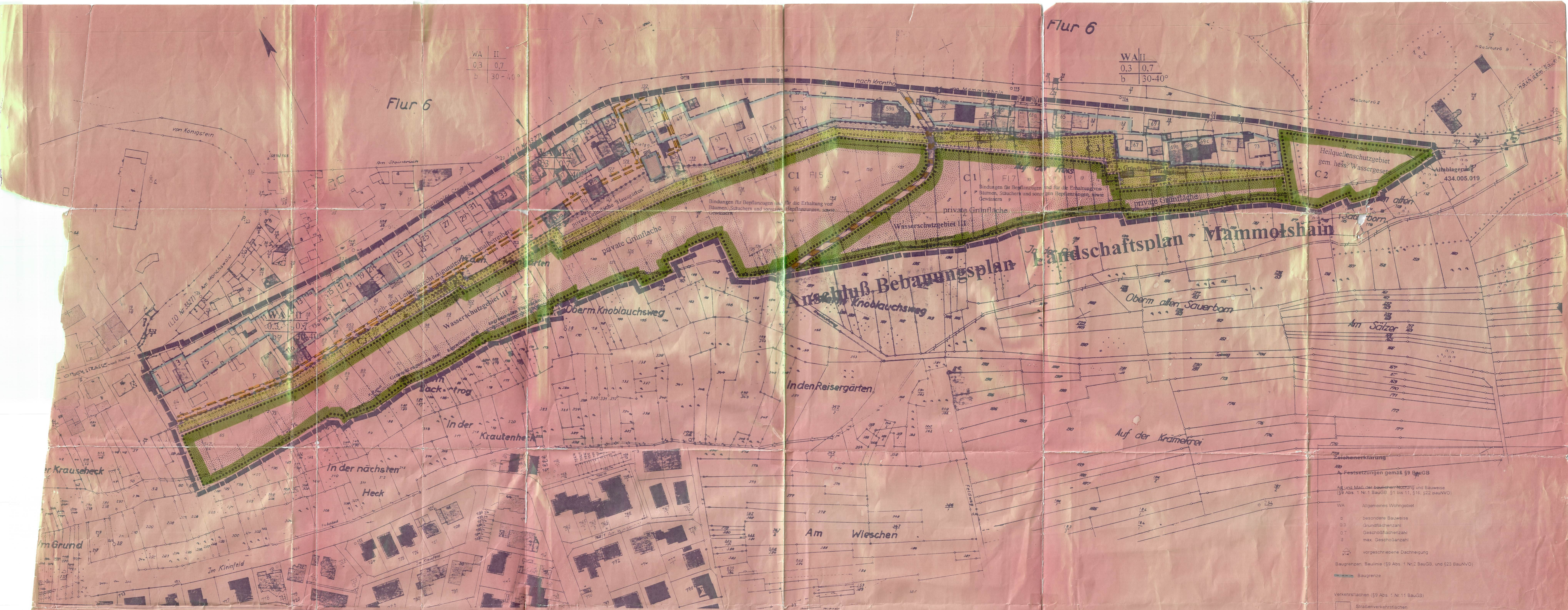

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB und BauNVO 1990

1) WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speise wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen

Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs.5, 1 unzulässig

2) Bauweise

b. Besondere Bauweise

Gem. §22 Abs.4 BauNVO wird festgelegt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Einzelhäuser mit einer Frontlänge (Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie) von max. 12,0 m, oder Doppelhäuser mit einer Frontlänge von insgesamt 16,0 m zulässig sind.

Doppelhäuser sind Häuser, die auf einander angrenzenden Grundstücken stehen und mit der Grenzwand aneinandergebaut sind.

Bei jedem Grundstück dürfen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze insgesamt max. 6,0 m Frontlänge der Grundstücksbreite, gemessen entlang der Straße, genutzt werden.

3) Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden § 9 (1) 6 BauGB

Bei den Gebäuden die im Bereich der Baugrenze entlang der Kronthaler Straße bestehen oder errichtet werden sollen, dürfen nicht mehr als 5 Wohneinheiten in den jeweiligen Gebäuden geschaffen werden. Bei Doppelhäusern sind in beiden Doppelhaushälften insgesamt nur 5 Wohneinheiten zulässig. Für andere Nutzungen ist diese Regelung dem Sinn nach anzuwenden. (z.B. 2 Büroeinheiten im Sinne des § 13 BauNVO und 3 Wohneinheiten)

Bei den, in der zweiten Linie stehenden Gebäuden dürfen nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten in den Gebäuden geschaffen werden. Bei Doppelhäusern sind in beiden Doppelhaushälften zusammen nur 2 Einheiten zulässig. Für andere Nutzungen ist diese Regelung dem Sinn nach entsprechend anzuwenden.

4) Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0.3 als Obergrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 Abs.4 BauNVO durch

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von max o,4 zulässig.

Für die Ermittlung der jeweiligen Grundflächenzahl sind ausschließlich die, im Plan dargestellten Wohnbauflächen als Bezugsgröße anzusetzen.

Geschoßflächenzahl GFZ

Als Geschoßflächenzahl wird 0,7 festgesetzt.

Gemäß §20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz anzurechnen.

Für die Ermittlung der jeweiligen Geschoßflächenzahl sind ausschließlich die im Plan dargestellten Wohnbauflächen als Bezugsgröße anzusetzen.

5. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

siehe Planeintrag. Bei Gebäuden werden Garagengeschosse oder Teile von Geschossen die als Garagen genutzt werden, soweit sie vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen und nur eine Zu- und Ausfahrt aufweisen, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO angerechnet.

6. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

7. Stellplätze und Garagen §§ 12, 21a BauNVO

Stellplätze und Garagen dürfen im Rahmen der Textfestsetzungen A 2 nur im jeweiligen seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der Regelungen der hess. Bauordnung und in den überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken angelegt werden. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht durch Gebäude überbaute Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Für Tiefgaragen und Garagengeschosse ist nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.

8. Immissionen

Im Wohngebiet dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB keine festen Brennstoffe zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung verbrannt werden. Die Verwendung von Holz als Brennstoff in offenen Kaminen, Kaminöfen und Kachelöfen kann zugelassen werden, sofern die Raumheizung davon unabhängig erfolgt.

B. Gestalterische Festsetzungen nach § 87 HBO (eigenständige Satzung)

Dachform, Dachneigung

Allgemein zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40 Grad. Die Dachfläche muß das gesamte Gebäude überdecken.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge aufweisen und müssen auf einem Haus die gleiche Form haben. Gauben und Zwerchhäuser müssen einen Mindestabstand von 1.50 m von der Giebelwand haben. Der Abstand von Zwerchhäusern zu Gauben muß mindestens 1,00 m betragen. Die Dachneigungen der Zwerchhäuser müssen der des Hauptdaches entsprechen. Gauben sind mind. 1,0m hinter die Außenwand zurückzusetzen.

Drempel

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Drempelhöhe ist zu messen als äußerer Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Es ist nachzuweisen, daß durch einen Drempel bei 2 Vollgeschossen, im Dachgeschoß kein Vollgeschoß, im Sinne der HBO, entsteht.

Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude die der straßenseitigen Baugrenze zugewandt sind darf max. 11,00 m über der Straße liegen. Die Höhe ist in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Straße zu messen. Bei hinterliegenden Gebäuden ist die Höhe der Hausecken im Anschnitt zum gewachsenen Boden zu messen. Bei Höhenunterschieden ist die Bezugshöhe durch Mittelung zu ermitteln.

Die Sockelhöhe darf bergseits max 0,50 m über dem gemittelten Anschnitt der bergzugewandten Fassadenseite liegen.

