

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 „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Bereichen sind nach §1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen aufgrund der Eigenart dieses Wohngebietes ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ in den Ober- und Dachgeschossen ausschließlich Wohnen zulässig ist.

1.3 In dem als „Sondergebiet: Einkaufen – Dienstleistungen – Wohnen“ festgesetzten Bereich sind verschiedene Märkte, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen, Büros und Dienstleister zulässig. Die Bruttogeschosflächen für das Sondergebiet darf max. 5.800m² betragen. Für die Bruttogeschosflächen (BGF) werden gemäß § 16 (5) BauNVO die folgenden Größen festgesetzt:

- 1 Lebensmittel Einzelhandelsmarkt	max.	1.500 m² BGF
- 1 Lebensmittel Einzelhandelsmarkt	max.	1.000 m² BGF
- Filialen des kleinflächigen Einzelhandels	max.	500 m² BGF
- Gastronomie	max.	300 m² BGF
- Wohnen, Büros, Dienstleister	max.	2.500 m² BGF

Ein Flächenaustausch der beiden Lebensmittel Einzelhandelsmärkte untereinander ist als Ausnahmeregelung zulässig. Die Gesamtfläche von 2.500 m² BGF für die beiden Lebensmittel Einzelhandelsmärkte zusammen darf nicht überschritten und eine Mindestgröße je Markt von 900 m² nicht unterschritten werden.

Für den Fall, dass nur 1 Lebensmittel Einzelhandelsmarkt realisiert wird, gelten die Festsetzungen mit der max. Größenbeschränkung je Markt mit je 1.500 m² bzw. 1.000 m² BGF unverändert weiter.

Weiterhin wird klargestellt, dass es sich bei der Festsetzung der BGF um die Berechnungsgrundlage gemäß DIN 277 (Bruttogrundfläche) handelt.

1.4 In dem als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Jugendhaus festgesetzten Bereich ist ein Jugendhaus mit den erforderlichen Veranstaltungsräumen einschließlich der notwendigen Nebenräume zulässig. Entlang der Flurstücke 109/9 und 109/8 ist gemäß HBO der seitliche Grenzabstand einzuhalten. An der Grenze zum Sondergebiet ist eine Grenzbebauung zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO wird für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

.. bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m Traufhöhe.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Zur Berechnung der Außenwandhöhe gehören auch zurückgesetzte Außenwandteile im Dachgeschoß. Die Firsthöhe beträgt max. 5,50 m, gemessen über Oberkante Rohfußboden Dachgeschoß.

2.2 Für das Sondergebiet gelten die Höheneintragungen in der Planzeichnung.

3. BAUWEISE

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird festgesetzt, dass für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Es gilt die offene Bauweise.

4. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und Stellplätze in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im „Sondergebiet (Einkaufen – Dienstleistungen – Wohnen)“ sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder auf besonders gekennzeichneten Flächen auszuweisen. Die Mindestanzahl der Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung zu ermitteln. Zusätzlich sind 70 Stellplätze als Ersatz für wegfallende Stellplätze notwendig.

6. ABGRABUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN I.V. MIT HBO

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete bis max. 1,0 m zulässig. In den Grenzabständen sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind aus heimischen Natursteinmaterialien / Natursteinverkleidungen herzustellen.

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen (z.B. Telefonkabel) sind aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Pflege und Erhaltung des Stadtbildes unterirdisch zu verlegen.

8. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Neben den „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden ergänzend „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen und landschaftstypischen Gehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:	
Eberesche	Sorbus aucuparia
Edelkastanie	Castanea sativa
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wainuß	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

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

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Wege, Stellplätze und Hofflächen in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm. breiten Fugen, Schotterrasen).

9.2 Die zur Erhaltung festgesetzten und die zu pflanzenden Einzelbäume sind nach ihrem natürlichen Abgang durch gleichwertige Baumarten zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind während der Bauausführung vor Beschädigungen zu sichern.

