



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

WA2 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschosflächenzahl
(§§ 16 (2), 16 (3) BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
(§§ 16 (2), 16 (3) BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(§§ 16 (2), 16 (3) BauNVO)

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

E Nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

Baulinie
(§ 23 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Einfahrt
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

Gebäudebestand

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

GSt Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garage

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

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

7. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 (6) BauGB)

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1.1) BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die gemäß § 4 (2) 2+3 zulässigen Nutzungen und gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

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

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) 3)
2. Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) 3)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 (3) 1)
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nur Büronutzung (§ 4 (3) 2)
3. Wohngebäude (§ 4 (2) 1)

Nutzungen gemäß § 4 (2) 2 und § 4 (3) 4.5 BauNVO sind unzulässig.

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

Im Planungsgebiet ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen nur auf den im Plan dargestellten Flächen zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 87 (1) 2 HBO, § 17 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 darf eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 nicht überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

III. Sonstige Festsetzungen

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit besonderen grünordnerischen Bindungen (§ 9 (1) 15 und § 9 (1) 25b BauGB)

Stellplätze und die Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig, z.B. mit Pflaster-Rasenpflaster oder wassergebundener Wegedecke auszuführen.

Der im Geltungsbereich befindliche Baumbestand ist zu erhalten. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Königstein.

Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

5. Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) 23 BauGB, § 87 (2) 2 HBO)

Kohle, Holz, Öl und Abfälle sind zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Heizöl EL und andere Brennstoffe können zugelassen werden, wenn der Brennkessel den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation gewährleistet ist oder sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumbelastung unabhängig davon erfolgt.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Diesello betrieben werden.

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

Das Flurstück 133/4 der Flur 19, Gemarkung Königstein, steht nach dem BauGB und Hessischen Denkmalschutzgesetz als Sachgesamtheit unter Schutz.

7. Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

8. Teilungsgenehmigungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans K 55 „Ehem. Sanatorium Dr. Kohnstamm“ wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Gestaltung (§ 12 (2) HBO)

Die denkmalgeschützte Sachgesamtheit darf nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde verändert werden.

2. Zulässigkeit von Außenantennen (§ 87 HBO)

Die Anbringung von Außenantennen an der Außenhaut ist nicht zulässig.

3. Wegefläche (§§ 87 (1) 2, 87 (1) 3 HBO)

Sämtliche Wegeflächen im Geltungsbereich sind wasserdurchlässig anzulegen. Materialien können z.B. Pflasterbeläge oder wassergebundene Wegedecken sein.

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

Mindestens 80 % der Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen nach Liste 2 zu bepflanzen.

Die Grundstücksflächen entlang des Rombergweges (Stellplatzfläche „GSt“) sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Die Verwendung von mineralischem Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

Zur Durchführung von Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen der folgenden Listen empfohlen (§ 87 (1) 5 HBO):

Liste 1: Laubbäume

Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Esche (Fraxinus excelsior)
Hänse-Birke (Betula pendula)	Walnuß (Juglans regia)
Walnuß (Juglans regia)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Berg-Ulme (Ulmus glabra)
Trauben-Kirsche (Prunus padus)	Feld-Ulme (Ulmus minor)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Winter-Linde (Tilia cordata)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Mehlbeere (Sorbus aria)	

Liste 2: Sträucher

Felsenbirne (Amelanchier laevis)	Weichsel-Kirsche (Prunus mahaleb)
Berberitze (Berberis vulgaris)	Schlehe (Prunus spinosa)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Hasel (Corylus avellana)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus laevigata/monogyna)	Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Pfaffenhütchen* (Euonymus europaea)	Salweide (Salix caprea)
Liguster* (Ligustrum vulgare)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche* (Lonicera xylosteum)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

(*) = giftige Gehölze

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

5.1 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Schonung der Wasserreserven (§ 87 (2) 3 HBO)

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 e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, vorzunehmen. Alternativ ist bei nicht begrünter Dachfläche der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung und/oder 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 Trinkwasserinstallationen verwiesen.

5.2 Sicherung von Oberboden (§ 87 (2) 4 HBO)

Der im Plangebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit gemäß DIN 18915 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.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN BEBAUUNGSPLAN

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- 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 6 BauROG vom 18.08.1997. (BGBl. I S. 2081)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

In der Fassung vom 19.12.1994 (GVBl. I, S. 775).

Hessische Gemeindeordnung

§§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung i.d.Fa. vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992, S. 534), geändert durch Gesetz vom 17.10.1996 (GVBl. I, S. 456).

VERFAHREN

bearbeitet:
StadtBauPlan, Darmstadt

Die Stadt hat am 16.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 30.03.1995 veröffentlicht.

Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, benachrichtigt mit Schreiben vom 18.11.1996, und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB am 09.12.1996, veröffentlicht am 22.11.1996, hat der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung über die Dauer eines Monats vom 15.09.1997 bis 16.10.1997 einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.09.1997 gem. § 3 (2) BauGB beteiligt.

Eine zweite öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.09. bis einschließlich 15.10.1998.

Der Satzungsbeschuß und das weitere Verfahren des Bebauungsplanes wird gemäß den „Allgemeinen Überleitungsvorschriften der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997“ nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 01.01.1998 durchgeführt. (Eine Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde ist damit nicht erforderlich.)

Der Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB neu wurde am 27.05.1999 gefaßt.

Der Satzungsbeschuß wurde am 14.6.1999, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 14.6.1999 rechtskräftig geworden.



Königstein den, 17.06.1999

Bürgermeister

PRÜFUNG DES KATASTERSTANDES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 27.08.98 übereinstimmen.

Bad Homburg, den 27.08.1998

(Brune)

STADT Königstein

Bebauungsplan mit integriertem
Landschaftsplan

"Ehemaliges Sanatorium
Dr. Kohnstamm" K 55

M 1:500



**STADT
BAU** Krieger, Greulich und Partner
PLAN

Wilhelm-Lauschner-Strasse 6
Tel. 0651/95670

64283 Darmstadt
Fax 0651/956730

Juni 1999