Fassaden

Fassaden und Sockel mit glänzenden Putzen, Verkleidungen mit Fliesen, Platten oder Kunststoffen sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind an allen Grundstücksseiten zulässig.

Einfriedungen dürfen grundsätzlich nur als lebende Laubhecken ausgeführt werden. Zur Gefahrenabwehr und als Wachshilfe dürfen bis zu 1,50 m hohe Holz- oder Maschendrahtzäune heckenbegleitend gestellt werden. Straßenseitig dürfen für die Holz- oder Maschendrahtzäune Natursteinsockel bis zu einer mittleren Höhe von 0.5 m angelegt werden.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mindestens 60% der jeweiligen Grundstücksfreiflächen sind mit einer dauerhaften Vegetationsdecke anzulegen. Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfreundlichen Materialien auszuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländeterrassierungen dürfen nur in einem Bereich von bis zu 3 m Breite das jeweilige Gebäude als flache oder flachgeneigte Fläche erfolgen. Die anschließenden Böschungen sind so auszuführen, daß der natürliche Geländeverlauf annähernd wieder hergestellt wird.

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen unterhalb der Decke über Keller sind nicht zulässig.

Stützmauern sind nur als geschichtete Trockenmauern zulässig. Maßnahmen zur Böschungssicherung dürfen nur durch Faschinen (Holzgeflechte), Buschlagen oder anderen naturnahen Verbauarten durchgeführt werden.

C. Genehmigung von Teilungen

(eigenständige Satzung Nach § 19 HBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, daß die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Rechtsgrundlage §§ 5 und 51 hess. Gemeindeordnung in der Fassung v. 17. 10 1996 und BauGB i.d.F. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2142)

D. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Südlich der ausgewiesenen Baugrenzen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Nebenanlagen und Flächenbefestigungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Bei den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen sind mindestens 60 % der Flächen gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen.

Bei den zu begrünenden Flächen sind mindesten 20% mit Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.

Die zu verwendenden Gehölze sind mind. zu 50 % der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil der standortfremden, nicht heimischen Gehölze darf auf diesen Flächen 50% nicht überschreiten.

Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm gem. der Artenverwendungsliste zu Pflanzen.

Grundstücksfreiflächen die nicht begrünt sind (Terrasse, Spielplätze, Wege), sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen, Fugenpflaster o. ä.) zu befestigen. Die Entwässerung ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu erfolgen.

In den mit C 1, C 2 und C3 gekennzeichneten Flächen sind keine Gartenhütten o. ä. zulässig.

C 1 bestehende Streuobstwiese (§ 9 Abs.1 Ziff. 25 b)

Die als Streuobstwiesen festgesetzten, extensiven Wiesenflächen dürfen max. 2x jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt darf nicht vor Mitte Juli erfolgen. Das anfallende Schnittgut ist zu sammeln. Der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chem. Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen.

Abgestorbene Altbäume sind auf höhlenbewohnende Tiere (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Je 20 Obstbäume ist mindesten 1 Altbaum zu erhalten.

C 2 Maßnahmefläche Heilquellenschutzgebiet (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b)

Der auf der Fläche vorhandene, Laubwald (Flurstücke 38 und 39) ist im Bestand zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Quellhorizonte dürfen weder durch Bodenbewegung noch durch großflächige Pflanzveränderungen beeinflußt werden.

Die Feuchtgebiete, Fließgewässer und die temporären Stillwasserbereiche dürfen nicht verändert oder künstlich beeinflußt werden.

Der Baumbestand aus Eichen, Bergahorn, Hainbuche, Erle ist zu erhalten.