9.3 Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauausführung nach DIN 18 920 zu schützen.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

10.1 Der Geltungsbereich liegt an der Bundesstraße 8 und damit in einer verlärmten Zone. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die entlang der B 8 zu errichtenden Baukörper hinsichtlich ihrer Lage und Höhe so anzuordnen, dass nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ und der TA-Lärm eine möglichst große Lärmabschirmung erreicht wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Auflagen durch die Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Bei Neubauten oder Nutzungsänderungen ist durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der Werte der TA Lärm (Mischgebiet) sowie der Ausschluss von Schallreflektionen auf umliegende Gebäudebestände nachzuweisen.

10.2 In dem Sondergebiet sind die zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten ausgerichteten Gebäudewände geschlossen aufzubauen. Fenster sind als feststehende Einrichtung einzubauen. Der von der B 8 ausgehende Lärm darf von den Gebäuden nicht reflektiert werden. Hier sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

11. ERSATZMASSNAHMEN (§ 200 a BauGB)

Für die durch Eingriffe betroffenen Bäume (15 Stck.) sind entlang der „Falkensteiner Straße“ und an anderen Standorten mind. 30 neue großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

12. TEILUNG EINES GRUNDSTÜCKS

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

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

1. DACHGESTALTUNG

Für alle Gebäude sind Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Versetzte Pultdächer sind nur als Ausnahme zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 50°. Drempei sind bis max. 0,80 m zulässig (gemessen an der Außenwand bis Oberkante Dachhaut). Dachgauben sind zulässig, wenn ihre Länge bis zu 1/2 der Dachtraufe beträgt.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbigen oder ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Kunststoff- und Metalleindeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Im Sondergebiet „Einkaufen – Dienstleistungen – Wohnen“ sind bei den 1- geschossig ausgewiesenen Gebäudeteilen als Ausnahme begrünte Flachdächer in Kombination mit Schrägdachformen zulässig.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ sind mind. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20 m²; 1 Strauch 2 m²). An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an zu den Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einschließlich grünordnerischer Festsetzungen vorzulegen.

3. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Müllcontainer, Papierpressen und sonstige Abfallbehälter sind im Sondergebiet nur in den Gebäuden zulässig.

4. 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 (Vorschlagsliste).

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

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist, sofern die hydrogeologischen Bodenverhältnisse es zulassen, der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder in eine Zisterne zu leiten und als Brauchwasser zu nutzen. Auf die Anzeigepflicht beim Bau einer Zisterne sowie einer Brauchwasserinstallation gem. § 13 (3) Trinkwasserverordnung (Hochtaunuskreis - Fachbereich Gesundheitsdienst) wird verwiesen.

Die Versickerung von auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei, wenn der Abstand zwischen Versickerungssohle und Grundwasserspiegel mindestens 1,5 m beträgt. Wird dieser Abstand unterschritten, ist für die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde in Bad Homburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlagen und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrologie und der Topographie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes auszuschließen ist.

Alternativ ist bei nicht begründeten Dachflächen der Bau einer Zisterne mit Entnahme von Wasser zur Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (2. Wasserkreislauf) möglich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mind. 50 l/m² bedachte Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung 50 % des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen und 50 % des Zisternenvolumens als Brauchwasser genutzt werden.

Bei der Brauchwasserinstallation ist darauf zu achten, dass keine Verbindung zum öffentlichen Trinkwassernetz geschaffen wird. Eine Trinkwassernachspeisung sollte, 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 und DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen verwiesen.

6. ERDAUSHUB

Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bodenaushub auf den Baugrundstücken der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ ist weitgehend auf dem Baugrundstück zu verwenden, soweit Gründe aus § 3 Abs.1 HBO dem nicht entgegenstehen.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Das Landesamt weist darauf hin, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs.2 Satz2 HDSchG zerstört werden könnten. Fundmeldungen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß des Hochtaunuskreises abzustimmen. Vor Baubeginn wird eine mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmte Voruntersuchung durchgeführt.

2. ALTLASTEN, ALTABLAGERUNGEN

Obwohl im Planbereich und in den angrenzenden Gebieten keine altlastverdächtigen Flächen bzw. sonstigen Altablagerungen bekannt sind, 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 (versauertes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Magistrat der Stadt Königstein oder dem Kreisausschuß des Hochtaunuskreises anzuzeigen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Zone III B (weitere Schutzzone) einer Trinkwassergewinnungsanlage. Die Verbote zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Grundwassers der o.g. Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere sind in der Schutzzone III B verboten:

- das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers;
- Betriebe, die wassergefährdende Stoffe verwenden oder abstoßen;
- das Lagern von wassergefährdenden Stoffen oder Beseitigung durch Einbringen in den Untergrund (z.B. Giften, Öl, Teer, chemische Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln, etc.);
- Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe.

