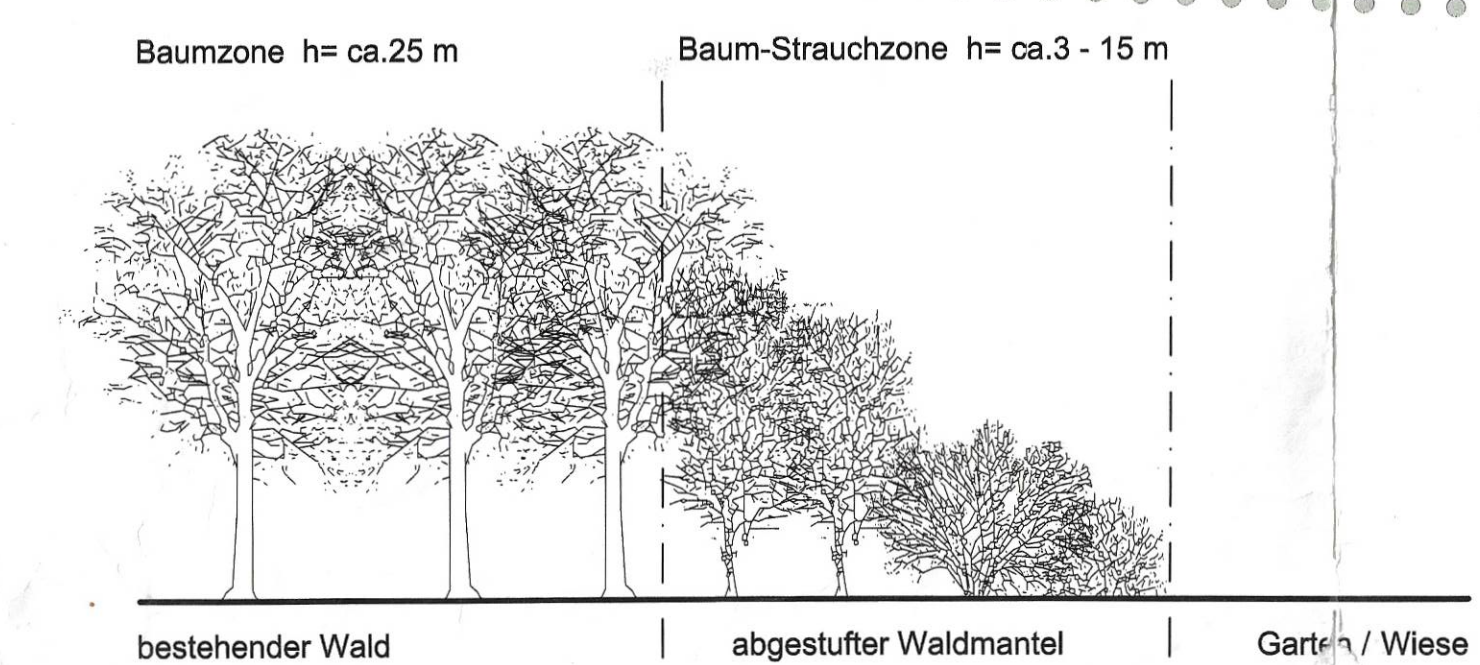


Stadt Königstein im Taunus

Bebauungsplan K 54 "ehemals GdED" westlich der Sodener Str.



Kreis Main-Taunus
Stadt Bad Soden
Gemarkung Neuenhain
Flur 43

Kreis: Hochtaunus
Gemeinde: Koenigstein
Gemarkung: Koenigstein

Fl 8

KVB-KLINIK

B519/B8

Bebauungsplan K 54
"ehemals GdED", westlich der Sodener Straße
Mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Zuletzt geändert durch Art. 3 des WVG v. 22.04.1993.
Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.
Heilsche Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.99

I. Zeichnerische Festsetzungen

nach § 4 Abs. 1 BauN in Verbindung mit der BauVO und der PlanVO

A. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA 1. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI 2. Mischgebiete § 6 BauNVO

B. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise nach § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

- Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse Teilgarage
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- Bauweise Dachform

- 0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TG Tiefgarage zulässig
- O Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ Baugrenzen nach § 20 BauNVO
- △ Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Vordächer kann ausnahmsweise zugelassen werden
- Stellung der baulichen Anlagen (Fristsetzung) nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

C. Grünflächen und Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB

- öffentliche Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
- Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- vorhandener Wald an der Grenze des Gestaltungsbereiches
- Vorhandene Bäume erhalten nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Anpflanzung von großkronigen hochstämmigen Bäumen im straßenseitigen Grundstücksbereich nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Anpflanzung von mittelkronigen hochstämmigen Bäumen im öffentlichen Straßenraum nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

D. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gemarkungsgrenze
- bestehende Grundstücksgrenzen (gemäß Katasterplan) mit Flurnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücknummern
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO
- Lage für Garage, Carport
- Ausnahme: Ist eine Garage nicht im Plan gekennzeichnet, so ist diese innerhalb des Bauflans anzuordnen
- Lage der Stellplätze
- TG Tiefgarage (innerhalb des Bauflans)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 (1) BauN in Verbindung mit der BauVO und der PlanVO

A. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- Die nach § 4 (1) Nr. 2 und 3) Nr. 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig

2. Mischgebiete § 6 BauNVO

- Teilbereich 1
- Die nach § 6 (2) 3,4,5,6,7,8 und (3) zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig gemäß § 9 (3) BauGB sind Wohnungen ausschließlich im Dachgeschoss zulässig
- Teilbereich 2
- Die nach § 6 (2) 2,3,4,5,6,7,8 und (3) zulässigen Nutzungen sind unzulässig
- Teilbereich 3
- Die nach § 6 (2) 3,4,5,6,7,8 und (3) zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig gemäß § 9 (3) BauGB sind Wohnungen ausschließlich im Dachgeschoss zulässig

B. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB

- Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Hochverkehrsfläche mit öffentlicher Stellplätze und Anpflanzung von standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen-Hochalmen mit einem Mindestumfang von 16-18 m
- Die Pflanzflächen weisen eine Mindestgröße von 3,5 x 1,75 m auf und werden mit einer Landschaftsbaumanalysen beginnt. Sie sind mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Baumstützsysteme, hohe Bordsteine...) vor Überflutung zu schützen.
- Fußwege
- allgemeine Straßenverkehrsfläche
- Bundesstraße B8 (Sodener Straße)
- Im Mündungsbereich der Einfahrt zur Sodener Straße darf die Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

C. Flächen für Ver- und Entsorgung § 9 (1) Nr. 12, 14 und (8) BauGB

- Standard Elektrizität
- Standard Gas
- Mit Gas-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

D. Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 15, 24, 25a BauGB

- Fläche für Lärmschutzmaßnahmen
- Lärmschutzmaßnahme ist auszubilden als bepflanzter Wall oder begrünte Holzpalisade

E. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserressourcen

- Ausnahme: Beschichtete Metallendungen sind in Ausnahmefällen möglich, sofern Beschichtete Gaupen konstruktionsbedingt nicht mit Ziegeln eingedeckt werden können.
- Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist eine Abweichung gem. § 21 (1) BauGB der Festsetzung zur Dachneigung bei Satteldächern bis zu 10°, sowie der Festsetzung zu Material und Farbgebung der Dachdeckung für dunkle Holzpalisaden zulässig.
- Zur Erhaltung des sekundären Schuttschutzes müssen die Ausnehmungen der Gebäude in diesen Teilgebieten (M1+3) die Anforderungen der DIN 105 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen.
- Da das Plangebiet in einer Schutzzone zur Trinkwassergewinnung liegt ist eine Ableitung von Grundwasser durch Gebäuderrangierungen nicht zulässig.

F. Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO

- Nebenanlagen gemäß sind auf der nicht bebauten Grundstücksfläche im straßenangewandten Grundstücksbereich zulässig.

G. Höhen der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO

- Sockelhöhe
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Bodenkante im Rohbau) darf im Mittel 1,0 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Trachhöhe
- Die Trachhöhe (Schrittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 6,60 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- H. Garagen und Stellplätze § 9 (4) BauGB
- Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (4) BauNVO sind außerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

I. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Pflanzflächen

- 1.1. Pflanzfläche 1 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB
- Innere der als Pflanzfläche 1 gekennzeichneten Fläche ist im Anschluss an den vorhandenen Wald auf den privaten Grundstücken eine 10,0 m breite funktionsechte Übergangszone gemäß der schematischen Darstellung auf dem Bebauungsplan mit Straßen und Bäumen anzulegen und diese dauerhaft zu unterhalten. Die erforderlichen Pflege- und Erhaltungmaßnahmen sind vom späteren Grundstückseigentümer durchzuführen.
- Die Grenze zum Wald der Stadt Bad Soden ist gegen Wildwechsel mit einem Kronengrenzstreifen ohne Toi abzugrenzen.
- 1.2. Einzelbaumschutz § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bei Baumaßnahmen am Rand der Traufbereiche der als zu erhalten gekennzeichneten Einzelbäume sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18820 zu ergreifen und diese im zugewiesenen Baubereich zu erhalten.

