	19.10.2005	

Königstein im Taunus, den 13. Dez. 2005

Siegel [Stempel: Stadt Königstein im Taunus 9]

[Unterschrift]
Fricke / Bürgermeister

* für ein Teilgebiet

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 BauGB

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BauNVO)
MI MISCHGEBIETE (§6 BauNVO)

MI	IV
0.4	1.2
	o

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE TALSEITS
GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o OFFENE BAUWEISE
b BESONDERE BAUWEISE

BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, und §23 BauNVO)

BAUGRENZE (BAUGRENZEN LIEGEN MITTIG AUF GEBÄUDELINIEN)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs.6 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, §9 Abs.1 Nr.11

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

EIN_ UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN, §9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB

EINFAHRT

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§5 Abs.6, §9 Abs.1 Nr.20, 25 UND Abs.6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

ERHALTUNG BÄUME

ANPFLANZUNG BÄUME

REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§5 Abs.4, §9 Abs.6, $172 Abs. 2 BauGB)

D EINZELANLAGE DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GFL GEH-,FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GRUNDSTÜCKSANLIEGER UND DER JEWEILIGEN LEITUNGSBETREIBER

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs.7 BauGB)

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE BEBAUUNG

169/14 FLURSTÜCKSNUMMER

AUSRICHTUNG DACHFIRST

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG:

ST	STELLPLÄTZE
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA	GARAGEN
GGA	GEMEINSCHAFTSGARAGEN

BEBAUUNGSPLAN K48 "Limburger Straße"

GEMEINDE: KÖNIGSTEIN
GEMARKUNG: KÖNIGSTEIN
FLUR: 5

PLANAUSSCHNITT

MASSTAB 1 : 500

0 25

SATZUNGSBESCHLUSS SEPT. 2005 (28.11.2005)

ARCHITEKTEN & INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN
FELDBERGSTRASSE 18
61381 FRIEDRICHSDORF
Tel: 06172/72680
Fax 06172/78718
KIRCHGASSE 2
07407 RUDOLSTADT
Tel: 03672/412380
Fax 03672/412355

DATEI: k48_051128.dc6