4. BRANDSCHUTZ, RETTUNGSWEGE

Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den Grundsätzen des DVGW – Arbeitsblatt W 405 muss sichergestellt sein. Gleichzeitig sind ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge gem. § 5 Hess. Bauordnung einzurichten.

5. GEOLOGISCHE GUTACHTEN „MINIGOLFGRUNDSTÜCK“

Nach dem vorliegenden geologischen Gutachten für das Minigolfgrundstück ist der Untergrund mit Fels durchsetzt. Gemäß Gutachten kann der anstehende Fels mit einem schweren Hydraulikbagger durch Unterstützung mit Hydraulikmeißel gelöst werden.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

ALS RECHTSGRUNDLAGEN SIND ZU BEACHTEN:

- Baugesetzbuch (BauGB),
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO),
 - Planzeichenverordnung (PlanzV 90),
 - Hess. Bauordnung (HBO) –
- jeweils in der z. Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse	1		2		3		4	
		WA	II	WA	II	WA	II	SO	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	0,26	0,52	0,35	0,7	0,5	1,0		
Bauweise	Dachform	0 ED	SD	0 ED	SD	0 ED	SD		SD

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

.....
(Datum)
.....
(Unterschrift)
Amt für Bodenmanagement

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königstein im Taunus am 18.03.2004 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 24.04.2004.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 11.04.2005 bis einschließlich 25.04.2005 durchgeführt. Die fristgerechte Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung erfolgte ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 23.03.2005.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 09.06.2005 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 gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich in der Taunus-Zeitung vom 18.06.2005. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mind. einem Monat erfolgte gem. § 3 (2) BauGB vom 01.07.2005 bis einschl. 01.08.2005.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan in der Sitzung am 22.09.2005 gemäß § 10 BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Königstein im Taunus
(Siegel)
18. Okt. 2005
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums.

Darmstadt am 20. Oktober 2005
Az.: III 342-61d 02/04-60
(Datum)
Regierungspräsidium Darmstadt
im Auftrag
(Siegel)
Genehmigungsbehörde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 10 BauGB erfolgte in der Taunus-Zeitung vom 26. Okt. 2005

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus
(Siegel)
31. Okt. 2005
(Datum)
(Unterschrift)
Bürgermeister

