

STADT KÖNIGSTEIN

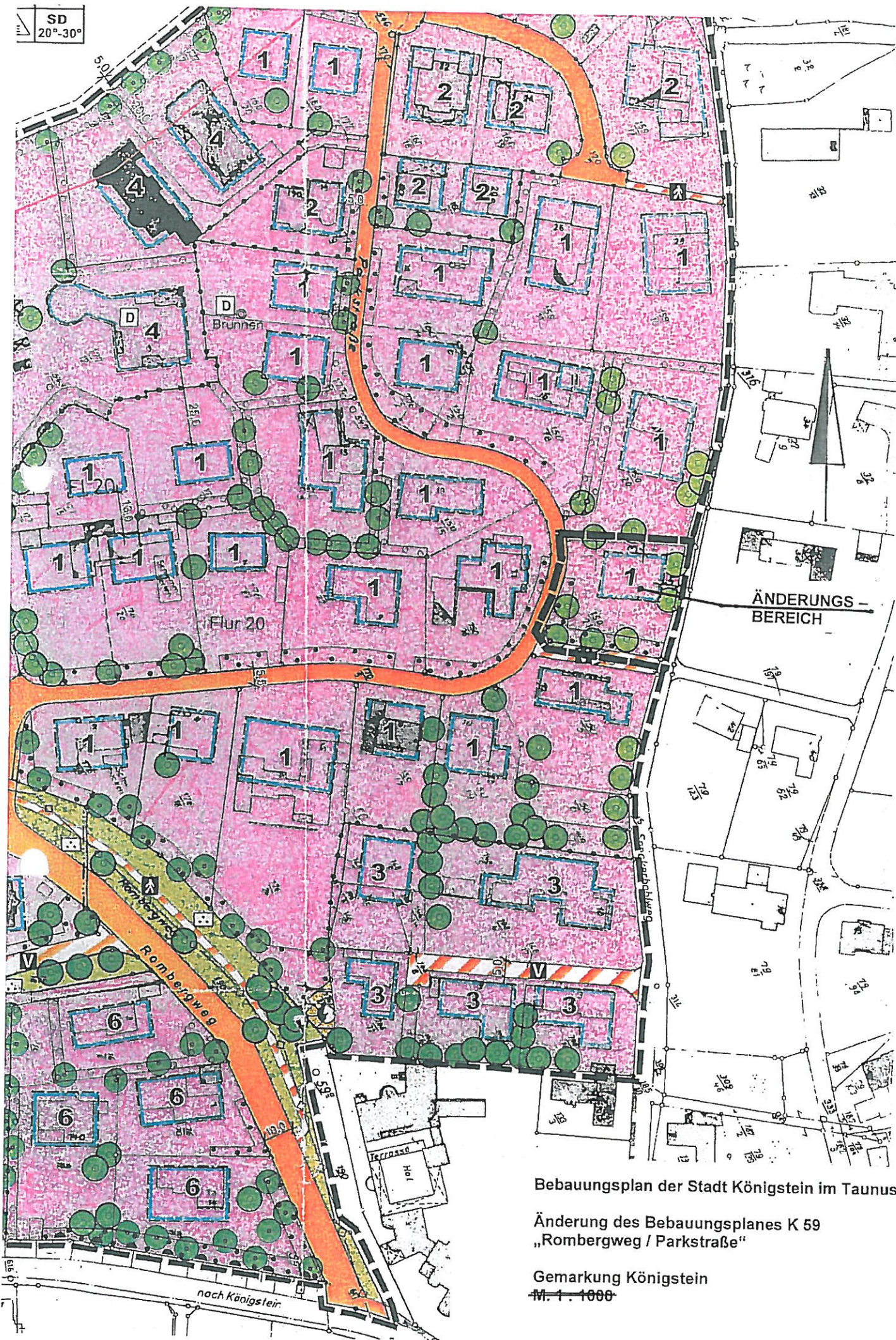


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN K 59

"ROMBERGWEG / PARKSTRASSE"

STADTPLANUNGSAMT KÖNIGSTEIN
BURGWEG 5
61462 KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

BEARBEITET	GEZEICHNET	MASSTAB	PLANUNGS- STAND	DATUM
KP	SÖ	1 : 1000	Satzung	August 2008



Bebauungsplan der Stadt Königstein im Taunus

Änderung des Bebauungsplanes K 59
„Rombergweg / Parkstraße“

Gemarkung Königstein
M. 1 : 1000

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER BAUL. NUTZUNG	ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN- ZAHL
BAUWEISE	DACHFORM

1	
WR	I
0,16	0,28
o 	SD 30°-50°

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Reine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschoßflächenzahl

0,16

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig

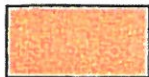


Baugrenze

SD

Schrägdachformen

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich

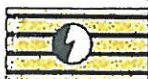


- Fußwege



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG



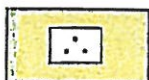
Fläche für Versorgungsanlagen:
Elektrizität

