



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Bauweisen, Baulinien
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
Baulinie
(§ 23 (3) BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 15, (1) 25b BauGB)

Private Grünfläche
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zu erhaltende Baumstandorte
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 25b BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

Einfahrt
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) 22 BauGB)

TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

Ga Zweckbestimmung: Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem
Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 (6) BauGB)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. der Hessischen Bauordnung)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. Wohngebäude (§ 4 (2) 1)
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) 3)
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) 1)
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch ausschließlich Büronutzung (§ 4 (3) 2)
5. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) 3)

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 4 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen:

1. Wohngebäude (§ 4 (2) 1)

2. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 i.V.m. (6))

Die nicht als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teile werden als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Bei einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage ist der zu erhaltende Baumbestand zu berücksichtigen.

4. Immissionsrichtwerte

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB ist bei Nutzungen nach Abs. 1 Nr. 2, 3, 4, 5 ein Nachweis auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch ein Lärmgutachten erforderlich, da die Zu- und Ausfahrten durch ein Reines Wohngebiet führen.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 87 (1) 2 HGO)

5.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) 3 BauGB + § 19 BauNVO)

Die zulässige Größe der Grundfläche entspricht der in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzten Fläche.

5.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB + § 16 (2) 4 + (3) 2 + (4) BauNVO und § 19 BauNVO)

Für WA1 gilt für den Fall des Erlöschens des Denkmalschutzes und einer danach möglichen weiteren bzw. Neubebauung ist die Anlage in ihrer Höhe gemäß dem bisherigen Denkmalschutz zu erhalten bzw. zu rekonstruieren.

Für WA2 gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00m und eine maximale Firsthöhe von 9,00m bezogen auf die umgebende, im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche.

5.3 Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB + § 20 BauNVO)

Im Baugebiet WA2 ist maximal ein Vollgeschosß zulässig.

5.4 Wohneinheiten (§ 9 (1) 8 BauGB)

Im Baugebiet WA2 ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

III. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Bereich WA2 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

IV. Sonstige Festsetzungen

6. Wegeflächen (§ 87 (1) 2, § 87 (1) 3 HGO)

Sämtliche Wegeflächen im Geltungsbereich sind wasserdurchlässig anzulegen. Materialien können Pflasterbeläge, wassergebundene Decken oder befestigtes Erdreich sein.

7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Geltungsbereich ist die stationäre Errichtung von Sportanlagen wie Tischtennisplatten, Grillplätzen und Kleinspielfeldern nicht zulässig. Erlaubt ist die Aufstellung von Bänken und Schutzhütten.

Im Parkbereich können nicht unterkletterte Schutzhütten aus Holz ohne Feuerstätte mit maximal 30 m² umbauten Raum errichtet werden. Ihre Grundflächen dürfen 7 m² nicht überschreiten. Es dürfen maximal zwei Hütten errichtet werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. der Hessischen Bauordnung)

1. Gestaltung (§ 12 (2), § 87 (1) 1 HGO)

WA1: Die denkmalgeschützte Sachgesamtheit, bestehend aus Villa, Park und künstlicher Ruine, darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

WA2: Das Dach ist als Satteldach mit maximal 45° Dachneigung auszuführen.

2. Zulässigkeit von Außenantennen (§ 87 HGO)

Das Anbringen von Außenantennen an der Außenhaut ist unzulässig.

3. Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 (2), § 15 (1) BauNVO)

Zur Errichtung von Nebenanlagen darf im Baugebiet WA1 die Baugrenze überschritten werden.

Es sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Gebäudes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Entsorgung dienen.

Nebenanlagen sind in das Grundstück zu integrieren und mit Pflanzen einzufassen. Der Bau größerer Versorgungsanlagen, z.B. zur Nutzung von Sonnenenergie, ist im Baugebiet WA1 mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 87 (1) 5 HGO)

Auf der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche dürfen nur die zur Errichtung von Nebenanlagen vorgesehenen Flächen versiegelt werden. Hierfür sind wasserdurchlässige Beläge wie Kleinpflaster, wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

In der Grünfläche (Parkanlage) sind bei der Befestigung von Wegen nur wassergebundene Wegebeläge oder befestigtes Erdreich zulässig.

Die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % grün- oder grüngrün anzulegen und zu pflegen. Nicht bepflanzte Freiflächen sind mit Rasen anzulegen und zu pflegen. Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Der im allgemeinen Wohngebiet befindliche Baumbestand ist zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der Baumsatzung der Stadt Königstein.

5. Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesenen Fläche ist in ihrer Ausdehnung zu erhalten.

Für nötig werdende großflächige Einschläge sind Wiederaufforstungen vorzunehmen. Die zur Aufforstung vorgesehenen Baumarten sind nach der potentiell natürlichen Vegetation auszuwählen.

6. Einzäunungen (§ 87 (1) 3 HGO)

Im Baugebiet WA1 sind für Zäune, in Abstimmung mit der Denkmalpflege, Materialien zu verwenden, die dem Charakter des Gebäudes entsprechen. Alternativ können einheimische, standortgerechte Heckpflanzungen verwendet werden. Die Höhe von Einzäunungen soll 1,50 m bis 2,50 m betragen. Neuerwerk ist unzulässig.

7. Sicherung von Oberboden (§ 87 (2) 4 HGO)

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten (siehe Festsetzung II.4.) gemäß DIN 18015 zu sichern.

Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist unzulässig. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven (§ 9 (1) 20 BauGB, § 87 (2) 3 HGO)

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen. Die Bemessung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlage ist gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Arbeitsblatt A 136, vorzunehmen.

Im Baugebiet WA1 ist das auf Dachflächen anfallende Regenwasser bei nicht begrüntem Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und zur Spülung des Toilets zu verwenden. Zusätzlich ist auch die Verwendung als Brauchwasser (2. Wasserkreislauf) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mindestens 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen.

Es wird auf die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstalltionen verwiesen.

Von dem aus den Vorgaben resultierenden Zisternenvolumen sollen 50% für die kurzzeitige Speicherung von Niederschlagswasser im Regenfall Verwendung finden. Nach dem Regenereignis soll über eine gesonderte Leitung diese zwischengespeicherte Teilwassermenge wieder langsam der Kanalisation zugeführt werden.

8.2 Maßnahmen zum Schutz von Insekten (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Illuminierung der Außenanlagen und Gebäude sind zum Schutz von Insekten nur Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

9. Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen vor.

HINWEISE

Das Plangebiet liegt in der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Königstein. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1980 genannten Verbote sind zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist zur Sicherung der Bodendenkmäler dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Abt. archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen wie z.B. die Erweiterung der Tiefgarage sind die Richtlinien und Verordnungen zum Schutz der Anwohner vor Baulärm einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN BEBAUUNGSPLAN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253),
zuletzt geändert am 20.06.1998

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes
vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung vom 20.12.1993,
bekanntgemacht am 28.12.1993 (GVBl. I, S. 655)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des
Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes
vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446)

Hessisches Naturschutzgesetz (HöNatG)
in der Fassung vom 18.12.1994 (GVBl. I, S. 775)

VERFAHREN

Bearbeitet: StadtBauPlan, Darmstadt

Die Stadt hat am 23.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Bürger hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 23.11.1998 bis 31.12.1998 einschließlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB hat stattgefunden am 30.09.1999.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Königstein im Taunus, den 10.01.2000

Brake (Bürgermeister)

PRÜFUNG DES KATASTERSTANDES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 16.12.1999 übereinstimmen.

Der Landrat des Hochtaunuskreises
-Katasteramt-

Red.Homburg den 16.12.1999

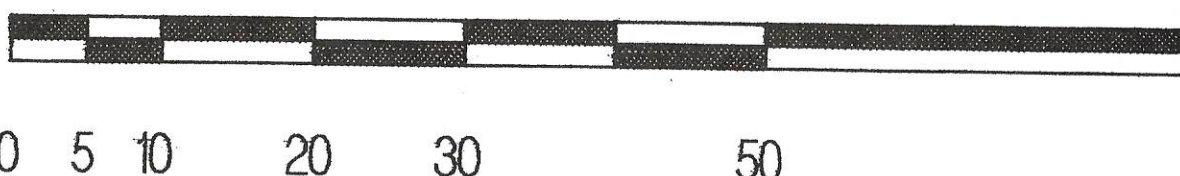
im Auftrag (Brune)

STADT Königstein

Bebauungsplan mit integriertem
Landschaftsplan

"Villa Andrea" K 53

M 1:500



STADT
BAUArchitektur und Stadtplanung
PLAN

Wohn-Luchner-Strasse 6 64330 Darmstadt
Tel. 069/95620 Fax 069/956530

06.12.1999