Abb 1: Ebene -2 Tiefgarage

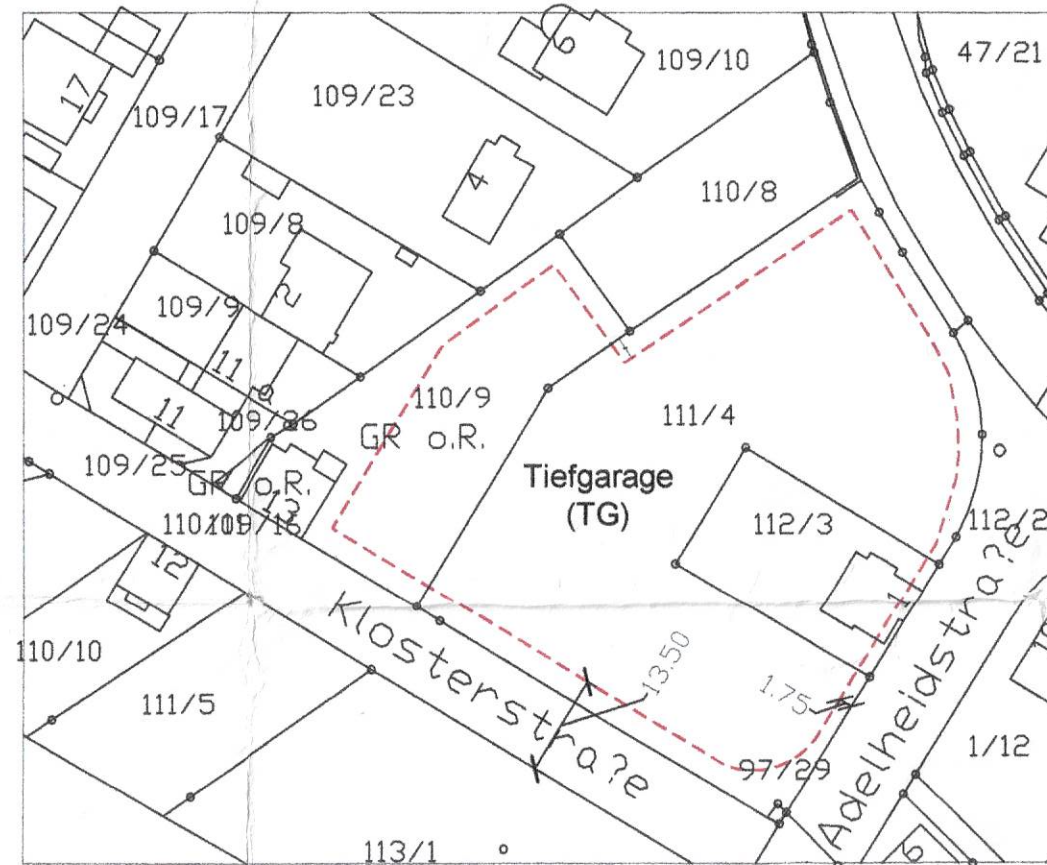


Abb 2: Ebene -1 Parken, Anlieferung, Märkte

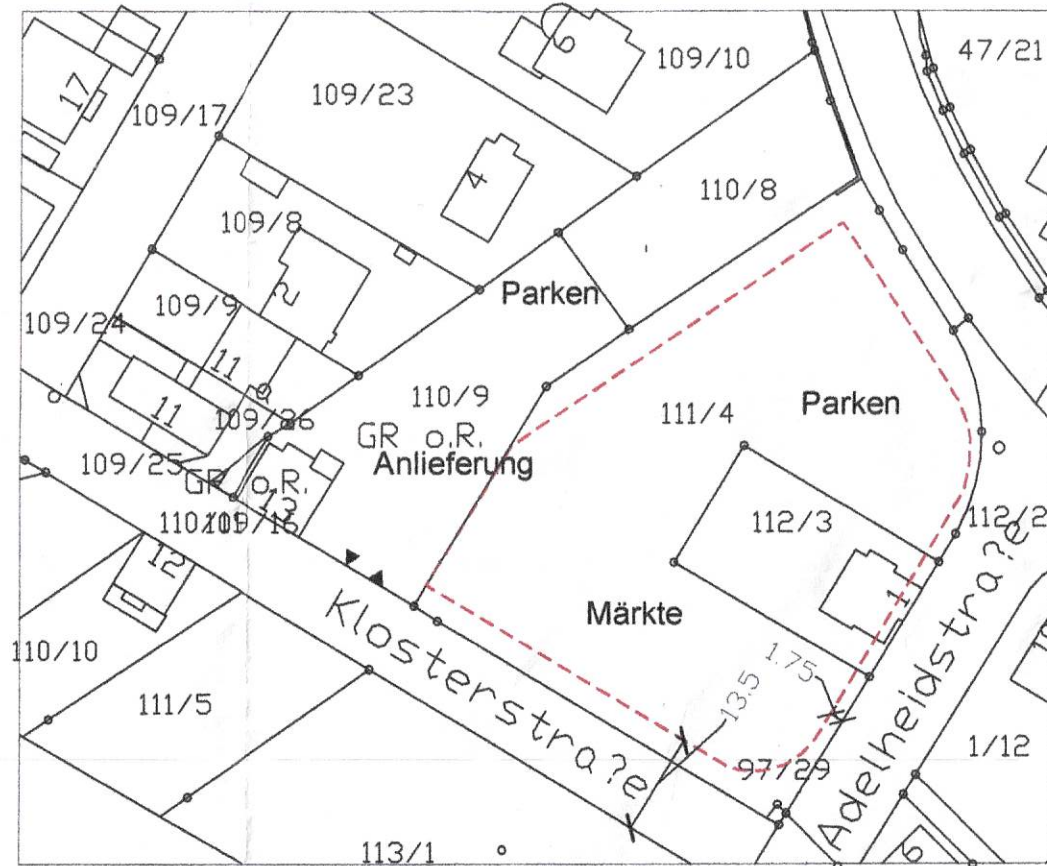
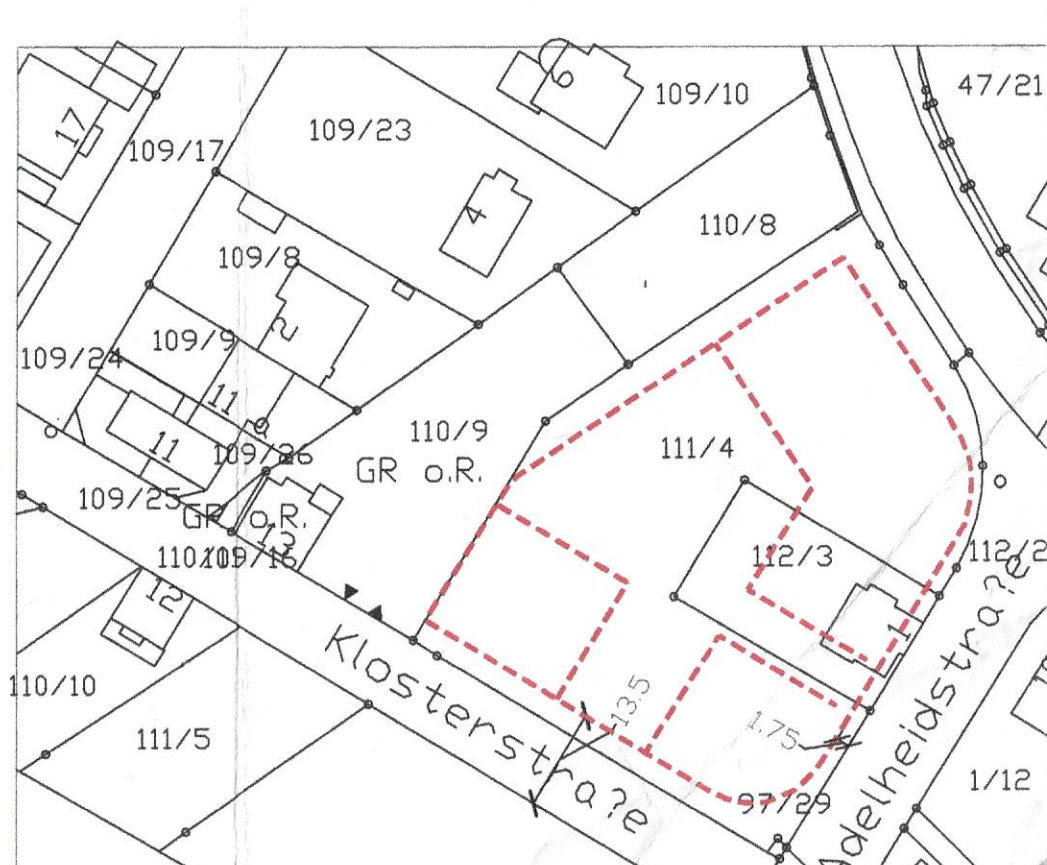


Abb 3: Ebene 0 Läden, Höhe Adelheidstraße



PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete
SO	Sondergebiet: "Einkaufen - Dienstleistungen - Wohnen"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,7	Geschossflächenzahl
z.B. 0,35	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe
TH	Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0	offene Bauweise
SD	Sattel-, Pult- oder Walmdach
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF

Fläche für Gemeinbedarf
Jugendhaus

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- - - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

20.0 Massangaben in Meter

St	Stellplätze
TG	Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS

BEBAUUNGSPLAN K 63 "EHEMALIGES MINIGOLFGRUNDSTÜCK"

Planungsgruppe Freiraum und Siedlung

Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt
Tel. 06034-4657 / -3059, Fax 06034-6318
Email: planungsgruppe.f.s@t-online.de

Bearbeiter / In	Zeichner / In	Masstab	Planungsstand	Datum
R. G.	J.W.	1 : 1000	Satzung	September 2005