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN



Wasser / Abwasser (nachrichtlich)

GRÜNFLÄCHEN

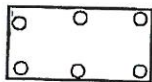


öffentliche Grünfläche:
Grünanlage

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



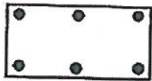
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



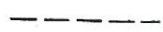
Erhaltung von Bäumen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



Einzelanlagen (Kulturdenkmal)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Vorschläge zur Grundstücksteilung



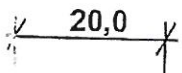
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Maßangabe in m

**Änderung des
Bebauungsplan K 59
„Rombergweg / Parkstraße“
der Stadt Königstein**

**Textfestsetzungen
- Satzung -**

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen 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) beträgt bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und einer max. Dachneigung von 20° bis max. 30° 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 Geschoßfläche 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. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

BÄUME:

Ahorn

Acer pseudoplatanus

Buche

Fagus sylvatica

Feldahorn
Hainbuche
Esskastanie
Stieleiche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Walnuß
Winterlinde
hochstämmige Obstbäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Castanea sativa
Quercus robur
Quercus petraea
Prunus avium
Juglans regia
Tilia cordata

STRÄUCHER:

Hartriegel
Haselnuß
Heckenkirsche
Hundsrose

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina

Schneeball
Schwarzdorn
Schwarzer Holunder
Weißdorn

Viburnum opulus
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Crataegus monogyna und *C. laevigata*

KLETTERGEHÖLZE:

Efeu
Waldrebe
Wilder Wein

Hedera helix
Clematis vitalba
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 Laubbaum 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, Schotterrasen).

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 und wünschenswert.

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 Brennwertkessel 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 Dieselöl 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 Gebäude sind Satteldächer, Walmdächer sowie versetzte Pult- und Zeltdachformen zugelassen. Im Bereich der Nutzungsschablone 1 – 5 wird die Dachneigung auf 30° bis 50° festgesetzt. Drenpel 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 Trauflänge des Hauptdaches betragen.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 wird die Dachneigung auf 20° bis max. 30° festgesetzt. Drenpel 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 Sträucher 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 begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fas-

sungsvermögen 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 belebte 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. TEILUNG VON GRUNDSTÜCKEN (§ 19 BAUGB)

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

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. ATLASTEN

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

20. 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.

Bebauungsplan K 59
„Rombergweg / Parkstraße“

1. Änderung



Begründung – Satzung

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan K 59 „Rombergweg / Parkstraße“ ist seit dem 19.05.2003 rechtskräftig. Das Anwesen Parkstraße 14 liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes K 59 „Rombergweg / Parkstraße“. Nun soll für das zweite Flurstück des Anwesens eine separate überbaubare Fläche ausgewiesen werden.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung soll gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Es wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet. Es wird lediglich die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen wird und § 4 c BauGB nicht anzuwenden ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im November 2007 offengelegt. Im Hinblick auf die eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals im April 2008 offengelegt.

2. Ziel der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Baufensters auf der Parzelle 150/21 unter Einhaltung der bereits geltenden Textfestsetzungen.

3. Erläuterung der Planung

Das Anwesen Parkstraße 14 besteht aus den beiden Parzellen 150/20 (ca. 1.999 m²) und 150/21 (ca. 1.227 m²). Insgesamt umfasst das Anwesen eine Größe von 3.226 m². Das Flurstück 150/20 ist bereits bebaut. Das zweite Flurstück ist unbebaut und stellte sich zur Zeit der Erstellung des Bebauungsplanes als Bestandteil des Gartens zum Wohnhaus Parkstraße 14 dar. Auf dem Flurstück 150/21 soll eine dem Gebiet entsprechende Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden, um eine den Zielen des Bebauungsplans widersprechende Bebauung auf dem Flurstück 150/20 auszuschließen. Damit wird die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung auf dem Flurstück 150/20 auf 2 Flurstücke aufgeteilt.

Gegen eine Ausweisung einer überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 150/21 unter Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Bedenken. Das Flurstück ist durch ein I-geschossiges Gebäude bebaubar.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	26.01.2006
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	07.02.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	17.10.2007
Offenlegung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3(2) BauGB	31.10.2007 bis 30.11.2007
Bekanntmachung der Offenlegung	13.10.2007
Erneute Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB	18.04.2008 bis 05.05.2008
Bekanntmachung der Erneuten Offenlage	07.04.2008
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	28.08.2008
Bekanntmachung der Satzung	01.10.2008
Rechtskraft ab	01.10.2008
Königstein im Taunus den 07.10.2008  Siegel Der Magistrat  Leonhard Helm Bürgermeister	

Bebauungsplan K 59 „Rombergweg/Parkstraße“ - Änderung		
Planverfasser: Stadt Königstein im Taunus Stadtplanungsamt		
Gezeichnet	Bearbeitet	Datum
J. Söder	S. Kupfer	20.August 2008