2. Artenverwendungsliste für Pflanzgebiete

- 2.1. Gehölze
- Vogelbeere - Sorbus aucuparia
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Kornelkirsche - Cornus mas
- Roter Hainbuche - Cornus sanguinea
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus (grün)
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Hainbuche - Crataegus avellana
- Schlehe - Prunus spinosa
- Trachelium - Prunus pedunculata
- Eingetragener Weiden - Salix purpurea
- Hundrose - Rosa canina
- Trachelium - Sambucus racemosa
- 2.2. mittelkronige hochstämmige Bäume
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Felsenbirne - Prunus avium
- Zierkirsche - Prunus in Sorbus
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Chinesische Wildrose - Prunus cisterna
- Hochstämmige Obstbäume
- Vogelkirsche - Prunus avium
- 2.3. großkronige hochstämmige Bäume
- Silene - Quercus robur "Fastigata"
- Winterlinde - Tilia cordata
- 3. Befestigte Flächen § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
- 3.1. Befestigung von Stell- und Parkplätzen
- Stell- und Parkplätze sind mit wassergründig befestigten Oberflächen herzustellen. (Mindesttragfähigkeit des Aufbaus: 20 t/m² oder 30% offener Pflasterbelag)
- 3.1. Befestigte Flächen auf Baugrunderstücken
- Vorg. Zufahrten und Terrassen sind mit wassergründig befestigten Oberflächen herzustellen. (Mindesttragfähigkeit des Aufbaus: 20 t/m² oder 30% offener Pflasterbelag)

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nach § 87 HGB in Verbindung mit § 9 BauN

A. Dächer

Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Neigung gleich sein

1. Satteldächer

- SD 1.1. Dachform und -neigung
- In dem mit SD gekennzeichneten Bereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von minimal 20° und maximal 35° zulässig
- 1.2. Dremel
- Die maximale Dremelhöhe beträgt 1,2 m, gemessen von OKFB Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK Lattung des Ziegelschals
- 1.3. Firsthöhe
- Die maximale Firsthöhe beträgt 5,5 m, gemessen von OKFB Dachgeschoß bis OK Lattung des Ziegelschals
- 1.4. Gaupen
- Dachgaupen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Traufhöhe des Daches einnehmen.
- Die maximale Gaupenbreite beträgt 3,0 m.
- Folgende Mindestabstände, jeweils in der Grundriß- Projektion gemessen, dürfen nicht unterschritten werden:
- Abstand zwischen Gaupen und Giebel: 1,50 m
- Abstand zwischen Dachstuhl und First der Dachgaupen (Schrittlinie von Gaupenfuß und Hauptdach): 1,50 m
- Abstand zwischen zwei benachbarten Gaupen: 2,0 m

2. Pultdächer

- PD 2.1. Dachform und -neigung
- In dem mit PD gekennzeichneten Bereich sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von minimal 10° und maximal 30° zulässig
- 2.2. Dremel
- Die maximale Dremelhöhe des Traufdremels beträgt 1,2 m, gemessen von OKFB Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK Lattung des Ziegelschals
- 2.4. Gaupen
- Dachgaupen sind bei Pultdächern unzulässig

3. Zeltdächer

ZD

- 3.1. Dachform und -neigung
- In dem mit ZD gekennzeichneten Bereich sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von minimal 20° und maximal 35° zulässig
- 3.2. Dremel
- Die maximale Dremelhöhe beträgt 1,2 m, gemessen von OKFB Dachgeschoß bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit OK Lattung des Ziegelschals
- 3.3. Firsthöhe
- Die maximale Firsthöhe beträgt 6,0 m, gemessen von OKFB Dachgeschoß bis OK Lattung des Ziegelschals
- 3.4. Gaupen
- Dachgaupen sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 40% der Traufhöhe des Daches einnehmen.
- Die maximale Gaupenbreite beträgt 3,0 m.
- Folgende Mindestabstände, jeweils in der Grundriß- Projektion gemessen, dürfen nicht unterschritten werden:
- Abstand zwischen Gaupen und Giebel: 1,50 m
- Abstand zwischen Dachstuhl und First der Dachgaupen (Schrittlinie von Gaupenfuß und Hauptdach): 1,50 m
- Abstand zwischen zwei benachbarten Gaupen: 2,0 m

B. Dachdeckung

Parabellenternen sind in der Öffentlichkeit nicht bebauten Bereichen zulässig.

C. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden § 18 (2) HGB

- Zur Erhaltung des sekundären Schuttschutzes müssen die Ausnehmungen der Gebäude in diesen Teilgebieten (M1+3) die Anforderungen der DIN 105 "Schallschutz im Hochbau" erfüllen.