C 3 Anppflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Feldgehölze

Als Siedlungsrandausbildung ist im Bereich zwischen den Häusern und der freien Landschaft ist ein Streifen als Feldgehölz mit den Pflanzen der Pflanzliste auszubilden.(mind.1 Pflanze je 4 Quadratmeter)

Dachflächenwasser

Das anfallende Dachflächenwasser ist bei Neubauten oder Erweiterungsbauten auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten. Die Zisternen sollen eine Größe von 50 l/m² Dachfläche aufweisen. 50% des Wassers soll für die Speicherung von Brauchwasser zur Verfügung stehen. 50% soll für kurzfristige Speicherung für Niederschlagswasser im Regenfall verwendet werden. Nach dem Regenereignis soll die zwischengespeicherte Teilwassermenge wieder langsam der Kanalisation zugeführt werden. Das hess. Wassergesetz § 51 Abs. 3 und § 55 Abs. 3 Nr.3 ist zu beachten.

Nadelgehölze

Nadelgehölze sind solitär gepflanzt, grundsätzlich unzulässig. In Gehölzflächen dürfen Nadelgehölze eingebracht werden. Der Anteil darf 20% nicht übersteigen.

Stellplätze und Garagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

PKW- Stellplätze sind einschließlich des Unterbaus in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§9(1) 20 BauGB)

Garagenwände und Carportpfosten sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist entlang der zu begrünenden Wandflächen jeweils 1 Pflanze im Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

Die Standorte der Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, durch eine Abpflanzung mit einer Hecke oder durch berankte Pergolen optisch einzubinden.

Heizmedien

Die Verwendung von Holz als Brennstoff in offenen Kaminen, Kaminöfen und Kachelöfen kann zugelassen werden, sofern die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten Bodenfunde bekannt werden, so sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Wasserschutzgebiet III, sowie das Heilquellenschutzgebiet wurden aus den Wasserschutzverordnungen nachrichtlich übernommen

Die Übereinstimmung mit dem Kataster wird bestätigt.

Bad Homburg , den 17.02.2000

Der Landrat des Hochtaunuskreises
– Katasteramt –

im Auftrag
(Brune)

Artenverwendungsliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Bäume 2. Ordnung auch kleinkronig zulässig

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Obstgehölze	Aller Art als Hochstamm, bei Bedarf auch Beerenobst

Sträucher

Coryllus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataeagus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Crataeagus monogyna	eingriffliger Weißdorn
Fragula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus caesius	wilde Brombeere, Kratzbeere
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
	Clematis in Arten u. Sorten
Parthenocissus spec.	Wilder Wein als Selbstklimmer oder Rankgehölz
Polygonum aubertii	Knöterich

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, oder ortstypischen Laubgehölzen ist zulässig.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	17.03.1994
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	23.03.1994
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	17.07.1997
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	16.09.1997
Beteiligung Träger öffentl. Belange gemäß § 3 (2) BauGB	17.09.1998
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB Beschluss Offenlage vom 11.1.99 – 12.2.99	17.09.1998 11.01.– 12.02.99
Bekanntmachung der Offenlegung	15.12.1998
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	30.09.1999
Bekanntmachung der Satzung	16.11.1999

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Königstein im Taunus, den 11,04,2000

Siegel

Bürgermeister

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
b	besondere Bauweise
0,3	Grundflächenzahl
0,7	Geschoßflächenzahl
II	max. Geschoßanzahl
30°–40°	vorgeschriebene Dachneigung

Baugrenzen, Baulinie (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, und §23 BauNVO)

- - - -	Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

☐	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
☐	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

☐	private Hausgärten
C 1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25 b)
C 2	Heilquellenschutzgebiet
C3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BBauG)

B. Sonstige Planzeichen

⬚	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Hier: Abgrenzung zwischen anrechenbaren Baugrundstück und Grundstück
▨	vorhandene Bebauung
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

BEBAUUNGSPLAN
M5 NEU

SÜDWESTLICH DER
„KRONTHALER
STRASSE"

STADT KÖNIGSTEIN IM TAUNUS
STADTTEIL MAMMOLSHAIN

NORD

MASSTAB 1: 1000
0 50m

ARCHITEKTEN
& INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN

HOHER WEG
61381 FRIEDRICHSDORF
Tel. 06172/72680
FAX. 06172/78718