

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein am 27.05.1999 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunuszeitung vom 04.07.1999. 04.06.1999

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 14.08.2001 durchgeführt. Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Taunuszeitung vom 21.07.2001.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB am 31.01.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunuszeitung vom 08.02.2002. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von einem Monat erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat den Entwurf gemäß § 3 (3) BauGB am 01.04.2003 erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB ortsüblich in der Taunuszeitung vom 04.04.2003. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer von 2 Wochen erfolgte gemäß § 3 (3) BauGB vom 14.04.2003 bis einschließlich 28.04.2003.

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein hat diesen Bebauungsplan am 15.05.2003 § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein
(Siegel)
2. Okt. 2003
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunuszeitung vom 1.8. Mai 2003. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein
(Siegel)
2. Okt. 2003
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

STADT KÖNIGSTEIN



BEBAUUNGSPLAN K 59

„ROMBERGWEG / PARKSTRASSE“

PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEL

ROSBACHER WEG 8, 61206 WÖLLSTADT
TEL: 06034/4657 + 3059, FAX 06034/6312
E-MAIL: planungsgruppe.fs@t-online.de

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGSSTAND	DATUM
RG	NG / WEI	1:1 000	SATZUNG	JUNI 2003

TEXTFESTSETZUNGEN

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

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den als „Reine Wohngebiete (WR)“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (6) BauNVO die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den „Reinen Wohngebieten“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete mit den Kennziffern 1 bis 5 die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die Traufhöhe (TH) beträgt bei einer eingeschossigen Bebauung max. 3,75 m und bei einer zweigeschossigen Bebauung max. 6,5 m Sie wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 5,5 m, jeweils gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses. Staffelgeschosse sind unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die Baugebiete mit der Kennziffer 6 die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Die Traufhöhe (TH) beträgt bei einer zweigeschossigen Bebauung max. 5,8 m. Sie wird bergseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
- Die Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einer max. Dachneigung von 20° bis max. 30° beträgt max. 2,70 m, jeweils gemessen über Oberkante Fußboden des Dachgeschosses. Staffelgeschosse sind unzulässig.

2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume sind bei der Berechnung der zulässigen Geschosfläche zu berücksichtigen.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind bis max. 1,0 m zulässig. In den Grenzabstandsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverblendungen herzustellen.

3. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Entlang der Verkehrswege und zur Gliederung der Baugebiete werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB und „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgender autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen allochthonen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:	
Ahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskkastanie	Castanea sativa
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
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 C. laevigata

KLETTERGEHÖLZE:	
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden. Je Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gebäude (fenster- oder türlose Wandflächen ab 50 m²) sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

4.1 Auf privaten oberirdischen Stellplätzen ist zwischen den Stellplätzen im Vorgarten jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten (vgl. Vorschlagsliste).

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

4.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und die Bäume auf „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind nach ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Die durch Eingriffe betroffenen Bäume sind zu ersetzen.

5. VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

5.1 Zum Schutz der Umwelt, des Klimas und der Rohstoffvorkommen muß der Wärmebedarf pro Wohneinheit durch technische Maßnahmen je nach Gebäudetyp auf 40 bis 60 kWh/m²/Jahr begrenzt werden (freistehende Einzelhäuser).

5.2 Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen zulässig.

5.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches Kohle, Holz, Öl und Abfälle zur Verwendung in Feuerungsanlagen nicht zulässig. Gas darf nur in Anlagen verwendet werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

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

Die Verwendung von Holz in Kaminen oder Kaminöfen kann zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt. Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Diesellopfen betrieben werden.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig.

7. LEITUNGSFÜHRUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 13 BAUGB

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 HBO

8. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäuden sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Im Bereich der Nutzungsschablonen 1 – 5 wird die Dachneigung auf 30° bis 50° festgesetzt. Drempele sind bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand vom Rohfußboden Dachgeschoß bis Oberkante Dachhaut. Dachgauben sind von der Außenwand zurückgesetzt, als Einzelgauben in einer Breite von max. 3,0 m, Zwerchhäuser in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben und Zwerchhäuser einschließlich Treppenhäuser darf max. 50 % der jeweiligen Traufhöhe des Hauptdaches betragen.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 6 wird die Dachneigung auf 20° bis max. 30° festgesetzt. Drempele und Gauben sind hier unzulässig. Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind mit autochthonen Laubbäumen und Sträuchern oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Bäume ab ca. 60 cm Stammdurchmesser sind weitmöglichst zu erhalten und in die Gartengestaltung zu integrieren. Sie sind vor Baubeginn einzumessen und gegen Beschädigung durch den Baubetrieb zu schützen.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

11. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Zäune mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. Stützmauern aus Natursteinmaterial oder mit Natursteinverblendungen sind in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

12. MASSNAHMEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES UND ZUR SCHONUNG DER WASSERRESERVEN

Das auf den 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 begrüntem Dachflächen der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muß mind. 25 l/m² bedachte Grundfläche betragen.

Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflußverzögerung dienen (Anschluß einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und 50 % des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Im Plangebiet ist mit einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers zu rechnen. Die Versickerung sollte daher möglichst über die belobte Bodenzone erfolgen. Sollte dies wegen einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, ist auf jeden Fall sicherzustellen, daß der Abstand zwischen der Versickerungssohle und dem Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt.

Bei der Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, daß keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung in die Sammelbehälter muß, da diese Lösung den besten Schutz des öffentlichen Trinkwassernetzes vor Verkeimung gewährleistet, über einen freien Auslauf in die Zisterne erfolgen. Es wird auf die DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf DIN – 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation verwiesen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. TEILUNGSGENEHMIGUNGSATZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 59 „Rombergweg / Parkstraße“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

14. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gemäß § 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.

15. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich sind keine altlastverdächtigen Flächen bzw. sonstige Altablagerungen bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungsarbeiten weitere, 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 (verseuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Wiesbaden, der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein oder dem Kreisausschuß des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

16. ERDAUSHUB

Die bei Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Erdmassen sind im Plangebiet wieder einzubauen soweit das natürliche Gelände nicht wesentlich verändert wird.

17. WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Verordnung vom 11.04.1980 festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III B) für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Königstein.

18. WALDABSTANDSFLÄCHEN

Bei baulichen Änderungen bzw. bei einer Neubebauung auf den Grundstücken im Waldabstand wird bei Unterschreitung des Waldabstand zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume eine vertragliche Regelung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Waldbesitzer hinsichtlich der Haftungs- und Verkehrssicherheitsmaßnahmen erforderlich.

19. SCHUTZABSTÄNDE ZU VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Beidseitig der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die notwendigen Schutzabstände einzuhalten. Das gilt auch für Leitungen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

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

jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	2	3	4	5	6
WR I	WR I	WR I	WR II	WR II	WR II
0,16	0,2	0,25	0,16	0,2	0,16
SD	SD	SD	SD	SD	SD
30°-50°	30°-50°	30°-50°	30°-50°	30°-50°	20°-30°

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSEFLÄCHEN-ZAHLE
BAUWEISE	DACHFORM



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3 Geschosflächenzahl

z.B. 0,2 Grundflächenzahl

z.B. I Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

SD Baugrenze

Schrägdachformen

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

A Fußwege

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Wasser / Abwasser (nachrichtlich)

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche: Grünanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Einzelanlagen (Kulturdenkmal)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Vorschläge zur Grundstücksteilung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Maßangabe in m