D. Zulässigkeit von Aussenantennen § 87 (1) HGB

Parabellenternen sind in der Öffentlichkeit nicht bebauten Bereichen zulässig.

E. Müllbehälter § 87 (1) HGB

- Die Standplätze von Müllbehältern sind in das Gebäude zu integrieren oder mit Mauerwerk im Material der Außenwand des Hauptgebäudes oder mit Holz einzufassen und zu begrünen.

F. Stützmauern § 6 (1) Nr. 2 und § 63 (1) Nr. 7 HGB

- Zur Sicherung des Geländes und der Errichtung von Stützmauern bis 2,50 m Höhe zulässig. Als Oberflächenmaterial ist die Verbindung mit natürlichen Naturstein und begünstigter Beton zulässig.

G. Einfriedungen § 87 (1) Nr. 3 HGB

- Straßenanlage sind als Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung Hecken und Holz- oder Metallzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Maschenweite und mit Hecken zu versehen. Holz- und Metallzäune mit diagonaler Lattung sind unzulässig.

H. Begrünung von baulichen Anlagen und Bepflanzung von Grundstücksflächen § 87 (1) Nr. 6 HGB

- 1. Nicht überbaute Grundstücksflächen
- Je 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche sind ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbau bzw. wahlweise 3 Sträucher zu pflanzen. Als überbaute Grundstücksfläche sind Haus- und Garage festzusetzen. § 15 BauNVO ist nicht anzuwenden.
- 2. Straßenseitiger Bereich (Vorgärten)
- Pro 20 qm Fläche des straßenseitigen Bereiches ist ein Strauch zu pflanzen. In jedem Vorgarten ist ein mittelkroniger hochstämmiger Baum zu pflanzen, der Standort ist frei wählbar.
- 3. Stellplatzanlagen
- Je 6 Stellplätze ist ein mittelkroniger hochstämmiger Baum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen.

I. Bodenaushub § 87 (2) Nr. 4 HGB in Verb. mit § 3 (1) HGB

- Anforderung unbefestigter Bodenaushub muß zu Auffüllmaßnahmen auf dem Grundstück verwendet werden, soweit nicht Grund nach § 3 (1) HGB entgegensteht.
- Generell gilt für alle Baumaßnahmen zur Erhaltung der Bodenfunktionen die DIN 18915 "Bodenarbeiten". Oberebene ist dabei gegenüber dem im Wiederherstellungszustand auf dem höchsten 2,50m Höhe abseits vom Baubereich zu lagern.

IV. Hinweise:

A. Wasserschutzgebietsverordnung

- Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung "Tiefbrunnen in Ländert" der Stadt Königstein, Stadtteil Schneidhain. Die in der Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1989, Stanz Nr. 3189, S. 1607 genannten Verbote sind zu beachten.

B. Denkmalschutzgesetz

- Der Erhaltungsbereich des Bodendenkmals, wie z. B. Mauern, Bodenverfestigungen und Fundamentreste, wie z. B. Schichten, Stängelreste, Skulpturenreste etc. sind zu erhalten. Diese sind nach § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (DMSchG) unverzüglich der - der unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises in Bad Homburg - dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Alt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss Biebrich - Crafelgasse 42/20 Wiesbaden - der Denkmale des Bad Homburger Museums - zu melden. Fund- und Fundamentreste sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 20, 1. HDSchG)

C. Waldabstand

- Der Waldabstand wird auf 25 m festgesetzt.

V. Teilungsgenehmigungssatzung:

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 (1) BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu vier Miteigentümern der Gesamthand bedarf. Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung i. d. F. v. 1.4.1993 (GVBl. I, 1992, S. 534) geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I, S. 456) und § 19 (1) Baugesetzbuch i. d. F. v. 27.8.1987 (BGBl. I, S. 2142)

VI. Verfahrensvermerke

- Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 23.7.2002 übereinstimmen.

Bad Homburg
den 23.7.2002
Der Landrat des Hochtaunuskreises
Katasteramt

- 1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.08.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- 2. Bürgerbegehren gemäß § 3 (1) BauGB am 06.02.2001
- 3. Offenlage des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB von 01.03.2001 bis 31.03.2001
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am 19.06.2001
- 5. Rechtskraft des Bebauungsplanes am 17.02.2003

Der Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

Königstein den 09.03.2003

Frankfurt

Stadtkönigstein im Taunus

Bebauungsplan K 54 "ehemals GdED" westlich der Sodener Straße

Maßstab 1:500

01.05.2001

aurich, lucas + partner gmbh

architekten, ingenieure

Frankfurt, erfurt, dresden

refrahnstrasse 20

63110 rodgau

tel. 06106-2824-0

fax 06106-2824-29

e-mail: frankfurt@lup.de